

Městská část Praha - Zbraslav
Kontrolní výbor zastupitelstva
Zbraslavské náměstí 464
156 00 Praha – Zbraslav

V Praze dne 14. 6. 2018

Věc: Stavba pozemní komunikace a inženýrských sítí v oblasti Zbraslav – Závist

Vážení členové kontrolního výboru,

chtěli bychom Vás informovat o neutěšené situaci v části Městské části Praha – Zbraslav (dále jen „MČ“) zvané Závist.

Tato oblast, která je určena k zástavbě rodinných domů, je už dlouhodobě rušným staveništem a obyvatelé MČ ji nemohou nijak využívat, včetně nově budovaných obslužných komunikací.

Chtěli bychom Vás tímto informovat o jednání stávajícího vedení MČ, zejména paní starostky Ing. Zuzany Vejvodové, které v rozporu s přísliby a jednáním předchozího vedení MČ, na základě kterého jsme začali realizovat investiční záměr na Závisti, koná veškeré možné obstrukce, aby nám překazilo investiční záměr dokončit v původně sjednané podobě. Chtěli bychom Vás rovněž informovat o jednání stávajícího vedení MČ, které se v poslední době se snaží o již otevřený konflikt s cílem zcela zabránit realizaci investičního záměru, a to bez ohledu na dřívější dohody MČ a náklady, které jsme již vynaložili.

V důsledku zcela nepředvídatelného a nepřátelského jednání stávajícího vedení MČ nám vzniká značné prodloužení s realizací investičního záměru a značné škody, přičemž ze Závisti je nyní staveniště bez dalšího využití. Nechceme naše spory řešit správní a soudní cestou, byť nás k tomu stávající vedení MČ tlačí, naopak chceme investiční záměr dokončit a umožnit učinit ze Závisti příjemnou rezidenční oblast MČ.

Obracíme se na Vás v naději, že zasáhnete proti nepředvídatelnému a svévolnému jednání stávajícího vedení MČ, zejména paní starostky a pomůžete oběma stranám překonat stávající stav, kterým trpí zejména obyvatelé MČ a Závist.

I. Vznik spolupráce za předchozího vedení MČ

- [1.] Úvodem bychom chtěli připomenout, že již na základě dohody mezi námi a předchozím vedením MČ, měla být Závist opatřena pozemními komunikacemi a inženýrskými sítěmi tak, aby v budoucnu mohla v této oblasti probíhat výstavba rodinných domů.
Vedle toho by vznikly další pozemní komunikace, které by ulehčily související přetížené Komořanské ulici a vznikla by lepší dopravní obslužnost v oblasti, která by sloužila všem obyvatelům MČ.
- [2.] Na základě příslibů spolupráce s předchozím vedením jsme v dobré víře začali investovat značné prostředky do projektových dokumentací, úprav staveniště a smluvnímu zajištění projektu s vlastníky dalších pozemků v oblasti.

- [3.] MČ poskytovala slibovanou součinnost, zejména uzavírala s námi smlouvy a dohody a rovněž poskytovala součinnost pro územní řízení, když schválila projektovou dokumentaci a v důsledku toho jsme obdrželi územní rozhodnutí.

Dokumenty:

- vyjádření ke správě navrhované komunikace na pozemku p.č. 3093/2 ze dne 27. 3. 2012
- souhlas s výstavbou inženýrských sítí ze dne 29. 3. 2012
- 3x Smlouva o uzavření budoucí darovací smlouvy o převodu nemovitosti uzavřenou mezi právními předchůdci stavebníků a Městskou částí Praha – Zbraslav dne 28. 6. 2013
- dohoda o provedení stavby ze dne 11. 3. 2014 ke stavbě na pozemku p.č. 3093/1
- dopis starosty MČ Praha-Zbraslav Ing. Aleše Haněla ze dne 19. 6. 2014, ve kterém informuje o usnesení RMČ č. R 25 200 14 ze dne 18. 6. 2014
- územní rozhodnutí ze dne 25. 2. 2013, č.j.004249/12/OVDŽP/Mh
- územní rozhodnutí ze dne 14.12.2015, č.j. 020729/15/OVDŽP
- změna územního rozhodnutí ze dne 14.12.2015, č.j. 020418/15/OVDŽP

11. Změna jednání MČ po volbách a obstrukce starostky a MČ

- [4.] Po změně vedení MČ ovšem nemůžeme projekt stavby realizovat a Závist je stále staveništěm, a to bohužel bez vyhlídky brzké změny z důvodu jednání aktuálního vedení MČ, zejména paní starostky.
- [5.] Byť disponujeme územními rozhodnutími, které jsme získali na základě spolupráce s předchozím vedením MČ, nemáme k dispozici nezbytná stavební povolení z důvodu obstrukcí paní starostky.
- [6.] Mezi MČ a námi probíhala četná dlouhodobá jednání o parametrech pozemní komunikace a inženýrských sítí budovaných v rámci stavby, a byť jsme poskytovali součinnost a pravidelně dokládali podklady, které si MČ vyžádala, vyžadovala MČ další a další podklady. Takto budované komunikace a inženýrské sítě přitom měly sloužit ku prospěchu všech obyvatel Zbraslavi.
- [7.] MČ podmiňovala svoji součinnost zásadními a neoprávněnými požadavky nad rámec zákona, např. na změny v projektové dokumentaci a v technických parametrech komunikace. MČ podmiňovala součinnost požadavky zasahující do našich vlastnických práv, a sice kdo bude vlastnit a spravovat inženýrské sítě – viz jedna z podmínek formulovaných MČ následovně:

4) Doložení vyjádření budoucích vlastníků inženýrských sítí, kde souhlasí s budoucím převzetím sítí do své správy; MČ požaduje, aby těmito správci byli veřejní správci, kteří spravují TI na území MČ (platí pro všechny IS - V, SK, DK, VO, NN).

12) e) doložení smlouvy o smlouvě budoucí s provozovatelem dešťové kanalizace, *OMH* požaduje, aby jím byla spol. PVK, a.s.

f) doložení smlouvy o smlouvě budoucí s provozovatelem veřejného osvětlení, *OMH* požaduje, aby jím byla Trade centre Praha prostřednictvím spol. PRE Distribuce

Dokumenty:

- vyjádření MČ ze dne 14.6.2017, č.j. 2056/2017/OMIR,
- vyjádření MČ ze dne 7. 11. 2017, č.j. 2605/2017/OMIR/JKr

[8.] Nutno poznamenat, že za OMH (Odbor místního hospodářství) jednal v té době jeho vedoucí pan Štěpán Vacek, který přitom ovšem ani nesložil úřednickou zkoušku zvláštní odborné způsobilosti a nespíňoval v té době zákonné předpoklady pro výkon funkce, než byla za „nejasných důvodů část agendy odboru týkající se správních řízení přenesena na odbor životního prostředí.

[9.] MČ rovněž pro účely našeho stavebního záměru stanovila absurdní nezákonný požadavek na řešení odvodnění celé oblasti Závisti, tedy oblasti mnohokrát přesahující realizační území stavby, a to na naše náklady, konkrétně MČ požaduje:

„Doložení dostatečné kapacity navrhovaného systému dešťové kanalizace pro zachycení dešťových vod z celého spádového území, tj. nejen pro vodu z navrhovaných komunikací I. a II. etapy výstavby v lokalitě, ale i z návazného úseku komunikace na pozemku p.č. 3093/7, k.ú. Zbraslav (pokračování větve C jižně od větve B) a ze sousední chatové osady“.

Dokumenty:

- vyjádření MČ ze dne 14.6.2017, č.j. 2056/2017/OMIR,
- vyjádření MČ ze dne 7. 11. 2017, č.j. 2605/2017/OMIR/JKr

[10.] Ve věci stavby pozemních komunikací MČ nám absurdně vyčítá, že jsme jí nedoložili smlouvy o budoucím darování pozemních komunikací a pozemků, ale současně nám odmítá k uzavření těchto smluv poskytnout jakoukoliv součinnost, dokud nebudou splněny jiné zcela nesouvisající požadavky, takže se ocitáme v neřešitelné situaci, ne nepodobné jako v pověstné Hlavě XXII.

MČ navíc neuznává dříve uzavřené smlouvy a chce je revidovat, viz jednání ze dne 12.10.2017 „MČ v minulosti uzavřela smlouvy o smlouvách budoucích, které MČ považuje za nedostatečné a požaduje je upravit.“

Dokumenty:

- vyjádření MČ ze dne 14.6.2017, č.j. 2056/2017/OMIR,
- zápis z jednání ze dne 25.9.2017
- zápis z jednání ze dne 12.10.2017
- vyjádření MČ ze dne 7. 11. 2017, č.j. 2605/2017/OMIR/JKr

[11.] MČ současně požadovala, abychom opravili část komunikace v rámci Etapy IIa, větev C, která měla údajně utrpět našim nadměrným užíváním. Pravdou ovšem je, že tato ulice utrpěla nadměrným užíváním všech obyvatel Závisti a nikdy nebyla v dobrém stavu již z důvodu historicky chybně provedené podkladové vrstvy komunikace.

MČ přesto požadovala, abychom na své náklady opravili celou komunikaci. Navrhli jsme několik způsobů vyváženého řešení, které nebyly paní starostkou přijaty, a trvala na svém původním požadavku.

Navíc ovšem MČ odmítala nám poskytnout součinnost k záboru komunikace, aby vůbec k rekonstrukci mohlo dojít, takže jsme se opět dostali do neřešitelné situace.

Dokumenty:

- žádost o povolení záboru ze dne 20.4.2017, č.j. 1398/2017 OMH
- vyjádření ze dne 25.5.2017, č.j. 1398/2017/OMH/ŠVa, k doplnění žádosti o povolení záboru komunikace
- doplnění žádosti o povolení záboru komunikace ze dne 16.6.2017
- vyjádření ze dne 4.7.2017, č.j. 2096/2017/OMH/ŠVa, k doplnění žádosti o povolení záboru komunikace
- zápis z jednání ze dne 25.9.2017
- zápis z jednání ze dne 12.10.2017
- zápis z jednání ze dne 20.11.2017 a připomínky k návrhu technického řešení a položkového rozpočtu rekonstrukce části komunikace, větev C

- [12.] Chtěli bychom poznamenat, že není přece možné, aby MČ jednala tak nereseriózně, a tak očividně rozporně. Takovýmto jednáním nikdo nebude chtít na území MČ investovat, protože nebude mít záruku v seriózní a předvidatelné jednání.

III. Otevřené nepřátelství vůči investorům

- [13.] Přestože jsme vyhověli všem návrhům MČ, MČ navrhovala, další doplnění podkladů a jednání o jednotlivých požadavcích, jakož i zcela nové požadavky.

Dokumenty:

- vyjádření MČ ze dne 7. 11. 2017, č.j. 2605/2017/OMIR/JKr
- zápis z jednání ze dne 20.11.2017 a připomínky k návrhu technického řešení a položkového rozpočtu rekonstrukce části komunikace, větev C

- [14.] Přestože jsme byli ochotni opět dokola o dalších požadavcích jednat a proběhla řada jednání, na kterých byli přítomni i zástupci stavebního úřadu, tak Rada MČ poté, co nám nejdříve nabídla další jednání za účelem nalezení vzájemně přijatelného řešení, ani nevyčkala na naši odpověď a odmítla udělit souhlas k projektové dokumentaci.

Mezi důvody pro zamítnutí byl účelově interpretovaný hydrogeologický posudek, údajná nedostatečná koordinace s dalšími stavbami, u kterých ovšem MČ nevyvíjí dostatečnou součinnost a nesplnění dřívějších požadavků, které ale právě měly být vyřešeny na jednání přislíbeném ze strany MČ. Na závěry těchto jednání ani na stanovisko stavebníků Rada nevyčkala a rozhodla na základě z našeho pohledu nesprávných podkladů a informací. O motivaci předložení takto nekvalitních a jednostranných podkladů můžeme jen spekulovat.

Dokumenty:

- usnesení Rady č. R 30 506 17,
- vyjádření ke stavbě „Zbraslav, Závist etapa I – 16 RD – inženýrské sítě a komunikace“ ze dne 20. 11. 2017, č.j. 3998/2017/OMIR

- [15.] Co se týká hydrogeologického posudku, kterým odůvodňuje MČ svůj nenadávý nesouhlas s naším stavebním záměrem, jedná se o další ukázkou nerespektování jednání paní starostky.

Vzhledem k tomu, že MČ požadovala absurdně řešení odtokových poměrů celé Závisti a logicky jsme hodlali řešit odtokové poměry pouze na stavebních pozemcích, informovala nás paní starostka na jednání ze dne 12. 10. 2017, že byl objednán hydrogeologický posudek, kterým chtěla údajně zjistit odtokové poměry v Závisti, přičemž nám přislíbila, že se jedná pouze o materiál k dalšímu jednání o technických parametrech odtoků – viz citace:

„MČ předala stavebníkům zadání znaleckého posudku pro posouzení odtokových poměrů v oblasti výstavby ve formě anonymizované nabídky znalce. MČ očekává předání posudku do konce října 2017. Posudek nebyl zadán dříve, jelikož MČ čekala na předložení variantního řešení odtokových poměrů ze strany stavebníka OZRIM a.s. Posudek v kompletní podobě bude předložen stavebníkovi OZRIM a.s. vzápětí po jeho předání MČ. Posudek byl dle sdělení MČ zadán v srpnu 2017. Posudek není dle sdělení MČ podmínkou pro vydání vyjádření k projektové dokumentaci stavebníka OZRIM a.s. ze strany MČ.“

Paní starostka v příkrem rozporu s tímto svým prohlášením, které můžeme kdykoliv doložit, namísto toho použila tento posudek jeho účelovou interpretací proti nám jako důvod nedoporučení ke schválení naší stavební dokumentace.

Přestože tento posudek nekonstatoval žádné věcné výtky proti námi navrženému řešení odtokových poměrů v projektové dokumentaci, paradoxně byly závěry posudku interpretovány jako stěžejní důvod, pro který Rada města odmítla udělit souhlas se stavbou.

Dokumenty:

- zápis z jednání ze dne 12.10.2017
- hydrogeologické posouzení z listopadu 2017
- usnesení Rady č. R 30 506 17,
- vyjádření ke stavbě „Zbraslav, Závist etapa I – 16 RD – inženýrské sítě a komunikace“ ze dne 20. 11. 2017, č.j. 3998/2017/OMIR

- [16.] Účelovou interpretací prokazují i podklad paní starostky pro jednání Komise pro rozvoj, investice, dopravu a bezpečnost ze dne 22. 1. 2018, zejména z podkladu pro jednání nazvaného informace ZMČ k výstavbě v lokalitě na Závisti:

„Vzhledem k tomu, že bylo zahájeno předčasné užívání části stavby „Komunikace větvě A, Dešťová kanalizace stoka DA včetně vsakovacího objektu, Veřejné osvětlení větve A“ stavebníků společnost APERTURA, a.s. a pana xxxxx, které nerespektovalo vydanou změnu územního rozhodnutí, která koordinovala stavbu změny parkovacích stání a vsakovacích objektů s tím, že doplněné doklady od stavebníka společnosti OZRIM a.s. neprokazovali, že vsakovací systém je vhodný vzhledem k hydrologickému podloží v lokalitě, zadala MČ nezávislé Hydrogeologické posouzení stavebních záměrů z hlediska likvidace srážkových vod, které bylo s jedním z podkladů pro vydání stanoviska MČ k předložené projektové dokumentaci pro stavební povolení.

Na základě všech probíhajících a ukončených správních rozhodnutí, zpracovaného Hydrogeologického posouzení stavebních záměrů z hlediska likvidace srážkových vod, Rada MČ Praha-Zbraslav svým usnesením č. 30 506 17 ze dne 13.11.2017 rozhodla o nesouhlasu s

projektovou dokumentaci č. zak. 2016-024 0383 z 01 2017 pro stavební povolení stavby „ZBRASLAV-ZÁVIST ETAPA I. - 16 rodinných domů“, a to především z důvodu, že nedošlo ke koordinaci všech souvisejících staveb, dále stavebník neměl doloženo převzetí inženýrských sítí a komunikace budoucími správci, majetkoprávní vypořádání dešťové kanalizace a vsakovacích objektů a nedal souhlas k napojení stávajících nemovitostí a dalších stavebníků v této lokalitě na vybudovanou kanalizaci a inženýrské sítě.“

Z toho plyne, že na jednání ze dne 12.10.2017 paní starostka nemluvila pravdu a pravý záměr byl zcela jiný, než jaký byl předložen.

Dokumenty:

- Zápis z jednání Komise pro rozvoj, investice, dopravu a bezpečnost ze dne 22. 1. 2018
- Informace ZMČ k výstavbě v lokalitě na Závisti

Z výše uvedené citace ostatně plyne další účelová interpretace, když paní starostka nepravdivě informovala Komisi o našem jednání, např. že jejich stavba nerespektuje územní rozhodnutí a že jsme nedodrželi požadavky MČ, byť jak již bylo výše řečeno, nám k tomu ani nedala příležitost. O tom, že měla probíhat další jednání již paní starostka mlčí a záležitost interpretuje účelově ve svůj prospěch. Bohužel se nejedná o prospěch MČ.

- [17.] S ohledem na jednání paní starostky jsme se obrátili přímo na stavební úřad s žádostí o stavební povolení s tím, že MČ nechť uplatní své připomínky jako další účastníci řízení, ale i zde MČ odmítá součinnost a de facto si uzurpuje novými požadavky pravomoci stavebního úřadu.
- [18.] V dobré vůli jsme se snažili přimět od prosince minulého roku dopisy paní starostku k součinnosti a vyjádřili vůli se ještě pokusit konstruktivně domluvit a požádali o věcnou argumentaci a vzájemnou textaci smluv. Paní starostka nicméně nadále opakovala neústupně své požadavky a jakoukoliv součinnost podmiňovala jejich splněním.

Dokumenty:

- Žádost o součinnost ze dne 15.12.2017
- Vyjádření MČ ze dne 23.01.2018, č.j. 552/2018/OKT
- Výzva k součinnosti ze dne 15.3.2018
- Vyjádření MČ ze dne 04.04.2018, č.j. 1608/2018/OKT

- [19.] Paní starostka se aktuálně odvolala proti prodloužení platnosti našich územních rozhodnutí, neboť jsme z důvodu obstrukce paní starostky nemohli požádat o stavební povolení v původních termínech, přičemž dle textu odvolání na základě zcela nesmyslných a účelových argumentů.

Vyhroceným textem odvolání se paní starostka se v těchto odvoláních pustila do boje i se stavebním úřadem, který obviňuje špatným postupem a porušování zásad správního řízení.

Dokumenty:

- 2x odvolání proti rozhodnutí o prodloužení platnosti změny územního rozhodnutí ze dne 21.5.2018

IV. Důsledky jednání starostky, hrozba staveniště a špatných vztahů

- [20.] Shrnujeme, že, že v případě pokračování obstrukčního jednání paní starostky budeme nuceni zahájit soudní spory kvůli prodlevě s investičním záměrem a nám vznikající škodě o náhradu škody v řádech milionů korun českých.
- [21.] Domníváme se, že posledními kroky hrozí MČ i špatné vztahy se stavebním úřadem, což do budoucna může ovlivnit rozvoj MČ.
- [22.] Upozorňujeme, že současně přitom Závist je staveništěm bez blízké vyhlídky na změnu, pokud paní starostka nepřistoupí k serióznímu a konstruktivnímu jednání.
- [23.] Je otázkou, co paní starostka svým jednáním přesně sleduje. I kdyby chtěla svým jednáním v dobrém úmyslu získat pro MČ co nejlepší podmínky, tak bohužel jedná natolik agresivně a nereserózně, že výsledkem naopak, že MČ ničeho nedosáhne. Závist zůstane dlouhodobě zablokovaným staveništěm a MČ bude mít hrozbu náhrad škody a špatných vztahů se stavebníky a stavebním úřadem, nemluvě o tom, že toto jednání odradí další potenciální investory.
- [24.] S posláním úřadu MČ je dle našeho názoru neslučitelné obstrukční jednání vůči stavebníkům s platným územním rozhodnutím pro jejich stavební záměr. Máme za to, že MČ neplní své zákonné povinnosti rozvíjet území MČ a její dopravní obslužnost, když namísto součinnosti s investory dělá vše proto, aby investoři nemohli realizovat stavební záměry. MČ samozřejmě má hájit oprávněné zájmy svých občanů, ale nemůže přitom porušovat zákony a jednat s investory tímto způsobem a snažit se nahrazovat svým jednáním stavební úřad.
- [25.] Chtěli bychom Vás požádat o pomoc, aby nám mohly být zodpovězeny tyto dotazy:
- Proč MČ jedná v rozporu se svými dřívějšími závazky a blokuje realizaci dříve dohodnutých a schválených investičních záměrů?
 - Na základě čeho MČ nám klade nepřiměřené požadavky, např. abychom řešili odvodnění oblasti větší než je stavbou dotčené území a abychom vybírali konkrétní správce inženýrských sítí?
 - Proč si MČ uzurpuje pravomoci stavebního úřadu a žádá před udělením souhlasu k projektové dokumentaci prokázání splnění podmínek dle územních rozhodnutí?
 - Proč MČ navrhuje jednání za účelem nalezení shody pro souhlas s projektovou dokumentací a pak nečekaně bez realizace těchto jednání zamítne souhlas udělit?
 - Proč nás MČ informuje, že objedná obecné hydrogeologické posouzení Závisti pro další jednání, které nemá být podmínkou pro vyjádření k naší projektové dokumentaci, aby ve skutečnosti tento posudek posuzoval výhradně naše stavební záměry a byl důvodem pro odmítnutí naší projektové dokumentace?
 - Jak je možné, že paní starostka informuje orgány MČ, konkrétně Komisi pro rozvoj, investice, dopravu a bezpečnost v rozporu se skutečností a zamlčuje jim zásadní informace?
- [26.] Závěrem Vás žádáme, abyste upozornili zastupitelstvo na výše popsané jednání stávajícího vedení MČ a navrhli mu, aby projednalo tuto záležitost na svém zasedání.
- Žádáme Vás, abyste doporučili zastupitelstvu vyzvat paní starostku, aby neprodleně přistoupila ke konstruktivnímu a serióznímu jednání s námi a poskytla nám součinnost, popř. tak sami se

obrátili na paní starostku s touto výzvou, aby Závist mohla v brzké době být technicky připravena pro výstavbu rodinných domů a tato oblast tak ožila.

Časová osa

2012-2014:	shoda investorů s MČ vedenou starostou Ing. Hánělem na projektu stavby
2013-2014:	vydána územní rozhodnutí investorům
jaro – podzim 2017:	jednání mezi investory a novým vedením MČ o zněních projektové dokumentace a dalších požadavcích
1.8.2017:	doplnění podkladů investory
7.11.2017:	vznesení nových požadavků MČ a navrnutí dalších jednání
20.11.2017:	odmítnutí udělení souhlasu k projektové dokumentaci bez předchozího avizovaného jednání s investory
leden 2018:	nepravdivé informace starostky Komisi pro investice o jednání investorů žádosti investorů o stavební povolení
leden – květen 2018:	žádosti investorů na obnovení jednání a soudinnost MČ a odmítavé reakce MČ
4.4.2018:	odmítnutí soudinnosti ze strany paní starostky
21.5.2018:	odvolání MČ proti prodloužení platnosti územních rozhodnutí investorů

OZBIM a.s.

Bc. Zdeněk Žák

Ing. Eliška Žáková

Ing. Richard Kaeschk