

Mgr. Štěpán Janáč, advokát
Na Poříčí 1041/12, 110 00 Praha 1
reg. u České advokátní komory pod č. 13258

Městské části Praha 12
Úřadu Městské části
Odboru výstavby
Generála Šišky 2375/6
143 00 Praha 4
datovou schránkou

Zn: OVY/37620/2019/Št
Čj: P12 46086/2022 OVY

V Praze dne 23.12.2022

Námítky účastníka řízení proti záměru umístění stavby „Bytový dům Rilská“

I.

Účastník řízení:

Společenství vlastníků Angelovova 3166 - 3171, Ing. Jaroslav Novotný - předseda výboru SVJ, IČO 75107961, Angelovova 3169/7, Praha 4-Modřany, 143 00

zastoupen: **Mgr. Štěpánem Janáčem, advokátem**, se sídlem Na Poříčí 1041/12, 11000 Praha 1, reg. u ČAK pod č. 13258, na základě plné moci ze dne 4.10.2021

Společenství vlastníků Angelovova 3166–3171 (dále též „SVJ“), je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu Modřany, č.p. 3166, 3167, 3168, 3169, 3170, 3171, byt. dům, na pozemcích p.č. 4359/45, 4359/46, 4359/47, 4359/48, 4359/49, 4359/50 a uvedených pozemků, v k.ú. Modřany, obec Praha, zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Společenství vlastníků Angelovova 3166–3171 je vlastníkem pozemku p.č.: 4400/224, v k.ú. Modřany, obec Praha, zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 9599.

Na úřední desce Městské části Praha 12, Úřad městské části, odbor výstavby, zveřejněno oznámení o zahájení územního řízení ve věci žádosti společnosti Rilská Praha 12 s.r.o., IČO 05315328, Durychova 101/66, Praha 4-Lhotka, 142 00 Praha 411 (dále též "žadatel"), ze dne 18.09.2019 odsto vydání územního rozhodnutí o umístění stavby a povolení ke kácení dřevin pro záměr nazvaný „Bytový dům Rilská“ (dále též „stavba“ nebo „záměr“) na pozemcích parc.č. 4359/51, 4359/52, 4359/53, 4400/98, 4400/210, 4400/166, 4400/236, 4400/227, 4400/228, 4400/234, 4400/238 v katastrálním území Modřany mezi ulicemi Rilská, Angelovova a Poljanovova.

Předmětem záměru je návrh umístění bytového domu, který bude mít 2 podzemní podlaží. Nadzemní část bude tvořena prvním nadzemním podlažím, se zachováním páteřní pěší komunikace ve stávající pozici, ze které budou přístupné prostory pro obchod a služby v prvním nadzemním podlaží. Z této podnože budou vystupovat tři objekty. Objekt obdélníkového půdorysu s delší stranou ve směru východ – západ o 4 nadzemních podlažích (výška atiky +15,00 m), objekt obdélníkového půdorysu s delší stranou ve směru sever – jih o 11 nadzemních podlažích (výška atiky +36,00 m) a objekt obdélníkového půdorysu s delší stranou ve směru sever – jih bude o 7 nadzemních podlažích. Součástí záměru je kácení dřevin na pozemcích.

Jelikož umístěním stavby a kácením dřevin může být přímo dotčeno vlastnické právo členů SVJ ke stavbě a pozemkům v jejich vlastnictví a dále právo SVJ k pozemku p.č. 4400/224, které sousedí s pozemky na nichž žadatel hodlá umístit stavbu, a kterých se v současné době nachází objekt občanské vybavenosti Sázava č.p. 3173, 3172 a 3174 (dále též „objekt Sázava“), sloužící mimo jiné vlastníkům domu č.p. 3166, 3167, 3168, 3169, 3170, 3171, je dáno postavení namítajícího jakožto účastníka územního řízení ve smyslu § 109 písm. e) z.č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění.

II.

Oznámení správního orgánu ze dne 14.11.2022 bylo účastníku řízení doručeno uplynutím doby vyvěšení oznámení o zahájení územního řízení na úřední desce Úřadu Městské části Praha 12.

Důkazy:

- LV č. 9599 k.ú. Modřany
- výpis z obchodního rejstříku
- kopie stanov SVJ

III.

Společenství vlastníků Angelovova 3166–3171 podává proti záměru žadatele o umístění na stavby níže uvedené

n á m í t k y :

1. Stávající objekt Sázava je jednopodlažní stavba občanské vybavenosti, umístěná v centru sídliště Modřany, vzniklého v 80. letech minulého století. V současné době objekt slouží svému účelu, nachází se v něm osm provozoven obč. vybavenosti, konkrétně supermarket (t.č. Albert), dále bar, pivnice s venkovním posezením, pizzerie s venkovním posezením, bar č. 2 s venkovním posezením a dětským koutkem, kadeřnictví, provozovna rychlého občerstvení (Kebab), prodejna smíšeného zboží (večerka). Uvedené provozovny slouží k zajišťování zákl. potřeb vlastníků bytových domů v centrální a též východní části sídliště. Charakter objektu Sázava reflektuje i platný územní plán hl. m. Prahy, který dané území klasifikuje jako plochu „SV“, tj. území všeobecně smíšené, s využitím pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Jedná se o území stávající sídlištní struktury původního založení modernistického města, kde vymezené plochy pro veřejné a smíšené funkce s občanskou vybaveností jsou obklopeny sídlištní bytovou zástavbou. Objekt Sázava je jediný svého druhu v centrální části sídliště, se supermarketem, zajišťujícím nákup potravin a smíšeného zboží pro několik tisíc obyvatel sídliště. Objekt Sázava tak má svoji nezastupitelnou funkci pro život obyvatelů sídliště. Jeho případným nahrazením stavbou primárně bytového domu by došlo k negativnímu ovlivnění životních podmínek obyvatel v širším okolí objektu, kteří by byli nuceni zajišťovat si denní nákupy ve vzdálených nákupních střediscích.
2. Sídlíště Modřany je stabilizovaným územím, tvořeným souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá žádný významný rozvoj ani změny [oddíl 16 odst. 37) přílohy č. 1 k vyhl. č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, v platném znění] Jedná se o území s dosavadním charakterem, daným stávajícími funkcemi a prostorovými vazbami, které se nemají zásadně měnit. Z hlediska limitů rozvoje je zde možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury [oddíl 8 odst. 3) přílohy č. 1 k vyhl. č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy] Výstavba bytového domu na místě stávajícího objektu Sázava by přitom bylo výrazným negativním zásahem do tohoto stabilizovaného území, žádost o umístění stavby je tak v rozporu s výše uvedenými požadavky. V územním řízení vedeném ohl. staveb ve stabilizovaném území musí být jednoznačně prokázáno a odůvodněno, že navržený záměr vhodným způsobem reaguje na okolní zástavbu a lze jej považovat za dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury v území dle požadavku ustanovení oddílu 8 odst. 3) přílohy č. 1 k vyhl. č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, v platném znění. Podání žadatele takové odůvodnění neobsahuje, případné nahrazení objektu Sázava novostavbou bytového domu by vedlo k znehodnocení urbanistické struktury sídliště Modřany. V případě objektu Sázava je zde dán důležitý veřejný zájem na tom, aby stávající poměry byly zachovány.
3. Struktura sídliště Modřany je pravidelně tvořena tak, aby bytové domy ve vymezených blocích obklopovaly objekty občanské nebo veřejné vybavenosti, tak je určena základní kompozice posuzovaného sídlištního celku. Urbanistická struktura sídliště, hierarchizace a typizace prostoru a jejich kompozice, včetně hmotového určení zástavby ve stávajících kapacitách a funkčního určení jsou přitom potvrzeny platným územním plánem. Stavební činnost, spočívající v novostavbě bytového domu na místě stávajícího objektu Sázava, se uvedenému vymyká a nemá v územním plánu oporu. Na předmětných pozemcích je tak žadatel povinen respektovat stávající stav, a objekt zde

se nacházející zachovat, eventuálně jej vhodně dotvořit, či rehabilitovat, se zachováním jeho původního účelu, ve formě, kapacitě a využití jako v současnosti.

4. Pokud by měl být záměr žadatele v souladu s územním plánováním, měla by navrhovaná stavba mít maximálně dvě nadzemní podlaží, celková velikost hrubé podlažní plochy nadzemních podlaží navrhované stavby by měla být maximálně dvojnásobná ve srovnání s velikostí hrubé podlažní plochy nadzemního podlaží staveb stávajících, neměla by být zmenšena rozloha stávajících komerčních ploch, neměla by být zmenšena plocha stávajícího supermarketu, a měl by být zachován současný charakter objektu (korzo) vhodný pro setkávání obyvatel městské části. Žadatelem navrhovaná stavba uvedené požadavky nesplňuje.
5. Veřejnoprávní orgán by dle názoru účastníka řízení neměl podporovat vývoj prostředí, který by vedl k znehodnocení urbanistického celku sídliště umístěním nadrozměrné stavby bytového domu na pozemek namísto stávajícího přízemního objektu služeb, navíc převyšující úroveň okolní zástavby, tj. stavbu o několikanásobku objemu stávajícího objektu.
6. Navíc z technické zprávy přiložené k žádosti je patrné, že žadatel výrazně poddimenzoval počet parkovacích míst.
7. Dále lze namítnout skutečnost, že technická zpráva nebere v potaz nestabilní podloží v lokalitě, což může mít negativní vliv nejenom na stavbu samotnou, ale i na okolní zástavbu. Žadatel neprovedl potřebný geologický průzkum.
8. V důsledku nadměrných rozměrů stavby též dojde k zastínění stávajících objektů, a to zejména domu č.p. 3166 – 3171.
9. S ohledem na výše uvedené není žadatel v daném případě oprávněn nakládat se svým vlastnickým právem libovolně. Veřejný zájem na určitém způsobu nakládání s vlastnickým právem by měl převažovat nad soukromým zájmem vlastníka, stejně tak, jako je tomu např. v případě vlastnictví pozemku, na kterém se nachází veřejná cesta, není vlastník takového pozemku oprávněn cestu zneprístupnit, či odstranit a je povinen respektovat charakter a veřejné užívání takového pozemku. V tomto případě lze poukázat na ust. čl. 11, odst. 3 Usnesení č. 2/1993 Sb., Usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součástí ústavního pořádku České republiky, podle kterého vlastnictví nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Je nepřípustné užívat vlastní věc nebo s ní nakládat takovým způsobem, který narušuje nebo ohrožuje oprávněné zájmy jiných osob nebo veřejný zájem. Navrhovaný stavební záměr by byl právě takovým nepřípustným výkonem vlastnického práva, kdy navrhovaným umístěním stavby včetně kácení vzrostlých dřevin by došlo ke značnému snížení pohody bydlení v místě, neboť pohoda bydlení je dána kvalitou jednotlivých složek životního prostředí.
10. Správní orgán v oznámení dále uvádí, že záměr žadatele nevyžaduje posouzení vlivu na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů a že stavební úřad upouští stavební úřad podle § 87 odst. 1 stavebního zákona od ústního jednání. Podle § 4, odst. 1 písm. c) zákona č. 100/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů předmětem posuzování podle podléhají které by mohly mít významný negativní vliv na životní prostředí, zejména pokud má být významně zvýšena jeho

kapacita a rozsah. Dle SVJ tak záměr žadatele vyžaduje posouzení vlivu na životní prostředí, stejně tak účastník řízení namítá nesprávnost postupu správního orgánu spočívajícího v upuštění od ústního jednání.

11. Z výpisu z obchodního rejstříku je patrné, že jediným společníkem žadatele je společnost Fisolta finance s.r.o., IČ: 04846541, Durychova 101/66, Lhotka, 142 00 Praha 4. Účastník řízení v příloze přikládá exekuční příkaz ze dne 9.8.2022 č. j. 204 EX 21060/22-50, vydaný soudním exekutorem - Mgr. Pavel Preus, Exekutorský úřad Praha 8, adresa: Kodaňská 1441/46 e-mail: eupraha8@eupraha8.cz Praha 10100, ze kterého je patrné, že je vedeno exekuční řízení proti společnosti Fisolta finance s.r.o. pro vymožení částky ve výši 55.401.934,15 Kč, v rámci řízení bylo rozhodnuto o postižení obchodního podílu povinného ve společnosti Rilská Praha 12 s.r.o. Účastník řízení má za to, že tyto okolnosti mohou mít negativní vliv na plnění povinností žadatele, navrhuje proto, aby je správní orgán vzal při svém rozhodování v úvahu.

IV.

S ohledem na výše uvedené Společenství vlastníků Angelovova 3166–3171 navrhuje, aby byla žádost společnosti Rilská Praha 12 s.r.o. o umístění stavby „Bytový dům Rilská“

z a m í t n u t a .

V zastoupení účastníka řízení,

Mgr. Štěpán Janáč
advokát

Přílohy:

- Plná moc
- LV č. 9599 k.ú. Modřany
- výpis z obchodního rejstříku
- kopie stanov SVJ
- Exekuční příkaz č.j. 204 EX 21060/22-50