

# Soud zrušil rozhodnutí o umístění stavby Dům pro seniory na zahradě MŠ Peroutkova

Městský soud v Praze dne 2.2.2012 zrušil rozhodnutí Magistrátu hl.m.Prahy ze dne 21.7.2008 čj. S-MHMP 131787/2008/OST, kterým bylo zamítnuto odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu čj. OUR.Koš.p.1479/112-1623/06-Če-UR ze dne 7.1.2008, kterým byla na pozemcích č. parc. 1479/112, 1479/82, 1479/83, 1479/63, 1479/66 a 2034/1 v k.ú. Košíře v Praze 5 umístěna stavba „Dům pro seniory Malvazinky v Praze 5“.

Je to trochu komplikované. A předcházela mu řada nepravostí. Tak teď popořadě.

## Zahrada mateřské školy

V Košířích u velmi rušné ulice Peroutkovy stojí od roku 1965 mateřská škola s krásnou svažitou na jih orientovanou zahradou. Zvláště pěkná je horní část zahrady na pozemku parc. č. 1479/112 v k. ú. Košíře. Od ruchu ulice je odstíněná terénním „břehem“, samotnou budovou MŠ a mnoha vzrostlými stromy. Děti tam měly v městských podmínkách velmi dobré místo na hraní.

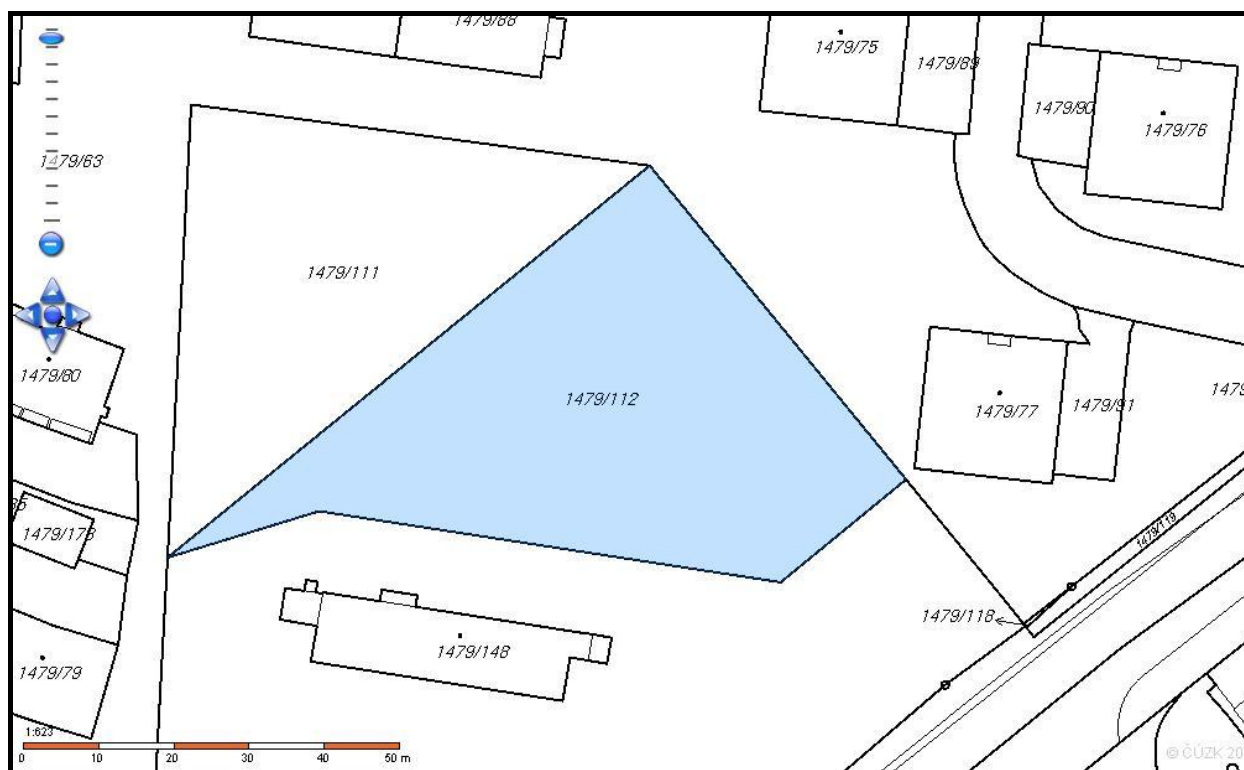


Fotografie z 31.3.2011 ukazuje zahradu MŠ ještě vcelku bez dělicího plotu.

## Nezákonná restituce, na scénu vstupuje developer

Obě části zahrady i pozemek pod samotnou MŠ byly v roce 1999 restituovány původním majitelům a to v rozporu se zákonem č. 229/1991 Sb., který restituce takovýchto pozemků neumožňoval.

Městská část Praha 5, které MŠ patří od roku 1991, se tomu nepokusila zabránit. V roce 2003 od restituentů odkoupila jen dolní část zahrady včetně pozemku pod budovou MŠ, lepší horní část zahrady jim však bohužel nechala a ti ji hned v následujícím roce prodali developerovi LUMA s.r.o.



Mateřská škola musela horní část zahrady vyklidit. A městská část musela ještě zaplatit za přestěhování prolézaček a ostatních hracích prvků blíž k silnici (tzv. „optimalizace“ herních ploch stála obecní pokladna 3 miliony Kč) a v závěru loňského roku nechala dokonce postavit plot, který obě části do té doby jediné zahrady rozdělil. Developerovi tedy „jeho“ pozemek ještě dokonce oplotila. Vůbec to nevypadá, že by tady hájila jakýkoliv veřejný zájem.

## První územní rozhodnutí

Developer mezitím nelenil a brzy přišel s plánem stavby „Polyfunkčního domu pro školství Malvazinky“, nejspíš proto, že pozemek VVS podle tehdejšího územního plánu určoval funkční využití pro mateřské, základní a střední školy. Odbor územního rozhodování MČ P5 v dubnu 2006 vydal kladné rozhodnutí o umístění stavby, ale nadřízený ÚRM MHMP kvůli nesouladu charakteru stavby a funkční plochy podal odvolání a odvolací orgán v září 2006 toto rozhodnutí zrušil.

## Druhé územní rozhodnutí

Firma LUMA s.r.o. podala dne 21.12.2006 u stavebního úřadu v Praze 5 na pozemek 1479/112 nový návrh na vydání územního rozhodnutí tentokrát pro stavbu "Bytový dům pro seniory".

Podle nového územního plánu je tento pozemek určen pro „veřejné vybavení“, což je např. školství, zdravotnictví nebo sociální péče, nemůže na něm vzniknout běžný bytový dům. Proto bylo potřeba stavbu nazvat jinak. Navržený dům má mít dvě podzemní a 6 nadzemních podlaží s 69 byty a parkovacími stáními.

Stavební úřad pro něj dne 7.1.2008 rovněž vydal kladné územní rozhodnutí.

## Odvolání

Proti tomu se odvolali Občanské sdružení pro ochranu příznivých životních podmínek od Bulovky po Šalamounku a obyvatelé z okolí. Magistrát hlavního města Prahy však 21.7.2008 všechna odvolání zamítnul.

## Správní žaloba

Občanské sdružení a jedna ze sousedek, kterou úřady odmítly zařadit mezi účastníky řízení a jejímiž námitkami se tudíž nezabývaly, se s tímto stavem nespokojili. Proti rozhodnutí magistrátu podali dne 4.10.2008 společnou správní žalobu k Městskému soudu v Praze. V žalobě poukázali na řadu pochybení, kterých se úřady podle jejich názoru při posuzování stavby dopustily. A soud jim dal zčásti za pravdu.



Soud přisvědčil tomu, že úřady dostatečně neposoudily, zda navržený „dům pro seniory“ je skutečně stavbou „veřejného vybavení“ a zda se spíše nejedná o běžný bytový dům, který na pozemku nelze postavit. Připomněl, že na pochybný charakter stavby upozornil mimo jiné i Útvar rozvoje hlavního města Prahy a že se tímto názorem jakožto názorem kvalifikovaného orgánu měly úřady zabývat. Podle soudu nelze přehlédnout ani to, že úřady v minulosti stavbu téhož žadatele na téže pozemku označenou jako „Polyfunkční dům pro školství Malvazinky“ zamítly pro nesoulad s územním plánem. Důvodem pro zamítnutí tehdy bylo, že stavba obsahovala převážně byty. Pokud nyní stavbu, ve které opět převažují byty, na pozemek umísťují, je to přinejmenším sporné.

Soud dále přisvědčil i tomu, že se úřady řádně nevypořádaly s otázkou, zde výše zmíněná sousedka má být účastníkem řízení, anebo nikoliv. Upozornil, že při projednání předchozí stavby „Polyfunkčního domu pro školství“ ji úřady zařadily mezi účastníky řízení a u obdobné stavby ji nyní z řízení vylučují a to bez vysvětlení. Přitom se vůbec nezabývaly důvody, pro které se sousedka účastnění v řízení domáhá.

Z obou těchto důvodů soud rozhodnutí magistrátu zrušil. Soud se bohužel nezabýval řadou dalších námitek. Uvedl k tomu, že občanské sdružení má v řízení jen omezené postavení – může hájit pouze zájmy přírody a krajiny a pouze v tomto rozsahu se také může obracet na soud. Z tohoto hlediska mají sousedé obecně mnohem silnější postavení. U druhé žalobkyně (sousedky) pak musí úřady nejprve řádně rozhodnout, zda má být účastníkem řízení anebo nikoliv.

## Co bude dál?

Ačkoliv společnost LUMA s.r.o nebo magistrát se ještě mohou obrátit na Nejvyšší správní soud v Brně, pravděpodobnější je, že se celá věc vrátí zpět na magistrát. Ten bude muset znovu rozhodnout o všech odvoláních a vyjít přitom i z rozsudku městského soudu. Územní rozhodnutí každopádně teď není pravomocné a nelze na jeho základě stavbu dále připravovat.

Za zmínku stojí i to, že společnost LUMA ani nemá zájem o provozování budoucího objektu. Na stránce <http://www.apelproperties.cz/cz/aktualne.php?a=&detail=7> realitní kanceláře Real Properties nalezneme nabídku:

***Dům pro seniory Malvazinky.*** Právě v lokalitě Malvazinek se snoubí klidná atmosféra bydlení s vynikající dostupností do centra města. Současná doba klade čím dále vyšší nároky na bydlení pro seniory. Společnost Luma se rozhodla na tento trend reagovat ojedinělým projektem, který nabídne seniorům spojení nezávislého bydlení s dostupnou pomocí v případě potřeby. Projekt připraví 69 samostatných bytových jednotek a odpovídající zázemí pro lékařskou péči a další služby. Společnost Luma s pomocí architektů vytvořila celkovou koncepci domu a již i získala právoplatné územní rozhodnutí. APEL zastupuje společnost Luma při jednáních se všemi zájemci o koupi nebo pronájem.



Městská část Praha 5 by měla v této situaci napravit předchozí chyby a horní část zahrady by měla odkoupit do obecního vlastnictví. Zamezila by tím všem dalším pokusům zneužít územní plán a vrátila by dětem „ztracený ráj“, o který je svojí lhostejností a necitlivým přístupem připravila. Okleštěný pozemek mateřské školy by rozhodně neměl být obklopen z jedné strany provozem Peroutkovy ulice a z druhé strany parkovištěm 6-podlažního bytového domu !

Měla by vykoupit i sousední pozemek parc. č. 1479/112, kde stejný developer souběžně usiluje o povolení postavit druhý bytový dům. I zde Městský soud v Praze zrušil územní rozhodnutí. V tomto vnitrobloku by obyvatelé okolních domů uvítali parkovou úpravu.