



Mafiánské způsoby developerů v Česku



Praha
2018

Zkušenosti
občanů a obcí

Vendula Zahumenská

Mafiánské způsoby developerů v Česku
Vydalo Centrum pro podporu občanů sdružení Arnika
Praha 2019
Autor: Mgr. Vendula Zahumenská, Ph. D.
Na kapitole č. 1 „Tvrdá ofenziva na Roztylech“
spolupracoval Ing. Aleš Kulháněk, Ph. D.
Grafická úprava: typonaut.cz
Více informací: <http://arnika.org/ucastverejnosti>
ISBN: 978-80-87651-55-1

Obsah

Úvod	4
1. Tvrdá ofenziva na Roztylech	7
2. Květinový dům v Praze: zářný příklad nevybíravého chování	19
3. Poruba a Pustkovec: Když je investorem město a občané si dovolí nesouhlasit	29
4. Supermarket v Komořanech: Trestní oznámení na spolek je zdarma?	45
5. Viladomy Farkáš: Když to nejde silou, jde to ještě větší silou	57
Výběr z dalších publikací Arniky	66

Úvod

V novinových článcích se často objevují informace o tom, že občané a jejich spolky vydírají investory, zdržují stavby a významně soustavným odvoláváním prodlužují všechna řízení. Ukazuje se, že nikdo nemá pro podobná tvrzení data, ani ministerstva, ani stavební úřady, ani developeři.¹ Příčina problémů je někde úplně jinde – v neefektivní veřejné správě, v tom, že se stavební úřady potýkají s nedostatkem lidí, dokonce nemají ani schopné právníky, kteří by jim poradili s tím, jak řešit složité procesní otázky nebo jak se vypořádat s rozsáhlou judikaturou. Problémem jsou i nesprávné a neúplné podklady, které dodávají samotní developeři nebo lépe investoři (protože nejde vždy o výstavbu obytných domů nebo kanceláří, ale také potřebné infrastruktury).

Když se média zaměřují na občany, logicky opomíjí „druhou stranu“ – developery. Ti mnohdy nehrají spravedlivě a někdy dokonce využívají praktiky, za které by se nemuseli stydět praví mafiáni – výhružky, vydírání nebo podplácení. Proti občanům, kteří měli odvahu, aby se zapojili do rozhodování o lokalitě, kde žijí, stojí silný protihráč, který má na to, aby zaplatil velké advokátní kanceláře. Jejich právníci se nerozpakují a využívají všechny možné prostředky k tomu, aby donutili občany jejich žaloby nebo odvolání stáhnout,

¹ Zdroj: <https://arnika.org/ucast-verejnosti-neni-pricinou-zdrzovani-staveb-hledejme-skutecne-ucinna-reseni-zaznelo-v-parlamentu>

i když jejich klienti, developeři, rozhodně nehrají podle pravidel morálky, a dokonce ani podle zákonů.

V této publikaci jsme shrnuli 5 takových případů, kdy se odvážní občané přes osobní újmu postavili za ochranu veřejných zájmů. Přejeme vám příjemné čtení a nám všem více takových odvážlivců.



1 Tvrdá ofenziva na Roztylech

„Záleží nám na tom, abyste se v novém bydlení se svou rodinou cítili bezpečně. Proto vybíráme prověřené lokality, kde budete bydlet se slušnými sousedy.“²

Roztyly se dostaly do hledáčku investorů už dávno. Jejich snem byla výstavba nové čtvrti v okolí metra Roztyly, která měla mít více než 30 hektarů. Změna územního plánu, která by to všechno umožnila, má svoje kořeny už v roce 2008.³ O území mělo a má zájem několik developerů. Jmenovat můžeme např. PasserInvest Group, Unimex, Akmit a především Crescon a Alborg-Development, který dle médií figuruje⁴ ve skandálu odvádění peněz z pražského Dopravního podniku. S Passerinvest Group dokonce v roce 2008 městská část Praha 11 uzavřela „Smlouvu o porozumění a spolupráci“, na základě které mělo dojít ke změně územního plánu a následně k vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení s tím, že do městské

² Web developerské společnosti Crescon. Viz <https://www.crescon.cz/cs/jsme-crescon>

³ Více o zástavbě Roztyl píšeme v naší publikaci 30 případů změn územního plánu Prahy.

⁴ Viz Korunní svědek promluví až u soudu. *Lidové noviny*, 22. 9. 2015 a Cesta od jízdenek až k úřadu práce, *lidové noviny* 2. 7. 2015.

pokladny přiteče finanční příspěvek za každý postavený metr čtvereční.

Letokruhy zastaveny

Společnost Alborg-Development a.s. získala v roce 2008 za velmi výhodnou cenu (dle revizního znaleckého posudku až o 40 mil. Kč levněji) od městské části Praha 11 jednu z posledních nezastavěných zelených ploch na sídlišti Horní Roztyly – Sever, kterému se díky intenzivní zástavbě přezdívá „*Jihoměstský Terezín*“. Ani ne rok po prodeji investor získal postupem, který by dnes byl považován za nezákonný, úpravu územního plánu. Tzv. koeficient míry využití území se z hodnoty C zvýšil na F, a to znamenalo podstatně větší „výtěžnost“ pozemků a větší rozsah nové zástavby. Společnost Alborg-Development se pak pokusila na Roztylech realizovat výstavbu rozsáhlého Bytového parku Roztyly, jehož první etapa má – zřejmě kvůli vykáceným stromům – komerční název Rezidence Letokruhy.

Po dlouholetém úsilí místních spolků a občanů soud v roce 2014⁵ zrušil územní rozhodnutí na tuto 1. etapu bytového souboru. V roce 2015 pak soud přiznal odkladný účinek žalobě na stavební povolení.⁶

⁵ Zdroj: <http://www.sporilov.info/view.php?cisloclanku=2014060003>

⁶ Zdroj: https://prazsky.denik.cz/zpravy_region/soud-zastavil-stavebni-prace-v-roztylech-20150617.html. Více také zde <https://www.praha11.cz/cs/uzemni-rozvoj-a-regerace/zamery-na-jiznim-meste/bytovy-park-roztyly.html>

Stalo se tak za pět minut dvanáct, protože Alborg už začal s agresivní výstavbou a likvidací zeleně na dotčených pozemcích.⁷ Některé vzrostlé stromy (duby, břízy atd.) a tisíce metrů čtverečních keřů, mimo jiné stanoviště řady zvláště chráněných druhů živočichů, ale padly za oběť bezohlednosti developera. V prosinci 2017 bylo stavební povolení pro Rezidenci Letokruhy soudem zrušeno.⁸

Soud shledal v povolení záměru celou řadu významných nedostatků – nezákonné bylo např. salámování záměru na několik etap (tím se investor snažil vyhnout komplexnímu posouzení celého projektu v procesu EIA), nedostatečné posouzení vlivů stavby na okolní zástavbu (zejména z hlediska hlukové a imisní zátěže), nedostatečné posouzení záměru výstavby protihlukové stěny namísto vzrostlé izolační zeleně a neřešení výskytu zvláště chráněných živočichů v území. V rozsudku,⁹ kterým soud povolení zrušil, se mimo jiné uvádí: „*Hlukové a imisní limity nejsou stanoveny pro zajímavost, musejí být dodržovány... Rezidenti nesmějí být pokusnými subjekty, na nichž se bude bez ohledu na zákon testovat, kolik developerského zisku stojí zničené zdraví a předčasná úmrtí.*“¹⁰

⁷ Zdroj: http://www.hpp11.cz/index.php?option=com_content&view=article&id=398:roztlyy-developer-alborg-dostal-stopku&catid=39&Itemid=60

⁸ Zdroj: <https://www.archiweb.cz/n/domaci/soud-zrusil-stavebni-povoleni-pro-stavbu-rezidence-letokruhy>

⁹ Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne , sp. zn. 11 A 27/2015

¹⁰ Viz rozsudek NSS ze dne 31. 1. 2012, sp. zn. 1 As 135/2011, dostupný na http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2011/0135_1As__110_20120216091516_prevedeno.pdf

Advokát Michal Bernard, který zastupoval spolky Zelené Roztyly a Ochrana Roztyl k tomu řekl: „Soud uznal naši argumentaci o chybějícím procesu posuzování vlivů na životní prostředí pro uve-
denou stavbu. Akcentoval ve shodě s žalobci, že stavební řízení je
též navazujícím řízením ve smyslu zákona EIA. Řada podmínek pro
stavební řízení týkající se ochrany před hlukem a imisemi znečišťu-
jících látek do ovzduší a dalšími vlivy na zdraví a životní prostředí
místních obyvatel, stejně jako ochrany jejich domů před praskáním
v důsledku vibrací, mělo vzejít právě z procesu EIA. To se však v da-
ném případě nestalo.“ ¹¹

Spolky chránily veřejný zájem

Jedině díky místním a jejich spolkům bylo v případě Rezidence Letokruhy napraveno nezákonné rozhodování stavebního úřadu. U soudu se ukázalo, že to, co jim vadilo na Bytovém parku Roztyly, bylo naprosto oprávněné. Spolky správně upozornily na agresivní chování developera, nekomunikaci s místními občany, bezohlednou likvidaci zeleně a na negativní vlivy na životní prostředí spojené s realizací záměru, vč. ovlivnění geologického a hydrogeologického charakteru území a ohrožení statiky stávajících okolních domů,

¹¹ Zdroj: http://www.hpp11.cz/index.php?option=com_content&view=article&id=583:soud-zrusil-stavebni-povoleni-pro-stavbu-rezidence-letokruhy-na-prazskych-roztylech&catid=39&Itemid=60

stejně jako zhoršení přenosu vibrací od blízkých, mělce založených, tubusů metra C. Celá věc nemusela skončit několikaletým soudním sporem, kdyby stavební úřad a magistrát jako odvolací orgán neignorovaly znalecký posudek, který upozorňoval na výše uvedená rizika.

Obavy z negativních dopadů projektu nebyly liché. Po vybudování základové desky 1. etapy Bytového parku Roztyly (která díky salámování neprošla posouzením ELA¹²) a po (dle názoru soudního znalce) neodborném odvodnění území drenáží, došlo k sesedání terénu v okolí, praskání fasád okolních domů, poškozování plynových a vodovodních přípojek.

Důležité je zdůraznit, že spolky nejsou proti jakémukoli rozvoji lokality. Domnívají se ale, že je třeba volit citlivě způsoby, jakým má být využita. Vhodná by podle jejich názoru byla umírněná zástavba (např. viladomy), přírodní hřiště, sportoviště, park s vodní plochou, služby pro seniory a občanská vybavenost, která v této části sídliště chybí.

Když boj, tak na tělo

Až pozastavení stavby vedlo investora k prvnímu vážnějšímu jednání s místními občany a spolky. To však nevedlo k dohodě, developer ústupky z rozsahu záměru v podstatě odmítl. Po neúspěchu jednání

¹² Zdroj: http://www.hpp11.cz/index.php?option=com_content&view=article&id=528:developeri-zahajili-ofenzivu-proti-roztylskym&catid=39&Itemid=60

s občany přišel do hry, pod zástěrkou nezávislosti, další developer, společnost Crescon (s nejasnou majetkovou strukturou¹³). Jeho plánem bylo projekt Bytový park Roztyly odkoupit a přepracovat ho do podoby přijatelné pro občany.

Projekt Nové Roztyly¹⁴ měl mít celkovou kapacitu sniženou až o 20%, měl být zvýšen podíl zelených ploch, doplněny vodní prvky a občanská vybavenost. Tyto sliby bohužel zůstaly pouze na papíře. Skutečným cílem tohoto developera, o němž se místní záhy dozvěděli, že je personálně napojený na společnost Alborg-Development, bylo přimět občany k podpisu dohody o realizaci projektu a ke stažení žalob. Místní občané (spolek Zelené Roztyly, jehož členy jsou mj. Aleš Kulháněk a Šárka Zdeňková, oba zastupitelé na Praze 11) ale na dohodu nakonec nepřistoupili, protože měli obavy, že sliby developera ohledně snížení kapacity záměru jsou falešné. Reakce developera na sebe nenechaly dlouho čekat. Aleš Kulháněk a Šárka Zdeňková v prosinci roku 2016 obdrželi předžalobní výzvy od společností Alborg a Crescon. A pak se začaly dít věci vpravdě mafiánské.

Alborg i Crescon vyzvaly postupně v roce 2016 a 2017 pana Kulhánka, aby upustil od svého zásahu do pověsti developera a aby se omluvil za svoje výroky, které v souvislosti s kauzami uvedl např.

¹³ Zdroj: <https://zpravy.aktualne.cz/denik-insider/offshore-v-cesku-pripad-crescon-uk-ltd/r~i:insider:article:27183/?redirected=1544996546>

¹⁴ Zdroj: http://hpp11.cz/index.php?option=com_content&view=article&id=592:crescon-alborg-je-zpet-s-megalomanskym-zamerem-klliniky-na-roztylech&catid=36&Itemid=56

v časopise Klíč¹⁵, který vydává městská část Praha 11. Tam bylo mj. napsáno: „Zástupci spolku, místních občanů a HPP 11 odmítají nátlakové metody, které CRESCON používá k dosažení souhlasu se záměrem Nové Roztyly – manipulace s fakty, nátlak a zastrašování.“ K uveřejnění těchto informací se přitom Aleš Kulháněk odhodlal proto, že statutární ředitel společnosti Crescon kontaktoval jeho zaměstnavatele a pokoušel se změnit postoj pana Kulhánka k záměru touto cestou. Zástupce Cresconu taktéž neuváděl pravdivá fakta při setkání s veřejností – mj. tvrdil, že má souhlas radnice se záměrem a řeší už jen drobnosti – přitom podstatná část přepracovaného projektu nebyla v souladu s územním plánem.

Postupně došlo k zastrašování i jiných občanů. Jednomu z žalobců proti stavebnímu povolení a odpůrci záměru Nové Roztyly došel email, kde se např. uvádělo, že po něm bude společnost Crescon vymáhat milionové náklady za přípravu projektové dokumentace a další investice do projektu. Takové vyděračské praktiky nemohou mít v právním státě místo.

Boj o Roztyly neustává

Společnosti Crescon a Alborg – Development společně představily v roce 2018 aktualizovanou podobu další etapy projektu

¹⁵ Zdroj: http://www.hpp11.cz/index.php?option=com_content&view=article&id=528:developeri-zahajili-ofenzivu-proti-roztylskym&catid=39&Itemid=60

na Roztylech. Má jít o výstavbu rozsáhlé zdravotnické kliniky a domova pro osoby se zdravotním postižením.¹⁶ Klinika se má nacházet na ulici Ryšavého a má mít 5 nadzemních podlaží a dvě podzemní. Tři navazující objekty by měly sloužit pro osoby se zdravotním postižením a jsou navrženy se čtyřmi nadzemními a dvěma podzemními podlažími. Pro dopravní obsluhu má mít klinika 470 parkovacích míst.¹⁷ Oproti původním verzím projektu je tato zástavba ještě intenzivnější a proti realizaci záměru v této podobě se již zformovala petice.¹⁸ Dle názoru místních se taková předimenzovaná stavba a zároveň náročná na dopravní obsluhu do prostředí sídliště nehodí. Navíc oba investoři nemají, i přes jednoznačnou podporu radnice Prahy 11, u místních obyvatel dobré jméno. Z dřívějších zkušeností by přitom mělo být zřejmé, že se developerům nevyplácí „tlačit“ svoje požadavky přes odpor občanů. A výhrůžky nepomáhají už vůbec.

Na okolí stanice metra Roztyly je také zpracovávána územní studie. Dle oficiálních informací z magistrátu je územní studie určena primárně jako podklad pro změny územního plánu. V současnosti je ve fázi zpracování návrhu, odevzdána je analytická část.¹⁹ Regulační

¹⁶ Zdroj: <https://www.praha11.cz/cs/uzemni-rozvoj-a-regenerace/zamery-na-jiznim-meste/zdravotnicke-zarizeni-a-domov-pro-osoby-se-zdravotnim-postizenim.html>

¹⁷ Více o záměru také zde https://prazsky.denik.cz/zpravy_region/v-roztylech-ma-vyrust-klinika-rada-mistnich-obyvatel-je-proti-20180317.html

¹⁸ Zdroj: <https://e-petice.cz/petitions/petice-proti-intenzivni-zastavbe-roztyl.html>

¹⁹ Zdroj: http://www.praha.eu/file/2755295/Informace_k_vybranim_uzemnim_studim_2018_09.pdf

plán se pro území pořizovat nebude,²⁰ ani Metropolitní plán s tím nepočítá. Ten území kolem metra plánuje zahustit až 27 patrovými výškovými budovami.

Tři nástroje k ochraně veřejného zájmu

1. Kácení dřevin

Spolky se mohou stát účastníky řízení, ve kterém se rozhoduje o tom, jestli bude nebo nebude povoleno kácení konkrétních dřevin. Proti rozhodnutí se mohou odvolat a také mohou podat žalobu. Po novele stavebního zákona a dalších zákonů se od roku 2018 mohou spolky účastnit jen těch řízení o kácení, na které nenavazuje žádné územní řízení. Pokud se tedy kácí proto, že se má stavět, spolky se účastnit nemohou.

2. Žaloba

Každý účastník územního nebo stavebního řízení se může proti výslednému rozhodnutí odvolat. O odvolání rozhoduje nadřízený orgán, u obce krajský úřad. Pokud krajský úřad odvolání zamítne, má každý účastník možnost podat žalobu. Ta se podává k soudu do 2 měsíců

²⁰ Zdroj: <https://www.praha11.cz/cs/uzemni-rozvoj-a-regenerace/strategicke-a-uzemni-planovani/uzemni-studie/uzemni-studie-na-uzemi-v-okoli-stanice-metra-roztyly.html>

od rozhodnutí o odvolání. Kromě žalob proti správním rozhodnutím mohou občané využít i tzv. návrh na zrušení opatření obecné povahy, na základě kterého soud může zrušit i územní plán.

3. Obecní zastupitelstvo

Každý může využít právo, aby byl zvolen členem zastupitelstva ve své obci. Díky tomu pak rozhoduje o tom, jak se bude obec rozvíjet a může se blíže a podrobněji podílet na řízení obce a jejím každodenním i dlouhodobém chodu. Mnozí občané, kteří se začali zajímat o věci veřejné, nakonec dospěli k tomu, že se stali obecními zastupiteli, členy různých výborů nebo dokonce radními a starosty. Občané se také mohou obracet s podněty na své zastupitele či interpelovat radní na jednáních zastupitelstva.



2 Květinový dům v Praze: zářný příklad nevybíravého chování

„Navrhněte něco nezapomenutelného. Nehleďte na náklady. Chci budovu, která bude respektovat své okolí a zároveň přispěje k vzhledu náměstí“.²¹

Obálku s pruhem dostal už skoro každý z nás. Po rozlepení v ní mnohdy čeká větší nebo menší překvapení. Opravdu velká nepřijemnost ale čekala na invalidního důchodce z Prahy – žaloba na náhradu více než osmimilionové škody. Proč a za co? Odpověď je neuvěřitelná – muž se jednoduše rozhodl zapojit do územního řízení, ve kterém se mělo rozhodovat o tom, jestli na rohu Opletalovy a Václavského náměstí bude stát jedna novostavba. Té měl ustoupit Kozákův dům.²²

²¹ Zadání pro architekta od Jamese Woolfa z Flow East <https://stavbaweb.dumabyt.cz/flow-east-chapman-taylor-k-projektu-na-rohu-vaclavskeho-namsti-a-opletalovy-7367/clanek.html>

²² Kauza podrobně shrnuta zde <http://obcanskymonitoring.cz/?p=696>

Staré domy? Na co?

Celý příběh se dostal na veřejnost v roce 2010, kdy pražský magistrát vydal souhlasné stanovisko²³ ke zbourání Kozákova domu na Václavském náměstí. Magistrátu nevadilo to, že jeden z objektů je nemovitou kulturní památkou, ani to, že všechny budovy jsou v památkové rezervaci. Na situaci reagovala řada odborníků,²⁴ rozčarování vyjádřila i Akademie věd.²⁵ Proti byl také veřejný ochránce práv.²⁶ Ten dokonce vydal tiskovou zprávu, ve které upozornil na zásadní chyby úředníků.²⁷ V této zprávě se mj. dočteme: *„Vadný postup magistrátu sice napravilo Ministerstvo kultury, když v přezkumném řízení jeho rozhodnutí zrušilo, ale tehdejší ministr kultury Jiří Besser následně v rozkladovém řízení rozhodnutí ministerstva zrušil a přezkumné řízení zastavil. Odborná veřejnost ministra neúspěšně žádala, aby řízení o zrušení závazného stanoviska magistrátu obnovil a odpůrci demolice neuspěli ani u Ústavního soudu.“* Nepomohla ani snaha prohlásit objekty za památkově chráněné.²⁸ Přehodnocení schválení demolice

²³ Zdroj: http://www.obcanskymonitoring.cz/Zavazne_stanovisko_OKP_MHMP.pdf

²⁴ Zdroj: <http://obcanskymonitoring.cz/?p=696>

²⁵ Zdroj: http://www.obcanskymonitoring.cz/stanovisko_20121105.pdf

²⁶ Celá zpráva o šetření ve věci dostupná zde http://www.obcanskymonitoring.cz/Stanovisko_ombudsmana.pdf

²⁷ Zdroj: <https://www.ochrance.cz/aktualne/tiskove-zpravy-2013/prazsky-magistrat-zasadne-chyboval-pri-schvaleni-demolice-budov-narazi-vaclavskeho-nam/>

²⁸ Zdroj: http://www.obcanskymonitoring.cz/MKCR_neprohlaseni.pdf

Kozákova domu přitom ve svém stanovisku požadoval i Senát ČR.²⁹

Přes všechnen nesouhlas prosadil developer Flow East³⁰ svou a probíhalo územní řízení. Do toho se v roce 2012 zapojil jako účastník důchodce pan M. B., který podal proti rozhodnutí vydanému v září 2013³¹ odvolání. Tím mu ale začalo doslova peklo na zemi. Odvolání sice podali i jiní účastníci, dokonce samotná Praha jako hlavní město (v územním řízení rozhodoval stavební úřad Prahy 1), zášť se ale soustředila na pana M. B.

Stavět víc a houšť – i na Václaváku

Na tomto místě nesmíme zapomenout na jednu „maličkost“, která v tom všem humbuku okolo bourání zanikla. Aby developer dosáhl potřebné výtěžnosti plánované budovy a aby mohl stavět jen kanceláře a nějaké ty drobné obchody, pořídil mu úřad jednu z tisíce úprav územního plánu, ke které se tehdy nesměli vyjádřit ani nejbližší sousedé. Díky této úpravě územního plánu z roku 2011 už v části nové budovy nemusely být žádné byty. Vylidňování centra zjevně nebyl podle úředníků problém.³²

²⁹ Zdroj: https://zpravy.idnes.cz/u-chystane-demolice-domu-na-vaclavskem-namesti-byly-poruseny-predpisy-1me-/domaci.aspx?c=A111207_1697341_praha-zpravy_sfo

³⁰ Zdroj: <https://www.floweast.com/cz/>

³¹ Zdroj: http://obcanskymonitoring.cz/wp-content/uploads/2013/09/Vaclavske_nam._47_novost._polyf._obj._rozhodnuti_uzemni_rozhodnuti_.pdf

³² Úprava U 0961 <https://app.iprpraha.cz/napp/zmeny/?cislotxt=U0961&featureexist>

Za svou opovázlivost budete trpět

Developer se ukázal jako tvrdý soupeř, který rozhodně nehraje fér. Panu M. B. začaly chodit výhružné dopisy. James Lewis Wolf v nich například píše: *„Tímto Vás informujeme, že jsme nadále plně připraveni bránit svá práva tak, jak jsme uvedli v předchozím dopise, zamezit páchání další škody naší společnosti z vaší strany a domáhat se náhrady škody již vzniklé... V důsledku toho, že jste do 20. února 2014 nevzal zpět vaše nezákonné odvolání proti územnímu rozhodnutí... udělili jsme pokyn našim právním zástupcům, aby bez zbytečného odkladu podali žalobu.“*³³

Nakonec developer skutečně podal na pana M. B. žalobu na náhradu škody ve výši 8 159 878,62 Kč. V teroru navíc pokračoval i jinak. Vydával a zveřejňoval stanoviska o panu M.B.³⁴ Kromě toho podal i stížnost k České advokátní komoře na právního zástupce pana M. B.³⁵ Komora tuto stížnost jako nedůvodnou odmítla. Na další

[=1&action=view&presenter=Articlezmenyupravy](#)

³³ Zdroj: <http://obcanskymonitoring.cz/wp-content/uploads/2014/05/dopis.png>

³⁴ Věříme, že pan Milan Brynda je jen bílý kůň zdiskreditovaného advokáta, který vystupuje nemorálním a zlomyslným způsobem. Rozhodně tak nečiníme lehkovážně, právě naopak. Věříme bohužel, že pan Milan Brynda byl přesvědčen k tomu, aby poškodil naši společnost, a toto dokážeme u soudu. Veřejné záznamy jasně dokazují, že pan Kužvar byl odmítnut jako účastník řízení a zdá se, že využil jeden ze svých kontaktů z dob komunistického režimu jako bílého koně.“ <http://www.asorkd.cz/wp-content/uploads/2012/12/V%C3%A1vlav-47-reakce-FLOW-EAST-11-06-14.pdf>

³⁵ Zdroj: <http://www.asorkd.cz/wp-content/uploads/2012/12/V%C3%A1clav-47-st%C3%AD%C5%BEnost-na-%C4%8CAK-odlo%C5%BEena.pdf>

dva odvolatele proti územnímu rozhodnutí ale žaloba podána nebyla.

O žalobě rozhodl Obvodní soud pro Prahu 1 v roce 2016. Z rozsudku vyplývá, že pro žalobu neměl developer žádné reálné důvody a šlo jen o tvrdou šikanu. Pan M. B. nejednal proti dobrým mravům, natož protiprávně, když podal odvolání proti rozhodnutí. Podle soudu platí následující: *„Podání opravného prostředku i v případě, kdy nebyly splněny zákonné podmínky, není možné považovat za porušení dobrých mravů, neboť odvolání nesměřovalo k poškození žalovaného, ale k vlastní ochraně a k zabránění realizace celého záměru, i kdyby si žalovaný byl vědom toho, že jím podaný opravný prostředek nemůže mít šanci na úspěch... za zneužití výkonu práva lze považovat pouze takové jednání, jehož cílem není dosažení účelu a smyslu sledovaného první normou, nýbrž které je v rozporu s ustálenými dobrými mravy vedeno přímým úmyslem způsobit jinému účastníku újmu. Z okolností případu je jasné, že podané odvolání nevedlo k nepřiměřeným důsledkům, neboť na jeho základě mělo dojít pouze k přezkoumání vydaného rozhodnutí. I z tohoto rozhodnutí tak vyplývá, že o porušení ze strany žalovaného se v daném případě nejedná. Rovněž prokázání přímého úmyslu žalovaného nebylo naplněno.“* ³⁶

Soudkyně také zdůraznila, že *„v daném případě se nemůže jednat o porušení dobrých mravů, také s ohledem na to, že odvolatelem je*

³⁶ Rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 1 č. j. v ze dne 29. 8. 2016.

fyzická osoba, již by se stavba bezprostředně v každodenním životě dotýkala, a na druhé straně stojí velká developerská společnost, která by měla být připravená nést v rámci takového velkého a kontroverzního projektu náklady spojené s tím, že místní rezidenti i nejrůznější občanská sdružení se budou snažit stavbě zabránit. Je také třeba vzít v úvahu, že rezident má v takovéto situaci postavení slabší strany, tedy podobné postavení jako spotřebitel, a je tedy potřeba mu přiznat vyšší míru ochrany před zásahem ze strany developera. Do takovéto vyšší míry ochrany lze zahrnout i podání odvolání v případě, kdy by k němu takováto osoba nebyla oprávněna.“ ³⁷

Soud dokonce potvrdil, že šikanózně jednal spíše developer: „V rozporu s dobrými mravy je pak spíše podání této žaloby. O tom svědčí i vyjádření žalobkyně, že má možnost volby vůči komu se škoda uplatní, svědčí o tom, že žalobkyně ve skutečnosti nechce škodu nahradit, ale jen uplatnit až likvidační nárok vůči fyzické osobě, neboť pokud by skutečným záměrem žalobkyně bylo získat finanční prostředky, které vynaložila v souvislosti s předmětným odvolacím řízením, uplatnila by svůj nárok vůči takovému subjektu, v jehož možnostech je částku uhradit. V možnostech žalovaného však dle názoru soudu uhrazení požadované částky není.“ ³⁸

³⁷ Tamtéž.

³⁸ Tamtéž.

Dům je stržen, květiny vládnou Praze

V roce 2014 Magistrát hl. m. Prahy demoliční rozhodnutí na původní zástavbu, které vydal stavební úřad Prahy 1, zrušil³⁹ a přikázal Praze 1, aby vše znovu projednala. V roce 2015 Ministerstvo kultury vydalo nové stanovisko,⁴⁰ které bourání vyloučilo, ale ani to nestačilo. V únoru 2017 bylo vydáno územní rozhodnutí.⁴¹ V červenci 2018 dostal po všech peripetích a po všem marně vynaloženém úsilí Květinový dům stavební povolení.⁴² Dnes zeje na Václavském náměstí díra.

3 nástroje k ochraně veřejného zájmu

1. Územní plán

Územní plán je jedním z nejdůležitějších dokumentů pro rozvoj obce. Určuje, kde se v obci smí stavět, kde se stavět naopak nesmí, kde mají být domy nebo školy, kde domovy pro seniory, kde jsou sportoviště a kde obchody. Pořizování územního plánu má několik

³⁹ <https://www.novinky.cz/domaci/338877-magistrat-zrusil-demolici-domu-na-rohu-vaclavskeho-namesti.html>

⁴⁰ Zdroj: <http://obcanskymonitoring.cz/wp-content/uploads/2015/03/V%C3%A1clav%C3%A1k-zru%C5%A1en%C3%AD-Kn%C4%9B%C5%BE%C3%ADnkova-stanoviska.pdf>

⁴¹ Zdroj: <http://www.stavebni-forum.cz/cs/newsroom/kvetinovy-dum-ma-nove-uzemni-rozhodnuti/>

⁴² Zdroj: <https://www.novinky.cz/ekonomika/477727-kvetinovy-dum-na-vaclavskem-namesti-dostal-stavebni-povoleni.html>

fází (zadání, návrh a upravený návrh) a ke každé z nich smí občané uplatňovat připomínky nebo námitky. Územní plán schvaluje zastupitelstvo obce.

2. Účast v územním řízení

Územní řízení je proces, ve kterém stavební úřady rozhodují o tom, jestli na konkrétním pozemku může vzniknout plánovaná stavba. Řeší se dopady stavby na okolí a na životní prostředí, měly by se vyjadřovat dotčení sousedé a také úřady, tzv. dotčené orgány, které mají hájit veřejné zájmy – např. zájem na ochraně ovzduší, vod, zeleně a podobně. Územního řízení se dříve mohly účastnit spolky, po velké novele stavebního zákona se od roku 2018 mohou účastnit jen těch řízení, která navazují na posuzování vlivů na životní prostředí (EIA). Územního řízení se ale mohou účastnit např. vlastníci dotčených nemovitostí nebo městská část či obec.

3. Komunikace s odborníky

Neformálním nástrojem, který mohou občané využít, je komunikace s odborníky. Je dobré mít pro svá tvrzení, zvláště v situacích, kdy proti sobě stojí různé názory a dochází ke sporům, dobré odborné podklady. Během územního plánování nebo územního řízení se mnohdy řeší složité otázky a pro to, abyste mohli účinně oponovat, je zapotřebí mít informace a data.

LICE
RO LIDI

IVE

TRANVA



3 Poruba a Pustkovec: Když je investorem město a občané si dovolí nesouhlasit

„Ostatně začínám mít pocit, že co v Ostravě vznikne nějaký rozvojový projekt, to petice proti němu. Nikdo přeci nemá v úmyslu kácet lesy nebo ničit v Porubě zeleň.“⁴³

Problémy s dopravou trápí nejedno město. Stejně je na tom Ostrava. Tamní politici se tématu dopravy chopili vskutku s vervou. Naplánovali obrovský projekt, který nazvali vzhledem k tomu a zajímavě – „*Ekologizace veřejné dopravy Ostrava – Poruba*“. V roce 2014 se o projektu začalo mluvit a postupně si prošel nejen několika zvraty, ale čelí soustavnému odporu místních občanů, pro které znamená nová tramvajová trať, kterou nepovažují za přínosnou pro řešení dopravní situace v Ostravě, jen další hluk a jiné nepříjemnosti. Celá situace by mohla být hodnocena jako obyčejná neshoda mezi radnicí

⁴³ Primátor Tomáš Macura, *Moravskoslezský deník*, prosinec 2016. neprodejný výtisk.

a občany. To by se ale hlavní představitelé občanského odporu neměli potýkat s osobními útoky a nevraživostí.

Tramvajová trať do Poruby – ano či ne?

V červenci 2014 Ostrava zveřejnila projektový záměr na vybudování tramvajové trati na 7. a 8. obvod v Porubě.⁴⁴ Po dvou letech, v září 2016 bylo vyhlášeno výběrové řízení na zhotovitele projektové dokumentace.⁴⁵ V lednu 2017 ho vyhrála společnost SUDOP Brno a Dopravní projektování spol. s r. o. Na absurditu celé situace poukazuje fakt, že teprve po 3 letech, kdy už se zhotovovala dokumentace, se město rozhoupalo k tomu, že uspořádalo veřejné setkání s občany. Posledním krokem je posouzení záměru v procesu EIA. Zamotaný proces jen symbolizuje celou situaci.

V současné se počítá s vedením nové tratě od nákupního centra Globus přes ulici Průběžnou až na zastávku Duha. Trasa bude pokračovat od Duhy po ulici 17. listopadu až na křižovatku s ulicí Opavskou. Druhou trasou vedení je pak propojení Duhy s Martinovskou přes ulici Bedřicha Nikodema. Celá otázka trasování tramvaje je samozřejmě složitější. Podle webu města Ostravy přinese trať městu tyto benefity: a) přímé spojení bez přestupů do centra, b) cestování bez zpoždění, c) cestovní komfort díky

⁴⁴ *Prezentace záměru zde <https://www.docdroid.net/17bn2Te/tt-poruba.pptx>*

⁴⁵ *Zdroj : <http://novatramvajporuba.cz/stav-pripravy/>*

většímu počtu míst a konečně d) čistší ovzduší, protože motoristé nechají své auto doma.⁴⁶ Předpokládané investiční náklady jsou celkově asi 1,5 miliard korun, přičemž podstatná část bude moci být financována z prostředků EU.

Plány na výstavbu tramvajové trati pocházejí již z dob vzniku sídliště na 7. a 8. obvodě v 70. letech minulého století. Ze všech plánů na její výstavbu však nakonec sešlo. Trasa tramvaje vést původně ulicí B. Nikodema. V místě dokonce kvůli stavbě trati platila do roku 1990 stavební uzávěra.⁴⁷ V roce 2014 nápad o výstavbu tramvaje oprášili. V místě této „územní rezervy“ však již dnes stojí rodinné domy a silnice už další rozšíření neunese, aniž by obyvatele neobtěžovala. Ačkoli obě trasy jsou stále ve hře, město v lidech udržuje domněnku, že bude vést jen po ulici 17. listopadu. Ostravský radní pro dopravu, Lukáš Semerák, který je význačným podporovatelem nové tramvajové trati, ke změně trasování řekl: *„Neřídíme se protesty domkařů, protože třeba lidé z paneláků tam tramvaj chtějí. Nechali jsme zpracovat dopravní model, ze kterého plyne, že kapacitně stačí varianta B, tedy po ulici 17. listopadu. Proto ji upřednostníme a dál budeme pokračovat jen v projektové přípravě jediné z původně čtyř navrhovaných variant.“*⁴⁸

⁴⁶ Zdroj: <http://novatramvajporuba.cz/o-projektu/>

⁴⁷ Zdroj: https://ostrava.idnes.cz/tramvajova-trat-tramvaj-globus-poruba-protest-fl8-/ostrava-zpravy.aspx?c=A170919_352959_ostrava-zpravy_woj

⁴⁸ Zdroj: https://ostrava.idnes.cz/tramvajova-trat-tramvaj-globus-poruba-protest-fl8-/ostrava-zpravy.aspx?c=A170919_352959_ostrava-zpravy_woj

Jedna z občanek, která je nejvýrazněji spojená s celou akcí za skupinu odpůrců – Markéta Vysloužilová,⁴⁹ prohlášení pana Semeráka komentovala slovy: „Od začátku jsme upozorňovali na to, že tramvajová trať v ulici B. Nikodema je nereálná, mimo jiné proto, že je v rozporu s platným územním plánem. Tím, že město od ní upouští, se pro nás nic nemění. Petice chrání tři ulice: B. Nikodema, 17. listopadu a Průběžnou. Proto budeme v našem protitramvajovém protestu pokračovat tak dlouho, dokud nedocílíme zrušení celého projektu. Chceme, ať se nestaví žádná trať.“⁵⁰

Petice – silný hlas veřejnosti

Občané, kteří s výstavbou trati a s jejím trasováním přes místa, kde dlouhá léta bydlí, nesouhlasili, uspořádali petici.⁵¹ Tu podepsalo více než 4000 lidí, na sedmém a osmém porubském obvodu Poruba jich přitom žije okolo dvaceti tisíc. V petici místní mj. uváděli:

„Důrazně protestujeme proti tomu, aby zejména ulicemi Bedřicha Nikodema, 17. listopadu a Průběžná v Ostravě byla vedena nová tramvajová trať. Jsme přesvědčeni, že tramvajová trať, její příslušenství a s ní související stavební úpravy by výrazně poškodily

⁴⁹ Web odpůrců tramvajové trasy je zde <http://porubskavyzva.cz/>. Jejich facebookový profil je zde <https://www.facebook.com/porubskavyzva/>

⁵⁰ Zdroj: https://ostrava.idnes.cz/tramvajova-trat-tramvaj-globus-poruba-protest-fl8-/ostrava-zpravy.aspx?c=A170919_352959_ostrava-zpravy_woj

⁵¹ Zdroj: <http://porubskavyzva.cz/petice/>

kvalitu života ve zmíněných ulicích a jejich okolí. Protestujeme proti zániku zelených ploch, kácení stromů, zřizování dlouhých tramvajových zastávek a rozšiřování pozemních komunikací, které by případnou stavbu a existenci tramvajové trati provázely. Obáváme se hluku, nepohodlí a špíny ze stavebních prací. Ani nejmodernější technologie nezabrání hlučnosti a vibracím z tramvajového provozu. Věříme, že kupříkladu elektrobusesy představují vůči životnímu prostředí přátelskou, bezemisní, prostorově neinvazivní a levnější variantu ke zvažované tramvajové výstavbě. Elektrobusesy navíc mohou dojet do všech dalších částí Ostravy, nejsou omezeny kolejovou tratí jako tramvaj. Připomínáme, že již nyní disponuje město Ostrava ekologickými autobusy na stlačený zemní plyn. Případná existence tramvajové trati by také nijak nesnižovala nežádoucí vlivy osobní automobilové dopravy na místní životní prostředí. Obyvatel Ostravy i jejího obvodu Poruby dlouhodobě ubývá, stávající kapacitní řešení hromadné dopravy proto považujeme za plně dostačující.“

Připomeňme, že právo petiční je jedno ze základních občanských práv zaručených Listinou základních práv a svobod. Navíc prostřednictvím petice občané nemohou učinit nic jiného, než jen zdvořile požádat úředníky, aby zvážili i jiné varianty a zohlednili i jiné zájmy. O organizátorech petice hovořili nevybíravě nejen politici, ale také média. Příkladem je kupř. článek v Deníku ze dne 9. 12. 2016

„V Pustkovci debatovali o tramvajích. Jenže jednostranně.“⁵² se píše: „Slovo si nejprve bere starosta Pustkovce, Stanislav Pyš, který poukazuje na nedostatečnou informovanost města a DPO, a po něm Markéta Vysloužilová, předsedkyně petičního výboru. Detailně rozebírá jednotlivé důvody, proč nesouhlasí s výstavbou (uvedeny jsou na webu porubskavyzva.cz). Dostává se jí souhlasného přikyvování. Když však začíná v souvislosti s tramvajovou tratí obviňovat z manipulace s veřejnými zakázkami obžalovaného lobbistu Martina Dědice, začínají se z davu ozývat první kritici. Vysloužilovou označují za lhářku a obviňují ji z podávání jednostranných informací. Někteří, jež buďto výstavbu tratě podporují, nebo přišli pro oboustranné informace, se proto zvedají a znechucení odcházejí... A co ohlasy některých dotázaných na debatu? „Nedalo mi to tady nic. Paní Vysloužilová si tady dokonce dovolí jmenovat pana Dědice ve spojení s tramvajovou tratí, co si o tom mám potom myslet,“ říká Milan Kaňa.“ (je zde citován náhodný účastník debaty). Představitelé města na debatu, o které článek je, nepřišli.

⁵² Zdroj: https://moravskoslezsky.denik.cz/zpravy_region/v-pustkovci-debatovali-o-tramvajich-jenze-jednostranne-20161209.html

Pokuta udělena / žádná pokuta

Veřejná zakázka na dokumentaci stavby⁵³ se dostala také k Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže. Ten nejdříve udělil Ostravě pokutu 100 000,- Kč,⁵⁴ protože Ostrava uzavřela s vítěznou firmou dodatek ke smlouvě, který umožňoval prodloužení lhůty pro odevzdání dokumentace z 36 na 51 týdnů. Poté, co Ostrava využila opravného prostředku, Úřad pro ochranu hospodářské soutěže v září 2018 řízení o přestupku na poli veřejných zakázek zastavil.⁵⁵ Podnět podala organizátorka petice Markéta Vysloužilová. Za podání podnětu musela uhradit 10 000,- Kč. Když zjistila, že dodavatel veřejné zakázky zřejmě nespolupracoval s autorizovanou osobou podle zákona o posuzování vlivů, podala znovu podnět na Úřad. Bylo jí ale sděleno, že musí znovu zaplatit 10 000,- Kč, byť se jedná o stejnou veřejnou zakázku.

Co na to Pustkovec?

Primátor statutárního města Ostravy Ing. Tomáš Macura, MBA, se nejprve vyjádřil, že souhlas všech městských obvodů dotče-

⁵³ Zdroj: <https://www.verejna-soutez.cz/verejne-zakazky/ekologizace-ve%C5%99ejn%C3%A9-dopravy-ostava-poruba-d%C3%BAr-a-i%C4%8D?uuid=37421dce-f977-11e6-860f-002655ffd6c8>

⁵⁴ Zdroj: https://ostrava.idnes.cz/tramvaj-globus-trat-doprava-dpo-dno-/ostrava-zpravy.aspx?c=A180228_386168_ostrava-zpravy_woj

⁵⁵ Zdroj: <https://www.uohs.cz/cs/verejne-zakazky/sbirky-rozhodnuti/detail-15656.html>

ných případnou výstavbou tramvajové trati ulicemi 17. listopadu, B. Nikodema a Průběžná je podmínkou realizace projektu. Proti tramvajové trati se však postavil městský obvod Pustkovec, kterého by se realizace záměru výrazně dotkla. Městský obvod dokonce neměl řadu měsíců ani relevantní informace.⁵⁶ Zejména pustkovecké protitramvajové usnesení č. 114/12 z 30. 1. 2017 vyvolalo značnou mediální odezvu. Reportáž ze 12. zasedání Zastupitelstva městského obvodu Pustkovec přinesla Česká televize (Události v regionech, 30. 1. 2017), výsledné usnesení bylo předmětem zájmu tisku.

To, že obvod Pustkovec vystupoval nejprve proti novému tramvajovému projektu, se negativně odrazilo na vztazích s městem Ostravou. Pak se ukázalo, že je obtížné ustát tlak, který lze i na městské obvodu vyvinout. V jednom ze zápisů ze zastupitelstva se kupř. uvádí (pan Kondula): „Co se týče druhého dotazu, zda dostanou na něco peníze, tak situace se zkomplikovala. Kvůli tramvaji nás od každých dveří vyhazují. Než se tyto emoce uklidní, tak můžeme žádat o cokoli a nedostaneme nic. Měli žádosti na bezbariérové zastávky a odpověď byla jednoduchá – řeší to nové tramvaje. Projekt nemají, neví ani o čem. Nicméně se k nám takhle chovají.“ (Zápis ze dne 14. 12. 2016.) Na tomto prosincovém zastupitelstvu dále zaznělo: „*Pan starosta odpověděl, že se z toho stala politická záležitost. Myslí si, že vstřícnost magistrátu bude na bodě mrazu. Přesto je z toho politic-*

⁵⁶ Zdroj: https://moravskoslezsky.denik.cz/zpravy_region/informace-k-tramvajove-trati-pro-pustkovec-s-krizkem-po-funuse-20170222.html

ká záležitost. Pořádala to místní organizace ODS, což se mu nelíbí, když od vedení nemají žádné zprávy. Už jsme pořádali nějakou akci proti a ono se nám to vrátí, i přesto nechává paní Mgr. Vysloužilové slovo.“

V březnu 2017 kupř. na zastupitelstvu zaznělo následující od Rudolfa Škovrana: „My, teď je na nás, abysme šli pro peníze. Tak prosím Vás, nevyvíjejte nějakou aktivitu zbytečnou proti městu, si dráždit některé úředníky, kteří na těch penězích sedí, bo opravdu nedostanem a všechno bude odložené a bude to opravdu jenom tím, že v některých chvílích si myslím, že ta kampaň proti té tramvaji je přehnaná. Každý má právo říct svůj názor, ale teď už škodíme větší části Pustkovce, protože nedosáhneme na peníze na hasičárnu, nedostanem na tělocvičnu, nedostanem na rekonstrukci, Aksamita je vyřízené, taky peníze. Jestli si myslíte, že když se pan Semerák naštvne – ti, kteří ho znáte –, pan Macura ten poslal tady nějaký kopii dopisu, který mu tam někdo napsal, já to nebudu jmenovat, s jízlivou poznámkou, tak prosím Vás, řekli jsme si, že tramvaj tady nechcem a víc už se k tomu moc nerozvádějte. Protože opravdu budou nám ležet projekty na stole, bude to dobře nachystané pro další zastupitele, že můžou okamžitě šáhnout pro peníze, protože ty projekty jsou v papírové podobě z 90 % už tady, což se několik zastupitelstev nepodařilo dořešit a dotáhnout. Stálo to Standu nevím, protože ho honím po všech čertech, aby se to dotáhlo a teď, potom si nešáhnem. Takže ti lidi budou ještě víc naštvaní a ti kteří jsou proti

té tramvaji. Nechcem tu tramvajku, ale nemá cenu se zviditelňovat zas moc. Všechno s mírou.“⁵⁷

Pan Semerák se pak na účet starosty Pustkovce v médiích vyjádřil následovně: *„Měl by se k tomu postavit jako chlap. Něco jiného říká městu, něco jiného zastupitelům a něco jiného novinářům. Mně řekl, že je rád, že konečně mají informace a budou se moci konečně rozhodnout. Dnes už se za názory nezavírá a za svůj svobodný postoj se musí naučit nést zodpovědnost a netvrdit všem něco jiného, než oficiálně deklaruje coby starosta.“⁵⁸*

Je zřejmé, že se politici v obvodu Pustkovec opakovaně obávali, že když budou vystupovat proti tramvaji, nedostanou z rozpočtu Ostravy peníze. Ostravští radní si nakonec našli cestu, jak se vzpurných obvodů zbavit – projekt prohlásili za tzv. projekt zvláštního významu a takové stavby se mohou realizovat bez toho, že by do řízení mohly zasahovat jednotlivé obvody.

⁵⁷ Zdroj: Audiozáznam ze 13. zasedání Zastupitelstva městského obvodu Pustkovec z 27. 3. 2017

⁵⁸ Zdroj: Vyjádření člena Rady statutárního města Ostravy JUDr. Lukáše Semeráka o starostovi městského obvodu Pustkovec Stanislavu Pyšovi na portále Moravskoslezského deníku www.moravskoslezsky.denik.cz, článek „Informace k tramvajové trati? Pro Pustkovec ,s křížkem po funuse“ ze dne 22. 2. 2017

Co dál?

V roce 2017 se poprvé konala oficiální veřejná debata.⁵⁹ První se konala v roce 2016, organizovala ji místní ODS Pustkovec na popud lidí okolo petice. I další veřejná debata byla emotivní, ani primátor, ačkoli je představitelem samosprávy a má se ke svým občanům chovat s úctou, situaci nezvládl. Své odpůrkyni, paní Vysloužilové, která reagovala na jednu z věcí vyřčených v rámci debaty, řekl: „V tu chvíli se jedinkrát ozvala hlavní odpůrkyně trati Markéta Vysloužilová, kterou primátor veřejně uzemnil: „*Paní Vysloužilová z hokynářství asi bude.*“⁶⁰ Podobným stylem občany umravňovala i mluvčí magistrátu.

Během prázdnin 2018 se mohli lidé vyjadřovat ke zjišťovacímu řízení EIA.⁶¹ Ačkoli tento proces měl proběhnout dávno před zadáním projektové dokumentace pro územní řízení, stalo se tak až po několika letech.⁶² V rámci procesu EIA se ke kritikům tramvajového projektu připojila Krajská hygienická stanice a Česká inspekce život-

⁵⁹ Zde <http://fajnova.cz/verejna-debata-k-nove-tramvajove-trati-v-porube-prijdete/> a zde <https://ostrava.rozhlas.cz/ostravu-ceka-dalsi-ostra-debata-k-rozsireni-tramvajove-trate-v-porube-7532039>

⁶⁰ Zdroj: https://moravskoslezsky.denik.cz/zpravy_region/jedine-reseni-o-tramvajove-trati-do-poruby-rozhodne-referendum-20180620.html

⁶¹ Zdroj: https://ostrava.idnes.cz/eia-tramvaj-duha-investor-Oyv-/ostrava-zpravy.aspx?c=A180712_414096_ostrava-zpravy_jaga

⁶² Zdroj: http://regiony.impuls.cz/tramvaj-trat-ostrava-plesna-poruba-dus-/moravskoslezsky-kraj.aspx?c=A180827_110406_imp-moravskoslezsky_kov

ního prostředí.⁶³ Závěrem zjišťovacího řízení bylo, že jde o natolik závažný projekt, že musí být posuzován v kompletním procesu EIA.⁶⁴

Podle posledních informací města Ostravy o projektu tramvajové tratě podporuje trať polovina dotázaných, 34% obyvatel se stavbou nesouhlasí a 16% občanů nemá názor.⁶⁵ Průzkum za půl milionu korun z veřejných prostředků se bohužel neprováděl v těch ulicích, které jsou tramvají nejvíce dotčeny. Referendum,⁶⁶ které také bylo ve hře, by podle primátora stálo 6 milionů korun, a proto se nekonalo.⁶⁷ Primátor k tomu mj. Řekl: „*Nejsem přítelem referend. Zvlášť dokud nejsou kompletní informace. Ale čekat s přípravou projektu až do parlamentních voleb nemůžeme. Ten rok by nám chyběl.*“⁶⁸

⁶³ Zdroj: http://regiony.impuls.cz/tramvaj-trat-ostrava-plesna-poruba-dus-/moravskoslezsky-kraj.aspx?c=A180827_110406_imp-moravskoslezsky_kov

⁶⁴ Zdroj: https://portal.cenia.cz/eiasea/download/RUlBX01TSzIxMDVfemppc3Rvdm-FjaURPQ183NTQ1MTE2NDA3MTQ4MDQwNzg0LnBkZg/MSK2105_zjistovaci.pdf

⁶⁵ Zdroj: <http://magzine.cz/ostava-pokracuje-v-pripravach-pro-novou-tramvajovou-trat-nechala-si-na-to-vypracovat-pruzkum/>

⁶⁶ Zdroj: https://moravskoslezsky.denik.cz/zpravy_region/jedine-reseni-o-tramvajove-trati-do-poruby-rozhodne-referendum-20180620.html

⁶⁷ Zdroj: <http://magzine.cz/ostava-pokracuje-v-pripravach-pro-novou-tramvajovou-trat-nechala-si-na-to-vypracovat-pruzkum/>

⁶⁸ Zdroj: https://ostrava.idnes.cz/v-ostave-sili-odpor-proti-rozsireni-tramvajove-trate-pgo-/ostrava-zpravy.aspx?c=A161121_2287425_ostava-zpravy_woj

Tři nástroje k ochraně veřejného zájmu

1. Petice

Pokud se občané chtějí obrátit na některý úřad nebo třeba svoji obec nebo kraj, mohou využít petice. Ty upravuje zákon č. 85/1990 Sb., o právu petičním. Pod petici se může podepsat kdokoli, obvykle to však bývají ti, kterých se nějaký záměr skutečně dotýká. Petice má spíše politickou povahu, upozorňuje na to, že existuje problém, který považuje za závažný větší počet obyvatel.

V poslední době se často objevují tzv. e-petice na internetu. Zákon o právu petičním vznikla hned po revoluci a samozřejmě nemohl reagovat na to, že jednou budeme běžně používat internet. E-petice proto není skutečnou peticí a úřady by na ni nemusely reagovat. Pokud ale k e-petici připojíte pár archů s fyzickými podpisy, taková petice musí být projednána.

2. Proces EIA

Velké záměry, které mají vliv na životní prostředí a zdraví obyvatel, jsou posuzovány ve zvláštním procesu. Jde o tzv. posuzování vlivů na životní prostředí. V rámci tohoto řízení může každý z nás uplatňovat vyjádření. Do procesu EIA se mohou zapojit i spolky. Pokud se mají povolovat záměry, které mají velmi významné dopady, jako jsou dálnice, chemičky, letiště spalovny a podobně, mohou se spolky účastnit i tzv. navazujících řízení, nejčastěji územního nebo sta-

vebního řízení. Oznámení a dokumentace EIA jsou zveřejňovány na veřejně dostupném portálu EIA. Tyto dokumenty poskytují detailní informace o plánovaných tavebních projektech.

3. Práva občana obce

Jako občané obce má každý z nás celou řadu práv. To má lidem usnadnit kontrolu toho, jak zastupitelé, starosta a radní vykonávají veřejnou správu a jak spravují obec. Mezi tato práva patří samozřejmě právo volební v komunálních volbách, právo účastnit se rozhodování v místním referendu, právo chodit na zastupitelstva a vyjadřovat se tam nebo třeba právo nahlížet do rozpočtu obce. Kromě toho má každý právo na informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném právu na informace. Každý se může obracet na úřady a může požadovat, aby mu byly sděleny potřebné informace o tom, jak a o čem úřad rozhoduje a jaké problémy a otázky řeší.



4 Supermarket v Komořanech: Trestní oznámení na spolek je zdarma?

„Jedno je však už nyní jisté, za průtahy s výstavbou mohou občané Komořan poděkovat Spolku Pro Komořany.“⁶⁹

V pražských Komořanech je od letošního října otevřena nová prodejna společnosti Billa. V jejím sortimentu najdete vše, co potřebujete – výběr čerstvého ovoce, zeleniny a pečiva, masa z českých chovů, hotových chlazených pokrmů, lahůdek, bio potravin a kosmetiky.⁷⁰ Těžko říct, jestli se zákazníci z reklamních letáků ve svých schránkách také dozvědí, co stálo za výstavbou nového obchodu. Za výstavbou stála společnost Logistik Real.

⁶⁹ Zdroj: http://www.praha12.cz/assets/File.ashx?id_org=80112&id_dokumenty=56850

⁷⁰ Zdroj: <http://www.mistoprodeje.cz/clanky/tiskove-zpravy/billa-otevrela-novou-prodejnu-prazskych-komoranech/>

Spolek v územním řízení: zabraňte tomu!

Zjara roku 2016 získal Logistik Real na základě budoucí smlouvy o smlouvě darovací smlouvy pozemek potřebný pro výstavbu obchodního domu (projekt RETAIL PARK).⁷¹ Podmínkou podpisu darovací smlouvy bylo získání územního i stavebního rozhodnutí. Když bylo na základě žádosti společnosti Logistik Real zahájeno územní řízení, stal se jeho účastníkem i Spolek pro Komořany.⁷² Na jeho webových stránkách se dočteme, že jeho cílem v tomto řízení bylo, aby před obchodním domem vznikl kvalitní veřejný prostor a aby nový obchodní dům ladil se stávající zástavbou.

Územní řízení na obchodní dům Modřany, což byl oficiální název projektu,⁷³ bylo zahájeno v říjnu 2016.⁷⁴ Nakonec proti vydanému územnímu rozhodnutí podal spolek pro Komořany odvolání.

⁷¹ Zdroj: http://praha12.cz.webhouse.cz/assets/File.ashx?id_org=80112&id_dokumenty=46159

⁷² Zdroj: <https://www.spolekprokomorany.cz/>

⁷³ Zdroj: https://portal.cenia.cz/eiasea/download/RUIBX1BIQTMynTFQX3RleHRTZGV-sZW5pRE9DXzc2Mjg5NTU4MDgyNTAwNzAxMDcucGRm/PHA3251P_textSdeleni.pdf

⁷⁴ Zdroj: <http://files.spolekprokomorany.cz/200000334-99db39bce1/Uzemni%20rizeni%20Billa.pdf>

Co developerovi vadilo?

Logistik Real zaslala prostřednictvím pana Karla Hese městské části Praha 12 dopis. V něm si stěžovala na Spolek pro Komořany, který dle jejího názoru vznikl účelově, v obdobném časovém okamžiku, kdy byla podána žádost o zahájení územního řízení na obchodní dům, což dokládala Obchodní rejstříkem. Je skutečně pravdou, že spolek vznikl až v roce 2016. Je ale samozřejmě naprosto běžnou praxí a Nejvyšší soud ji mnohokrát potvrdil, že místní občanské spolky vznikají právě v reakci na nějaký stavební záměr v lokalitě. V této konkrétní kauze ale zakladatelé spolku tuto motivaci, tj. ochranu svých práv, vyloučili.⁷⁵

Z dopisu vyplývá, že Spolek pro Komořany nabízel jednání s developerem: *„Pokud budou podmínky Spolku Pro Komořany splněny, vezme tento zpět své odvolání v územním řízení a nadále nebude právními ani faktickými kroky napadat či ztěžovat výstavbu supermarketu Billa, a to za předpokladu, že LOGISTIK REAL, a.s., splní své závazky z této dohody.“* Logistik Real ale považoval podmínky dohody za nevýhodné, a proto na ni odmítl přistoupit. Namísto toho začal tvrdit, že se stal obětí *„vydírání organizované skupiny osob, které se sdružily ve Spolek Pro Komořany.“* Developer dále považoval nabídku dohody za *„jednání statutárních zástupců Spolku Pro*

⁷⁵ Zdroj: http://www.praha12.cz/assets/File.ashx?id_org=80112&id_dokumenty=56850

Komořany a předložený návrh dohody o spolupráci za vyděračskou pohružku, která jí způsobuje těžkou újmu tím, že směřuje proti jejím podnikatelským aktivitám.“ Developer navíc zcela nepodloženě tvrdil, že spolku jde o peníze a že odvolání stáhne jen kvůli finančnímu prospěchu. Vše skončilo trestním oznámením podaným na Spolek pro Komořany.⁷⁶

Proč trestní oznámení?

V tomto trestním oznámení developer mj. uvádí kromě řady balastních informací (např. vysvětlení, že spolek je právnickou osobou, což ještě nikdo nikdy nezpochybnil) jako důvod podání trestního oznámení to, že se spolek účastnil územního řízení a chtěl se dohodnout s developerem na podmínkách, za kterých by byla stavba realizována tak, aby respektovala i veřejné zájmy. Některé části trestního oznámení jsou až úsměvné, třeba a), ve které developer tvrdí, že spolek chtěl vytvářet veřejnoprávní korporaci, která by převzala samosprávu (to je samozřejmě nemožné, veřejnoprávní korporace vznikají jen zákonem).

Jako problematickou uváděl developer i tu část dohody, která požadovala smluvní zajištění závazků. To je samozřejmě zcela běžné, jen těžko si lze představit, že sám Logistik Real do svých smluv zajištění závazků nedává. Smluvní pokuty by samozřejmě měly být

⁷⁶ Zdroj: http://www.praha12.cz/assets/File.ashx?id_org=80112&id_dokumenty=56850

naprosto běžnou součástí všech dohod s investory, i když je uzavírají jen obce,⁷⁷ nebo obce a spolky současně. Určitou záruku by ale měl mít i developer. Dobrá smlouva toto zajistit může poměrně snadno. Pokud ale po předložení návrhu přerušíte jednání a podáte trestní oznámení, nemůže nikdy dojít k nalezení kompromisu.

Návrh dohody lze považovat místy za kostrbatý a vhodný k vyjednávání, ale podstat těchto dohod s investory je zřejmá. Občané nemají zájem na tom, aby vedli spory, které trvají dlouho a mnohdy nejsou skončeny v době, kdy už stojí stavba, která je zpětně prohlášena za nezákonnou. Místní naopak chtějí, aby byl rozumně využit prostor v lokalitě, kde žijí, pracují a baví se. Proto by měli i developři hledat rozumný kompromis, a především přicházet již předem s otevřenou myslí a nikoli s direktivními požadavky.

Stejnou optikou lze chápat požadavky k zajištění povinnosti odstranit stavbu, kterou by snad Logistik Real realizoval v rozporu se zákonem. Pokud developer nic takového učinit nechtěl, zasadil by se o dodržení všech právních předpisů, o to se není třeba obávat.

Pokud jde o formulaci, že dohodu „*spolek uzavírá též ve prospěch třetích osob, kterými jsou Hlavní město Praha IČ 00064581/sídlo 11000 Praha-Staré Město, Mariánské náměstí 2/2 a MČ Praha 12 (a též jakékoli veřejnoprávní samosprávné korporace, která by převzala samosprávu nad územím vymezeným katastrálním územím Komořany, obec Praha),*“ je snad bez dalšího zřejmé, že mělo jít

⁷⁷ Více o smlouvách s investory zde: <https://zmenyprahy.cz/praha-dnes/smlouvy>

o vyjádření ochrany veřejných zájmů, tj. že se jedná o dohodu, která není uzavřena ve prospěch členů spolku, ale ve prospěch zájmů místních občanů. V žádném případě to nesměřuje k jednání za městskou část bez jejího vědomí. To spolek nemůže samozřejmě nikdy učinit.

Jak to bylo podle spolku?

Spolek pro Komořany ve svém vyjádření k dopisu uvedl, že dohoda byla iniciována Logistik Real, na základě jejich požadavku na stažení odvolání spolku s tím, že jsou ochotni hledat kompromisní řešení. Spolek především chtěl, aby byl projekt upraven a aby Logistik Real nekupovala jeden z pozemků, které měla podle spolku Praha 12 revitalizovat jako veřejné prostranství. Developer nejdříve v zastoupení panem Kukačkou návrh smlouvy řádně okomentoval. Dokonce proběhlo i společné jednání, a to v lednu 2017. Schůzka byla dle zápisu odsouhlasena investorem, zastupoval ho pan Kukačka. V rámci schůzky byl potvrzen zájem investora na dohodě.

Pak ale jednání ztroskotala. Jedním z důvodů bylo, že spolek chtěl dát do dohody sankční ustanovení, aby byla dohoda právně vymahatelná. To developer odmítl a raději podal trestní oznámení.

Na tomto místě je třeba připomenout, že spolek byl aktivní i v kau-

ze louky Šabatka, která měla být dle požadavků investora zastavěna. Spolek zde vyhrál soudní spor s magistrátem.⁷⁸

Na zastupitelstvu Prahy 12 v září 2017⁷⁹ došlo k řešení celé situace okolo zveřejnění informací z dopisu společnosti Logistik Real. Členové spolku považovali zveřejnění natolik závažných, ale neověřených obvinění za nesprávné. Proběhla poměrně bouřlivá diskuse.

Územní studie pro Komořany

Spolek pro Komořany od svého vzniku navrhoval, aby byla pro Komořany vypracována územní studie.⁸⁰ V rámci projednávání studie proběhla participační setkání pod vedením zkušených odborníků jako je Petr Klápště.⁸¹ Cílem studie je podle autorů plnohodnotná městská čtvrť s odpovídajícími službami. V současné době v Komořanech bydlí asi 3200 obyvatel, studie počítá s jejich navýšením až na 6 tisíc. Studie vychází z realizace obchvatu Komořan, který odvede tranzitní dopravu a zklidní náměstí. Kolem budovaného supermar-

⁷⁸ Zdroj: <https://praha12.pirati.cz/vystavba/komorany-sabatka.html>

⁷⁹ Stenozápis dostupný zde http://www.praha12.cz/assets/File.ashx?id_org=80112&id_dokumenty=57600

⁸⁰ *Současné aktivity Spolku pro Komořany můžete sledovat na jejich Facebooku:*
<https://www.facebook.com/spolekprokomorany/>

⁸¹ Zdroj: <https://dvanactka.info/2018/06/uzemni-studie-v-komoranech-ma-za-sebou-druhe-planovaci-setkani-s-obcany/>

ketu Billa by měly vzniknout veřejné prostory, a na náměstí třeba i malá budova s veřejnými službami. Na ulici Komořanská jsou naplánované 3 autobusové zastávky, první na znamení u dole u potoka, další pak na náměstí, na začátku louky Šabatka a konečná autobusů až za loukou. Výraznější změnou oproti současnému stavu je i zavedení tramvaje, která by měla končit v areálu strojírny. Přítomnost tramvaje určitě přinese touhu mimopražských zaparkovat někde poblíž plánovaných zastávek. Parkoviště P+R je doporučováno umístit do jižního cípu areálu modřanského nádraží.“ ⁸²

Co mohl developer učinit?

Dodejme jen, že dohody spolků s investory jsou možné a samozřejmě i spolky chtějí vědět, že když se vzdají svých práv, developer toho nezneužije a nedojde ke snížení ochrany veřejných zájmů a zájmů občanů. Jednou z nejznámějších dohod, kde samozřejmě šlo o mnohem větší investici a mnohem větší závazky, je dohoda mezi Ekologickým právním servisem a dalšími občanskými sdruženími a společností Hyundai. ⁸³

Je běžné, alespoň v zahraničí, a je zřejmé z programového prohlá-

⁸² Zdroj: <https://dvanactka.info/2018/06/uzemni-studie-v-komoranech-ma-za-sebou-druhe-planovaci-setkani-s-obcany/>

⁸³ Zdroj: <https://frankbold.org/resime/pripad/nosovice-pribeh-automobilky-na-zelene-louce-a-samotna-deklarace>. <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/ceska-ekonomika/deklarace-k-hyundai-dokument/r~i:article:289336/>

šení koaličních stran, že k tomuto bodu v budoucnu dospěje snad i Praha, že developeri přejímají odpovědnost za území, kde realizují svoje záměry. Je také běžné, že jednají s místními včas a předem a snaží se domluvit na podobě záměru, který bude akceptovatelný pro obě strany. Nejsou totiž v území sami a nejde jen o jejich podnikatelský záměr. Ten totiž ovlivňuje celou řadu lidí.

3 nástroje k ochraně veřejného zájmu

1. Účast na zastupitelstvu

Každý z nás se může účastnit zasedání jakéhokoli zastupitelstva v kterékoli obci. Tato zasedání jsou veřejná, mnohdy jsou dokonce přenášena online nebo jsou dostupné záznamy ze zasedání. Občané navíc mohou na zasedání vystupovat k jednotlivým bodům programu a mohou se také ptát svých zastupitelů na to, co považují za problém. Zastupitelé se musí scházet nejméně jednou za tři měsíce a program zasedání vč. podkladů musí být zveřejněn nejméně týden předem, aby bylo zřejmé, o čem se bude mluvit. Po skončení zasedání se musí vždy zveřejnit jeho písemný záznam.

2. Územní studie

Územní studie je jedním z podkladů pro územní plánování. Územní studie ověřují možnosti a podmínky změn v území. Jejich úkolem je navrhnout, prověřit a posoudit možná řešení vybraných problé-

mů, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Pokud má konkrétní územní studie sloužit jako podklad pro územní plánování, musí být údaje o studii vloženy do evidence územně plánovací činnosti. Do procesu pořizování územní studie je možné zapojit širokou veřejnost a od občanů získat potřebné nápady.

3. Založení spolku

Občané mohou hájit své zájmy individuálně, každý za sebe, nebo se mohou sdružit a hájit svoje zájmy společně – ve spolku. Spolek se zakládá podle pravidel uvedených v občanském zákoníku. Spolky jsou samostatnými právníckými osobami, mají svoje statutární orgány. V některých případech se mohou účastnit řízení o kácení dřevin, také se mohou stát účastníky některých řízení (po novele stavebního zákona těch, které navazují na proces EIA – posuzování vlivů na životní prostředí), dále vodoprávních řízení, řízení o vydání integrovaného povolení (IPPC), řízení o vydání výjimky z ochrany zvláště chráněných rostlin a živočichů apod.



5 Viladomy Farkáň: Když to nejde silou, jde to ještě větší silou

„Stavíme pro Vás novou Prahu.“⁸⁴

Farkáň je lokalita na Praze 5, mezi Smíchovem, Radlicemi, Jinonicemi a Košířemi.⁸⁵ Je to pěkné a příjemné místo a není divu, že se líbí nejen jeho obyvatelům, ale i developerům. Ke smůle místních si jednu parcelu vyhlédla společnost Central Group.⁸⁶ Konkrétně šlo o zahrady bytových domů z 50. let, které najdete mezi Malvazinkami a bývalou Waltrovkou. Byty původně patřily městu, to je pak v 90. letech rozprodalo družstvům. Bohužel se ale neprodávaly i parcely okolo bytovek. Pozemky nakonec získali restituenti a ti je prodali developerovi, společnosti LUMA. Na přelomu let 2005/2006 se začalo mluvit o tom, že se bude stavět. Místním nastaly bezesné noci.⁸⁷

⁸⁴ Slogan společnosti Central Group. <https://www.central-group.cz>

⁸⁵ O historii Farkáně více zde <http://osfarkan.cz/historie-farkane/>

⁸⁶ O akuzě byl natočen pořad Černé ovce. <https://www.ceskatelevize.cz/porady/1097429889-cerne-ovce/216452801080907/>

⁸⁷ Vše podstatné o kauze Farkáň najdete zde http://www.kauzafarkan.cz/?page_id=2 a zde <http://praha5.zeleni.cz/viladomy-farkan/>

V zahradách se staví krásně

V březnu 2010 koupila část záměru, pro kterou už bylo vydáno územní rozhodnutí⁸⁸ společnost Central Group, přesněji Central Group 15. Investiční, jejímž 100% akcionářem je její mateřská společnost. To už byla proti původnímu územnímu rozhodnutí pro společnost LUMA podána správní žaloba (2009). Stavební úřad totiž zneužil toho, že okolo pozemků kde se mělo stavět, jsou okolní třímetrové „límce“, které oddělují ostatní pozemky od přímého sousedství s developerskými pozemky. Límce patřily stále restituentům a dotčení sousedé byli tzv. sousedé přes ulici, neměli pozemky přímo hraničící s pozemky developera. Je to naprosto absurdní a nezákonná praxe, rozporná s dlouholetou judikaturou. Rozhodnutí stavebního úřadu městské části Magistrát hl. m. Prahy právě kvůli této zásadní chybě zrušil a vrátil k dalšímu rozhodování městské části. Místní ale se svými námitkami neuspěli, i když byli na podruhé účastníky řízení.

Co se majitelům bytů nelíbilo (a nelíbí)? Protestovali především proti nadměrné hmotě deseti viladomů (rozsah stavby se nelíbil ani Útvaru rozvoje města, předchůdci Institutu plánování a rozvoje) a proti tomu, že byly záměrně umístěny šachovnicově, což developerovi umožnilo nerespektovat odstupy budov podle tehdej-

⁸⁸ Zdroj: http://praha5.zeleni.cz/wp-content/uploads/sites/43/2017/04/SU-MC-P5_Uzemni-rozhodnuti_Viladomy-Na-Farkane-A1-A2_2009-10-29.pdf

ších předpisů pro požadavky na výstavbu. Dále se báli zastínění a snížení přídeľu slunečného svitu. Komplikované bylo i dopravní řešení přístupnosti jednotlivých viladomů a pro místní znamenalo zatížení hlukem a exhalacemi.⁸⁹ Nová výstavba neměla už dost prostoru na to, aby mohla být umístěna návštěvnická parkovací stání, to se však vyřešilo s městskou částí Praha 5 pod vedením tehdejšího starosty Jančíka. Ta ochotně poskytla místa veřejné zeleně pro budování parkovacích míst. Stavební povolení bylo stavebním úřadem vydáno mezi lety 2011–2012 a obyvatelům nebyla dána možnost se k němu vyjádřit.

V rozporu se zákonem bylo i zahájení stavby a výstavba protihlukové stěny. Tu se stavební úřad na popud investora pokusil umístit jen územním souhlasem (navíc to stihl za pouhé čtyři dny)⁹⁰ a opět obejít sousedy. Magistrát ale s postupem stavebního úřadu nesouhlasil, územní souhlas zrušil⁹¹ (ale trvalo to 6 měsíců) a i na stavbu rozsáhlé protihlukové stěny se mělo vést územní řízení.⁹² Hrubá stavba dvou objektů ze souboru viladomů běžela dál.

Občané se postupně na Prahu 5 obraceli peticí⁹³ nebo otevřenými dopisy.⁹⁴

⁸⁹ Zdroj: http://www.kauzafarkan.cz/?page_id=2

⁹⁰ Zdroj: <http://www.kauzafarkan.cz/?p=659>

⁹¹ Zdroj: <http://www.kauzafarkan.cz/?p=547>

⁹² Zdroj: <http://www.kauzafarkan.cz/?p=637> a www.kauzafarkan.cz/wp-content/uploads/2016/10/zamitnuti_odvolani_central.pdf

⁹³ Zdroj: <http://www.kauzafarkan.cz/?p=323>

⁹⁴ Zdroj: <http://www.kauzafarkan.cz/?p=347>

Central Group ve hře – konec legrace

V roce 2012 nakázal Magistrát hl. m. Prahy zastavit stavební činnost, protože se ani nejbližší sousedé nemohli účastnit povolenáckého řízení. Central Group se ale rozhodnutím úřadu dlouho netrápil a začal překládat vodovodní trubky, prý se jednalo jen o rekonstrukci a vůbec nebylo třeba stavební povolení. Magistrát znovu s takovým postupem nesouhlasil a „odbor životního prostředí MHMP shledal v postupu ÚMČ Praha 5 zásadní pochybení, neboť sdělení souhlasu s provedením ohlášené stavby vodního díla je natolik vadné (nemá oporu v zákoně), že je důvodné jej zrušit.“⁹⁵

Jana Kratochvílová, tisková mluvčí Prahy 5 k tomu lakonicky poznamenala: „Otázka, zda úředníci pochybili, je v tuto chvíli zavádějící, neboť do rozhodnutí bylo podáno odvolání a věc doposud není pravomocně rozhodnuta. Spekulace kolem případného chybného rozhodnutí úředníka ÚMČ Praha 5 je tímto tedy předčasná.“

V dubnu 2013 přijalo zastupitelstvo Prahy 5 usnesení č. 24/7/2013,⁹⁶ kterým zastupitelstvo konstatovalo „že masivní výstavba v oblasti ulic Na Farkáně a Mikšovského není v souladu s dlouhodobě udržitelným rozvojem MČ Praha 5 a nezohledňuje zá-

⁹⁵ Zdroj: <https://zpravy.aktualne.cz/regiony/praha/obcane-prahy-5-marne-bojuji-s-urady-kvuli-developerovi/r~i:article:771757/>

⁹⁶ Pro hlasovalo 36 zastupitelů, 2 se zdrželi, proti nebyl nikdo. Viz <http://archiv.praha5.cz/cs/zasedani-dokument/usneseni-zastupitelstva-404/1623-24-zasedani-zastupitelstva-2013-04-18/18066>

jmy občanů této lokality. Usnesení se stalo v roce 2016 předmětem interpelace, protože projekt stále nebyl zastaven.⁹⁷

Central Group měl pořad uzavřeny smlouvy s Prahou 5, např. smlouvu o právu provést stavbu. Proto občané vyzvali v únoru 2014 starostu, aby městská část udělal vše pro to, aby tyto smlouvy vypořádala.⁹⁸

Hned v následujícím měsíci soud zrušil územní rozhodnutí pro projekt (po 5 letech),⁹⁹ v září stejného roku ale Magistrát potvrdil stavební povolení (když zamítl odvolání občanů).¹⁰⁰ Následovala delší odmlka a v roce 2016 byla zahájena na nezabezpečeném pozemku z ničeho nic stavební činnost. Stavební úřad znovu sousedy nijak neinformoval a vydal stavební souhlas v úplné tichosti. Samozřejmě následovalo, co následovat muselo – občané se znovu odvolali.¹⁰¹ Stavba nicméně pokračovala a místní protestovali a snažili se znovu apelovat na svoje zastupitele.¹⁰²

V květnu 2016 magistrát znovu zrušil územní souhlas. Opět se čekalo, zda stavební úřad Prahy 5 vyzve stavebníka k zastavení nezákonné činnosti.

⁹⁷ Zdroj: <http://archiv.praha5.cz/cs/interpelace/interpelace/479>

⁹⁸ Zdroj: <http://www.kauzafarkan.cz/?p=388>

⁹⁹ Zdroj: <http://www.kauzafarkan.cz/?p=399>

¹⁰⁰ Zdroj: <http://www.kauzafarkan.cz/?p=404>

¹⁰¹ Zdroj: <http://www.kauzafarkan.cz/?p=472>

¹⁰² Zdroj: <http://www.kauzafarkan.cz/?p=525> a <http://www.kauzafarkan.cz/?p=504>

Když po mafiánsku, tak po mafiánsku

Central Group v této situaci zareagovala prapodivně. Namísto toho, aby respektovala zákony a zastavila nezákonnou činnost, převedla práva a povinnosti z již vydaných rozhodnutí na společnost sídlící na Maltě.¹⁰³ Takové obstrukční jednání není zrovna obvyklé, ale vede k tomu, že se cizí společnosti nedá prakticky doručovat – ani od úřadu, ani od soudu. Společnost Bexee Limited třeba vůbec nerozumí česky, nebo to alespoň tvrdila. Souhlasné prohlášení Central Group a Bexee Limited totiž podepsal za společnost Bexee Ladislav Franta jako její ředitel. Ten je také podle obchodního rejstříku členem představenstva Central Group. Musíme poznamenat, že Central Group se v takových postupech zřejmě dobře vyzná, ve velmi sporné kauze Nikolajka postoupil tento developer práva na společnost ze Singapuru.¹⁰⁴ Jednání Central Group se dostalo kritiky i od senátora Václava Lásky,¹⁰⁵ který také napsal starostkám a starostům o jednání Central Group, aby do budoucna o této společnosti věděli.¹⁰⁶

V každém případě se převod práv více než vyplatil – pozastavená stavba se stavěla dál a zatím se nesmyslně překládalo z češtiny do cizích jazyků.

¹⁰³ Zdroj: http://www.kauzafarkan.cz/wp-content/uploads/2016/07/souhlasne_prohlaseni.pdf

¹⁰⁴ Zdroj: <http://www.kauzafarkan.cz/?p=587>

¹⁰⁵ Zdroj: <http://www.kauzafarkan.cz/?p=556>

¹⁰⁶ Zdroj: <http://www.kauzafarkan.cz/?p=587>

Blýská se na časy? Nejspíš ne.

V září 2016 konečně Rada Prahy 5 schválila výpověď smlouvy o pronájmu pozemku¹⁰⁷, který byl zapotřebí pro realizaci záměru.¹⁰⁸ Následoval další manévr ze strany Central Group. Maltský stavebník ztratil zájem o práva z rozhodnutí a postoupil je zpět. V prosinci 2016 bylo zahájeno řízení na odstranění viladomů (B1 a B2, jak zní oficiální název záměru).¹⁰⁹ Za to, že Central Group realizovala stavbu bez řádného povolení, dostala dokonce pokutu – ve výši celých 110 000,- Kč.¹¹⁰

V roce 2017 byla v systému EIA zveřejněna informace o záměru Central Group na realizaci bytových domů na stejných pozemcích (B1 a B2).¹¹¹

Dva viladomy nyní stojí (A a B), budovy C – E jsou zatím pozastaveny. Jedná se, co bude dál.¹¹²

¹⁰⁷ http://praha5.zeleni.cz/wp-content/uploads/sites/43/2016/04/Viladomy_Farkan_2012-04-05_smlouva_MC_CG.pdf

¹⁰⁸ <http://www.kauzafarkan.cz/?p=607>, usnesení Rady dostupné zde <http://www.kauzafarkan.cz/?p=611>

¹⁰⁹ <http://www.kauzafarkan.cz/?p=668>

¹¹⁰ <http://www.kauzafarkan.cz/?p=672>

¹¹¹ https://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA_PHA3568P

¹¹² Zápis z veřejné, dle čl 8 Stanov svolané Náhradní 2. členské schůze spolku Za zelené Malvazinky, z.s., konané v pátek 30. listopadu 2018 v 18 h v restauraci Na Farkáně, Na Farkáně 3/32, Praha 5.

3 nástroje k ochraně veřejného zájmu

1. Odstranění černé stavby

Když zjistíte, že někde roste nebo dokonce stojí černá stavba, můžete se obrátit na stavební úřad s podnětem, aby zahájil řízení k jejímu odstranění. Úřad vás do 30 dnů musí informovat o tom, jestli řízení zahájil, nebo proč ho nezahájil. Když by úřad řízení nezahájil, můžete se ještě obrátit na nadřízený úřad a požadovat, aby řešil nečinnost jeho podřízeného stavebního úřadu. Je důležité vědět, že stavební úřad nemusí nařídít, aby černá stavba byla odstraněna. Je totiž možné, že by ji dodatečně povolil.

2. Trestní oznámení

Jedním z nástrojů, který lze využít při kontrole veřejné správy, je trestní oznámení. Mělo by ale být využíváno rozumně, skutečně až tehdy, když věc nelze řešit jinak. Trestní právo by nemělo být prostředkem pro „vyřizování sporů“ a nemělo by sloužit k řešení rozporů, když se lze výsledku dobrat i jinak. Na poli veřejné správy se nejčastěji volí trestní oznámení související s korupcí, zejm. úplatkářství a zneužití pravomoci úřední osoby.

3. Smlouvy s investory

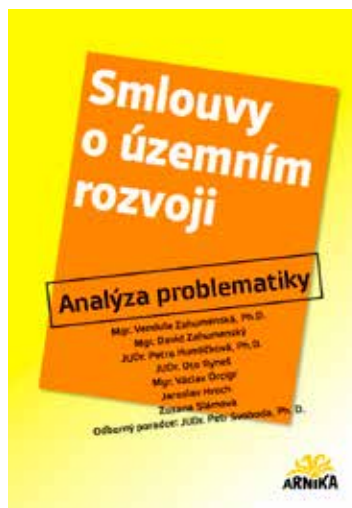
Jedním z nástrojů, které mohou obce využít, jsou smlouvy s investory. Obce se mohou s investorem dohodnout, aby se podílel na úhradě nákladů na rozšiřování a výstavbu infrastruktury, která je zapotřebí pro nové obyvatele. Může to být školka, cesta, chodníky, osvětlení, kanalizace, vodovod nebo třeba park. Obce si ale musí dávat pozor, k čemu se přesně zavazují. Smlouvami kupř. nesmí zasahovat do územního plánování a zavázat se např. ke schválení konkrétní změny územního plánu.

Výběr z dalších publikací Arniky

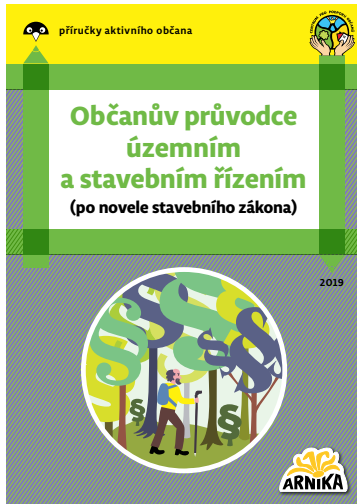


Kdo se ptá, ten se dozví:
Právo na informace
v praxi, 2016

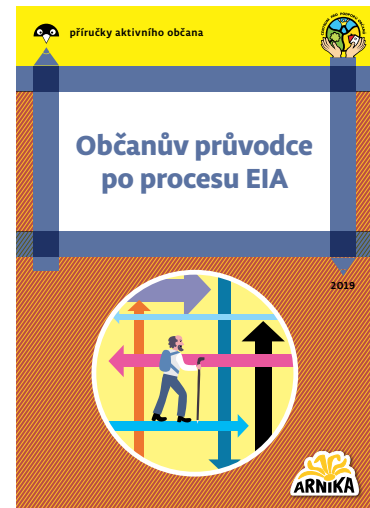
Všechny publikace najdete
na www.arnika.org/publikace



Analýza právní
úpravy smluv
o územním rozvoji,
2017



Občanův průvodce
územním a stavebním
řízením, 2019



Posuzování vlivů
na životní prostředí, 2019



Jenštejn: Místo pro život, nebo jen pro bydlení?,
případová studie, 2017



Arnika

Arnika chrání přírodu a zdravé prostředí pro budoucí generace doma i ve světě. Dlouhodobě prosazujeme méně odpadů a nebezpečných látek, živé řeky a pestrou přírodu a právo občanů rozhodovat o životním prostředí.

Kampaň Nenechme se vybagrovat!

Nový dům v sousedství se do Vaší ulice příliš nehodí... Obchodní centrum zabralo kus parku, kam jste byli zvyklí chodit... Za městem vyrostly skladové haly... Také jste něco podobného zažili? Chcete-li ovlivnit, jak vypadá Vaše město, obec nebo ulice, zúčastněte se rozhodovacích procesů. I Váš hlas je důležitý pro budoucnost míst, která máte rádi. Prosazujeme lepší přístup k informacím a podporujeme lidi, kteří se chtějí podílet na rozhodování o místech, kde žijí. Bráníme občanská práva proti tlakům na jejich oslabení a usilujeme o zlepšení vymahatelnosti práva. Pomáháme v desítkách konkrétních případech.

Více informací:

Web: Arnika (www.arnika.org/ucastverejnosti)

a Změny Prahy (<https://zmenyprahy.cz/>)

Facebook: [arnika.org](https://www.facebook.com/arnika.org)

KONEC