

CWI Smíchov s.r.o.

se sídlem Archeologická 2256/1

155 00 Praha 5

IČ: 03841626

zapsána do obch. rejstříku u Měst. soudu v Praze, oddíl C, vložka 238597

Magistrát hl.m.Prahy

Vážená paní

Mgr. Petra Kolínská, náměstkyně primátorky pro územní rozvoj a územní plán

Nám. F.Kafky 1

110 01 Praha 1

K č.j. MHMP 1040462/2018

V Praze, dne 16. července 2018

Věc: Vyjádření CWI Smíchov s.r.o. ohledně rozhodnutí o povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti ve vztahu k pozemkům v k. ú. Smíchov vlastněným společností CWI Smíchov s.r.o.

Vážená paní magistro,

opětovně se na Vás obracím jménem společnosti **CWI Smíchov s.r.o.**, se sídlem Archeologická 2256/1, 155 00 Praha 5 – Stodůlky, IČO: 03841626, v souvislosti s povolením výjimky ze zákazu stavební činnosti stanoveného vyhláškou č. 33/1999 Sb. hl. m. Prahy, o stavební uzávěře ve velkých rozvojových územích hlavního města Prahy, ve znění pozdějších novelizací ve vztahu k záměru „Revitalizace Nádražní ulice a přilehlých prostor“, jež se týká mj. i pozemků parc. č. 659/1, 659/2, 659/3, 660/1, 660/2, 661, 662/1, 662/2, 662/3, 662/4, 664, 668/3, 668/4, 668/5, 669/1, 669/2, 669/3, 669/4, vše v k.ú. Smíchov, vlastněných naší společností.

Potvrzuji přijetí Vašeho dopisu ze dne 28. června 2018. Po jeho detailním prostudování však považuji za nutné na skutečnosti v něm uvedené jménem CWI Smíchov s.r.o. reagovat a uvést některé z nich na pravou míru.

Dopravní podnik hlavního města Prahy, akciová společnost (dále jako „DPP“) požádal po dohodě s Městskou částí Praha 5 o odstranění stavební uzávěry v uvedené lokalitě v rámci plánu na rozšíření tělesa Nádražní ulice. Naše společnost se k této iniciativě připojila bezprostředně poté, co se stala vlastníkem pozemků nabytých od IDS Praha a.s. a od té doby na tomto projektu intenzivně pracuje ve spolupráci s DPP. Skutečnost, že žádost o výjimku podal Odbor strategických investic MHMP nic nemění na skutečnosti, že CWI Smíchov s.r.o. na tomto procesu a podané žádosti významně participuje.

Současná situace, kdy byla po více než dvouletém projednávání a konzultacích vedených naší společností ve spolupráci s DPP získána koncem roku 2017 souhlasná vyjádření všech dotčených orgánů a institucí, a přesto dosud nedošlo k vydání rozhodnutí o povolení výjimky ze stavební uzávěry, je již nadále neúnosná, neboť zásadním způsobem poškozuje oprávněné zájmy naší společnosti, jakož i zájmy dalších dotčených subjektů a především znemožňuje provedení dlouhodobě potřebné a nezbytné revitalizace a rozvoje této zanedbané části Prahy, včetně revitalizace prostoru Nádražní ulice.

Samotná stavební uzávěra je a má vždy být jen dočasným opatřením, které by mělo být v platnosti pouze po dobu, kdy trvají jasně od počátku specifikované důvody pro její zřízení a předem stanovenou dobu.

Skutečnost, že tyto důvody pominuly, potvrzují i obdržená kladná vyjádření všech dotčených subjektů a orgánů. Odkazujeme zároveň na skutečnost, že v související a v zásadě identické situaci rozhodl Nejvyšší správní soud ČR ve vztahu k téže stavební uzávěře rozhodnutím sp. zn. 4 Ao 8/2011 ze dne 21. února 2012, kde mj. konstatoval dlouhodobou bezradnost MHMP jak s územím naložit a stavební uzávěru v napadeném rozsahu zrušil, neboť nečinnost MHMP nemůže jít k tíži vlastníků pozemků, kteří jsou touto nečinností negativně zasaženi na svých právech. Tento závěr je zcela relevantní i v naší situaci. Za zarážející a zásadní pak považujeme skutečnost, že rada hl. města Prahy za identické situace rozhodla o odstranění stavební uzávěry pro projekt Zlatý lihovar a.s. a naposledy dne 30. ledna 2018 pro projekt „Smíchov Business Park – DUR“. S ohledem na získání všech potřebných souhlasů se lze jen obtížně ubránit podezření z diskriminačního postupu.

Ve vztahu k Vaším tvrzením ohledně našeho záměru týkajících se „nevyjasněných vlastnických vztahů k jímacím vrtům a významnému vodnímu dílu v podzemí“, pak považujeme za zásadní upozornit na následující.

Jímací vrty byly zanedbávány a neřešeny zjevně po dobu několika desetiletí, přičemž lze jen podotknout, že vodní dílo i související jímací vrty pocházejí z minulého tisíciletí a proto byl nepochybně již dostatek času jak k vyřešení majetkové situace, tak k rozhodnutí ohledně potenciální nutnosti ochrany vodního zdroje. Dosud se však ze strany odpovědných orgánů nic nestalo. Ve skutečnosti celá otázka existence i možné ochrany gravitačního přivaděče a jímacích vrtů byla otevřena a i její řešení iniciováno z naší strany po nabytí pozemků a provedeno na naše náklady, jak jsme detailně vysvětlili a doložili v dopise ze dne 19. března 2018, jež jsme adresovali i Vám.

Jako noví majitelé pozemků i na nich umístěných jímacích vrtů jsme opakovaně nabízeli městu převedení jímacích vrtů do vlastnictví města a/nebo zřízení ochranných pásem, na což však MHMP prostřednictvím Vámi vedeného odboru nikdy nereagoval. Výsledkem dlouhodobé nečinnosti města a ignorování jak žádosti o odstranění stavební uzávěry, tak otázky vyřešení ochrany jímacích vrtů, je stav, kdy je potenciálně ohroženo zachování a zajištění významného záložního zdroje vody pro Pražany a hrozí tak vznik bezprecedentní škody ve výši dosahující až 1,5 miliardy Kč.

Zcela z naší iniciativy a v legitimní snaze zrealizovat na pozemcích Projekt polyfunkčního centra Smíchov jsme vynaložili rozsáhlé úsilí i za účelem zmapování umístění a stavu jímacích vrtů na pozemcích, zaangažovali jsme na vlastní náklady experty za účelem zjištění současného stavu a zajištění ochrany vrtů i v rámci realizace našeho projektu a jednali se všemi zúčastněnými subjekty, které o to projevíly zájem. V rámci jednání s DPP a Magistrátem hlavního města Prahy jsme dokonce navrhli uzavření Trojstranné dohody, která by na straně jedné umožnila CWI Smíchov realizovat projekt na pozemcích a zároveň by na straně druhé zajistila pro město, DPP a především pro občany definitivní vyřešení vlastnických vztahů k vrtům a jejich ochranu formou zřízení adekvátního ochranného pásma, revitalizaci Nádražní ulice, a to vše za minimálních veřejných nákladů. Naše ochota věc vyřešit smírně a bez požadavku na úhradu ceny vrtů a souvisejících pozemků je však časově ohraničena. Fakticky jediným požadavkem za naši stranu je dodržování zákonných pravidel a lhůt ze strany městských orgánů, včetně odstranění stavební uzávěry, pro kterou již dávno neexistují zákonné důvody. Pokud však nebudeme schopni nalézt shodu nad navrženou dohodou či jiným ekvivalentním řešením nejpozději do 31. srpna 2018, naše nabídka pozbude platnosti. Následně budeme nuceni se soudně domáhat zrušení uzávěry a zároveň se začneme chovat jako jasný a definitivní vlastník pozemků a na nich se nacházejících vodních děl.

Pro úplnost dodáváme, že návrh trojstranné dohody je v současné době připomínkován ze strany DPP a MHMP a tímto jej oficiálně předáváme i Vám v příloze tohoto dopisu.

Za dané situace jsme v rámci povinnosti výkonu řádné péče při řízení naší společnosti povinni upozornit Magistrát hlavního města Praha a Vás jako představitelku odpovědnou za oblast územního rozvoje na stav, kdy přetrvávající nečinnost jen dále prohlubuje škody a prodlužuje nezákonným způsobem dobu, kdy není možné dotčenou smíchovskou lokalitu revitalizovat a započít s realizací našeho projektu. Jsme přesvědčeni o tom, že neexistuje žádný zákonný důvod pro udržování stavební uzávěry „VRÚ Smíchov jih“, což potvrdila i všechna získaná vyjádření a/nebo souhlasy všech dotčených subjektů a úřadů. Nemůžeme již nadále mlčky akceptovat stav, kdy pouze z důvodu dlouhodobé nečinnosti a pasivity MHMP v oblasti územního rozvoje není

možné realizovat projekt odsouhlasený všemi subjekty a úřady a zcela jednoznačně vedoucí k revitalizaci a zkvalitnění daného území a vyzýváme Vás proto ke zjednání neprodlené nápravy.

V současnosti, kdy Praha zjevně trpí absolutním nedostatkem nové bytové výstavby a zároveň revitalizace dotčeného území představuje zásadní předpoklad pro další rozvoj Smíchova, je tuto nečinnost skutečně obtížné pochopit. Z pohledu CWI Smíchov s.r.o. je pak pokračování této nečinnosti nepřijatelné, neboť vede ke vzniku dalších a rozsáhlejších škod a jde o projev nezákonného (ne)jednání ze strany MHMP.

Vyzýváme Vás proto s odkazem na vše výše uvedené k urychlenému projednání a rozhodnutí ohledně udělení výjimky ze stavební uzávěry. V případě, že tato záležitost nebude uspokojivě a v souladu se zákonem vyřešena nejpozději do 31. srpna 2018, budeme nuceni celou záležitost řešit soudní cestou. Zároveň pak marným uplynutím této lhůty zaniká naše nabídka řešit věc cestou trojstranné dohody a budeme se následně chovat jako oprávněný a suverénní vlastník pozemků i na nich se nacházejících vodních děl.

Jak jsme již dlouhodobě prokázali, vždy dáváme přednost kooperaci a koordinovanému postupu se všemi zúčastněnými subjekty a institucemi. V daném případě jsme však již vyčerpali všechny možnosti jak věc vyřešit standardní cestou a navrhli městu řešení řešící všechny otevřené záležitosti, a to včetně návrhu trojstranné dohody, jež umožňuje vyřešení celé situace na straně města za minimálních nákladů. Tento mimořádný krok pak činíme proto, že jsme skutečně od roku 2015 vyčerpali již všechny standardní možnosti a přes získání všech souhlasů a jednoznačné potvrzení, že důvody pro trvání stavební uzávěry pominuly, MHMP nadále zůstává nečinný. Nečinnost pak způsobuje naší společnosti závažné škody a znemožňuje nám realizovat legitimní projekt na našich pozemcích a v důsledku pak ohrožuje i zájmy hlavního města Prahy a jeho občanů a může vyústit v mnohamilionové škody.

S pozdravem,



CWI Smíchov s.r.o.
Archeologická 2256/1
155 00 Praha 5
IČ: 03841626 ②

.....
Ing. Radek Menšík, jednatel CWI Smíchov s.r.o.

1 příloha – Návrh trojstranné dohody

Na vědomí:

Adriana Krnáčová, primátorka hlavního města Prahy
Prof. Ing. Eva Kyslingerová, CSc, náměstkyně primátorky
Petr Dolínek, náměstek primátorky pro dopravu, sport a volný čas
Daniel Hodek
Ing. Mgr. Irena Ropková
Ing. Karel Grabein Procházka
Bc. Libor Hadrava
Ing. Radek Lacko
Jan Wolf
RNDr. Jana Plamínková
Ing. Jíří Haramul

adriana.krnacova@praha.eu
eva.kislingerova@praha.eu
petr.dolinek@praha.eu
daniel.hodek@praha.eu
irena.ropkova@praha.eu
karel.grabein.prochazka@praha.eu
libor.hadrava@praha.eu
radek.lacko@praha.eu
jan.wolf@praha.eu
jana.plaminkova@praha.eu
jiri.haramul@praha.eu