



Rekonstrukce Kulturního domu Kyje, Šimanovská 47

Informace pro zastupitelstvo MČ Praha 14
16.6.2008

Současný stav

- Praha 14 nemá odpovídající multifunkční sál
- Galerie 14 naplňuje potřeby jen z části
- Je k dispozici objekt bývalého KD Šimanovská 47
 - Dořešeny nejasnosti s vlastnictvím pozemků
 - Po 10ti letech pronájmu je v dezolátním stavu

Potřeby obyvatel městské části

- Multifunkční sál
 - Kulturní a společenské akce
- Prostory pro volnočasové aktivity
- Tělocvična a prostory pro ZŠ Šimanovská
- Viz. záměr schválený zastupitelstvem 2007

16.6.2008

3

Projekt

- Výběrové řízení 11/2007
 - jen 14 dní od zadání VŘ do podání nabídek
- 27.11.2007 - Zadání projektu
 - R-projekt, Záběhlická 26, Arch. O.Bělík – 1.003 tis Kč.
- 4.3.2008 - Rozšíření projektu
 - Svod dešťových vod - 195 tis.

16.6.2008

4

Zadání pro projekt bylo

- „Projektové práce pro Stavební úpravy objektu Šimanovská čp. 47, Praha 9 na víceúčelový objekt s restaurací, víceúčelovým sálem se zázemím, kancelářemi a ubytovnou“ (kompletní jednovětné zadání)
- Schválený záměr zastupitelstva obsahoval i tělocvičnu pro ZŠ Šimanovská. Požadavek na tělocvičnu je v zadání výběrového řízení, ale není v zadání uvedeném ve smlouvě
- Ve smlouvě je uvedena předpokládaná cena rekonstrukce 30mil Kč, a z toho vychází cena projektových prací (zastupitelstvo schválilo investici 20mil.)

16.6.2008

5

Schválené náklady rekonstrukce

- Schváleno zastupitelstvem usn. č.27/ZMČ/2007

	Náklad	Podíl	Účel
1. Etapa	3.125.000 Kč	15%	Zprovoznění objektu
2. Etapa	2.630.000 Kč	13%	Stabilizace
3. Etapa	15.000.000 Kč	72%	Ubytovací část
Celkem	20.755.000 Kč		

16.6.2008

6

Opomenuté náklady

	Náklad	Navýšení	Účel
1. Etapa	3.125.000 Kč		Zprovoznění
2. Etapa	2.630.000 Kč		Stabilizace
3. Etapa	15.000.000 Kč		Ubytovací část
Projektové náklady	1.198.500 Kč	6%	Nyní smluvně podepsané
Další proj. náklady	1.951.500 Kč	9%	Další honorář projektanta dle podkladů ve smlouvě
Celkem	23.905.000 Kč	14%	

Dle uzavřené smlouvy projekt neobsahuje část gastronomie a vybavení sálu = další skryté náklady

7

Shrnutí stavu

- Projekt nemá jasné zadání
 - Projektant není ničím vázán, neexistují požadavky
- Podklady předložené zastupitelstvu neobsahovaly kompletní náklady
 - Projektové práce za 3.150.000 (min. 14% zvýšení)
- **Náklady jsou podhodnocené**
 - Projektant ve smlouvě odhaduje cenu rekonstrukce na 30mil.Kč
 - **Reálný odhad 60mil. (3x více než bylo schváleno)**

16.6.2008

8

Co Praha 14 získá?

Činnost	Plocha	Kapacita Osob	Podíl Osob	Náklady	Podíl nákladů
Sál (multifunkční?)	180m ²	110 osob	55%	4 mil	17%
Restaurace (+ předzahrádka)	69 m ²	30 + 32 míst	15%	3 mil	13%
Ubytovna		45 osob	23%	16 mil	68%
Kanceláře	108 m ²	15 osob	8%	1 mil	4%
Celkem		200 (230) osob		24 mil	

Údaje jsou odhadovány a vycházejí z veřejnosti dostupných informací.
Galerie 14 má kapacitu 80 osob, je sál pro 110 osob skutečně zásadní zlepšení pro MČ?

16.6.2008

9

Kde je původní cíl?

- Cílem schváleného záměru bylo získat kulturní stánek pro Prahu 14
- ale
- Komerční aktivity Ubytovna + Restaurace tvoří **80% nákladů** a téměř **40% získané kapacity**

16.6.2008

10

Návratnost komerčních aktivit? Ubytovna

- Předpokládané náklady 15mil + 1mil projektové práce a dozor
- 45 lůžek

Cena/noc	Využití	Příjmy /rok	Náklady var.	Úrok	Náklady na peněžní prostředky	Náklady /rok	Výnosy /rok	Návratnost (let)
250 Kč	30%	1 231 875 Kč	40%	3,50%	280 000 Kč	772 750 Kč	459 125 Kč	34,8
250 Kč	50%	2 053 125 Kč	40%	3,50%	280 000 Kč	1 101 250 Kč	951 875 Kč	16,8
450 Kč	30%	2 217 375 Kč	40%	3,50%	280 000 Kč	1 166 950 Kč	1 050 425 Kč	15,2
450 Kč	50%	3 695 625 Kč	40%	3,50%	280 000 Kč	1 758 250 Kč	1 937 375 Kč	8,3

- Ubytování v okolí - Ubytovna Help 150,-/noc, Pension Max *** 450,-/noc
 - Běžné vytížení ubytovny 30-50%
- Této laické kalkulaci můžete věřit, nebo nemusíte. Viděli jste ale nějakou jinou, zdůvodňující oprávněnost/návratnost investice ?**
- Na takovýto podnikatelský záměr by žádná banka nepůjčila, MČ si „půjčuje“ veřejné prostředky?
 - Pokud bude kalkulace podobně přesná jako je rozpočet rekonstrukce – kdo zodpovídá za její dodržení?

16.6.2008

11

Návratnost komerčních aktivit? Restaurace

Stávající restaurace

- J.R.Club Bowling – 400m, stále volno
- Erika – 700m, za rybníkem - funguje
- U Švejka – 800m za rybníkem, před 2 lety uzavřena,.....
- V objektu KD fungovala restaurace posledních 10 let problematicky. Velmi často se měnil nájemce, poslední rok byla restaurace již zcela mimo provoz – nájemce nebyl schopen hradit nájem.

Je toto vhodné místo pro vznik restaurace s kapacitou 35+32 míst? Chce MČ dotovat fungování restaurace?

16.6.2008

12

Podoba rekonstrukce...

Je argumentováno, že je zachován předchozí stav, ale:

- Ubytovna
 - Zvednutí objektu o jedno patro
 - **Zvýšení kapacity o 45 osob**
 - Vybudování recepce a výtahu pro ubytovnu
 - Restaurace
 - **Změna dispozic restaurace a přidání předzahrádky 32míst**
 - Nyní vstup a předzahrádka směrem do Šimanovské, proti rodinnému domu (dříve dozadu k zastávce ČD)
 - Vybudování parkoviště pod okny dvou dalších rodinných domků
- ... tedy poměrně významná změna

16.6.2008

13

Dopravní obslužnost

- Dostupnost autobusem 110 a 181 (Hloubětín - Rajska Zahrada – Jahodnice)
 - Zastávka autobusů je vzdálena 500m
 - S využitím vlaku nelze pro obyvatele MČ Praha 14 počítat
 - Pro kulturní akce a ubytovnu budou lidé zcela jistě přijíždět auty
 - Starší a imobilní lidé jinou možnost ani nemají
- Ulice Šimanovská je úzká, objekt je na konci slepé ulice
 - Šířka ulice 5m – nelze parkovat na okraji, obtížný průjezd autobusu/nákladního auta
 - Již nyní je využívána k parkování min. 10 aut (jsou dostupná jen 4 místa na 10 domů)
 - Pokud se tam parkovat bude = jednosměrný provoz ve slepé ulici
 - V ulici je Základní škola..... kde je bezpečnost?

16.6.2008

14

Parkování

- Dle vyhlášky 29/1999 hl. města Prahy (požadavky na dopravu v klidu)
 - Pro předpokládanou kapacitu objektu **je třeba 42 parkovacích míst**
 - Povinnost zřídit parkovací místa na vlastním pozemku

- MČ jako investor požádal svůj stavební odbor o **výjimku**
 - Je požadována výjimka – **snížení počtu na 28 parkovacích míst** (o 14 méně)
 - 16 míst na vlastním pozemku (tj. pouze **38%** počtu požadovaného vyhláškou!)
 - 12 míst na Šimanovské (i při započtení jde pouze o **66%** počtu požadovaného vyhláškou)
 - MČ započítává do počtu parkovacích míst **i místa na veřejné komunikaci**
 - Stavební odbor, i přes opodstatněné námítky vlastníků sousedních pozemků, **výjimku dne 5.5.2008 udělil**
 - Vlastníci sousedních pozemků podali **odvolání** k Magistrátu hl. m. Prahy (!)
 - Prošlo by toto soukromému subjektu?

16.6.2008

15

Parkovací místa dle vyhlášky

Činnost	Využití	Požadavek vyhlášky	Celkem pož. parkovacích míst
Sál (Divadlo)	110 osob	1pm / 4osoby	27,5
Restaurace (není započítána zahrádka)	69 m2	1pm / 10m2	6,9
Turistická ubytovna	45 osob	1pm / 10 osob	4,5
Kanceláře s nízkou návštěvností	108 m2	1pm / 35m2	3,1
Celkem			42 pm

Počty požadované vyhláškou jsou **minimální, realita bude větší**

- Přijedou na kulturní akci diváci po čtyřech v jednom autě?
- Přijede 45 osob do ubytovny v Praze 4,5 auty?
- 12 osob v kanceláři + Městská policie – dohromady jen 3 auta(?)

16.6.2008

16

Parkování

- Projekt počítá s využitím VŠECH dostupných parkovacích míst na Šimanovské pro potřeby KD
 - Na ulici nezbude jediné volné místo, parkovací místa jsou umístěna i na otočku na konci slepé ulice, která tím bude zrušena (neotočí se popeláři, hasiči, zásobování,...)
 - Nyní zde ale parkují rybáři, cestující ČD
 - Obyvatelé Šimanovské mají k dispozici 4 parkovacích míst na 10 rodinných domků
 - MČ využívá(zneužívá) statut „vlastníka“ veřejné komunikace
- Nejbližší dostupná parkovací místa jsou u Telecomu
 - 500 m pěšky od KD – kdo tam bude reálně parkovat??

16.6.2008

17

Prezentace veřejnosti

- Aniž by bylo započato stavební řízení a schváleno nezbytné navýšení investic zastupitelstvem, je podoba rekonstrukce prezentovaná občanům jako hotová věc – Listy Prahy 14 5/2008
- Přitom majitelé sousedních pozemků podali odvolání proti udělení výjimky k Magistrátu hl. m. Prahy
- Není dodrženo usnesení rady – Tělocvična ZŠ Šimanovská

16.6.2008

18

Petice občanů

- Občané starých Kyjí podporují rekonstrukci Kulturního domu a jsou připraveni spolupracovat, za podmínek:
 - Rekonstrukce na obecně prospěšný objekt
 - Bez zásadního negativního dopadu na dopravní obslužnost

Obojího lze dosáhnout

- Majitelé sousedních pozemků jsou připraveni podpořit, a nijak neblokovat, rozumně provedenou rekonstrukci

16.6.2008

19

Ptal se někdo občanů?

- | | | |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Sál 110míst • Restaurace 30+35 míst • Ubytovna 45 míst • Kanceláře odboru kultury • Nedostatek míst k parkování v Šimanovské • Náklady 16mil na komerční aktivity |  | <ul style="list-style-type: none"> • Multifunkční sál pro kulturní a sportovní aktivity • Tělocvična a prostory pro ZŠ Šimanovská • Zázemí a šatny pro sport • Komunitní centrum • Volnočasové aktivity • Kanceláře odboru kultury • Parkování z Lednické |
|--|---|--|

Bude MČ dotovat restauraci a ubytovnu nebo aktivity pro občany?

Víte, že rozdíl dotací je zřejmě srovnatelný?

16.6.2008

20

Shrnutí

- Zastupitelstvem schválený rozpočet rekonstrukce bude zřejmě až trojnásobně překročen (o 40mil.)
- Neexistuje jasný záměr využití objektu
 - Jednovětné zadání, vágní formulace umožňující libovolná výklad
 - Klíčové komise rady nejsou o projektu informovány
 - Nekvalifikovaný rozpočet
 - Neexistuje kalkulace a zdůvodnění komerčních investic
- Rekonstruovaný objekt bude sloužit komerčním aktivitám místo občanům
- Posláním MČ není budovat z veřejných prostředků zázemí pro ryze komerční aktivity
- MČ jako investor nerespektuje záměry platných vyhlášek
- Navrhovaný způsob rekonstrukce zásadně negativně ovlivňuje prostředí starých Kyjí

16.6.2008

Z1

Navrhované kroky

- Zastavit stávající aktivity do doby vyjasnění , a zamezit tak ztrátám
- Přepracovat projekt tak aby respektoval potřeby občanů a neovlivňoval negativně okolí
- Diskuse o účelném využití objektu
- Nechat vypracovat, a následně respektovat stanovisko odborných komisí a občanů
 - Komunitní plánování, Dopravní komise, Kulturní komise
- Předložit jasný detailně zpracovaný výpočet návratnosti případných komerčních aktivit (ubytovna, restaurace)
- Přizvat zástupce občanů k jednáním o podobě rekonstrukce
- Předložit kompletní kvalifikovanou kalkulaci:
 - Nákladů na rekonstrukci
 - Nákladů na provoz zařízení
- Stanovit jasnou odpovědnost za úspěch rekonstrukce vč. dodržení termínů a nákladů

16.6.2008

Z2

Dělejme věci, které dávají smysl

- **Budujme to, o co občané stojí**
 - Chybí prostory pro nekomerční aktivity, komunitní centra, sociální služby (viz odborné komise)
 - MČ se zapojila do komunitního plánování – jsou závěry respektovány?
- „Rychlokvašek“ už máme na Praze 14 několik. Pojďme nyní s rozmyslem dělat věci, které dávají smysl
- **Náklady: Nyní vynaložené prostředky 1mil. na projekt (odhad změny cca 500tis.) jsou stále nižší než nevhodná rekonstrukce objektu za 50mil.!**
- **Čas: Občané nyní blokují rekonstrukci. Při dohodě lze postupovat výrazně rychleji**

16.6.2008

23

Program rozvoje městské části Praha 14 (pro období 2007-2010)

3. Dopravní problematika

- Doprava patří k největším problémům nejen MČ Praha 14, ale i hl. m. Prahy jako regionu. Výstavba komunikačního systému, který by přinesl zásadní zlepšení v této oblasti se velmi opožďuje za každoročním nárůstem dopravní zátěže a negativní dopady tohoto stavu se promítají i na MČ Praha 14. Cílem městské části Praha 14 zůstává dlouhodobě regulace silniční dopravy v bytové zástavbě a zvýšení kapacity pro zabezpečení dopravy v klidu v některých oblastech městské části, zvyšování bezpečnosti silničního provozu, zlepšování technického stavu komunikací, prosazení realizace nadřazených dopravních systémů a zvýšení kvality městské hromadné dopravy.

...

4. Hospodaření s majetkem

- Městská část Praha 14 v roce 2007-2008 dokončí privatizaci bytového fondu schválenou v minulém volebním období. Po dokončení bude městská část disponovat cca 1322 bytovými jednotkami. Cílem městské části pro nadcházející období je zajistit kvalitní péči o nemovitý majetek, usilovat pouze o vlastnictví majetku (co se týče objemu i struktury) nezbytného pro zabezpečování péče o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů.

16.6.2008

24

Získejte si informace !

děkujeme za váš čas

Radek Vondra, Šimanovská 55, Praha 9, mob: 608225279

Dan Janota, Šimanovská 60, Praha 9

Pavel Mašek, Za školou 137, Praha 9

+ občané starých Kyjí

16.6.2008

25

V Praze dne 16.6.2008

Věc: Informace pro jednání zastupitelstva Městské části Praha 14, konaného dne 24.6.2008

Vážený zastupitelé,

Předkládáme vám informační materiál:

**Doplňující informace k petici obyvatel
PROTI ZPŮSOBU PROVEDENÍ REKONSTRUKCE KULTURNÍHO DOMU KYJE, ŠIMANOVSKÁ 47
DOPRAVNÍ OBSLUŽNOST**

Zastupitelstvo na svém zasedání schválilo záměr a Rada dne 18.9.2007 upřesnila postup pro rekonstrukci objektu Šimanovská 47 na Kulturní dům. Cílem záměru bylo poskytnout Praze 14 kulturní zařízení, které zde citelně chybí.

Věříme, že záměr, který byl schválen zastupitelstvem – tedy poskytnout kulturní stánek Praze 14 a pomoci získat tělocvičnu pro ZŠ Šimanovská, lze zcela naplnit a realizovat bez zjevných negativních dopadů. Současný postup tomu však nenasvědčuje.

Plánovaná rekonstrukce svým navrhovaným provedením nenaplnuje cíl a zásadně negativně ovlivňuje prostředí starých Kyjích. Z tohoto důvodu žádáme o vaši pozornost této věci.

Vnější podmínky a historie

Objekt v Šimanovské ulici byl na Kulturní dům přebudován v roce 1971. Svému účelu sloužil, společně jako sídlo MČ, víceméně do roku 1996, kdy byl dlouhodobě pronajat společnosti Saad&Co. Posledních deset let byl objekt využíván k ubytování a pronájmu kanceláří. Kulturní akce se zde konaly velmi sporadicky o víkendech.

Základním předpokladem pro umístění Kulturního domu je jeho dobrá dostupnost pro návštěvníky. Objekt Šimanovská 47 leží na konci slepé ulice ve Starých Kyjích. Dopravní dostupnost pro obyvatele Prahy 14 je možná autobusy 110 a 181 jedoucími z Hloubětína přes Broumarskou do Hostavic. Zastávka autobusu je vzdálena 400m u kostela sv. Bartoloměje. Využití přilehlé zastávky ČD na trati Kolín-Praha je pro obyvatele Prahy 14 nereálné. Na základě zkušeností s dřívějším provozem KD lze tedy oprávněně předpokládat, že významná část návštěvníků objektu přijede autem. A to ať už z důvodu zvyšující se lenosti obyvatelstva, večerní nízké frekvenci autobusů, nebo omezené pohyblivosti u starších lidí.

Ulice Šimanovská je slepá. Vede okolo kostela sv. Bartoloměje, v prostřední části je Základní škola, a celou zástavbu ulice tvoří starší rodinné domky.(viz příloha 1) Při rekonstrukci ulice Šimanovská před cca 10ti lety žádali obyvatelé o větší šíři vozovky. Tenkrát však byla větší šíře vozovky a větší počet

parkovacích míst zamítnut, s tím že se jedná o předpokládanou klidovou zónu. Ulice Šimanovská je úzká 5m (neumožňuje stání na kraji vozovky), na 11 rodinných domů je v současnosti k dispozici 5 parkovacích míst, které nestačí ani pro návštěvy.

Z výše uvedeného plyne, že oblast ulice Šimanovská je pro vyšší objem dopravy zcela nevhodná. Cílem rekonstrukce objektu by tedy mělo být minimalizovat potřebu dopravní obslužnosti. Jak příjezd vozidel, tak jejich parkování.

Jak je zřejmé z výše uvedeného tak objekt, vzhledem ke své poloze, je pro umístění Kulturního domu z principu nevhodný. Pokud přistoupíme na to, že Praha 14 nedisponuje jiným vhodným objektem a rekonstrukce této stavby je jediným přijatelným řešením, pak je ale nezbytné postupovat tak, aby došlo k co nejmenší negativní zátěži obyvatel okolí. Především se tedy soustředit na podstatu – cíl rekonstrukce, a omezit využití, které není nezbytné.

Projektované využití je však zcela v rozporu s tímto závěrem. Podle zpracované projektové dokumentace dojde k podstatnému rozšíření kapacity objektu (navýšení o patro) a plánované komerční využití (ubytovna, restaurace s velkou předzahrádkou) jde výrazně nad rámec původního záměru, který bylo možné považovat za veřejně prospěšný.

Tento postup je ukázkou situace, kdy původní veřejně prospěšný záměr se v průběhu příprav a realizace vzdálil původní myšlence natolik, že jeho realizace (zájem Městské části) výrazně poškozuje zájmy obyvatel Starých Kyjí.

Plánovaná kapacita objektu

(Počty parkovacích míst jsou uvedeny dle výpočtu stanoveného vyhláškou čl .10 č.26/1999 Sb. hl.m. Prahy o obecných technických požadavcích na výstavbu – dále jen „OTPP“)

Činnost	Kapacita	Parkovacích míst /jednotku	Počet park. míst
Sál (divadlo)	110 osob	1pm / 4 osoby	27,5
Restaurace (není počítána zahrádka 32 míst)	69 m ²	1pm / 10m ²	6,9
Turistická ubytovna	45 osob	1pm / 10 osob	4,5
Kanceláře s nízkou návštěvností	108 m ²	1pm / 35m ²	3,1
Celkem			42 pm

Jak je z tabulky patrné, tak počty parkovacích míst požadované Vyhláškou hl. města Prahy jsou rozhodně na dolní hranici reálné potřeby. Těžko lze předpokládat, že pro návštěvu kulturní akce přijdou návštěvníci po čtyřech osobách v plně obsazených vozech, že do ubytovacího zařízení v Praze přijede 45 turistů 4,5 auty (otočení autobusu je nemožné, jeho příjezd a couvání v ulici 5m široké je více než diskutabilní). Restaurace je v létě rozšířena o předzahrádku 32 míst = celkem odhadem 60 míst na 7 parkovacích míst. Vyhláška s předzahrádkou nijak nepočítá...

Dle výpočtu stanoveného vyhláškou je tedy požadováno 42 parkovacích míst, přičemž lze důvodně předpokládat, že reálná potřeba parkovacích míst bude vyšší.

Městská část, jako investor- zastoupená společností R-projekt, podala v rámci připravovaného stavebního řízení žádost o udělení výjimky z Vyhlášky o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, a to takto:

- na pozemku stavby je předpokládáno 16 parkovacích míst = **38% počtu požadovaného vyhláškou (!)**
- dalších 12 stání je uvažováno **na veřejné komunikaci** – ulici Šimanovská
Těchto 12 stání je veškerá kapacita ulice, která je nyní využívána obyvateli, rybáři, cestujícími ČD. (Pomiňme fakt, že Městská část zřejmě zatím nemá žádný právní vztah k tomuto pozemku – teprve na svém zasedání 25.3.2008 schválilo zastupitelstvo žádost svěřeni pozemků parc. č. 2717/1, k. ú. Kyje (ulice Šimanovská) do své správy.)

I když jsou započtena všechna dostupná parkovací místa (vč. těch na veřejné komunikaci) tak stále chybí 14 parkovacích míst z počtu stanoveného vyhláškou. Přičemž, jak je uvedeno výše, je zřejmé, že potřeba parkovacích míst bude větší.

Tato nesmyslná výjimka byla, přes námitku vlastníků sousedních pozemků a obyvatel starých Kyjí, dne 5. 5. 2008 Odborem výstavby a dopravy Úřadu městské části Praha 14 udělena.

Tato situace má dvě roviny. Rovinu správního řízení o udělení výjimky z vyhlášky, kde je otázkou výklad práva, správnost postupu, možnost odvolání a nalezení možnosti jak obejít původní cíl a úmysl vyhlášky. V této rovině bylo podáno občany odvolání a věc je stále v řešení.

Za mnohem důležitější však považujeme rovinu věcné podstaty chování Městské části jako zástupce zájmů veřejnosti a politické moci. Kládeme si otázku - Je správné, že Městská část jako investor, ale zároveň zástupce občanů, žádá o udělení výjimky z vyhlášky, která byla stvořena k ochraně obyvatel před nadměrným dopravním zatížením? A to v rozsahu zcela nevídaném (splnění pouze 38%, resp. 66% požadavků). Navíc při tomto postupu hledá cesty jak využít svůj zvláštní statut instituce zřízené státem (započtení parkovacích míst na ulici, jejímž je „vlastníkem“, což u soukromého subjektu by nebylo možné) A to vše zejména díky pokusu o realizaci komerčního záměru – provozu restaurace a ubytovny?

Časový sled aktivit:

- Dne 17.10.2007 vypsal MČ Praha 14 veřejnou zakázku na zpracování projektové dokumentace ke stavebním úpravám v objektu Šimanovská č. p. 47, k. ú. Kyje. S termínem odevzdání nabídek do 2.11.2007. Ponechme stranou diskusi, zda je možné se v průběhu dvou týdnů dostatečně seznámit se stavem objektu a dokumentace a podat komplexní nabídku na projekt rekonstrukce stavby za 30mil.
- Dne 30.11.2007 byla podepsána smlouva na vytvoření projektu se společností R-projekt. Jediná definice požadovaných prací, která je uvedena ve smlouvě je: **Projektové práce pro Stavební úpravy objektu Šimanovská čp. 47, Praha 9 na víceúčelový objekt s restaurací, víceúčelovým sálem se zázemím, kancelářemi a ubytovnou.** A to za celkovou cenu prací 1 003 500,-Kč bez DPH. Ve smlouvě ani přílohách není uvedeno žádné upřesnění požadavků zadavatele. Lze se však zřejmě odvolat na zadání veřejné zakázky, kde je uvedeno:

Záměr zadavatele

Účelem rekonstrukce je provedení stavebních úprav stávajícího objektu tak, aby vyhovoval činnosti příspěvkové organizace MČ Praha 14. V objektu by mělo vzniknout minimálně 7 kancelářských prostor celkem pro 12 osob (zaměstnanců příspěvkové organizace) s nezbytným sociálním zázemím. Stávající sál byl měl být zrekonstruován na víceúčelový (zejména s možností využití i jako tělocvična ZŠ), včetně přebudování stávajícího zázemí pro účinkující (šatny, WC, sprcha). Zadavatel předpokládá zachování restaurační část objektu a její uvedení do souladu se současnými požadavky na provoz takového zařízení. Celá střecha objektu (včetně půdního

prostoru) by měla být přebudována na ubytovací kapacitu. K tomuto účelu by měl být objekt doplněn o recepci a výtah do ubytovací části. Záměrem zadavatele je dodržet stávající půdorys budovy s přílehlou zpevněnou plochou. Současně nesmí výšková úroveň ubytovací části převyšit stávající nejvyšší bod střechy. Jako samostatná stavba bude řešeno parkoviště na funkčně spjatém pozemku.

- Dne 12.2.2008 společnost R-Projekt, jako zástupce investora – Městské části Praha 14, podala žádost o udělení výjimky z vyhlášky OTTP (viz výše) a žádá o snížení požadovaného počtu parkovacích míst ze 42 na 26, dodatečně ručně na žádosti opraveno na 28míst. (příloha č.2)
- Dne 8.4.2008 proběhlo místní šetření, kde vlastníci přílehlých staveb vyjádřili nesouhlas s udělením výjimky, a zároveň písemně svůj nesouhlas rozsáhle zdůvodnili (příloha č. 3)
- Dne 5.5.2008 Stavební odbor MČ udělení výjimky povolil, přičemž nezval v potaz ani jednu ze vznesených námitek (příloha č.4)
- Dne 26.5.2008 se společně všichni vlastníci přílehlých staveb proti udělení výjimky odvolali (příloha č.5)
- Dne 19.2.2008 schválila Rada MČ uzavření dodatku ke smlouvě se společností R-projekt ve znění: Obě smluvní strany se dohodly, že z důvodu realizace plánovaných stavebních úprav objektu Šimanovská č. p. 47 je nezbytně nutné vyřešení odvodu dešťových vod ze střechy objektu a přílehlých ploch odstavného parkoviště. Tyto skutečnosti nebyly známy před uzavřením smlouvy o dílo č. 2007/OESM-OMD/0112 (objednatele) a č. 18/07 (zhotovitele) ze dne 30. 11. 2007. Není zcela běžné, že potřeba odvodu a likvidace dešťových vod nebyla známa před uzavřením smlouvy na projekt rekonstrukce.

Dne 2.4.2008 se sešli obyvatelé ulice Šimanovská na neformální schůzce, kde vyjádřili jednomyslný nesouhlas s provedením rekonstrukce v navrhované podobě. Hlavní výhrady jsou shrnuty níže. Obyvatelé kontaktovali občanská sdružení, z nichž Kyjský občanský klub podal žádost, aby se stal účastníkem příslušného řízení, jeho účast však byla Stavebním odborem zamítnuta. Veškerá tato jednání probíhala bez konzultací s obyvateli starých Kyjí. V současné době připravují obyvatelé Starých Kyjí petici proti rekonstrukci v předložené podobě a žádají úpravu kapacity objektu tak, aby odpovídala možnostem prostředí.

Další informace:

- Při jednáních občanů se zástupci MČ padaly argumenty typu „Je třeba, abyste se smířili s možnými problémy, na sídlišti je to s dopravou ještě horší“.
- Umístění turistické ubytovny je zdůvodňováno „potřebou poskytnout ubytování uměleckým sborům, které budou v kulturním domě vystupovat“
- Při dotazu na dopravní obslužnost ubytovny a v projektu uvažovaným 4 parkovacími místům na 45 ubytovaných je argumentováno, že ubytovaní využijí vlaku nebo přijedou autobusem (který se nemá ve slepé ulici jak otočit, a už vůbec ne kde zaparkovat)
- Přestože dopravní situace je po plánované rekonstrukci více než nejasná, nebyla konzultována s dopravní komisí Rady MČ.
- Lokalita nepotřebuje restauraci s předzahrádkou. Nejbližší další restaurace je vzdálena 350m (více méně nevyužitá), další restaurace je za rybníkem cca 700m.

Z výše uvedeného vyplývají tyto závěry:

- Místo kde se stávající objekt nachází je uprostřed rodinné zástavby ve starých Kyjích, a je obecně pro svou špatnou dopravní obslužnost pro KD nevhodné. Když už, by bylo o

rekonstrukci na KD uvažováno, je třeba zvolit řešení, které omezí kapacitu na nejnižší přijatelnou úroveň

- Navrhovaný rozsah rekonstrukce objektu vede k výraznému rozšíření kapacity nad stávající stav. A to zejména díky rozšiřování čistě komerční aktivity – ubytovny a restaurace.
- Městská část jako investor, zastoupená společností R-projekt, podniká kroky proti duchu vyhlášky hl. města Prahy, která má ochraňovat občany před nadměrným zatížením dopravou v klidu. Městská část tím tak sama popírá své poslání.
- Plánovaná rekonstrukce není konzultována s obyvateli lokality, přestože její rozsah může zásadně negativně ovlivnit místní prostředí.
- Navrhovaná rekonstrukce je veřejnosti předkládána jako „hotová věc“ přestože zatím ani nezačalo stavební řízení. (viz. článek v Listech Prahy 14 5/2008)

Navrhujeme:

- Svolat veřejnou diskusi a představit občanům záměr rekonstrukce KD Kyje, shromáždit a reflektovat jejich připomínky
- Zastavit objednávky a realizace projektových prací do doby vyjasnění situace
- Při návrzích a postupech respektovat účel a smysl platné vyhlášky OTPP hl. města Prahy
- Předložit konkrétní záměr (vč. kalkulací investic, návratnosti a provozních nákladů) na využití KD Kyje s jasným vymezením kapacit a jejich využití při splnění podmínek uložených zastupitelstvem (zejména využití pro kulturní účely, kanceláře spojené se službami městské části pro občany, tělocvična pro ZŠ Šimanovská). Objasnit jak lze tento záměr v praxi realizovat při dodržení platných předpisů.
- Konzultovat a respektovat doporučení odborných komisí v této věci. Zejména komise dopravní.
- Do doby vyjasnění nepublikovat nepodložené informace směrem k občanům
- Soustředit se na poslání Městské části a nebudovat skrytě komerční zařízení na úkor veřejného zájmu obyvatel. Městská nemá mandát investovat veřejné prostředky do budování prostor pro komerční aktivity typu hostinská a ubytovací činnost, a to ani skrytě prostřednictvím svých příspěvkových organizací.
- Navrhnout takové využití, které bude v souladu s posláním MČ
- Zajistit naplnění územního plánu pro ul. Šimanovská a její přilehlé okolí (území čistě obytné) a zřídit neprůjezdné obytné zóny pro zklidnění této lokality.
- Zajistit, aby pro návštěvníky KD Kyje byla obslužnou a přístupovou komunikací ulice Lednická včetně parkovacích ploch, ulice Šimanovská sloužila pouze pro související služby s provozem KD (zásobování, odpad, aj.)

Přílohy:

- Příloha č.1: Situace – ulice Šimanovská
- Příloha č.2: Udělení výjimky
- Příloha č.3: Odvolání proti udělení výjimky

Plánovaná situace po rekonstrukci





MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 14
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
ODBOR VÝSTAVBY A
DOPRAVY

Váš dopis zn.
07-34/Gr/08

Naše č. jednací
OVD/388/08/FALI

Vyřizuje/linka
Ing. Faltová/311

V Praze dne
5.5.2008

ROZHODNUTÍ
POVOLENÍ VÝJIMKY

Výroková část:

Městská část Praha 14, Úřad městské části, odbor výstavby a dopravy, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) a § 169 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, přezkoumal žádost o výjimku z obecných požadavků na výstavbu, kterou dne 12.2.2008 podala

**Městská část Praha 14, zastoupená Ing. Miroslavem Froňkem, starostou, IČ 00231312,
Bratří Venclíků 1073, 198 21 Praha 9,
kterou zastupuje R-Projekt 07 v.o.s., IČ: 27647111, Třebohostická 14, 100 31 Praha 10**

(dále jen "žadatel"), a podle § 169 odst. 2 a 5 stavebního zákona

p o v o l u j e

výjimku z ustanovení Čl. 10 odst. 3 obecně závazné vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OTPP“): „Stavby musí být vybaveny zařízením pro dopravu v klidu (parkovací a odstavné stání) odpovídající velikosti, funkci a umístění stavby a řešeným přednostně jako součást stavby nebo její provozně neoddělitelná část, anebo umístěním na pozemku stavby včetně komunikace pro zajištění vozidel na jednotlivá stání“, která spočívá v umístění celkem 28 parkovacích stání (z toho 16 stání na nově budovaném parkovišti na pozemcích parc. č. 45/1, 45/2 a 12 stání na pozemku parc. č. 2717/1 v ul. Šimanovská) namísto 42 parkovacích stání potřebných podle výpočtu na základě přílohy č. 2 OTPP pro stavbu:

**Stavební úpravy objektu Šimanovská č.p. 47
Praha 9 - Kyje**

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 44/1, 44/2, 45/1, 45/2, 2717/1 a 2717/3, katastrální území Kyje.

Účastníci řízení na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Městská část Praha 14 zastoupená starostou Ing. Miroslavem Froňkem,
Bratří Venclíků 1073, 198 21 Praha 9

Odůvodnění:

Dne 12.2.2008 podal žadatel žádost o výjimku z obecných technických požadavků na výstavbu. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení.

Stavební úřad oznámil zahájení řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. K projednání žádosti současně nařídil ústní jednání spojené s ohledáním na místě na 8.4.2008, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

Dne 7.4.2008 podali námítky účastníci řízení Radek Vondra, Ing. Kateřina Vondrová, Mgr. Jiří Vondra, Ing. Jaroslav Vondra a Tomáš Jelinek. Jejich námítky jsou totožné a jsou zahrnuty v podání učiněném dne 7.4.2008, zaevidovaném pod č.j. 848/08.

Účastníci řízení Radek Vondra, Ing. Kateřina Vondrová, Mgr. Jiří Vondra, Ing. Jaroslav Vondra a Tomáš Jelinek uplatnili následující námítky: „Udělení předmětné výjimky by bylo v rozporu s cílem vyhlášky o OTPP a zásadním způsobem by mělo negativní vliv na prostředí, ve kterém se plánovaná stavba nachází“, které výsledně zformulovali jako následné požadavky:

1. Z důvodu podjatosti příslušného stavebního úřadu podstoupení rozhodování nezávislé instituci.
2. Neudělit výjimku a naopak přizpůsobit kapacitu objektu minimálním počtům parkovacích stání požadovaných uvedenou vyhláškou, resp. přehodnotit záměr předpokládaného využití.
3. Zdůvodnit v čem převažuje zájem na realizaci stavby nad zájmem chráněným ustanovením, z něhož je výjimka žádána, resp. sdělení z jakého důvodu nelze věc řešit jinak, tak, aby výjimka nemusela být udělena.
4. Zdůvodnit klasifikaci využití objektu jako „turistická ubytovna“ místo „hotel (***) a více), resp. ubytovna pro zaměstnance.
5. Zdůvodnění, proč není do výpočtu stání pro restauraci zahrnuta kapacita plánované předzahrádky.

Další námítky uvedli účastníci Radek Vondra a Tomáš Jelinek při jednání spojeném s ohledáním na místě dne 8.4.2008 a byly zaznamenány do protokolu o ústním jednání OVD/388/08/FALI sepsaného na místě:

6. Pan Radek Vondra uvádí: „protože žadatel uvádí, že do turistické ubytovny bude příjezd turistů zajištěn pomocí autobusu, namítám že příjezd autobusu je téměř nemožný a není možné se na místě otočit, komunikace není v majetku Městské části Praha 14“
7. Pan Tomáš Jelinek uvádí, že při plánování parkovacích míst, je nutné počítat s umožněním vjezdu hasičů i do objektů ul. Hlinská.

Vypořádání s návrhy a námítkami účastníků:

- ad 1: Námítka byla jako nedůvodná zamítnuta a vyloučení odboru výstavby a dopravy Úřadu městské části Praha 14 nebylo vyhověno (viz usnesení tajemníka Úřadu městské části Praha 14, č.j. 40/08/TAJ ze dne 18.4.2008, které bylo oznámeno účastníkům, kteří námítku vznesli).
- ad 2: Námítka se zamítá. Stavby sice mají být v souladu s ust. Čl. 10 odst. 3 OTPP vybaveny zařízením pro dopravu v klidu odpovídající velikosti, funkci a umístění stavby a řešeným přednostně jako součást stavby nebo její provozně neoddělitelná část, anebo umístěním na pozemku stavby, ale v tomto případě se jedná o stavební úpravy stávajícího polyfunkčního objektu, který nebude půdorysně měněn. Ust. § 169 odst. 2 stavebního zákona umožňuje v jednotlivých odůvodněných případech povolit výjimku z obecných požadavků na výstavbu z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně umožňuje. Prováděcím předpisem jsou v tomto případě OTPP. Možnost povolit výjimku z ust. Čl. 10 odst. 3 vyplývá z ust. Čl. 63 OTPP, v němž jsou jednotlivá ustanovení, ze kterých je možnost povolit výjimku taxativně uvedena. Již z vlastní existence těchto ustanovení vyplývá, že tam, kde není

objektivně možné z územně technických a stavebně technických důvodů OTTP dodržet, se striktně neočekává přizpůsobení kapacity objektu požadavkům OTTP. Ve stávajícím částečně podsklepeném objektu se i v současnosti nacházejí sál s jevištěm a zázemím, kanceláře, restaurace, technické zázemí a pod. – tedy vše to, co by mělo být v polyfunkčním objektu i po stavebních úpravách. Stávající objekt v důsledku toho, kdy byl vybudován (průběh 1. poloviny 20. století), nevyhovuje ani dnes současným požadavkům OTTP. To se ovšem týká všech staveb realizovaných před platnými OTTP. V rámci stavebních úprav, při nichž nebude měněna zastavěná plocha, má být v objektu nově situována turistická ubytovna s 45 lůžky. Zároveň oproti stávajícímu stavu má být na pozemcích parc. č. 45/1 a 45/2, k.ú. Kyje, vytvořeno nových 16 parkovacích míst. Další 12 parkovacích míst má být situováno na pozemku parc. č. 2717/1, k.ú. Kyje, komunikace Šimanovská. Ta je v údržbě žadatele, který v souladu se zák. č. 131/200 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, požádal o svěřeni tohoto pozemku. Stavební úřad posoudil stavebně technické důvody žádosti v návaznosti na výše uvedené jako dostačující k povolení výjimky.

- ad 3: Námitce se nevyhovuje. Stavební úřad se ztotožňuje s názorem žadatele uvedeným ve stanovisku zn. 07-83/Gr/08, podaném dne 15.4.2008, zaevidovaném pod č.j. 922/08. Má být upraven stávající objekt sloužící jako kulturní centrum, což je v souladu s veřejným zájmem. Stavební úřad posoudil v rámci řízení všechny okolnosti daného případu a rozhodl i s ohledem na to, jak rozhodoval v obdobných případech výjimek v počtu parkovacích míst u stavebních úprav takto starých objektů. Stanovisko stavebního úřadu k otázce „z jakého důvodu nelze věc řešit jinak, tak, aby výjimka nemusela být udělena“ je zřejmé ze zdůvodnění nevyhovění námítce pod bodem 2, kde bylo namítáno nepřizpůsobení objektu požadavkům OTTP.
- ad 4: Námitce se nevyhovuje. Stavební úřad nemá důvod zpochybňovat klasifikaci ubytovacích prostor v objektu tak jak uvádí žadatel. Z OTTP nevyplývá, že by na území hl. m. Prahy nebylo možné stavět turistické ubytovny.
- ad 5: Námitce se nevyhovuje. Situování stolků na předzahrádce není stavební úpravou.
- ad 6,7: Námítkám se nevyhovuje. Předmětem tohoto řízení není řešení dopravy v ul. Šimanovská. K výkresu situace, který je přílohou žádosti, vydalo souhlasné stanovisko odd. dopravy Úřadu Městské části Praha 14. Komunikace Šimanovská je v údržbě žadatele, který v souladu se zák. č. 131/200 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, požádal o svěřeni tohoto pozemku.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

Účastníci Radek Vondra, Ing. Kateřina Vondrová, Mgr. Jiří Vondra, Ing. Jaroslav Vondra a Tomáš Jelinek svá vyjádření shrnuli do výše uvedených pěti písemných námitek uvedených v podání ze dne 15.4.2008 a dvou dalších uvedených do protokolu sepsaného během jednání na místě. Stanovisko stavebního úřadu je patrné z vypořádání se s jednotlivými námítkami.

Žadatel na toto reagoval ve svém stanovisku zn. 07-83/Gr/08, podaném dne 15.4.2008.

Stavební úřad po zvážení všech okolností dospěl k závěru, že žádosti o výjimku z ustanovení Čl. 10 odst.3 OTTP lze vyhovět. Žadatel zřízením nových parkovacích míst oproti současnému stavu, kdy funkce a zhruba i kapacita mají být zachovány, pokrývá požadovaná parkovací místa vztahující se k jedinému funkčnímu využití objektu, které je navíc (turistická ubytovna).

Povolením výjimky se neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví a života osob ani sousední pozemky či stavby. Účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu bude v daném případě dosaženo i řešením podle povolené výjimky.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

HMP, Magistrát hlavního města Prahy, Odbor správy majetku, Mariánské nám. 1, 110 00 Praha 1
Tomáš Jelinek, Jasmínová 2608/ 11, 106 00 Praha 10
Ing. Jaroslav Vondra, Na Kocínce 1739/ 6, 160 00 Praha 6
Radek Vondra, Šimanovská 55, 198 00 Praha 9
Ing. Kateřina Vondrová, Šimanovská 55, 198 00 Praha 9
Mgr. Jiří Vondra, Seydlerova 2150/ 5, 155 00 Praha 13

Upozornění:

Povolení výjimky nenahrazuje rozhodnutí potřebná pro umístění a provedení předmětné stavby.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru stavebnímu Magistrátu hlavního města Prahy podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Ing. Věra Joudová
vedoucí odboru výstavby a dopravy

**Poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích se nevyměřuje.

Obdrží:

zástupce žadatele:

1. R-Projekt 07 v.o.s., Třebohostická 14, 100 31 Praha 10

účastníci:

2. HMP, Magistrát hlavního města Prahy, Odbor správy majetku, Mariánské nám. 1, 110 00 Praha 1

3. Tomáš Jelinek, Jasmínová 2608/ 11, 106 00 Praha 10

4. Ing. Jaroslav Vondra, Na Kocínce 1739/ 6, 160 00 Praha 6

5. Radek Vondra, Šimanovská 55, 198 00 Praha 9

6. Ing. Kateřina Vondrová, Šimanovská 55, 198 00 Praha 97.

7. Mgr. Jiří Vondra, Seydlerova 2150/ 5, 155 00 Praha 13

dotčené správní orgány:

8. Městská část Praha 14, ÚMČ, Odbor životního prostředí, Bratří Venclíků 1073, 198 21 Praha 9

9. Městská část Praha 14, ÚMČ, Odbor výstavby a dopravy, oddělení dopravy, Bratří Venclíků 1073, 198 21 Praha 9

na vědomí:

10. Technická správa komunikací hl.m. Prahy, Řásnovka 8, 110 15 Praha 1

11. Městská část Praha 14, zastoupená Ing. Miroslavem Froňkem, starostou, Bratří Venclíků 1073, P 9

Magistrát hl. m. Prahy
prostřednictvím
Úřad městské části Praha 14
Odbor výstavby a dopravy
úřadu městské části
Bratří Venclíků 1073
198 21 Praha 9

V Praze dne 26.5.2008

K č.j.: **OVD /388/08/FALI**

Věc: Odvolání proti rozhodnutí o udělení výjimky z OTPP pro stavbu Stavební úpravy objektu Šimanovská 47, Praha 9, k.ú. Kyje

Dne 5. 5. 2008 bylo Odborem výstavby a dopravy Úřadu městské části Praha 14 pod č. j. OVD/388/08/FALI vydáno rozhodnutí, kterým se povoluje udělení výjimky z OTPP pro stavbu Stavební úpravy objektu Šimanovská 47, Praha 9, k.ú. Kyje

Proti tomuto rozhodnutí podáváme z níže uvedených důvodů v celém jeho rozsahu toto

o d v o l á n í .

S udělením výjimky nesouhlasíme z těchto důvodů:

Stavební úřad nevzal potaz žádnou z námi uvedených námitek, a sdělené vypořádání je zcela nedostačující a odporuje účelu vyhlášky OTPP.

Účelem předmětné vyhlášky čl .10 č.26/1999 Sb. hl.m. Prahy je zamezit přetížení komunikací a zvýšení zátěže okolí stavby dopravou v klidu.

„Stavby musí být vybaveny zařízením pro dopravu v klidu (parkovací a odstavná stání) odpovídající velikosti, funkci a umístění stavby a řešeným přednostně jako součást stavby nebo její provozně neoddelitelná část, anebo umístěným na pozemku stavby včetně komunikace pro zajištění vozidel na jednotlivá stání.“

Udělení předmětné výjimky je ve zřejmém v rozporu s cílem vyhlášky, a zásadním způsobem má negativní vliv na prostředí, ve kterém se plánovaná stavba nachází.

Z podstaty slova výjimka by mělo být posuzováno, zda existuje prokazatelný důvod nenaplnit účel vyhlášky, místo toho je celá argumentace Stavebního úřadu zcela zjevně postavena na tom, zda je někde ve vyhlášce umožněno výjimku udělit, a lze tedy tuto možnost využít.

Tento přístup vnímáme jako od základu špatný a odporující základu práva a účelu vyhlášky.

Konkrétní důvody:

- dle výpočtu stanoveného vyhláškou je požadováno 42 parkovacích míst
 - o na pozemku stavby je předpokládáno 16 parkovacích míst = 38% počtu požadovaného vyhláškou (!)
 - o dalších 12 stání je uvažováno na veřejné komunikaci – ulici Šimanovská, přičemž žadatel dosud nemá žádný právní vztah k tomuto pozemku!
 - i po přičtení těchto míst je kapacita 28 stání = 66% počtu požadovaného vyhláškou
- žadatel v žádosti uvádí, že většina parkovacích míst (27,5) je třeba pro návštěvníky víceúčelového sálu, který bude v provozu pouze několik hodin denně a parkovací prostory na Šimanovské lze bez obtíží využívat“
 - o Kapacita všech dostupných parkovacích míst je 28 stání

- Není důvod se domnívat, že v době provozu sálu nebude v místě parkovat žádné jiné auto, než návštěvníci sálu. (restaurace 69m², zahrádka 32m², kanceláře 108m², ubytovna 45lůžek, návštěvníci okolních budov) Tento argument je, dle našeho názoru, zcela nepřijatelný.
-
- žadatel nezdůvodňuje, v čem převažuje zájem na realizaci stavby nad zájmem chráněným ustanovením, z něhož je výjimka žádána. Tedy zdůvodnění, že nelze řešit tak, aby výjimka nemusela být udělována. Přičemž to jistě lze, např. snížením kapacity navrhované stavby, jiným typem využití apod.
- vzhledem k tomu, že investor/je Místní úřad. Místní úřad je reprezentant veřejné politické moci a z tohoto titulu by měl být prvním, kdo respektuje a ctí účel vyhlášek jím, nebo nadřízeným orgánem, vydávaným. Místo toho postupuje způsobem, kdy záměrně vyhledává cesty jak platnou legislativu obejít. Zároveň stavitel i stavební úřad jsou toutéž institucí, domníváme se, že není možné, aby stavební úřad rozhodoval nezaujatě, což je z uvedeného postupu zřejmé, a bylo napadnuto v samostatném podání.

Upřesnění:

Neexistuje důvod se domnívat, že potřebná kapacita pro dopravu v klidu bude nižší, než stanovuje vyhláška. Je zcela zřejmé a lze důvodně předpokládat, že bude vyšší:

- dle přiloženého nákresu situace jsou započtena do kapacity všechna parkovací stání, která jsou v této části ulice Šimanovská. Avšak stání na komunikaci jsou logicky nyní využívána i obsluze okolí:
 - parkování cestujících ČD (jediná přístupová komunikace a parkoviště u zastávky)
 - rybáři – přístup k rybníku
 - návštěvníci ostatních domů v ulici Šimanovská
 - v úseku ulice Šimanovská směrem ke křižovatce s ulicí Za školou jsou nyní vybudována pouze 4 stání na 11 rodinných domů.
- Předpokládaná zátěž bude pravděpodobně vyšší, než je vyhláškou stanovena
 - dopravní obslužnost lokality je na střední úrovni – MHD 500m, střední frekvence autobusů. Dle zkušeností s předchozím provozem kulturního domu téměř všichni návštěvníci přijíždí autem.
 - turistická ubytovna – je uvažováno 4,5 stání na 45 lůžek (!!!)
 - K objektu není možný příjezd autobusu. Nelze předpokládat, že v Praze přijede do ubytovacího objektu 45 osob pouze 4,5 auty.
 - Domníváme se, že charakter předpokládaného využití neodpovídá klasifikaci „1.7 Turistická ubytovna“ ale buď „1.4 Ubytovna pro zaměstnance“ nebo „1.6 Hotel (***) a více“ v tom případě dojde, dle vyhlášky, k podstatnému navýšení počtu požadovaných stání. A tím přiblížení realitě. Klasifikaci jako „Turistická ubytovna“ považujeme za pokus jak obejít ustanovení vyhlášky.
 - restaurace
 - Do plochy uvažované výpočtem není zahrnuta předzahrádka s 32 místy k sezení, která je patrná z nákresu situace. Argumentaci stavebního úřadu, vedoucí k nezapočítání tohoto podstatného počtu míst, považujeme za jasně obcházející účel vyhlášky.
 - sál/divadlo
 - Výpočet uvažuje 1 stání na 4 místa v sále. Nelze předpokládat, že všechna auta, která přijedou, budou plně obsazena čtyřmi cestujícími.
- Navrhovaná dispozice stání má negativní vliv na současnou funkčnost komunikace
 - zrušení otočky na konci slepé ulice

- nemožnost otočení popelářského vozu
 - nemožnost otočení hasičů – jediný příjezd k zastávce ČD a rybníku z této strany.
 - zrušení stávajícího přechodu pro chodce a zrušení přístupu k objektu přečerpávací stanic VaK.
- Dle odpovědi stavebního odboru není v rámci tohoto řízení řešena doprava v ulici Šimanovská. Z nákresu míst, jenž je přílohou žádosti o udělení výjimky, je však zcela zřejmé, že umístění parkovacích míst je z pohledu dopravy nepřijatelné.
- Uvažovanou nedostatečnou kapacitu parkovacích stání není možné žádným způsobem ani dočasně (v době většího zatížení) rozšířit.
 - ulice Šimanovská je velmi úzká (5m). V případě, že dojde k parkování aut po straně ulice, umožní se průjezd pouze jednomu vozu. (tato situace opakovaně nastávala při předchozím využívání kulturního domu). Vzhledem k tomu, že se jedná o slepou ulici, tak tato situace má fatální vliv na průjezdnost!
 - při rekonstrukci ulice Šimanovská před cca 10ti lety žádali obyvatelé o větší šíři vozovky. Tenkrát však byla větší šíře vozovky a větší počet parkovacích míst zamítnut, s tím že se jedná o předpokládanou klidovou zónu. Oblast Šimanovské, kde plánovaná stavba je na jejím slepém konci, je pro vyšší objem dopravy zcela nevhodná.
 - nejbližší parkovací plocha s dostatečnou kapacitou je v ulici Stupská, před budovou Telefonica O2. Což je 500m, a až do tohoto místa není možné v ulici Šimanovská parkovat. Nelze předpokládat, že by návštěvníci objektu parkovali ve vzdálenosti 500m.
 - i mírně nešetrné parkování po straně ulice brání průjezdu hasičů (pravidelně ověřováno v praxi)
- Stavební úpravy předpokládají zvýšení kapacity objektu dostavbou
 - při stávající nevyhovující situaci chce investor stavebními úpravami zvýšit kapacitu objektu, místo toho aby se pokusil naopak kapacitu přizpůsobit možnostem stavby a okolí
 - zkušenosti s předchozím provozem ukazují, že nelze zajistit dostatečné parkování ani pro dříve využívanou kapacitu. Navíc na předchozí provoz se nelze v plném rozsahu odvolávat, protože posledních dvacet let nebyl objekt prokazatelně plně využíván. Argumentace současným stavem tedy neobstojí.
 - objekt je na konci slepé ulice, která je v klidné oblasti výhradně s rodinnými domky ve staré zástavbě s dominantou památkově chráněného kostela, v celé oblasti je uvažována památková zóna. Zvýšená dopravní zátěž, vč. dopravy v klidu, by měla velmi negativní vliv na stávající prostředí. Plánovaný provoz komerčního objektu odporuje charakteru oblasti.
- Nelze se odvolávat na veřejný zájem
 - Předmětná rekonstrukce kulturního domu nebyla investorem (Místní úřad) nijak komunikována s obyvateli čtvrti staré Kyje, ve které se stavba nachází. Obyvatelé neměli žádnou možnost se k plánované stavbě vyjádřit, a na základě průzkumu lze konstatovat, že obyvatelé čtvrti vyslovují jednoznačně negativní stanovisko pro rekonstrukci v plánovaném rozsahu. Svědčí o tom i připravované protestní akce.
 - Kyjský občanský klub žádal, aby se stal účastníkem řízení, avšak obdržel odmítavé stanovisko stavebního odboru. Jeho nepřijetí mezi účastníky řízení o udělení výjimky je formálně správné, ale také byla zabráněna možnost vyjádření občanské iniciativy (negativní!)

- Z výše uvedeného vyplývá, že zájem jedné veřejnosti, reprezentované Místním úřadem jako žadatelem, stojí proti zájmu veřejnosti reprezentované obyvateli starých Kyjí. Institut veřejného zájmu tedy nelze jednoznačně použít.
- Objekt nebude provozován Místním úřadem ale komerční organizací Kviz s.r.o. V rámci rekonstrukce vzniká dostavbou ubytovna, jejíž provoz v žádném případě nelze pokládat za veřejný zájem a je čistě komerční aktivitou, která výrazně zatěžuje okolí stavby.
- Není nijak zaručeno, že provedená stavba bude sloužit dlouhodobě účelu, pro který je nyní prezentována. V posledních letech byl Místním úřadem několikrát zvažován prodej této nemovitosti soukromému vlastníkovi. Na základě předchozích zkušeností existuje reálná možnost, že objekt po rekonstrukci bude prodán a sloužit výhradně ke komerčním účelům.
- Místní úřad informuje v jím vydávané tiskovině Listy Prahy 14 č. 5/2008 o plánované rekonstrukci jako o „hotové věci“ která bude realizovaná v plném rozsahu. A tím ovlivňuje veřejné mínění, aniž by již došlo i ke schválení potřebných výjimek nebo udělení stavebního povolení.
- Dále Místní úřad veřejně prezentuje (Listy Prahy 14 č. 5/2008) úvahu o zavedení linky MHD k objektu, který je předmětem rekonstrukce. Je zřejmé, že tento krok je veden pouze snahou vyhovět dikci vyhlášky. Z celkové situace (slepá ulice, šířka vozovky pouze 5m, nemožnost otočky) vyplývá nevhodnost až nemožnost MHD. Zavedení MHD do takto nevhodného místa je mimořádně negativně vnímáno obyvateli starých Kyjí. (je k dispozici vyjádření obyvatel)
- Plánovaná parkovací místa jsou umístěna na veřejné komunikaci
 - Investor není vlastníkem ani správcem komunikace. O svěřeni pozemku teprve požádal. Není možné udělit výjimku žadateli, který dosud nemá právní vztah k pozemku, na který se v řízení odvolává.
 - Investor zneužívá své postavení veřejné instituce, která může být správcem komunikace, a započítává parkovací místa na komunikaci, která je několik desítek let běžně využívána, pro účely naplnění dikce vyhlášky. Pro tyto účely započítává všechna dostupná místa pro svou stavbu a nechává nulový prostor pro ostatní uživatele komunikace. (viz předchozí body). Zároveň v případě prodeje stavby soukromému subjektu dojde ke stavu, kdy tento subjekt se prokazatelně dostane do konfliktu s vyhláškou, neboť nemůže být vlastníkem veřejné komunikace, a na vlastním pozemku (mimo komunikaci) bude umístěno pouhých 38% míst požadovaných vyhláškou.

Z výše uvedených důvodů žádáme aby:

- 1. Byly vzaty v potaz všechny výše uvedené připomínky, důvody i upřesnění**
- 2. Byl respektován účel a cíl vyhlášky. Institut výjimky, jako mimořádného prostředku, byl uplatněn, pouze pokud neexistují jiné cesty (což není tento případ), a nebyly hledány dikce a možnosti jak platnou vyhlášku obejít. Zejména pak v případě kdy žadatelem je reprezentant politické moci a udělení výjimky provedeným způsobem odporuje dobrým mravům, a stojí proti zájmu části veřejnosti.**
- 3. Magistrát hlavního města Prahy, jako tvůrce vyhlášky a zákonodárce, chránil účel a cíl jím vydávaných ustanovení**
- 4. Výjimka nebyla udělena a kapacita objektu byla přizpůsobena minimálně počtům parkovacích stání požadovaných uvedenou vyhláškou. Resp. byl přehodnocen záměr předpokládaného využití a to v souladu s prostředím.**

Dále uvádíme, že toto naše stanovisko má výraznou podporu u obyvatel starých Kyjí.

Z těchto důvodů podáváme toto odvolání a žádáme, aby rozhodnutí odboru výstavby a dopravy Úřadu městské části Praha 14 ze dne 5. 5. 2008, č.j. ODV/388/08/FALI, o udělení výjimky z OTPP pro stavbu Stavební úpravy objektu Šimanovská 47, Praha 9, k.ú. Kyje, bylo z r u š e n o .

Toto odvolání podáváme v potřebném počtu stejnopisů určených pro jednotlivé účastníky řízení.

Za účastníky řízení:

Radek Vondra
Šimanovská 55, Praha 9

Tomáš Jelínek
Jasmínová 2608/11, Praha 10

Ing. Kateřina Vondrová
Šimanovská 55, Praha 9

Ing. Jaroslav Vondra
Na Kocínce 1739/6, Praha 6

Mgr. Jiří Vondra
Seydlerova 2150/5, Praha 13

PETICE PROTI ZPŮSOBU PROVEDENÍ REKONSTRUKCE KULTURNÍHO DOMU
KYJE, ŠIMANOVSKÁ 47

PETICE

PROTI ZPŮSOBU PROVEDENÍ REKONSTRUKCE KULTURNÍHO DOMU KYJE, ŠIMANOVSKÁ 47

Petice občanů městské části Praha 14 podle zákona č. 85/1990 Sb. o právu petičním

Adresáti: Úřad městské části Praha 14, Bratří Venclíků 1073, Praha 9, PSČ 198 21
Rada Městské části Praha 14
Zastupitelstvo Městské části Praha 14
Rada Městské části Praha 14 - Komise dopravní
Rada Městské části Praha 14 - Komise kultury a aktivit volného času

Petiční výbor: Radek Vondra, Šimanovská 55, Praha 9, 198 00
Dan Janota, Šimanovská 60, Praha 9, 198 00
Pavel Mašek, Za školou 137, Praha 9, 198 00

Adresa pro doručování: Radek Vondra, Šimanovská 55, Praha 9, 198 00
Datum zveřejnění petice pro podpisy: 17.6.2008

My, níže podepsaní občané městské části Praha 14 touto peticí vyjadřujeme **zásadní nesouhlas** s provedením rekonstrukce kulturního domu Kyje, Šimanovská 47, Praha 9 v podobě, v jaké je nyní připravována.

A to s tímto vyjádřením:

1. Chápeme potřebu kulturního stánku pro Praha 14 a **podporujeme rekonstrukci objektu** v rozsahu veřejného zájmu. Žádáme podrobit rekonstrukci KD včetně budoucího využití objektu veřejné diskusi, tak aby sloužil skutečným potřebám obyvatel.
2. Žádáme **přizpůsobit kapacitu a využití objektu možnostem místa** (příjezd, parkování, situace). Jsme rozhodně **proti zavedení linky MHD do Šimanovské**, a tento krok považujeme za účelový, bez přínosu pro občany, pouze zatíží místní životní prostředí dotčených obyvatel
3. Žádáme, aby MČ **nebudovala z veřejných prostředků komerční prostory určené k pronájmu**, a to na úkor obyvatel (dle schváleného usnesení č.27/ZMČ/2007 je **70% investovaných prostředků** určeno na vybudování ubytovny a komerčních prostor)
4. Žádáme, aby MČ jako investor **respektoval a neobcházel platné vyhlášky** včetně jejich záměru (zejména vyhlášku hl. města Prahy o obecně technických požadavcích na výstavbu – doprava v klidu)
5. Požadujeme **naplnění územního plánu** pro ul. Šimanovská a její přilehlé okolí (území čistě obytné) a **zřízení neprůjezdné obytné zóny** pro zklidnění této lokality. Dále požadujeme, aby pro návštěvníky KD Kyje byla obsluhovou a přístupovou komunikací ulice Lednická včetně parkovacích ploch, ulice Šimanovská sloužila pouze pro související služby s provozem KD (zásobování, odpad, aj.)

Příloha č. 1

Návrh postupu při rekonstrukci objektu Šimanovská 47 na základě usnesení č.27/ZMČ/2007 k návrhu na zřízení příspěvkové organizace.

Objem investičních prostředků v Kč vychází především z „Posouzení a návrhu stavebních zásahů a jejich ekonomické náročnosti pro objekt Šimanovská 47, Praha 9“ ze dne 22. 8. 2007. Dále je kalkulováno s cenou výstavby 1 m² parkovací plochy (cca 1.000,- Kč) a odhadem ceny vnitřní sítě (kabeláže) pro výpočetní techniku (cca 50.000,- Kč)

1. etapa:

rekonstrukce zastřešení	300.000,-
zateplení stropu sálu	250.000,-
rekonstrukce sociálních zařízení pohostinství a sálu	800.000,-
rekonstrukce pohostinství - <i>zázemí a jeho klimatizace</i>	400.000,-
-ZTI	250.000,-
- <i>podlahy</i>	150.000,-
rekonstrukce elektroinstalace (silnoproud)	350.000,-
instalace slaboproudé techniky, připojení na net a zasíťování	200.000,-
malby	125.000,-
parkoviště (zahrada)	300.000,-
celkem první etapa:	3.125.000,-

Tato etapa zajistí nejdůležitější funkce objektu – provoz sálu a pohostinství a dále připraví pro plnohodnotné užívání administrativní prostory ve 2. NP. Celkově tak budou splněny podmínky pro funkci příspěvkové organizace v předmětném objektu. Rekonstrukce zastřešení představuje v této výši finančních prostředků (cca 300.000,-) odstranění zatékání v rovné části střechy objektu. **Vzhledem k zajištění zdrojové části rozpočtu příspěvkové organizace se nabízí řešit rekonstrukci zastřešení tak, aby umožnila vznik ubytovací kapacity, která by byla funkčně navázána na pohostinství.** To by v této položce představovalo řádově vyšší finanční náklady.

2. etapa:

vnější stavební úpravy (pergola atp.)	100.000,-
výměna výplní fasádních otvorů ¹⁾	1.500.000,-
rekonstrukce pláště budovy ²⁾	750.000,-
rekonstrukce sklepních prostor	280.000,-
celkem druhá etapa	2.630.000,-

Pozn.: ¹⁾ prověřit možnost investice ze strany ČD

²⁾ kalkulováno s rezervou viz odkaz ¹⁾

Druhá etapa představuje stabilizaci objektu pro dlouhodobější užívání bez dalších závažnějších stavebních investic.

3. etapa:

ubytovací část - cena v závislosti na rozsahu a způsobu rekonstrukce střechy a využití dalších možných prostor, při maximální variantě (nástavbě) cca **15.000.000,-**. Třetí etapa by umožnila nadstandardní fungování „kulturního domu“ např. pro vícedenní kulturní, společenské a vzdělávací akce, odborná nebo profesní jednání, workshopy apod. **Vzhledem k datu vzniku organizace (1. 1. 2008) by bylo vhodné minimálně projektovou přípravu realizovat ještě v roce 2007.**