

Přátelé Malvazinek, z.s.
Xaveriova 1984/19
150 00 Praha 5 – Smíchov
IČ 01884701

Datová schránka spolku: **pety2bv**

V Praze dne 23.1.2020

Vážená paní
Mgr. Renáta Zajíčková
Starostka MČ Praha 5
Štefánikova 13 a 15
150 22 Praha 5

Věc: Třetí otevřený dopis ve věci zamýšlené demolice domu Na Loužku 8, Praha 5

Vážená paní starostko,

Děkujeme za Vaši odpověď ve věci plánované demolice vily Na Loužku 8, Praha 5 (č.j.: MC05 1134/2020/OAS – STA10/20, vyřizovala I. Kulíšková). Vážíme si toho, že jste si našla na náš podnět čas a jste otevřená k diskusi o této problematice. Dovolte nám, abychom zareagovali na některá teze, které jste ve svém dopise vyjádřila.

1. Nemožnost účasti městské části na řízení o demolicí vily Na Loužku

Uvádíte, že kromě samotné komunikace Na Loužku nenavazuje přímo na pozemky této vily žádný významný veřejný prostor či významná veřejná stavba, které by mohly být záměrem demolice soukromé vily dotčeny a které by daly městské části důvod nárokovat v demoličním řízení postavení účastníka řízení. Dodáváte, že na rozdíl od územního řízení není obec účastníkem demoličního řízení. Tím zřejmě považujete věc za vyřešenou s tím, že účast městské části na řízení o demolicí není možná.

S takovým názorem se bohužel nemůžeme ztotožnit. Jsme přesvědčeni, že jedním ze základních úkolů samosprávy je hájit práva a právem chráněné zájmy voličů, jež reprezentuje; tedy v tomto případě prosazovat požadavek více než 500 občanů-petentů, kteří s demolicí nesouhlasí. Podotýkáme, že proti tomu stojí „jen“ zájem zahraničního developera na maximální zisk a vytěžení dané lokality. Samospráva by nepochybně měla hledat možnosti, jak odmítavý názor občanů k demolicí reprezentovat již v rámci řízení o odstranění stavby. To dle našeho názoru možné je a takový postup je zcela v souladu se zákonem. Nejedná se přitom o zpochybňování práva vlastníka nakládat s vlastním majetkem, jehož se obáváte, ale o prosazování legitimních práv a právem chráněných zájmů ostatních občanů dané oblasti.

Otázku účastenství v řízení o demolici třeba posuzovat v souladu s ustanovením § 27 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a to z toho důvodu, že v části čtvrté, dílu třetím tohoto zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), který je odstraňování staveb určen, problematika účastenství v řízení přímo řešena není. Dle citovaného ustanovení správního řádu jsou pak účastníky řízení další dotčené osoby, pokud mohou být rozhodnutím přímo dotčeny na svých právech nebo povinnostech. Tato teze pak jednoznačně zakládá možnost účasti městské části na řízení o odstranění stavby, a to z těchto důvodů:

(i) Ohrožení imisemi

Demolice bude mít za následek zvýšení zatížení hlukem, emisemi a výfukovými zplodinami. Dojde také ke zvýšení dopravy na přístupových komunikacích. To by mělo městskou část zajímat jednak obecně (jde přece o činnost na jejím území), jednak s ohledem na to, že městská část má ve správě významné parcely a objekty sloužící veřejnému zájmu. Jde především o školku a školkovou zahradu v ulici Nad Laurovou, jejímž je městská část zřizovatelem a která je od místa plánované demolice vzdálena cca 150 m. Je nezbytné, aby městská část aktivně prosazovala, že dopady případné demolice na zdraví a pohodu dětí budou minimální.

Stávající judikatura přitom otázku účastenství v řízení posuzuje jednoznačně extenzivně – pro naplnění definice účastenství postačuje pouhá možnost přímého dotčení na právech nebo povinnostech rozhodnutím, které má být ve správním řízení vydáno. Zároveň musí být splněna podmínka, že práva nebo povinnosti mohou být rozhodnutím dotčeny přímo, tedy bezprostředně, anebo existuje potence takové dotčenosti¹. „Přímé dotčení“ nemovitosti bude spočívat především v tzv. imisích, které budou působit v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezovat obvyklé užívání pozemku (§ 1013 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). „Míru přiměřenou poměrům“ je třeba vykládat nikoliv vzhledem k obdobné demolici, ale ve vztahu k současným poměrům dané lokality, v nyní projednávané věci tedy ve vztahu ke skutečnosti, že se jedná o klidnou obytnou zónu s několika rodinnými domy a mateřskou školkou v bezprostřední blízkosti odstraňované stavby. Za dotčené pozemky přitom nelze považovat pouze pozemky bezprostředně mezující². Z toho plyne, že městská část coby

¹ Viz rozsudek NSS ze dne 18.2.2010, č.j. 5 As 36/2009 – 123. Zde NSS ve vztahu k interpretaci pojmu „dotčení na vlastnickém právu“ judikoval, že takovýmto dotčením „lze nepochybně rozumět především dotčení hlukem, prachem, vibracemi, apod., tj. různé imise“ a dále že „k tomu, aby právnická či fyzická osoba měla postavení účastníka správního řízení, je dostačující pouhý předpoklad existence dotčení jejích práv, právem chráněných zájmů nebo povinností, které mohou být povolením dotčeny. **Protože postačuje pouhá možnost dotčení práv, je nutné jako s účastníkem řízení jednat s každým, u něhož nebude možné nade vší pochybnost jednoznačně vyloučit, že jeho vlastnická nebo jiná práva nemohou být za žádných okolností povolením dotčena.**“ (obdobně viz například rozsudek NSS ze dne 30. 4. 2008, č.j. 1 As 16/2008-48).

² Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 7 As 17/2013 - 25: „Přímým dotčením sousedních nemovitostí bude i jejich dotčení zvýšenou intenzitou dopravy v místě stavby vzhledem k jejímu účelu. Umožňuje-li situace v terénu realizovat přístup k umístované stavbě více způsoby, pak v zásadě každý z vlastníků pozemku nebo stavby, jehož práva budou zasažena provozem po těchto komunikacích, může být účastníkem územního řízení. Rozhodné je, zda intenzita zásahu do jeho vlastnického práva představuje přímé dotčení. Určujícím měřítkem může být intenzita zvýšení dopravy a míra negativních efektů s tím spojených, ale i povaha provozu umístované stavby a vlastnosti přilehlých komunikací. Pokud je možné vyloučit, že tyto nebudou v souvislosti s provozem stavby

zřizovatel školky a správce pozemků, na kterých se školka nachází, má právo být účastníkem řízení o demolici.

(ii) Ochrana zdraví

Ve svém dopise odkazujete na jednání Výboru pro územní rozvoj, který se návrhem plánované novostavby zabýval na svém jednání dne 22.1.2019. K tomu jednak podotýkáme, že toto jednání neslo vážné procesní a věcné vady, na které jsme městskou část v průběhu loňského roku opakovaně upozorňovali a na nichž trváme; jednak uvádíme, že od této doby došlo k významné změně okolností a podmínek v daném území – byly zajištěny podkladů, zakládající důvodné podezření, že ve vile byl použit azbest. Z archivu stavebního úřadu městské části byl získán přípis Magistrátu hlavního města Prahy ze dne 4.7.1929, který je de facto kolaudací objektu a jímž se vlastníku nemovitosti mj. ukládá povinnost opatřit krokve a zdiva komínů azbestovou vložkou.

V souladu s § 35 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v aktuálním znění, pečuje obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu mj. o ochranu a rozvoj zdraví svých občanů. Tento požadavek je zesílen skutečností, že se v bezprostřední blízkosti budovy, která azbest potenciálně obsahuje, nachází školka. Je tedy opět na místě, aby se městská část o případnou demolici zajímala a aktivně se k řízení připojila – potenciální existence azbestu zakládá úcastenství městské části na řízení o demolici.

(iii) Ochrana přírody a krajiny

Další objektivní změnou skutečností, která nastala v době od rozhodování Výboru pro územní rozvoj, je aktualizace nálezové databáze Agentury ochrany přírody a krajiny (dále jen „AOPK“), k němuž došlo v druhém čtvrtletí roku 2019. V zahradě vily Na Loužku byl nově prokázán výskyt chráněného ohroženého živočicha – veverka obecné. Nálezová databáze ochrany přírody je jednou z hlavních součástí státního Informačního systému ochrany přírody, určená k zadávání a editaci dat o výskytu druhů rostlin a živočichů. Je výsledkem dlouhodobé aktivity Agentury ochrany přírody a krajiny ČR v druhové ochraně. Agentura ochrany přírody a krajiny ČR je správním úřadem a údaje z nálezové databáze AOPK je třeba považovat dle § 3 správního řádu za objektivně zjištěný stav věci dle zásady materiální pravdy.

V souladu s § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v aktuálním znění, je ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je pak veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Podle ustanovení § 71 odst. 1 téhož zákona se pak obce prostřednictvím

využívány více než doposud, pak lze zpravidla vyloučit i přímé dotčení vlastníků pozemků, přes které má být příjezd k umístované stavbě realizován.“ Dále pak např. Malý, S. Nový stavební zákon s komentářem. Praha, ASPI 2007, str. 113: „Sousedem může být v řízeních podle stavebního zákona kdokoliv, i velmi vzdálený soused jako vlastník velmi vzdáleného pozemku nebo stavby.“ „Přímým dotčením sousedních nemovitostí bude i jejich dotčení zvýšenou intenzitou dopravy v místě stavby vzhledem k jejímu účelu (například velkosklad, který bude zásobován denně přijíždějícími a odjíždějícími kamiony pohybujícími se tak v bezprostřední blízkosti okolních staveb a pozemků apod.)“

svých orgánů zapojují do ochrany přírody a krajiny ve svých územních obvodech. Je zákonnou povinností městské části aktivně se snažit o ochranu chráněného ohroženého živočicha, vyskytujícího se na jejím území, který bude plánovanou demolicí ohrožen. Tato skutečnost sama o sobě rovněž zakládá účastenství městské části na řízení o demolici.

(iv) Ochrana stávající zástavby

Jak jsme již uvedli dříve, dle názoru Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v hl. m. Praze (ze dne 2.7.2018, č.j. NPÚ-311/53282/2018), je vila se zahradou „*nepochybně zajímavým dokladem vývoje zástavby okraje vilové lokality Malvazinky*“. Národní památkový ústav rovněž konstatoval: „*Demolicí a případným nahrazením novou budovou dojde ke ztrátě zajímavého příkladu stavitelství 20. století. Přestavbou Smíchova takových staveb stále více ubývá, proto i budovy běžnější stavitelské produkce stále více nabývají na významu.*“ Ačkoliv nebyly shledány důvody pro prohlášení objektu za nemovitou kulturní památku, Národní památkový ústav jednoznačně konstatoval že „*zachování vily by bylo pro charakter lokality a uchování paměti místa jistě žádoucí*“. Odstraňování podobně památkově cenných objektů je v širším centru Prahy zcela nevhodné, naopak je vhodná jejich citlivá rekonstrukce a oživení. Městská část by aktivně měla hledat prostředky k zachování původní hodnotné výstavby, což lze považovat za činnost zcela v souladu s § 35 odst. 2 zákona o obcích. Jedním z těchto prostředků by měla být snaha o účast v řízení o demolici.

Skutečnosti popsané v bodech (i) až (iv) výše zakládají právo městské části na účast v řízení o demolici vily Na Loužku 8. K tomu opakovaně poukazujeme na výše citovaný rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18.2.2010, č.j. 5 As 36/2009 – 123 (viz poznámka pod čarou č. 1): „Protože postačuje pouhá možnost dotčení práv, je nutné jako s účastníkem řízení jednat s každým, u něhož nebude možné nade vší pochybnost jednoznačně vyloučit, že jeho vlastnická nebo jiná práva nemohou být za žádných okolností povolením dotčena. Není úkolem samosprávy posuzovat, zda může být účastníkem řízení o demolici či nikoliv a předem se z takového řízení vyloučit – to je v kompetenci stavebního úřadu, coby státní správy v přenesené působnosti. Úkolem samosprávy je prosazovat práva a právech chráněné zájmy svých občanů. Samospráva městské části by se tedy měla k řízení o demolici snažit připojit a nikoliv demoličnímu řízení jen bez zájmu a pasivně přihlížet.

Vážená paní starostko, dovoluujeme si Vás opětovně požádat o zajištění zapojení městské části do řízení o demolici vily Na Loužku 8. Pakliže se městská část ani nyní k řízení nepřipojí, prosíme o poskytnutí právního a věcného zdůvodnění takového postupu, a to ve vztahu k jednotlivým oblastem uvedeným v bodech (i) až (iv) výše. Zároveň v takovém případě prosíme o vysvětlení, proč pro Vás názor více než 500 občanů, vyjádřený peticí *Za zachování urbanistické struktury Malvazinek*, není dostatečným impulsem pro aktivní přístup ve věci.

2. Vhodnost zamýšleného projektu s ohledem na stávající zástavbu

Pokud se týká vztahu stávající zástavby a navrhovaného projektu, podotýkáme, že se neztotožňujeme s Vaším názorem, podle něhož navrhovaný projekt novostavby „*nevybočuje z charakteristických urbanistických rysů dotčené lokality*“. Ve své odpovědi porovnáváte plánovaný objekt se dvěma bezprostředně sousedícími vilami (Na Loužku 2 a Na Loužku 4). K tomu podotýkáme, že otázka, jaká oblast má být brána coby určující pro stanovení velikosti nové zástavby, byla v minulosti opakovaně řešena:

- Pro jednání Výboru pro územní rozvoj byly zvažovány dvě varianty území, které by pro posouzení charakteru mělo být použito. Varianta A počítala s referenční oblastí ulic Klímova, Štorkánova, K Vodojemu (část), Na Loužku a Nad Laurovou (celkem 53 domů). Varianta B počítala s referenční oblastí ulic k Vodojemu (část), Na Loužku a Nad Laurovou (celkem 12 domů).
- Dne 11.3.2019 nám Odbor územního rozvoje sdělil, že „*Projektantovi bylo vymezeno území dotčené stavbami na pozemcích přilehlých k ul. Na Loužku.*“
- Na základě stížnosti našeho spolku a rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy v této věci pak Odbor územního rozvoje dne 14.5.2019 toto území specifikoval: „*Projektantovi bylo vymezeno území dotčené stavbami na pozemcích přilehlých k ul. Na Loužku. Dotčenými stavbami ve vymezeném území jsou stavby Na Loužku č.o. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 a 10. Pozemky dotčené těmito stavbami jsou parc. č. 1388/1 část (část pozemku, která je dle územního plánu v ploše s využitím OB), 1388/2, 1388/3, 1389, 1390, 1393, 1394/1, 1394/2, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1405, 1406, 1408/14, 1408/15 vše v k.ú. Smíchov.*“

Vaše vyjádření je tak již čtvrtým v pořadí, co se týká určení dotčené lokality. **Dovolujeme si Vás proto požádat o vysvětlení, na čem svůj názor o vhodnosti porovnávání projektu pouze se dvěma sousedními domy zakládáte, a pro podložení tohoto názoru relevantními podklady** (zejm. výpočty relevantních koeficientů, např. koeficientu podlažních ploch).

Předem děkujeme za Vaši odpověď. Veškerou korespondenci zasílejte, prosím, do **datové schránky spolku pety2bv**.

S pozdravem,

Ing. Jolana Dočekalová
Předsedkyně spolku Přátelé Malvazinek, z.s.

