

SMLOUVA O DÍLO

uzavřená podle ust. § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „OZ“)

Domov pro seniory Dobřichovice

příspěvková organizace hl. města Prahy

se sídlem: Brunšov 365, 252 31 Všenory

IČ: 708 758 80

DIČ: CZ 70875880

zastoupený Bc. Robertem Pitrákem, ředitelem

tel.: 257 712 194, 257 712 135, e-mail: [REDACTED]

dále jen jako „objednatel“

a

ra15 a.s.

se sídlem: Nádražní 1272/15, Smíchov, 150 00 Praha 5

IČ: 06647642

DIČ: CZ06647642

zastoupený Ing. Liborem Hrdouškem, místopředsedou představenstva

tel.: + [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

dále jen jako „zhotovitel“

(objednatel a zhotovitel dále společně také jako „smluvní strany“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto **Smlouvu o dílo** (dále jen „smlouva“)

I.

Úvodní ujednání

- 1.1 Objednatel je příspěvkovou organizací hl. města Prahy zřízenou jako registrovaný poskytovatel pobytové sociální služby (č. registrace 1034718) podle ustanovení § 49 zákona č.108/2006 Sb., o sociálních službách.
- 1.2 Smlouva je uzavírána na základě výsledku zjednodušeného podlimitního řízení dle ust. § 53 a násl. zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „ZZVZ“) (dále jen „zadávací řízení“) na podlimitní veřejnou zakázku na služby s názvem „Navazující projektové a inženýrské činnosti na DUR a DSP pro akci „Přístavba a rekonstrukce Domova pro seniory Dobřichovice – Fáze I./2020““ (dále jen „veřejná zakázka“).
- 1.3 Nabídka podaná zhotovitelem do zadávacího řízení na veřejnou zakázku splňovala všechny podmínky účasti v zadávacím řízení a byla vyhodnocena jako ekonomicky nejvýhodnější v souladu s hodnotícími kritérii specifikovanými zadávacích podmínkách na veřejnou zakázku.

II.

Předmět smlouvy

- 2.1 Předmětem plnění dle této smlouvy je provedení veškerých projektových a inženýrských činností spojených s dopracování projektové dokumentace pro akci „Přístavba a rekonstrukce Domova pro seniory Dobřichovice“ – přístavba, stávající budova, venkovní objekty, zahrada,

cesty, navazujících na schválenou dokumentaci o umístění stavby (DUR) a dokumentaci pro stavební povolení (DSP) s vydaným stavebním povolením č.j. 789/2017/SU/12 (právní moc 9.7.2018) a na něj navazujícím rozhodnutím o prodloužení stavebního povolení č.j. 866/2020/SU-11 (v dané chvíli čeká na nabytí právní moci) (dále jen „dílo“). Vybraný dodavatel je povinen při provádění díla na tuto dokumentaci (DUR a DSP) navázat a tato je pro něj závazná (není-li dále stanoveno jinak); stávající podoba dokumentace DUR a DSP tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy. Stavební povolení a rozhodnutí o prodloužení stavebního povolení tvoří Přílohy č. 2 a č. 3 této smlouvy.

- 2.2 Zhotovitel je při provádění díla povinen navrhnout a do projektu zapracovat systém na využití dešťové vody pro využití při provozu projektované budovy (zejména splachování, zalévání apod.).
- 2.3 Zhotovitel je dále při realizaci díla postupovat v souladu s „Doporučeným postupem č. 2/2016 Materiálně – technický standard pro služby sociální péče poskytované pobytovou formou“ vydaného MSPV ČR (1.5.2016), který tvoří Přílohu č. 4 této smlouvy.
- 2.4 Zhotovitel se zavazuje za podmínek dohodnutých v této smlouvě a v souladu s příslušnými právními předpisy provést na svůj náklad a nebezpečí pro objednatele dílo a objednatel se zavazuje dílo převzít a zaplatit za něj sjednanou cenu.
- 2.5 Rozsah a členění díla:

2.5.1 Projektová dokumentace pro provádění stavby (DPS) a pro účely výběru dodavatele (DVD)

- zpracování projektové dokumentace pro provádění stavby v rozsahu a obsahu dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (zejm. její přílohy č. 13), která musí současně splňovat požadavky na zadávací dokumentaci dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, a dle jeho prováděcí vyhlášky č. 169/2016 Sb., o stanovení rozsahu dokumentace zakázky na stavební práce a soupisu staveních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr, ve znění pozdějších předpisů. Součástí tedy bude rovněž oceněný i neoceněný soupis stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr (dále také jen „výkaz výměr“),
- ve výkazu výměr ani v žádné části projektové dokumentace nesmí být uvedena obchodní jména výrobků, výrobců nebo materiálů, která jsou pro určité výrobce nebo dodavatele považována za příznačná, popis materiálů musí být proveden výlučně technickými daty a standardy (včetně estetických), výjimky jsou možné pouze v režimu ZZVZ,
- projektová dokumentace musí obsahovat technické podmínky dle zákona pro stavební práce a s tím související dodávky a služby,
- projektová dokumentace bude obsahovat písemné a grafické informace potřebné k jednoznačnému podvedení díla, včetně podrobných výkresů tvarů a výkresů výztuže železobetonových konstrukcí, jednoznačně graficky definujících tvar, polohu, průřez výztuže (a prvků), které jsou současně vykázány v tabulce výztuže, výkresy budou řešit každý jednotlivý detail konstrukce, vymezení zařízení staveniště a zapracované požadavky účastníků stavebního řízení při povolování stavby, atd.,
- bude zahrnut i podrobný projekt zahrady
 - vypracování projektu zahrady,
 - inventarizace dřevin s celkovým zhodnocením,
 - návrh vhodného sortimentu dřevin, zeleně, okrasných květin,
 - návrh osazovacího plánu, včetně zákresu na dotčených pozemcích,
 - zohlednění relaxačních míst (lavičky, posezení) pro klienty objednatele,

- zpracování výkresové části, stavebních prací,
- výkaz výměr k projektu zahrady bude zpracovaný v rozsahu, obsahu a členění dle vyhlášky č. 169/2016 Sb.,
- koordinace postupu zpracování projektové dokumentace stavby s projektem interiéru a zapracování všech požadavků projektu interiéru,
- zpracovaná dokumentace (DPS, DVD, vč. výkazu výměr) bude objednateli předána v šesti vyhotoveních, a to v tištěné i elektronické formě (na CD či flash disku), elektronická forma dokumentace bude obsahovat datové soubory, které budou umístěny na CD či flash disku, textová část bude ve formátu běžných textových editorů (např. soubory s příponou DOC, TXT, RTF). Výpočtová část (např. výkaz výměr, kontrolní rozpočet) bude zpracována v cenové soustavě URS ve formátu XML dle datového předpisu XC4, výkresová část bude zpracována v obvyklých konstrukčních systémech (např. soubory s příponou DWG, DXF), soubory budou mít otevřenou formu, která umožňuje tisk a editaci obsahu. Dokumentace bude zároveň v uzavřeném formátu pdf.

2.5.2 Projektová dokumentace interiéru (DPI) pro realizaci vybavení interiéru a výběr dodavatele interiéru

- návrh typových prvků vnitřního vybavení a koncových prvků počítačové sítě,
- vypracování výtvarně-technického návrhu zařízení interiéru a úprav ploch v rozsahu požadovaném objednatelem,
- koordinace a zapracování požadavků všech odborných profesí stavby do interiéru,
- návrh barevného řešení a jeho konzultace s objednatelem,
- návrh materiálového a konstrukčního řešení atypických prvků a úprav ploch a jeho konzultace s objednatelem a budoucím uživatelem,
- vlastní vypracování projektu interiéru,
- projednání řešení vnitřního vybavení s objednatelem a budoucím uživatelem a zapracování jejich připomínek,
- vypracování knihy místností. Pro každou místnost bude zpracován samostatný list. V případě opakujících se místností, bude zpracován jeden list typické místnosti. Na každém listu místnosti bude uvedeno:
 - značení (číslo) a název místnosti,
 - půdorysy místnosti s vyznačeným interiérem v prostoru (s odkazy na prvky),
 - pohled na jednotlivé stěny, včetně podlahy a strupu, s vyznačeným umístění všech prvků interiéru,
 - barevné grafické znázornění tvaru vybavení (půdorys, pohledy),
 - přesná technická, materiálová a kvalitativní specifikace každého prvku (zejména u technických prvků, svítidel apod.), obsahující veškeré parametry,
 - přesná specifikace provedení úprav povrchů, včetně barev,
 - tabulka s výpisem všech interiérových prvků místnosti s uvedením označení dle projektové dokumentace,
 - obsah, ve kterém budou uvedeny jednotlivé místnosti a strany, na kterých jsou umístěny jednotlivé místnosti,

- oceněný i neoceněný výkaz výměr k projektu DPI bude zpracovaný přiměřeně dle požadavků vyhlášky č. 169/2016 Sb.,
- výkaz výměr bude obsahovat odkaz na výpis prvků dle jednotlivých podlaží a místností,
- u jednotlivých položek bude stanovena příslušná sazba daně z přidané hodnoty dle předpisů v ČR platných v době předání projektové dokumentace. Za správné stanovení příslušné sazby daně z přidané hodnoty nese odpovědnost zhotovitel,
- ve výkazu výměr (ani v projektu) nesmí být uvedena obchodní jména výrobků, výrobců nebo materiálů, která jsou pro určité výrobce nebo dodavatele považována za příznačná, popis materiálů musí být proveden technickými daty a standardy (vč. estetických),
- projektová dokumentace interiéru bude zpracována v následujícím členění:
 - průvodní a technická zpráva s přesnými specifikacemi,
 - půdorysy jednotlivých podlaží se zakresleným interiérem,
 - půdorysy a pohledy jednotlivých podlaží s vyznačením řešení barevnosti povrchů,
 - vizualizace jednotlivých řešených typových prostor,
 - tabulka s klasifikací navrženého interiérového a jiného vybavení,
 - specifikace koncových prvků počítačové sítě včetně softwarů (počítač, tiskárny, skenery, apod.),
 - kniha místností (viz výše),
 - soupis prací;

2.5.3 spolupráce s objednatelem při výběru dodavatelů stavby a interiéru

- konzultace objednateli při zpracování zadávacích podmínek pro výběr dodavatelů dle požadavků objednatele,
- spolupráce při vyřizování žádostí o vysvětlení / doplnění / změnu zadávacích podmínek v režimu ust. § 98 a § 99 ZZVZ týkajících se projektové dokumentace (DPS, DVD, DPI) či výkazu výměr, včetně případných úprav projektové dokumentace a/nebo výkazu výměr, vznikne-li tato potřeba v návaznosti na vypořádání dotazů účastníků zadávacího řízení k zadávacím podmínkám,
- zpracování odpovědí na dotazy k projektové části zadávací dokumentace v rámci vyjasňování zadávací dokumentace uchazeči o veřejnou zakázku,
- reakce vždy v závazných lhůtách vyplývajících ze ZZVZ – zpravidla do 3 pracovních dnů,
- účast na jednáních hodnotící komise ve funkci odborného poradce hodnotící komise, bude-li objednatelem vyžadována,
- vypracování porovnání cenových nabídek jednotlivých uchazečů o veřejnou zakázku na dodávku stavby / dodávku interiéru a vymezení odchylek od ceny podle projektové dokumentace, bude-li požadováno,
- posouzení případných zdůvodnění mimořádně nízké nabídkové ceny na dodávku stavby nebo interiéru, bude-li požadováno;

2.5.4 výkon autorského dozoru (AD)

- autorský dozor bude vykonáván po dobu realizace stavby až do vydání kolaudačního rozhodnutí, resp. do doby realizace interiéru až do jeho řádného dokončení a předání objednateli do užívání,
- autorský dozor bude zhotovitelem vykonáván s odbornou péčí, kterou lze po něm spravedlivě požadovat,
- autorský dozor bude vykonáván v rozmezí odpovídajících profesních standardů či relevantních právních předpisů, ve smyslu naplnění účelu ustanovení § 152 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění,
- autorský dozor bude vykonáván jako občasný, obvykle 1 x za týden, zpravidla zároveň s konáním kontrolních dnů stavby / realizace interiéru,
- plnění základních činností autorského dozoru, zejména:
 - poskytování běžných konzultací dodavatelům stavby / interiéru, pokud jde o souvislosti s projektovou dokumentací,
 - účast na veřejnoprávních (správních) řízeních a jednáních za účelem ujasnění nebo vysvětlení souvislostí s příslušnou částí dokumentace souborného řešení projektu, popř. s jejími přijatými či navrhovanými změnami,
 - dozor při zpracování dokumentace dočasných zařízení staveniště nebo úprav trvalých objektů, k zabezpečení souladu s dokumentací souborného řešení projektu,
 - autorský dozor při realizaci stavby / interiéru k zabezpečení souladu s dokumentací souborného řešení projektu, jak pokud jde o vlastní řešení stavby / interiéru, tak také z hlediska postupu a respektování podmínek výstavby,
 - posuzování návrhů účastníků výstavby / realizace interiéru na odchylky a změny týkající se dokumentace souborného řešení projektu,
 - navrhování a projednávání změn a odchylek od vlastního řešení projektu, která mohou přispět ke zvýšení efektivity dříve přijatého řešení nebo ke snížení či odstranění definovaných rizik projektu, včetně účasti na souvisejících změnových řízeních,
 - operativní zpracování návrhů přijatých drobných úprav a změn dokumentace souborného řešení projektu a projednávání postupů a podmínek prací na změnách většího rozsahu, včetně účasti na souvisejících změnových řízeních,
 - účast na kontrolních jednáních o výstavbě / realizaci interiéru (kontrolních dnech), popř. na jiných jednáních souvisejících s výstavbou / realizací interiéru,
 - účast při předání a převzetí stavby / interiéru jak ke zkouškám či zkušebnímu provozu, tak také k běžnému užívání, za účelem poskytování informací a vyjadřování stanovisek vztahujících se k výkonu autorského dozoru,
 - účast na předání a převzetí staveniště zhotovitelem stavby, kontrola, zda skutečnosti známé v době předání staveniště odpovídají předpokladům, podle kterých byla vypracována projektová dokumentace,
 - dohled na souladem zhotovované stavby s projektovou dokumentací ověřenou ve stavebním řízení, která je podkladem pro jeho činnost, sleduje a kontroluje postup výstavby ve vztahu k dokumentaci,

- sledování postupu výstavby / realizace interiéru z technického hlediska a z hlediska časového plánu výstavby / realizace interiéru,
- účast na kontrolních dnech, zásadních zkouškách a měření a vydávání stanoviska k jejich výsledkům,
- podávání vysvětlení k dokumentaci stavby, která je podkladem pro výkon autorského dozoru,
- spolupráce při odstraňování důsledků nedostatků zjištěných v dokumentaci (DPS, DPI),
- podávání vyjádření k požadavkům na větší množství výrobků a výkonů oproti projektové dokumentaci,
- navrhování změn a odchylek ke zlepšení řešení projektu, vznikající ve fázi realizace projektu,
- posuzování návrhů na změny stavby / realizace interiéru, na odchylky od schválené projektové dokumentace, které byly vyvolány vlivem okolností vzniklých v průběhu realizace,
- provádění posouzení a odsouhlasení případných návrhů zhotovitele stavby / dodavatele interiéru na změny schválené projektové dokumentace a na odchylky od ní, které byly vyvolány vlivem okolností vzniklých v průběhu realizace,
- spolupráce s partnery objednatele (zhotovitel stavby, dodavatel interiéru, technický dozor stavebníka, koordinátor bezpečnosti práce) při operativním řešení problémů vzniklých na stavbě či při realizaci interiéru,
- sledování dodržování podmínek pro stavbu tak, jak jsou určeny stavebním povolením a stanovisky dotčených účastníků výstavby, která jsou ve stavebním povolení stanovena jako závazná,
- zaznamenávání zjištění, požadavků a návrhů do stavebního deníku,
- účast na kolaudačním řízení a při kontrole odstranění kolaudačních závad,
- objednatel zajistí pro zhotovitele nezbytné podmínky pro výkon sjednaného autorského dozoru (např. představitel zhotovitele jako osobu vykonávající autorský dohled dodavateli stavby, zajistí, aby zhotovitel obdržel a pravidelně dostával podklady týkající se realizace stavby a kontrolních dnů stavby apod.),

2.5.5 spolupráce s dodavatelem stavby při dokončení stavby a při vyhotovení dokumentace skutečného provedení stavby

- konzultace objednatelem a dodavatelem stavby při závěrečné fázi realizace stavby,
- konzultace, dozor a kontrola správnosti postupu dodavatele stavby při vyhotovování dokumentace skutečného provedení stavby v rozsahu a obsahu dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zejm. její přílohy č. 14, s vysvětlením příslušných vazeb, popř. s koordinací působností mezi jednotlivými zpracovateli, k zabezpečení souladu s dokumentací souborného řešení projektu.

2.6 Zhotovitel je povinen v každé fázi díla postupovat s cílem naplnění účelu této smlouvy, kterým je vytvoření podmínek pro výstavbu, vybavení a zprovoznění (předání do řádného užívání objednateli) přístavby a rekonstruované stávající části Domova pro seniory Dobřichovice.

III. Termíny a místo plnění

- 3.1 Zhotovitel se zavazuje odevzdat kompletní zpracovanou projektovou dokumentaci pro provádění stavby (DPS) a pro výběr dodavatele stavby (DVD) dle čl. 2.5.1 této smlouvy a projektovou dokumentaci interiéru (DPI) dle čl. 2.5.2 této smlouvy, v úplném rozsahu dle této smlouvy, nejpozději do **105** kalendářních dnů od nabytí účinnosti této smlouvy.
- 3.2 Zhotovitel se zavazuje spolupracovat s objednatelem při výběru dodavatelů stavby a interiéru dle čl. 2.5.3 této smlouvy po celou dobu přípravy a průběhu zadávacích řízení na výběr dodavatele stavby a na výběr dodavatele interiéru; příslušná zadávací řízení budou probíhat po předání DPS, DVD a DPI.
- 3.3 Zhotovitel se zavazuje vykonávat autorský dozor (AD) dle čl. 2.5.4 této smlouvy po celou dobu průběhu výstavby a realizace interiéru realizovaných na základě projektových dokumentací zpracovaných zhotovitelem; výstavba budovy a realizace interiéru budou probíhat v návaznosti na ukončený výběr dodavatelů stavby a interiéru.
- 3.4 Zhotovitel se zavazuje spolupracovat s dodavatelem stavby v závěrečné fázi realizace stavby a při zpracování projektové dokumentace skutečného provedení stavby dle čl. 2.5.5 této smlouvy po celou dobu nezbytnou k vyhotovení dokumentace skutečného provedení stavby až do jejího předání dodavatelem stavby objednateli.
- 3.5 Místem plnění je sídlo objednatele.

IV. Podmínky provádění díla

- 4.1 Zhotovitel bude při provádění díla postupovat podle obecně závazných předpisů, závazných a doporučených českých, resp. evropských technických norem, Standardů výkonů, dokumentace a oceňování architektů, inženýrů a techniků činných ve výstavbě (www.stavebnistandardy.cz), výchozích podkladů předaných objednatelem ke dni uzavření této smlouvy, dalších podkladů předaných na základě této smlouvy, podle ujednání obsažených v této smlouvě, vyjádření veřejnoprávních orgánů a podle zápisů z projednání s objednatelem tak, aby dílo mělo vlastnosti v této smlouvě dohodnuté, případně obvyklé.
- 4.2 Zhotovitel bude při plnění této smlouvy postupovat s odbornou péčí s tím, že se zhotovitel zavazuje vypracovat projektovou dokumentaci co nejehospodárněji s ohledem na použité konstrukční systémy a technologické postupy.
- 4.3 Zhotovitel zapracuje do projektové dokumentace požadavky vyplývající z vyjádření či stanovisek dotčených orgánů veřejné správy, dotčených organizací a požadavky vyplývající z příslušných správních rozhodnutí, je-li relevantní.
- 4.4 Jestliže vznikne v průběhu následné realizace stavby prováděné podle díla provedeného zhotovitelem na základě této smlouvy objednateli škoda, a to v důsledku neúplného či nesprávného plnění zhotovitelem, bude úhradu této škody, v rozsahu v jakém za ní zhotovitel odpovídá, požadovat objednatel na zhotoviteli.
- 4.5 Zhotovitel je povinen veškeré fáze díla dle této smlouvy konzultovat a koordinovat s objednatelem a zároveň je zhotovitel povinen předložit objednateli k odsouhlasení každý ucelený výstup realizovaný v rámci plnění díla. Odsouhlasení objednatele není potvrzením, že dílo nemá skryté vady či nedostatky, objednatel při odsouhlasení není povinen přezkoumávat výpočty nebo zkoumat technická řešení.

- 4.6 Objednatel v případě potřeby zajistí pro zhotovitele písemnou plnou moc k zastupování před orgány státní správy a ostatními organizacemi, se kterými přijde zhotovitel při provádění díla do kontaktu. Zhotovitel není na základě této smlouvy oprávněn zavazovat objednatele k jakýmkoli hmotným závazkům.
- 4.7 Pokud se jedná o další pokyny objednatele učiněné po uzavření smlouvy, bude je zhotovitel respektovat v případě, že budou směřovat k upřesnění investorského zadání a věcného rozsahu stavby, nebudou však na újmu kvality a odborné úrovně dokumentace.
- 4.8 Zhotovitel je povinen při zpracování díla postupovat v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) a prováděcími předpisy. Jako projektant odpovídá za technickou a ekonomickou úroveň díla.
- 4.9 Zhotovitel prohlašuje, že je osobou odborně způsobilou, která je oprávněna provádět projektovou činnost ve výstavbě.
- 4.10 Zhotovitel je povinen dílo realizovat prostřednictvím projekčního týmu, kterým v zadávacím řízení na veřejnou zakázku prokázal technickou kvalifikaci dle čl. 6.3.2. výzvy včetně zadávací dokumentace (dále jen „ZD“). Projekční tým může být doplněn dalšími kvalifikovanými projektanty dle potřeb zhotovitele. Členové projekčního týmu, jejichž prostřednictvím byla kvalifikace prokazována (dále jen „**obligatorní členové týmu**“), však musí být vždy v projekčním týmu aktivně účastní. Změna na pozici obligatorních členů týmu, je možná jen s předchozím písemným souhlasem objednatele; objednatel není oprávněn tento souhlas odepřít v případě, že navržený nový člen na pozici obligatorního člena týmu splňuje kvalifikační požadavky dle čl. 6.3.2. ZD a zhotovitel tyto kvalifikační požadavky způsobem dle čl. 6.3.2. ZD na veřejnou zakázku objednateli doloží.
- 4.11 Zhotovitel je povinen v případě, že členem projekčního týmu učinil i osobu „budoucího projektanta“ v souladu s podmínkami čl. 6.3.2. ZD na veřejnou zakázku, na kteréžto základě byl zvýhodněn při hodnocení své nabídky v zadávacím řízení v souladu s čl. 7 ZD, kdykoliv na vyžádání objednatele doložit příslušnými dokumenty (zejména pracovní smlouva, DPČ, DPP, doklady o výplatě, výpisy z účtu z nichž bude patrná výplata odměny za práci v projekčním týmu apod.), že osoba budoucího projektanta se na díle skutečně podílí.
- 4.12 Zhotovitel není oprávněn započíst jakékoli pohledávky oproti nárokům objednatele. Pohledávky a nároky zhotovitele vzniklé v souvislosti s touto smlouvou nesmějí být postoupeny třetím osobám, zastaveny nebo s nimi jinak disponováno. Jakýkoli právní úkon učiněný zhotovitelem v rozporu s tímto ustanovením bude považován za přičící se dobrým mravům.
- 4.13 Zhotovitel se dále zavazuje uchovat doklady související s plněním zakázky a účetních / daňových záznamů po dobu 10-ti let od skončení realizace díla a umožnit osobám, oprávněným k výkonu kontroly projektu v programu, z něhož je dílo financováno, provést kontrolu těchto dokladů.
- 4.14 Zhotovitel je povinen být po celou dobu účinnosti této smlouvy pojištěn pro případ vzniku jeho odpovědnosti za škodu způsobenou jeho jednáním v souvislosti s plněním předmětu této smlouvy, a to na částku rovnající se minimálně celkové ceně díla vč. DPH dle této smlouvy. Zhotovitel je současně povinen objednateli prokázat existenci takového pojištění předložením pojistky či pojistné smlouvy, a to do 5-ti pracovních dnů od okamžiku, kdy o to bude objednatel požádán.

V.

Cena díla a platební podmínky

- 5.1 Celková cena za řádně provedené a ukončené dílo v úplném rozsahu dle této smlouvy činí **3.677.000,00 Kč** bez DPH, tj. **4.449.170,00 Kč** včetně DPH. Tato cena je cenou konečnou,

nepřekročitelnou, zahrnující veškeré náklady na jednotlivá plnění, která jsou součástí díla dle této smlouvy, tedy včetně nákladů personálních, nákladů na cestovné apod. Zhotovitel prohlašuje, že ocenění provedl v souladu s podmínkami této smlouvy a na základě svých odborných znalostí stran činností, které jsou předmětem díla, jakož i s ohledem na předpokládanou časovou a finanční náročnost jednotlivých částí díla dle čl. II této smlouvy.

- 5.2 Dílčí ceny, které ve svém souhrnu tvoří Celkovou cenu dle předchozího odstavce, jsou uvedeny v Příloze č. 5 této smlouvy.
- 5.3 Objednatel neposkytuje zálohy.
- 5.4 Cena za dílo bude hrazena postupně po ukončení každé z etap definovaných v čl. II odst. 2.5 této smlouvy, ve výši odpovídající hodnotě té které etapy dle Přílohy č. 5 této smlouvy.
- 5.5 Pro odstranění pochybností smluvní strany považují etapu za ukončenou, pokud plnění, které bylo jejím obsahem, bylo řádně zhotovené, bezvadné a takto je připravené k předání objednateli (je-li relevantní) následovně:
 - DPS a DVD dle čl. 2.5.1 této smlouvy – schválení a převzetí bezvadné projektové dokumentace DPS a DVD objednatelům,
 - DPI dle čl. 2.5.2 této smlouvy – schválení a převzetí bezvadné projektové dokumentace DPI objednatelům,
 - spolupráce s objednatelům při výběru dodavatelů stavby a interiéru dle čl. 2.5.3 této smlouvy – ukončení obou zadávacích řízení (zpravidla uzavřením smlouvy s dodavatelem stavby a dodavatelem interiéru),
 - výkon autorského dozoru AD dle čl. 2.5.4 této smlouvy – vydání kolaudačního rozhodnutí na stavbu a předání interiéru dodavatelem interiéru,
 - spolupráce s dodavatelem stavby při dokončení stavby a při vyhotovení dokumentace skutečného provedení stavby dle čl. 2.5.5 této smlouvy – převzetím dokumentace skutečného provedení stavby objednatelům.
- 5.6 Splatnost faktury je do 30 kalendářních dnů od doručení faktury do sídla objednatelům. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena třetí pracovní den po odeslání.
- 5.7 Faktura zhotovitelům musí obsahovat všechny náležitosti vyplývající z právních předpisů, zejména ze zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví a zákona č. 235/2004 Sb., o DPH ve znění pozdějších předpisů. Objednatel má právo jednotlivé faktury zhotovitelům vrátit, pokud neobsahují zákonem stanovené náležitosti. V takovém případě započne lhůta splatnosti faktury běžet znovu po doručení opravené faktury.

VI.

Spolupůsobení objednatelům, výchozí podklady

- 6.1 Objednatel se zavazuje být v průběhu prací na díle ve stálém kontaktu se zhotovitelům a projednat s ním na jeho vyzvání koncepci řešení. Dále se objednatel zavazuje poskytnout zhotovitelům pro vytvoření díla další nezbytnou součinnost, kterou lze po něm spravedlivě požadovat, a to na základě důvodného požadavku zhotovitelům doručeného v přiměřeném předstihu objednatelům.
- 6.2 Objednatel má právo kontrolovat provádění díla. Zjistí-li objednatel, že zhotovitel porušuje svou povinnost, může objednatel požadovat, aby zhotovitel zajistil nápravu a prováděl dílo řádným způsobem. Neučiní-li tak zhotovitel ani v přiměřené době, může objednatel odstoupit od smlouvy, vedl-li by postup zhotovitelům nepochybně k podstatnému porušení smlouvy.

- 6.3 Objednatel se zavazuje zhotoviteli předat výchozí podklady pro řádné a včasné zhotovení díla nejpozději v den podpisu této smlouvy, pokud jimi zhotovitel již nedisponuje z doby průběhu zadávacího řízení; konkrétně se jedná zejména o projektovou dokumentaci pro stavební povolení (DSP) pro akci „Přístavba a rekonstrukce Domova pro seniory Dobřichovice“ – přístavba, stávající budova, venkovní objekty, zahrada, cesty, navazující na schválenou dokumentaci o umístění stavby (DUR), která tak tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy; ostatní zásadní podklady tvoří Přílohy č. 2 až 4 této smlouvy.
- 6.4 Nepředá-li objednatel podklady včas, může zhotovitel sám, je-li to možné a účelné, po předchozí dohodě s objednatelem, si tyto podklady obstarat sám na účet objednatele. Objednatel uhradí jejich cenu a účelné náklady s tím spojené bez zbytečného odkladu poté, kdy si tyto náklady se zhotovitelem odsouhlasí. Bez toho nemá nárok na jejich úhradu.
- 6.5 Objednatel odpovídá za to, že podklady a doklady, které zhotoviteli předal nebo předá, jsou bez právních vad a neporušují zejména práva třetích osob.

VII.

Předání díla, vlastnická práva k dílu

- 7.1 Zhotovitel splní svou povinnost zhotovit (dokončit) dílo nebo jeho dílčí část jeho řádným provedením, bez vad a nedodělků a
- jeho předáním objednateli v jeho sídle (stran plnění dle čl. 2.5.1 a 2.5.2 této smlouvy), resp.
 - splněním všech povinností, které jsou součástí příslušné části (etapy) díla (stran plnění dle čl. 2.5.3 až 2.5.5 této smlouvy), jinak okamžikem specifikovaným také v čl. 5.5 této smlouvy ve vztahu k té které části díla.
- 7.2 Objednatel je oprávněn převzít řádně dokončené dílo i před sjednaným termínem předání.
- 7.3 O předání a převzetí řádně zhotoveného (ukončeného) díla nebo jeho části (etapy) bude sepsán „Protokol o předání a převzetí/ukončení (části) díla“, který podepíší zástupci obou smluvních stran a jehož jedno vyhotovení obdrží každá ze stran. Za den předání a převzetí/ukončení (části) díla se považuje den podpisu protokolu zástupci obou smluvních stran.
- 7.4 V případě zjištěných vad bude vyhotoven protokol s jejich specifikací a termínem jejich odstranění, v případě zjištěných vad není objednatel povinen dílo převzít.
- 7.5 Převzetím nabývá objednatel vlastnické právo k dílu a zároveň na objednatele převzetím přechází nebezpečí škody na díle.
- 7.6 Zhotovitel prohlašuje, že objednatel bude oprávněn jakékoliv dílo, které bude předmětem plnění dle této smlouvy (pokud bude naplňovat znaky autorského díla) užít jakýmkoli způsobem a v rozsahu bez jakýchkoli omezení a že vůči objednateli nebudou uplatněny oprávněné nároky majitelů autorských práv či jakékoli oprávněné nároky jiných třetích osob v souvislosti s užitím díla (práva autorská, práva příbuzná právu autorskému, práva patentová, práva k ochranné známce, práva z nekalé soutěže, práva osobností či práva vlastnická aj.). Zhotovitel je povinen poskytnout objednateli oprávnění k výkonu práva dílo užít ke všem způsobům užití známým v době uzavření smlouvy v rozsahu neomezeném, co se týká času, množství užití díla a oprávnění opravit či jinak měnit dílo nebo dílo spojit s jiným dílem. Objednatel může své oprávnění k dílu nebo jeho část postoupit třetí osobě a zhotovitel dává k takovému poskytnutí tímto svůj výslovný souhlas. Odměna za poskytnutou licenci ke všem oprávněním objednatele podle této smlouvy je zahrnuta v ceně stanovené v článku V. této smlouvy.

- 7.7 Veškerá majetková práva a užívací práva na jakékoliv výsledky, resp. jakékoliv výstupy činnosti zhotovitel dle smlouvy, přecházejí na objednatele v plném rozsahu bez jakéhokoliv omezení v okamžiku jejich předání objednateli, tedy po předání každého dílčího plnění dle článku 3 této smlouvy.
- 7.8 Zhotovitel nesmí použít výstupy dle smlouvy pro potřeby jakékoliv třetí osoby a ani pro vlastní podnikání.
- 7.9 Zhotovitel je povinen uspořádat si své právní vztahy s autory autorských děl tak, aby splnění závazku poskytnutí nebo převodu práv nebránily žádné právní překážky. Zhotovitel není oprávněn k provedení jakýchkoliv právních úkonů omezujících užití díla objednatelem nebo zakládajících jakékoliv jiné nároky zhotovitele nebo třetích osob, než jaké jsou stanoveny touto smlouvou.
- 7.10 Objednatel je povinen respektovat osobnostní práva autorská a zdržet se užití díla způsobem snižujícím hodnotu díla a dodržovat právo na autorské označení.

VIII.

Odpovědnost za vady, záruční podmínky

- 8.1 Zhotovitel odpovídá za to, že dílo má v době jeho předání objednateli a po dobu běhu záruční doby bude mít, vlastnosti stanovené obecně závaznými předpisy, závaznými ustanoveními technických norem ČSN, ČN, EN, popřípadě vlastnosti obvyklé. Dále odpovídá za to, že dílo nemá právní vady, je kompletní a odpovídá požadavkům sjednaným ve smlouvě.
- 8.2 Záruční doba je 60 měsíců.
- 8.3 Záruční doba začíná plynout dnem odevzdání kompletního plnění dle čl. 2.5.1 a 2.5.2 této smlouvy objednateli.
- 8.4 Zhotovitel rovněž odpovídá za vícenáklady, které vzniknou objednateli vadou díla z důvodu porušení povinností zhotovitele vyplývajících z této smlouvy.
- 8.5 Za vadu se považuje i stav, kdy v důsledku nepřesnosti, chyby či opomenutí v projektové dokumentaci pro výběr dodavatele dojde následně ke zvýšení ceny stavby, která je předmětem projektové dokumentace.
- 8.6 Uplatněné vady dokumentace je zhotovitel povinen odstranit bez zbytečného odkladu, nejpozději do sedmi dnů od písemného uplatnění reklamace, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
- 8.7 Zhotovitel odpovídá i za vady díla, které byly způsobeny použitím podkladů či pokynů daných objednatelem, jestliže při vynaložení obvyklé odborné péče mohl zhotovitel zjistit jejich nevhodnost, nepravdivost či neúplnost a objednatele na ně upozornit.

IX.

Nároky z vad díla

- 9.1 Objednatel se zavazuje oznámit (reklamovat) vady díla zhotoviteli bez zbytečného odkladu poté, kdy se zjistí, nejpozději do uplynutí záruční lhůty. Oznámení vady musí být zhotoviteli zasláno písemně doporučeným dopisem nebo prostřednictvím datové schránky. V oznámení vad musí být vada popsána a navržena lhůta pro její odstranění. Zhotovitel je povinen zahájit odstraňování vad nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne doručení reklamace.
- 9.2 Smluvní strany sjednávají právo objednatele požadovat v době záruky bezplatné odstranění vady. Bezplatným odstraněním vady se zejména rozumí přepracování či úprava díla. Zhotovitel

se zavazuje případně vady odstranit bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě, kterou určí objednatel dle objektivních hledisek přiměřená.

9.3 Je-li vadné plnění podstatným porušením smlouvy, má objednatel právo

9.3.1 na odstranění vady dodáním nového díla nebo dodáním chybějící části díla,

9.3.2 na odstranění vady opravou plnění, které je předmětem díla,

9.3.3 na přiměřenou slevu z ceny díla,

9.3.4 odstoupit od smlouvy.

X.

Smluvní sankce

- 10.1 V případě prodlení zhotovitele s plněním předmětu smlouvy oproti termínu sjednanému v čl. III odst. 3.1 této smlouvy, je objednatel oprávněn vyúčtovat zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 0,2 % z ceny díla včetně DPH za každý i započatý den prodlení.
- 10.2 Pro případ prodlení objednatele se zaplacením ceny za dílo sjednávají smluvní strany úrok z prodlení v zákonné výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů.
- 10.3 V případě nikoliv řádného plnění předmětu smlouvy, zejména povinností zhotovitele dle čl. II odst. 2.5 této smlouvy, nebude-li náprava zhotovitelem zjednána ani po upozornění na vadné plnění vznesené objednatelem (typicky neposkytování součinnosti v požadovaných či v této smlouvě resp. v ZZVZ stanovených termínech, vady v součinnosti apod.), je objednatel oprávněn vyúčtovat zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč, a to i opakovaně.
- 10.4 V případě, že zhotovitel nesplní povinnost dle čl. IV odst. 4.10 a/nebo 4.11 této smlouvy, je objednatel oprávněn vyúčtovat zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč, a to i opakovaně.
- 10.5 V případě, že zhotovitel nesplní povinnost dle čl. IV odst. 4.14 této smlouvy (neuzavření pojistky a/nebo nepředložení dokladu o jejím uzavření), je objednatel oprávněn vyúčtovat zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč, a to i opakovaně.
- 10.6 Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo objednatele na náhradu škody.

XI.

Ukončení smlouvy

- 11.1 Smluvní strany mohou ukončit tuto smlouvu písemnou dohodou nebo odstoupením od smlouvy.
- 11.2 Mimo jiných případů uvedených v této smlouvě nebo příslušných ustanoveních OZ, jsou smluvní strany oprávněny odstoupit od této smlouvy v případech jejího podstatného porušení druhou smluvní stranou. Podstatným porušením smlouvy se rozumí zejména, nikoliv však pouze:
- 11.2.1 prodlení zhotovitele s provedením díla dle čl. III odst. 3.1 této smlouvy delším než 30 dnů oproti tam stanovenému termínu,
- 11.2.2 zhotovitel opakovaně provádí dílo, resp. kteroukoliv jeho část dle čl. II odst. 2.5 této smlouvy vadně, ačkoli byl na vadnost upozorněn objednatelem,

- 11.2.3 neuhrzení ceny za dílo objednatelem po druhé výzvě zhotovitele k uhrazení dlužné částky, přičemž druhá výzva nesmí následovat dříve než 30 dnů po doručení první výzvy,
- 11.2.4 zhotovitel podal insolvenční návrh jako dlužník,
- 11.2.5 bylo vydáno rozhodnutí o úpadku zhotovitele nebo rozhodnutí o zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku zhotovitele.
- 11.3 Objednatel je od této smlouvy oprávněn odstoupit v případě, že na základě oznámení či rozhodnutí svého zřizovatele neobdrží na realizaci předmětu této smlouvy určené finanční prostředky, případně jejich část (viz čl. 2.7 ZD).
- 11.4 Objednatel je od této smlouvy oprávněn odstoupit rovněž v případě, že rozhodnutí o prodloužení stavebního povolení, které tvoří Přílohu č. 4 této smlouvy, nenabude právní moci ani do 30.6.2021.
- 11.5 Odstoupí - li některá ze smluvních stran od této smlouvy, je povinna oznámit odstoupení druhé smluvní straně písemně bez zbytečného odkladu poté, co se dozvěděla o možnosti od smlouvy odstoupit.
- 11.6 Odstoupením od smlouvy, tj. doručením písemného oznámení o odstoupení druhé smluvní straně, smlouva zaniká. Odstoupení od smlouvy se nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroky z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat strany i po odstoupení od smlouvy, zejména ujednání o způsobu řešení sporů. Byl-li dluh zajištěn, nedotýká se odstoupení od smlouvy ani zajištění.
- 11.7 Odstoupí-li některá ze smluvních stran od této smlouvy na základě ujednání z této smlouvy vyplývajících, smluvní strany si vypořádají své závazky z této smlouvy do 30 dnů od odstoupení od smlouvy.

XII.

Závěrečná ustanovení

- 12.1 Smluvní strany prohlašují, že předmět plnění podle této smlouvy není plněním nemožným a že smlouvu uzavírají po pečlivém zvážení všech možných důsledků.
- 12.2 Změnit nebo doplnit tuto smlouvu mohou smluvní strany pouze formou písemných dodatků, které budou vzestupně číslovány, výslovně prohlášeny za dodatek této smlouvy a podepsány oprávněnými zástupci smluvních stran.
- 12.3 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti smlouva nabývá dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), nebo dnem nabytí právní moci rozhodnutí o prodloužení stavebního povolení (viz Příloha č. 4 této smlouvy), podle toho, která z uvedených podmínek nastane později.
- 12.4 Tato smlouva se řídí právními předpisy České republiky a je vykládána v souladu s nimi.
- 12.5 Smluvní strany se dohodly, že všechny spory vyplývající z této smlouvy nebo spory o existenci této smlouvy (včetně otázky vzniku a platnosti této smlouvy) budou rozhodovány s konečnou platností před věcně a místně příslušným soudem České republiky.
- 12.6 Tato smlouva je vyhotovena v elektronické podobě podepsané zaručenými elektronickými podpisy (založenými na kvalifikovaném certifikátu) statutárních zástupců obou smluvních stran.

12.7 Zhotovitel bere na vědomí, že objednatel má povinnost podle ustanovení § 219 ZZVZ zveřejnit plný text této smlouvy včetně jejích změn a dodatků na svém profilu zadavatele nebo uveřejnit smlouvu v registru smluv. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) zajistí objednatel. Zhotovitel je seznámen se skutečností, že poskytnutí těchto informací se dle citovaných zákonů nepovažuje za porušení obchodního tajemství a s jejich zveřejněním tímto vyslovuje svůj souhlas.

12.8 Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

- Příloha č. 1 - Projektová dokumentace pro stavební povolení (DSP) pro akci „Přístavba a rekonstrukce Domova pro seniory Dobřichovice“ – přístavba, stávající budova, venkovní objekty, zahrada, cesty, navazující na schválenou dokumentaci o umístění stavby (DUR) – VOLNĚ PŘIPOJENÁ V ELEKTRONICKÉ PODOBĚ
- Příloha č. 2 - Stavební povolení č.j. 789/2017/SU/12 (právní moc 9.7.2018)
- Příloha č. 3 - Rozhodnutím o prodloužení stavebního povolení č.j. 866/2020/SU-11
- Příloha č. 4 - Doporučený postup č. 2/2016 Materiálně – technický standard pro služby sociální péče poskytované pobytovou formou (1.5.2016) – VOLNĚ PŘIPOJENÝ V ELEKTRONICKÉ PODOBĚ
- Příloha č. 5 - Položkový rozpočet

12.9 Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a že se dohodly o celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.

Ve Všenorech dne

**Bc.
Robert
Pitrák**

Digitálně
podepsal Bc.
Robert Pitrák
Datum:
2021.07.19
11:24:27 +02'00'

.....
Bc. Robert Pitrák
ředitel
Domov pro seniory Dobřichovice

V Praze dne



Digitálně podepsal Ing. Libor
Hrdoušek
DN: c=CZ,
2.5.4.97=NTRCZ-06647642, o=ra15
a.s., ou=1, cn=Ing. Libor Hrdoušek,
sn=Hrdoušek, givenName=Libor,
serialNumber=P669376
Datum: 2021.07.19 11:32:59
+02'00'

.....
Ing. Libor Hrdoušek
místopředseda představenstva
ra15 a.s.

Příloha č. 1 – Projektová dokumentace pro stavební povolení (DSP) pro akci „Přístavba a rekonstrukce Domova pro seniory Dobřichovice“ – přístavba, stávající budova, venkovní objekty, zahrada, cesty, navazující na schválenou dokumentaci o umístění stavby (DUR) – VOLNĚ PŘIPOJENÁ V ELEKTRONICKÉ PODOBĚ, nepřetržitě dostupná na profilu objednatele - <https://tenderarena.cz/dodavatel/seznam-profilu-zadavatele/detail/Z0002301/zakazka/405785>

MĚSTSKÝ ÚŘAD DOBŘICHOVICE
Stavební úřad

252 29 Dobřichovice, Vítova 61

SZ.: 789/2017/SU
Č.j.: 789/2017/SU/12
VYŘIZUJE: Ing. Iveta Radovnická
TEL: 257 711 402

DATUM: 7.2.2018

ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Stavební úřad Dobřichovice, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), ve společném územním a stavebním řízení přezkoumal podle § 84 až 91 a § 109 až 114 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o umístění a provedení stavby – Přístavby a stavebních úprav č. p. 365 Domova pro seniory Dobřichovice (stavby občanského vybavení), oplocení, altánu, vstupu a opěrné stěny, zahradních úprav, plynové přípojky, přípojky CETIN a územního rozhodnutí na odlučovač tuků, kterou dne 28. 6. 2017 podala organizace

Domov pro seniory Dobřichovice, IČ 70875880, Brunšov 365, Všenory kterou zastupuje společnost RALA s. r. o., IČ 27218015, Nádražní 1272/15, Praha 5

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání:

- Vydává** podle § 79 a 92 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

rozhodnutí o umístění stavby

Přístavby a stavebních úprav č. p. 365 (ul. Brunšov) Domova pro seniory Dobřichovice (stavby občanského vybavení), oplocení, altánu, vstupu a opěrné stěny, zahradních úprav, plynové přípojky, přípojky CETIN a odlučovač tuků

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 475/1 (zastavěná plocha a nádvoří), 475/2 (zastavěná plocha a nádvoří), 476 (zastavěná plocha a nádvoří), 477 (zahrada) , 559/8 (ostatní komunikace) k. ú. Všenory a 2264 (ostatní komunikace) k. ú. Dobřichovice.

Podmínky pro umístění stavby:

- Stavba bude umístěna v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí, celkového situačního výkresu stavby v měřítku 1 :250 výkres C2. Minimální vzdálenost přístavby k č. p. 365 od společné hranice s pozemkem parc. č. 2264 a k. ú. Dobřichovice a 559/8 k. ú. Všenory bude 2 m. Minimální vzdálenost průčelí budovy bude 3 m od okraje místní komunikace. Minimální vzdálenost od společné hranice s pozemkem parc. č. 471 bude 3,5 m. Vzdálenost mezi nově navrženou přístavbou a rodinným domem č. p. 364 bude 15,5 m (měřeno od stavby dle katastru nemovitostí). Opěrná stěna bude umístěna při hranici pozemků parc. č. 476, 477 a 471 a 473 k. ú. Všenory, bude vzdálena 12 m od rodinného domu č. p. 364.

II. Vydává podle § 115 stavebního zákona odst.**stavební povolení**

na stavbu - přístavbu a stavební úpravy ul. Brunšov č. p. 365 Domova pro seniory Dobřichovice (stavby občanského vybavení), oplocení, altánu, vstupu a opěrné stěny, zahradních úprav na pozemku parc. č. 475/1 (zastavěná plocha a nádvoří), 475/2 (zastavěná plocha a nádvoří), 476 (zastavěná plocha a nádvoří), 477 (zahrada).

Stavba obsahuje:

Stavební úpravy stávajícího objektu spočívají především v úpravě dispozičního řešení v souvislosti s novými požadavky na provoz a požární bezpečnost stavby. S ohledem na zvýšení standardů ubytování bude upravena dispozice pokojů, které budou vybaveny vlastními bezbariérovými koupelnami, v 1. PP bude provedena optimalizace provozu kuchyně a prádelny a ve 4. NP je navrženo nové uspořádání kancelářských prostor a zázemí pro zaměstnance (šatny a jídelna).

Navržená přístavba je soustředěna severně (2. PP) a severovýchodně (2. PP, 1. PP, 1. NP) od stávající budovy a je k ní připojena na východní straně úzkým krčkem. V severozápadní části je součástí přístavby objekt kaple (1. PP) a prostor pro akumulační nádrže a potřebné vybavení (3. PP). Navržená přístavba má dva dilatační celky. Dilatační celek A je složen z obytného 2. PP, ve 3. PP je umístěna technologie a v 1. PP se nachází objekt kaple. Rozměry celku A budou 47 m x 11,9 m, výška 4,7 m. (výška kaple bude 10,9 m). Dilatační celek B má tři patra (2. PP, 1. PP, 1. NP), má lichoběžníkový půdorys 12,8 m x 21,2 m/22,6 + spojovací krček, výška 10,9 m. Střeška bude pochozí, se zábradlím v. min. 1 m a na střechu bude vyústěn výtah.

Oplocení – Na západní a východní straně pozemku bude oplocení z ocelových profilů na betonové podezdívce výšky 2 m (z toho 0,2 m podezdívka) a na jižní hranici bude drátěné oplocení na betonové podezdívce výšky 2 m (z toho 0,2 m podezdívka).

Altán – jedná se o stavební úpravy stávajícího objektu venkovního skladu a márnice na zahradní altán pro venkovní posezení s uzavřenými prostory pro uskladnění zahradního nářadí a venkovního nábytku. Půdorysný rozměr bude 5,8 m x 11,25 m, výška 3,25 m.

Vstup a opěrné stěny - k ulici Krajníkova, Brunšov bude před přístavbou umístěna plotová stěna obložená kamenem výšky 1,9 m. Směrem k poz. parc. č. 471 bude umístěna opěrná stěna dl. 15,9 m vysoká do úrovně terénu sousedního pozemku, tj. 3,4 m v nejnižším místě a 5,6 m v nejvyšším místě. U vstupu do areálu bude opěrná stěna dl. 26,5 m. Nalevo od vstupních vrat bude umístěn objekt vstupu a přístřešku o rozměrech 3,1 m x 6,6 m. výšky 4,58 m.

Zahradní úpravy - Dále bude na pozemku umístěna gabiónová stěna, která bude cca 64 dl. výšky 3 m a bude oddělovat odpočinkovou část zahrady od méně užívané části zahrady z důvodu příkrého sklonu.

Nově bude vytvořen oddílňý systém kanalizace. Dešťová kanalizace bude ukončena v atypickém podzemním objektu vsakovací galerie a vsakovacích rýhách. Značná část dešťových odpadních vod bude svedena do akumulační nádrže v prostorech 3. PP přístavby (objektu kaple) a bude použita na splachování a na zalévání.

Splašková kanalizace bude svedena do veřejné gravitační oddílné kanalizace v ul. Krajníkova.

Objekty budou zásobovány pitnou vodou z přípojky napojené na veřejný vodovod v ul. Krajníkova. Z důvodu nepříznivých tlakových poměrů bude voda přivedena do nově vybudované akumulace v prostoru 3. PP (objekt kaple).

Stávající objekt je napojen STL plynovou přípojkou na veřejný STL plynovod. Stávající plynová přípojka bude zrušena a nahrazena novou STL přípojkou a novými rozvody plynu. Hlavním zdrojem vytápění je kaskáda plynových kotlů s ekvitermní regulací. Dále je plyn přiveden do části objektu gastro.

Ve stávajícím objektu budou kompletně vyměněny rozvody silnoproudé a slaboproudé elektroinstalace a nová silnoproudá a slaboproudá instalace v přístavbě. Elektroinstalace je napojena ze stávající přípojkové rozpojovací skříně. el. instalace obsahuje tlač. Central stop a Total stop. Objekt bude zálohován při výpadku el. energie záložním zdrojem – dieselagregátem.

Stávající přípojka CETIN –vrchní vedení bude demontováno a část vrchního vedení bude přeložena ze stávajícího telekomunikačního sloupu ul. Brunšov na nový sloup, ze kterého bude vedena nová přípojka CETIN.

Stavby budou chráněny před bleskem hromosvodem. Stavby jsou opatřeny systémem elektrické požární signalizace.

Stávající objekt bude mít v 1. PP gastro provoz pro přípravu 187 jídel.

Z důvodu dostatečného větrání podzemních prostor a chlazení budou stavby opatřeny vzduchotechnickými rozvody.

Podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle ověřené projektové dokumentace, kterou vypracoval
 - Architektonicko-stavební řešení RALA s. r. o., IČ 27218015, Nádražní 1272/15, Praha 5 ověřená autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby Ing. Liborem Hrdouškem, ČKAIT 0007069
 - Stavebně konstrukční řešení Ing. Karel Janoch, autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb ČKAIT 0004843
 - Požárně bezpečnostní řešení Ing. Petr Havlíček, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby a požární bezpečnost staveb ČKAIT 0004584
 - Vytápění a vzduchotechnika Ing. Petr Šafář, autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb, specializace technická zařízení ČKAIT 00011546
 - Zdravotně technické instalace Ing. Pavel Míka, autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb, specializace technická zařízení ČKAIT 0100886
 - Plyn Ing. Michal Hadraba, autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb, specializace technická zařízení, ČKAIT – 0008359
 - Elektroinstalace a elektronické komunikace Martin Pošta
 - Průkaz energetické náročnosti budovy – Ing. Jiří Jager
 - Stanovení radonového indexu stavebního pozemku RADON STAV s. r. o., IČ 29104858, Na Rejdě 116, Sadov
 - Světelně technická studie a akustická studie AWAL, Ing. Marcel Pelech, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, autorizovaný technik pro techniku prostředí staveb, spec. vytápění a vzduchotechnika ČKAIT 0011283
 - Závěrečná zpráva inženýrskogeologického průzkumu Ing. Jaromír Štřeska, odborná způsobilost v inženýrské geologii č. 1571/2002

případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.

2. Pro realizaci stavby bude vypracována realizační projektová dokumentace.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
4. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - I. etapa (přístavba stáv. objektu, úprava inženýrských sítí)
 - vyhotovení základů, dokončení hrubé stavby a provedení hlavních rozvodů instalací
 - II. etapa (stavební úpravy stávajícího objektu)
 - Dokončení bouracích prací, dokončení hrubé stavby a provedení hlavních rozvodů instalací
5. Stavba bude dokončena **do 3 let ode dne nabytí právní moci** tohoto rozhodnutí.
6. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem.
7. Způsob provádění oznámí stavebník před započítím stavebních prací včetně jména stavebního podnikatele. Nejméně 14 dnů před zahájením stavby sdělí stavebník stavebnímu úřadu jméno, adresu a telefonní číslo osoby odpovědné za vedení stavby.
8. Po dokončení stavby bude oprávněným subjektem přímým měřením akustického tlaku A z provozu stacionárních zdrojů hluku (VZT a rekuperace) prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru stavby nejbližší obytné zástavby a v chráněném vnitřním prostoru stavby

v denní době v souladu s požadavky § 30 zákona a § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Výsledky měření budou zaslány na KHS k posouzení před kolaudací objektu.

9. Budou splněny podmínky z vyjádření správců inženýrských sítí a ze stanovisek dotčených orgánů státní správy a to zejména z (e):
- vyjádření GridService s. r. o., Plynárenská 499/1, Brno zn. 5001548392 ze dne 13. 7. 2017
 - závazného stanoviska KHS Středoč. kraje zn. S-KHSSC 25540 ze dne 24. 5. 2017 – Před vydáním kolaudačního rozhodnutí bude KHS předložen rozbor pitné vody dle příl. Č. 5 vyhlášky 252/2004 Sb.,
 - závazného stanoviska HZS Středoč. kraje, Havlíčkova 174, Řevnice Ev. č. PZ-390-2/2017/PD ze dne 17. 5. 2017- Plynová kotelna III. Kategorie bude splňovat požadavky na vybavení PHP CO2 s hasicí schopností 55B, detektor na oxid uhelnatý, lékárnička pro první pomoc, bateriová svítilna. Neevakuční výtahy budou umožňovat sjetí do nejbližší stanice a otevření dveří i v případě výpadku el. energie. Tyto výtahy budou označeny, že neslouží pro evakuaci osob.
 - stanoviska OŽP, MěÚ Černošice, Podskalská 19, Praha 2 zn. S-MUCE 29172/2017/OŽP/Št ze dne 8. 6. 2017 – Odlučovač tuků podléhá vodoprávnímu projednání, v oblasti je možnost výskytu zvláště chráněných druhů netopýrů a rorýsů Dle § 50 zákona č. 114/1992 Sb., jsou zvláště chráněny živočichové chráněni ve všech svých vývojových stádiích a chráněna jsou jimi užívaná přirozená i umělá sídla a jejich biotopy.
 - stanoviska LZ Konopiště č. j.: LCRO06/001460/2017 ze dne 24. 5. 2017.
 - vyjádření Ústavu archeologické památkové péče středních Čech, zn. 2131/2017 ze dne 12. 5. 2017
 - stanoviska NIPI bezbariérové prostředí o. p. s., Havlíčkova 4481/44, Jihlava zn. 110170225 ze dne 30. 5. 2017
 - vyjádření Aquacolsultu s. r. o., Dr. Janského 953, Černošice zn. ZV 5107 ze dne 17. 5. 2017
 - vyjádření ČEZ Distribuce a. s., Teplická 874/8 Děčín zn. 1092829132/2017 ze dne 31. 5. 2017
 - vyjádření České telekomunikační infrastruktury zn. VE15-6225 ze dne 22. 5. 2017
 - vyjádření MěÚ Černošice, ÚÚP, Riegrova 1209, Černošice č. j.: MUCE 70300/2017 OUP ze dne 24. 11. 2017
10. Z důvodu odclonění výhledu z obytné terasy přístavby (SO 02) na pozemek parc. č. 471 bude na terase umístěna „paravánová zeleň“. Jedná se o stálezelené rostliny osazené v průběžném truhlíku podél zábradlí na východní straně terasy, které celoročně zabrání výhledu na sousední pozemek. Výška truhlíku bude min. 0,6 m, výška rostlin při zakoupení 1-1,5 m. Celková výška „paravánové zeleně“ (včetně truhlíku) bude 2 m od podlahy terasy. Navrhované stálezelené rostliny – Buxus sempervirens (zimostráz), Pinus sylvestris „Watereri“ (borovice lesní – keřovitá), Pinus mugo (borovice kleč), Viburnum x pragense (kalina pražská) – budou doplněny kombinací opadavých keřů (Amelanchier – muchovník, Buddleia davidii – komule Davidova, Hibiscus syriacus – ibišek, Capryopteris clandonensis – ořechokřídlec) travin a trvalek, jenž zajistí požadovanou clonu.

Účastníci řízení na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Domov pro seniory Dobřichovice, Brunšov 365, Všenory
 Hlavní město Praha, Marlánské nám. 2/2, Staré Město, Praha 1
 Ing. Jana Farrow, Brunšov 364, Všenory
 Ing. Jan Hainz, Krajníková 990, Dobřichovice
 Lesy ČR s. p., Přemyslova 1106/19, Hradec Králové
 Obec Všenory, U Silnice 151, Všenory
 Město Dobřichovice, Vítova 61, Dobřichovice

Odůvodnění:

Dne 28. 6. 2017 podal stavebník žádost o vydání rozhodnutí o umístění a provedení stavby.

Vzhledem k tomu, že předložená žádost neposkytovala dostatečný podklad pro posouzení stavební úřad stavebníka vyzval dne 17. 7. 2017 k doplnění žádosti o vyspecifikované doklady a řízení přerušil do 31. 10. 2017.

Dne 23. 8. 2017 bylo doplněno podání o světelně technickou studii, rešeršní inženýrskogeologický průzkum a závěrečnou zprávu inženýrskogeologického průzkumu, půdorysy a řezy upravené dle podmínek NIPI, doplněnou souhrnnou technickou zprávu, akustickou studii a plán kontrolních prohlídek stavby.

Na základě doplnění žádosti stavební úřad oznámil zahájení společného územního a stavebního řízení dne 25. 8. 2017 účastníkům řízení a dotčeným orgánům a stanovil lhůtu pro podávání námitek.

Následně dne 12. 9. 2017 obdržel souhlas se stavbou spoluvlastníka sousední nemovitosti Ing. Jana Hainze, který doložil, že stavba dnešního domova pro seniory byla za první republiky Hotelem – Pensionem STEJSKAL s celoročním provozem.

Dále dne 14. 9. 2017 obdržel stavební úřad námítka účastníka řízení Ing. Jany Farrow, Brunšov 364, Všenory. Jedná se o námítka snížení tržní hodnoty nemovitosti, námítka absence ochrany proti budoucím imisím, námítka absence stavebního řešení styku opěrných zdí a ochrany proti „usmýknutí“ pozemku parc. č. 471. cit.:

„1. Námítka snížení tržní hodnoty nemovitosti - Řešený objekt domova pro seniory se nachází v severním svahu obce Všenory (Brunšov), na hraně lesa, na pomezí katastrů Všenory a Dobřichovice, v cenné a ceněně lokalitě prvorepublikové vilové zástavby, která je charakteristická svou rozvolněností. Architektonická kvalita jednotlivých solitérních objektů se zde může uplatnit právě díky umístění na velkých pozemcích tak, aby si vzájemně nekonkurovaly a jejich přednosti a kvalita vynikaly na pozadí dostatečných ploch zeleně. Ne nadarmo tato lokalita spadá do území navrhované městské památkové zóny.

Navržené řešení přístavby domova pro seniory je s ohledem na výše uvedené skutečnosti z hlediska urbanistického a architektonického nepřijatelné. Navržená přístavba nepřiměřeně zahušťuje rozvolněnou zástavbu solitérních izolovaných objektů prvorepublikových vil, a to přesně mezi objekty penzionu a vily, které na horizontu zástavby na hraně lesa celé lokalitě dominují. Štít přístavby téměř na úrovni uliční čáry, který má výšku okolo 12 m a rovnou střechu, znehodnotí z dálkových pohledů celkové panorama lokality.

Z projektové dokumentace vyplývá, že navržená přístavba porušuje zásady prostorového uspořádání území (absence šikmé střechy, překročení maximální výšky objektu a povolené podlažnosti - viz průvodní zpráva A.4.g), což je bohužel zcela bagatelizováno udělením výjimky ze strany obce Všenory, což je v nepochopitelném rozporu se záměrem navrhovaného statutu městské památkové zóny pro tuto lokalitu. Za předpokladu vyhlášení městské památkové zóny (srovnej také např. Rostoky - Tiché údolí), či památkové ochrany vlastního zájmového objektu č. p. 365, by navrhovaná přístavba byla jistě zcela nepřijatelná.

V návaznosti na uvedené a s odkazem na riziko nárůstu budoucích imisí, specifikované níže v námítce č. 2, je nepochybné, že v případě realizace předmětného projektu bezesporu dojde k razantnímu snížení hodnoty svých nemovitostí. Pro tento závěr svědčí mimo jiné i fakt, že hodnota nemovitostí, resp. obvyklá cena nemovitostí (viz zák.č. 151/97 Sb.) se utváří na trhu, přičemž reflektuje všechny cenotvorné

faktory. Jedním ze zásadních cenotvorných faktorů je, v tomto konkrétním případě, genius loci Brunšova a rozvolněná zástavba na pozemcích s velkou výměrou (min. 4 až 5 tis. m²), pro zajištění ochrany soukromí vlastníků. Hodnota, resp. obvyklá cena nemovitosti v místě reflektuje tyto skutečnosti, stejně jako další cenotvorné faktory, kterými jsou blízká poloha k Hlavnímu městu s výbornou dostupností, výborná dopravní obslužnost, výskyt Služeb v místě, absence negativních vlivů v místě, včetně absence „nepříznivých“ skupin osob apod. Nejen z hlediska urbanistického, ale i s ohledem na uvedená kritéria se tak i z hlediska hodnotového jedná o velmi ceněnou a tedy velmi hodnotnou („drahou“), čisté obytnou zónu. Velmi vysoká hodnota nemovitosti v místě tak logicky bude generovat, v případě realizace projektované přístavby, velmi vysokou míru znehodnocení mých nemovitostí, tj. diferenci obvyklé ceny mých nemovitostí před a po zamýšlené výstavbě (snížení obvyklé ceny), a to v řádu desítek milionů Kč.

2. Námitka absence ochrany proti budoucím imisím - Z projektové dokumentace vyplývá, že v přístavbě, umístěné na pozemcích parc. č. 477 a parc. č. 476, budou vybudovány „bytové jednotky“ pro klienty Domova, přičemž ve východní fasádě přístavby - obj. SO 02 jsou navržena okna z jednotlivých jednotek klientů Domova s přímým výhledem na mé nemovitosti, a to jak na pozemky tak na dům, negativně akcentována projektovanou, pochozí, užitnou terasou na střeše objektu SO 02, s totožným efektem. V příčinné souvislosti s těmito stavebními úpravami by byly můj pozemek, jakož i můj dům, a to nejen exteriér domu, ale rovněž i jeho interiéru, celodenně ze strany klientů Domova pohledově exponovány. Vzhledem k tomu, že můj dům na pozemku parc. č. 471 je, k východní fasádě přístavby - obj. SO 02 a pochozí terase, situován tak, že terasa domu, za níž se nachází prosklená zimní zahrada, která volně, bez stavebních „neprůhledných“ překážek ústí do obývacího pokoje s jídelnou, je zřejmé, že v důsledku realizace navrženého stavebního řešení by tak na mé straně a na straně příslušníků mé rodiny došlo k absolutní ztrátě soukromí. Stejným problémem by byla dotčena i další nadzemní podlaží mého domu, ve kterých jsou umístěny ložnice a dům je v této části významně prosklen, resp. opatřen velkým množstvím oken. Pohledově by tak byly exponovány nejen exteriér domu, terasa a zahrada, resp. celý pozemek, ale rovněž i soukromé prostory domu, což je zcela nepřijatelné a objektivně by tak došlo k bezprecedentnímu a neakceptovatelnému porušení mého ústavního práva na ochranu soukromí. V příčinné souvislosti s neúnosným nárůstem exponace pozemku (zahrady) ze strany klientů Domova by tak objektivně došlo nejen k podstatnému omezení obvyklého užívání pozemku, ale rovněž i ke zmaření mého záměru umístit na zahradu bazén (Whirpool), v důsledku čehož by mi vznikla škoda, spočívající ve finančních prostředcích mnou vynaložených v přípravné fázi tohoto záměru.

Nad rámec uvedeného lze důvodně předpokládat, že by zvýšení kapacity Domova bezesporu přineslo do tohoto cenného, klidného, rezidenčního místa razantní nárůst dopravy (obslužnost, návštěvy) se všemi negativními sekundárními projevy (prach, hluk, vibrace). V důsledku realizace předmětných stavebních úprav by tak objektivně došlo ke zhoršení budoucího pokojného stavu v místě bydlení.

3. Námitka absence ochrany stávající zeleně - Projekt nerespektuje stávající zeleně, jakož ani neobsahuje opatření na ochranu stávajícího trvalého porostu. Z projektu není zřejmé, jak má být se stávající vzrostlou zelení na hranici pozemků parc. č. 476 a parc. č. 471 nakládáno. Případná likvidace stávající zeleně na hranici pozemků parc. č. 476 a parc. č. 471 je nepřijatelná, neboť by ještě umocnila negativní dopady podrobně popsané v námitce č. 2.

4. Námitka absence stavebního řešení styku opěrných zdí a ochrany proti „usmýknutí“ pozemku parc. č. 471

Projekt nijak neřeší stavebně konstrukční provedení detailu styku opěrných zdí (stávající a nové) v nárožním styku pozemkových parcel č. 476, č. 559/8 a č. 471, včetně majetkoprávního uspořádání = vztahu ke stávajícím opěrným zdem.

Z projektu není zřejmé, jak má být při realizaci nové opěrné zdi na hranici pozemků parc. č. 476 a parc. č. 471 zajištěna parcela č. 471 v mém vlastnictví proti „usmýknutí“ a možnosti geneze dalších škod v příčinné souvislosti s projektovanou výstavbou.

Závěrem jsem nucena konstatovat, že zamýšlené (projektované) stavební úpravy nejenže mají celkové nepříznivý dopad do mých osobnostních, jakož i majetkových práv, ale jejich výstup, resp. provedení je nezbytné, s odkazem na výše uvedené skutečnosti, označit za zcela nepřiměřené místním poměrům. Pevně věřím, že Stavební úřad zahlední veškeré mé námitky a svým rozhodnutím eliminuje negativní dopad zamýšlené stavby.“

Stavební úřad zvážil předložené námitky a základě nich opětovně vyzval dne 9. 10. stavebníka k doplnění žádosti o stanovisko Úřadu územního plánování MěÚ Černošice, z hlediska souladu plánového stavebního záměru s územním plánem Obce Všenory, doplnění projektové dokumentace zahradních úprav, doplnění projektové dokumentace o stavebně konstrukční řešení detailu styku opěrných zdí na nároží parcel 476, 559/8 a 471. Doplněná projektová dokumentace bude řešit snížení budoucích imisí.

Stavební úřad řízení opět přerušil do doby doložení požadovaných dokladů, nejdéle do 30. 11. 2017.

Dne 29. 11. 2017 předložil zástupce žadatele požadované doklady. Stavební úřad Dobřichovice oznámil pokračování v řízení, vypsál seznam předložených dokladů a nařídil ústní projednání a místní šetření na 9. 1. 2018.

Ve lhůtě stanovené pro podávání námitek opět obdržel námitky Ing. Jany Farrow dne 8. 1. 2018, jeden den před konáním místního šetření a projednání celé záležitosti na místě. Tohoto jednání se Ing. Farrow bez omluvy nezúčastnila. V předložených námitkách uvádí:

„Na základě oznámení Stavebního úřadu, Městského úřadu V Dobřichovicích ze dne 6. 12. 2017, SZ 789/2017/SU, čj. 789/2017/SU-9, o pokračování V řízení a doložení dokladů ke společnému územnímu a stavebnímu řízení, doručeného dne 15. 12. 2017, jsem se seznámila s obsahem doplněné projektové dokumentace a na základě jejího prostudování jsem dospěla k následujícím zjištěním, a to:

1. Investor se vypořádá s námitkou absence stavebního řešení styku opěrných zdí a ochrany proti „usmýknutí“ pozemku parc. č. 471, mnou vznesenou dne 11.9.2017.

2. S námitkou absence ochrany proti budoucím imisím se investor zabýval toliko dílčím způsobem, a to pouze ve vztahu k obytné/pochozí terase, kde navrhl paravánovou izolační zeleň a odstup zábradlí od fasády (atiky) objektu. Vzhledem k tomu, že termín „paravánová izolační zeleň“ není investorem nikde specifikován, lze si jen těžko představit jaké „opatření“ má investor na mysli a zcela nemožné je objektivně posoudit, zda by takové „opatření“ bylo způsobilé eliminovat budoucí imise, tzn. zamezit pohledům klientů DD na mé nemovitosti. Lze toliko předjímat, že se má jednat o instalace solitérních (jednotlivých) kusů porostu (např. thuji) v květináčích, tedy charakteru mobiliáře. Zjevně se tedy tato „paravánová izolační zeleň“ nestane součástí stavby a tedy následná „vymahatelnost“ její existence se jeví minimálně jako velmi problematická. Samostatnou kapitolou je výška jednotlivých rostlin a zejména druhová skladba zeleně ve vztahu k vegetačnímu období a tedy účinnost této při eliminaci pohledových imisí po celých 12 měsících/rok. Z uvedeného vyplývá, že se k takovému návrhu objektivně nelze vyjádřit.

Zcela bez povšimnutí investora a bez jakéhokoliv návrhu opatření zůstal problém s pohledovými imisemi z pokojů klientů DD. Tak jak jsem již uvedla ve svých námitkách ze dne 11.9.2017, budou v přístavbě, umístěné na pozemcích parc. č. 477 a parc. č. 476, vybudovány „bytové jednotky“/pokoje pro klienty Domova, přičemž ve východní fasádě přístavby - obj. SO 02 jsou navržena okna z jednotlivých jednotek klientů Domova s přímým výhledem na mé nemovitosti. V příčinné souvislosti s těmito stavebními úpravami by byly můj pozemek, jakož i můj dům, a to nejen exteriér domu, ale rovněž i jeho interiér, celodenně ze strany klientů Domova pohledově exponovány. Vzhledem k tomu, že můj dům na

pozemku parc. č. 471 je, k východní fasádě přístavby - obj. SO 02 a pochozí terase, situován tak, že terasa domu, za níž se nachází prosklená zimní zahrada, která valně, bez stavebních „neprůhledných“ překážek ústí do obývacího pokoje s jídelnou, je zřejmé, že **v důsledku realizace navrženého stavebního řešení by tak na mé straně a na straně příslušníků mé rodiny došlo k absolutní ztrátě soukromí.** Stejným problémem by byla dotčena i další nadzemní podlaží mého domu, ve kterých jsou umístěny ložnice a dům je v této části významně prosklen, resp. opatřen velkým množstvím oken. Pohledově by tak byly exponovány nejen exteriér domu, terasa a zahrada, resp. celý pozemek, ale rovněž i soukromé prostory domu, což je zcela nepřijatelné a objektivně by tak došlo **k bezprecedentnímu a neakceptovatelnému porušení mého ústavního práva na ochranu soukromí.** V příčinné souvislosti s neúnasým nárůstem exponace pozemku (zahrady) ze strany klientů Domova by tak objektivně došlo nejen k podstatnému omezení obvyklého užívání pozemku, ale rovněž i ke zmaření mého záměru umístit na zahradu bazén (whirpool), v důsledku čehož by mi vznikla škoda, spočívající ve finančních prostředcích mnou vynaložených v přípravné fázi tohoto záměru.

Investor se návrhem opatření, které by eliminovalo výše popsaný nežádoucí dopad, investorem zamýšlených stavebních úprav, do mého soukromí a soukromí mé rodiny nezabýval. Koncept navrhované budoucí zeleně (C 2 situace) a odkaz na budoucí podrobný projekt dendrologických úprav jako součást dalšího stupně projektové dokumentace považuji za naprosto nedostačující a neakceptovatelný, neboť účastníkem řízení a projednávání tohoto dalšího stupně projektové dokumentace nebudu a nebudu tak mít žádnou možnost konkrétní podobu projektové dokumentace, zejména pokud jde o dendrologické úpravy, ovlivnit, a to přitom, že tato má přímý, neodiskutovatelný a může mít i fatální dopad do mých práv. Stejně tak nebudu moci ovlivnit ani to, že v tomto dalším stupni dokumentace případně žádný podrobný projekt dendrologických úprav nebude, nebo nebude navržen tak, aby došlo k eliminaci výše popsaných negativních dopadů (celodenní exponace nemovitosti z pokojů klientů DD) zamýšlené stavby do mých práv. Vzhledem k tomu, jakým způsobem přistoupil investor k „řešení“ eliminace pohledových imisí z pochozí/obytné terasy, které shledávám zcela nedostačujícím, je více než důvodnou má pochybnost, že návrh zeleně bude koncipován tak, aby jednotlivé parasty budoucí zeleně byly ve vzájemném zápoji, který zabezpečí 100% neprůhlednost a splní tak účel, tzn. eliminuje pohledové imise z pokojů klientů DD na mé nemovitosti.

Z uvedených skutečností je zřejmé, že ve stávajícím stupni projektové dokumentace není možno účinnost dendrologických úprav nijak posoudit, a proto mi nezbývá, než trvat na dopracování podrobného projektu dendrologických úprav v tomto stupni projektové dokumentace.

S odkazem na absenci návrhu opatření k eliminaci pohledové exponovanosti mých nemovitostí z „bytových jednotek“/pokojů klientů DD umístěných ve východní stěně přístavby DD a s odkazem na absenci podrobného popisu opatření, označeného investorem termínem „paravánová izolační zeleně, které by mělo eliminovat pohledové imise z obytné/pochozí terasy, **opakovaně vznáším námitku absence ochrany proti budoucím imisím.**

Rovněž tak zcela bez relevantní reakce ze strany investora zůstala má námitka ohledně nárůstu dopravy a s touto souvisejících negativních dopadů v podobě nárůstu prachu, hluku a vibrací v této rezidenční, doposud klidné lokalitě. Nezbývá než konstatovat, že se **investor se zvýšenou imisní zátěží související s nárůstem dopravy nijak nevypořádal.** Tvrzení investora, obsažené v Souhrnné zprávě B I odst. e), že vila č.p.397 naproti DD byla využívána jako DD o kapacitě 140 klientů, je zcela irelevantní a účelové, když minimálně posledních 12 let je tato vila využívána výlučně jen k rodinnému bydlení a s ohledem na její velikost si jen stěží lze představit, že by její kapacita byla dostačující pro 140 klientů a personál. V reakci na uvedené proto **opakovaně vznáším námitku absence ochrany proti budoucím imisím.**

3. **Ochrana stávající zeleně** je v doplněné projektové dokumentaci řešena vágně, něco zachovává, něco kácí, a to bez potřeby relevantního povolení. Stejně jako v případě paravánové izolační zeleně a

dendrologických úprav je také v případě nakládání stávající zelení investorem odkazováno na další stupeň projektové dokumentace, což je pro mne z důvodů podrobně popsanych v odst. 2, absolutně neakceptovatelné, a proto stejně tak jako v odst. 2 musím trvat na dopracování podrobného projektu nakládání stávající zelení v tomto stupni projektové dokumentace. Za tohoto stavu totiž nic nebrání investorovi vtom, aby veškerou stávající, vzrostlou zeleň na hranici pozemků parc. č. 476 a parc. č. 471 vykácel a zlikvidoval, čímž by došlo k absolutnímu exponování mých nemovitostí, což kategoricky odmítám strpět.

Jelikož ani po doplnění projektové dokumentace není zřejmé, jakým konkrétním způsobem bude se stávající zelení na hranici pozemků parc. č. 476 a parc. č. 471 naloženo, jsem nucena i v tomto případě opakovaně vznést námitku absence ochrany stávající zeleně.

4. Předmětná doplněná spisová dokumentace obsahuje **vyjádření Městského úřadu Černošice, odboru územního plánování** ze dne 24.11.2017 spis zn.: uup:59389/2017/Uš/Vsen, č.j. MUCE 70300/2017 OUP, ze kterého vyplývá, že OÚP S předmětným záměrem přístavby a stavebních úprav Domova pro seniory Dobřichovice, Brunšov 365, Všenory, souhlasí. Své souhlasné stanovisko mimo jiné OÚP odůvodnil tak, že:

- záměr přístavby svou velikostí i charakterem odpovídá charakteru zástavby v širším okolí stavby,
- záměr dbá přiměřeného hmotového rozsahu objektu,
- rovné střechy se vyskytují zejména u staveb občanské vybavenosti, garáží i u některých rodinných domů.

S těmito závěry OÚP se však nelze ztotožnit, a to s odkazem na níže uvedené skutečnosti:

1. I přes souhlasné stanovisko OÚP nelze souhlasit s tím, že by navržená přístavba svou velikostí i charakterem odpovídala charakteru okolní zástavby. Navržená přístavba má sice v uliční čáře méně než 11 m výšku, nepřevyšuje okolní zástavbu a splňuje i předepsanou podlažnost, ale to zdaleka neznamená, že je vdaném konkrétním případě hmotové a charakterové přiměřená okolí. Přirovnání řešené přístavby ke garážím u rodinných domů v okolí je zavádějící s ohledem na nesrovnatelnou plochu i hmotu. Zdůvodnění záměru v dodatku dokumentace tedy nic nemění na mém setrvání na prvních dvou bodech původní námitky, tj.:

- navržená přístavba nepřiměřeně zahušťuje rozvolněnou zástavbu soliterních izolovaných objektů prvorepublikových vil, a to přesně mezi objekty penzionu a vily, které na horizontu zástavby na hraně lesa celé lokalitě dominují

- štit přístavby téměř na úrovni uliční čáry, který má výšku bezmála 11 m a rovnou střechu, znehodnotí z dálkových pohledů celkové panorama lokality.

2. Je nezbytné dát OÚP za pravdu v tom, že dle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona nemohou být součástí územního plánu podrobnosti, které svým obsahem náleží regulačnímu plánu, v daném případě požadavek na zastřešení nástavby a přístavby včetně stávajícího domu, které má být šikmé o minimálním sklonu 30 stupňů z pálených, případně betonových tašek, a v souladu s čl. II odst. 4 přechodných ustanovení zákona Č. 350/2012 Sb., se nepoužijí a při nejbližší aktualizaci nebo změně musí být z této dokumentace vypuštěny.

Nicméně ze skutečnosti, že tento požadavek na zastřešení nástavby a přístavby včetně stávajícího domu, které má být šikmé o minimálním sklonu 30 stupňů z pálených, případně betonových tašek, byl v územním plánu z dob, kdy legislativa tyto podrobnosti jako součást územního plánu připouštěla, obsažen a v praxi aplikován, je zřejmé, že **obec vždy měla a má zájem na jeho dodržování.** Dodržování tohoto požadavku je nezbytné pro zachování jedinečnosti předmětné cenné a ceněné lokality prvorepublikové

vilové zástavby, která ne nadarmo spadá do území navrhované městské památkové zóny. Skutečnost, že se v okolí vyskytuje několik solitérních a nutno dodat, že z hlediska hmoty a plochy absolutně s přístavbou DD nesrovnatelných, objektů s rovnou střechou (rodinných domků), které nemají na celkový ráz lokality žádný dopad, nemůže být argumentem pro to, aby byla povolena masivní stavba s rovnou střechou, která se do předmětné lokality nehodí a nezapadá do jejího celkového rázu, charakteristického svou prvorepublikovou vilovou zástavbou a rozvolněností.

Navržené řešení přístavby DD je s ohledem na výše uvedené skutečnosti z hlediska urbanistického a architektonického nepřijatelné. Navržená přístavba nepřiměřeně zahušťuje rozvolněnou zástavbu solitérních izolovaných objektů prvorepublikových vil, a to přesně mezi objekty penzionu a vily, které na horizontu zástavby na hraně lesa celé lokalitě dominují. Štít přístavby téměř na úrovni uliční čáry, který má výšku bezmála 11 m a rovnou střechu, znehodnotí z dálkových pohledů celkové panorama lokality.

*V návaznosti na uvedené a s odkazem na vysokou míru rizika nárůstu budoucích imisí, tak jak tyto byly mnou specifikovány výše, jakož i v námitkách uplatněných mnou podáním ze dne 11. 9. 2017, je nepochybné, že v případě realizace předmětného projektu bezesporu dojde k razantnímu snížení hodnoty mých nemovitostí, a proto **opakovaně vznáším námitku snížení tržní hodnoty nemovitostí.***

Následně dne 9. 1. 2018 v 10 hod se konalo místní šetření spojené s ústním projednáním. Stavební úřad na místě pořídil fotodokumentaci, pro lepší představu plánovaného záměru. Dále z jednání sepsal protokol. Jednání se zúčastnily, zástupci stavebníka Domova pro Seniory, zástupce stavebníka dle plné moci Rala s. r. o., spoluvlastníci sousedního pozemku manž. Hainzovi a zástupkyně KHS. Z místního šetření byl sepsán protokol, kde se mj. uvádí:

Projektant doplní výkresy o výšku zeleně, která bude bránit výhledu z přístavby a výšku tzv. „paravánové zeleně“. Vizualizace bude doplněna o pohled od Ing. Farrow o výšku a hustotu izolační zeleně. Z vyjádření investora vyplývá, že je i nadále ochoten jednat o návrhu sadových úprav na hranici pozemku směrem k obytné terase Ing. Farrow.

Projektová dokumentace byla doplněna dne 24. 1. 2018 o výkres odclonění výhledu z obytné terasy přístavby (SO 02) na pozemek parc. č. 471 pomocí „paravánové zeleně“. Odclonění výhledu z oken pobytových místností v 1. NP přístavby (SO 02) na pozemek parc. č. 471. Imise související s nárůstem dopravy byly řešeny v rámci akustické studie provedené expertní a projektovou kancelář. Ochrana stávající zeleně je podrobně řešena v STZ kapitola B.6. Jediným hodnotným stromem na pozemku stavebníka je vzrostlá lípa v západní části pozemku, která zůstává zachována.

Nadřazená územně plánovací dokumentace. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, vydané Zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19. 12. 2011, včetně její 1. aktualizace nenavrhuje na dotčených pozemcích žádný záměr.

Z hlediska posouzení záměru vzhledem k územně analytickým podkladům se pozemky nachází ve vzdálenosti do 50 od okraje lesa.

Z historie plánovaného záměru: Přístavba Domova pro Seniory byla dle zadání investora původně umístěna v části zahrady mezi stávající stavbou a hranicí lesa. Původní projektová dokumentace byla vypracována v roce 2015. Městský úřad Černošice, OŽP, Oddělení zemědělství, lesnictví a myslivosti vydalo dne 23. 10. 2015 pod č. j. MUCE 59096/2015 nesouhlasné závazné stanovisko s umístěním přístavby podle § 14 odst. 2 lesního zákona. Následně byla projektová dokumentace přepracována – přístavba se přiblížila uliční čáře a odstup od lesa byl 16 m. K této druhé variantě bylo opět vydáno nesouhlasné závazné stanovisko, MěÚ Černošice, OŽP, Oddělení zemědělství, lesnictví a myslivosti č. j. MUCE 830/2016 OŽP/L/Mi ze dne 6. 1. 2016. Následně byla vypracována třetí verze projektové dokumentace. Přístavba je vzdálena jí 20 m od lesa, ale díky odstupu se hmotově zvyšuje. S touto variantou souhlasí dotčené orgány, ovšem Město Dobříčovice dává nesouhlas, s tím, že je navržená

stavba necitlivá k okolní zástavbě, představuje významné estetické poškození lokality a silně narušuje urbanistickou strukturu města Dobřichovice. Stavební úřad posoudil tuto variantu přístavby v územním a stavebním řízení, bylo zjištěno, že není v souladu se současně platným územním plánem Obce Všenory, zejména výška přístavby byla vyšší než 11 m, žádost zamítl.

Následně byl projekt přepracován tak, aby využil velkého převýšení terénu a část přístavby zapustil do země. Díky tomuto řešení se zmenšily nároky na hmotu přístavby. Poslední již čtvrtá varianta projektové dokumentace je kompromisním řešením mezi požadavky investora na zvýšení komfortu bydlení, zvětšení kapacity a mezi požadavky orgánů veřejné zprávy na požadovaný odstup od lesa a zároveň akceptuje regulativy dané územním plánem.

Obec Všenory má tuto platnou územně plánovací dokumentaci: Územní plán sídelního útvaru Všenory, který byl schválen 3. 11. 1994 a vyhlášen Obecně závaznou vyhláškou O Zavázaných částech územního plánu sídelního útvaru obce Všenory (UPNSU Všenory), Změnu č. 1 UPNSU Všenory vyhlášenou obecně závaznou vyhláškou č. 1/2003 (účinnost vyhlášky 20.3.2003) a Změnu č. 2 UPNSU Všenory vydanou jako opatření obecné povahy č. 1/2008 (účinnost 20. 11. 2008).

Podle platné územně plánovací dokumentace obce se pozemky nacházejí v ploše „nekomerční občanské vybavenosti“. Pro tuto plochu platí:

Určené využití:

- zařízení občanské vybavenosti převážně nekomerčního charakteru (škola, obecní úřad, pošta, požární Zbrojnice, domov důchodců, apod.)

Přípustné využití:

- služební a pohotovostní byt, specifické stravovací zařízení, polyfunkční objekty služeb pro veřejnost a s přednostním využitím pro nekomerční sféru.

Nepřípustné využití:

- všechny druhy výrobních a chovatelských činností, které svými důsledky narušují pohodu prostředí.

Podle Přílohy Č. 2 - Zásady prostorového uspořádání území platí pro výše uvedený záměr tyto zásady pro přestavby a dostavby ve stávající zástavbě:

- při dostavbě nebo nové výstavbě ve stávající zástavbě dbát přiměřeného hmotového rozsahu objektu dle konkrétní polohy,

- zastřešení nástavby a přístavby včetně stávajícího domu bude navrženo šikmé o minimálním sklonu 30° z pálených, případně betonových tašek,

- maximální výška hřebene nad terénem je 11,0 m, musí však odpovídat okolní zástavbě,

- šikmé střechy při přestavbách a dostavbách nevyměňovat za ploché

- dodržovat výškovou hladinu okolní zástavby, maximálně však dvě nadzemní podlaží a podkroví

Navržené využití přístavby odpovídá určenému využití plochy nekomerční občanské vybavenosti - domov důchodců stanovené v platné územně plánovací dokumentaci obce. Stávající objekt Domova pro seniory je od paty 1.PP vysoký 21,96 m a kromě 1.PP obsahuje 4 NP + podkroví. Na západní straně je sousední objekt v dostatečné vzdálenosti, rodinný dům na východní straně je vysoký od paty 1.PP cca 11m (převyšuje navrženou obytnou terasu o cca 4 m, tj. celé jedno podlaží a zastřešení), věžička a její převýšení je cca 13-14 m (tj. převýšení navržené terasy 6-7 m). Navýšená přístavba respektuje v označení jednotlivých podlaží stávající stavbu občanského vybavení č. p. 365 (tj. v projektové dokumentaci 1.PP

přístavby odpovídá 1.PP stávajícího objektu tak, aby nedošlo k rozdílnostem v popisu původní stavby a navrhované přístavby). Nad obytnou terasou je umístěn pouze dojezd bezbariérového výtahu a vyrovnávací propojující schodiště. Při posuzování podlaží podle normových hodnot odpovídá 1.PP přístavby nadzemnímu podlaží. Přístavba tedy obsahuje jedno podzemní podlaží a dvě nadzemní podlaží a nepřevyšuje okolní zástavbu, což splňuje požadavek stanovený v platné územně plánovací dokumentaci obce.

Od průměrné úrovně terénu je celková výška objektu 7,23 m; od přilehlých terénů je max. výška 10,87 m a min. výška 3,43 m. Podmínka maximální výšky je pro přístavbu splněna. Záměr přístavby svou velikostí i charakterem odpovídá charakteru zástavby v širším okolí stavby, kde se nachází převážně zástavba rodinnými domy doplněné stavbami pro občanské vybavení a sport. Rovné střechy se vyskytují zejména u staveb občanské vybavenosti, garáží (většinou volně stojících) i u některých rodinných domů.

Záměr dbá přiměřeného hmotového rozsahu objektu dle konkrétní polohy tím, že navržená přístavba nepřevyšuje okolní stavby - nejbližší sousední objekt má hřeben 4 m nad úrovní atiky, přístavba je přirozeně zakomponována a účelně využívá terénní nerovnosti příkrého spádu pozemku - je navrženo prostorové, kaskádovité členění a plotová hraniční stěna navazuje geometricky a materiálově na sousední opěrné stěny.

Požadavek na „Zastřešení nástavby a přístavby včetně stávajícího domu bude navrženo šikmé o minimálním sklonu 30° z pálených, případně betonových tašek“ obsažené v územně plánovací dokumentaci obce odpovídá podrobnostem, které svým obsahem náleží regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí, nemohou být podle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona součástí územního plánu. V souladu s čl. 11 odst. 4 přechodných ustanovení zákona č. 350/2012 Sb. se nepoužijí a při nejbližší aktualizaci nebo změně musí být z této dokumentace vypuštěny.

Stanoviska a vyjádření sdělili:

- Krajská hygienická stanice Středočes. kraje, zn.: S-KHSSC 25540/2017 ze dne 24. 5. 2017
- Hasičská záchranný sbor Středočes. kraje ev. č. PZ – 390 – 2/2017/PD ze dne 17. 5. 2017
- Obec Všenory výst. 30/2017 ze dne 12. 5. 2017
- Město Dobříchovice č.j. 603/2017/TA-4 ze dne 27. 6. 2017
- MěÚ Černošice, Odbor stavební úřad – odd. dopravy a správy komunikací spis. zn. výst.: 29000/2017/Se ze dne 29. 5. 2017
- MěÚ Černošice, OŽP – zn.: S-MUCE 29172/2017 OŽP/Ště ze dne 8. 6. 2017
- Lesy ČR č. j.: LCR006/001460/2017 ze dne 24. 5. 2017
- Ústav archeologické památkové péče Střed. Čech zn. 2131/2017 ze dne 12. 5. 2017
- NIPi bezbariérové prostředí zn. 110170225 ze dne 30. 5. 2017
- Ministerstvo obrany ČR, odbor ochrany územ. zájmů Praha sp. zn.: 95076/2017-8201-OÚZ – PHA ze dne 8. 6. 2017
- Aquaconsult s. r. o. zn.: ZV 5107 ze dne 17. 5. 2017
- ČEZ Distribuce a. s. zn.: 1092829132/2017 ze dne 31. 5. 2017 a 4121292710 ze dne 25. 5. 2017
- Česká telekomunikační infrastruktura zn. VE15-6225 ze dne 22. 5. 2017
- GridServices s. r. o. zn: 5001548392 ze dne 13. 7. 2017 a zn: 5001546650 ze dne 11. 7. 2017
- MěÚ Černošice ÚÚP zn: uup: 59389/2017/Uš/Vše ze dne 24. 11. 2017

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Domov pro seniory Dobříchovice, Brunšov 365, Všenory; Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, Staré Město, Praha 1; Ing. Jana Farrow, Brunšov 364, Všenory; Ing. Jan Hainz, Krajníkova 990, Dobříchovice; Lesy ČR s. p., Přemyslova 1106/19, Hradec Králové; Obec Všenory, U Silnice 151, Všenory; Město

Dobřichovice, Vítova 61, Dobřichovice.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Stavební úřad obdržel v řízení 2 x námitky Ing. Jany Farrow.

K námitce snížení tržní hodnoty její nemovitosti rodinného domu č. p. 364 stavební úřad uvádí. Snížením tržní hodnoty se zabývá judikatura správních soudů 1 As 56/2011 – 133 a to: V rámci územního řízení je sice stavební úřad povinen posoudit námitku snížení tržní ceny sousední nemovitosti, avšak činí tak jen z pozice nástrojů stavebního zákona, tedy zejména z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací, s obecnými požadavky na výstavbu a se zájmy chráněnými dalšími předpisy. Dále dle rozsudku 7 As 13/2010 – 14 pokud se účastník řízení domnívá, že může dojít určitým stavebním záměrem v sousedství jejich nemovitosti měli si svá práva střežit včas, tj. již v procesu pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace a snažit se tak zasadit o takovou formu zástavby, kterou považují pro sebe za přijatelnou.

K námitce absence ochrany proti budoucím imisím – zejména ztrátě soukromí, způsobené pohledovými imisemi, stavební úřad uvádí. Dle judikatury obecných soudů 22 Cdo 1150/99 Za imisi nelze považovat samotnou možnost nahlížet do okna v sousední budově. Aby bylo možno obtěžování pohledem považovat za imisi, muselo by jít o mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti. Dále lze snížit pocit obtěžování pohledem umístěním záclon, či žaluzií.

Dle doplněné projektové dokumentace dojde k odclonění výhledu z obytné terasy přístavby (SO 02) na pozemek parc. č. 471 pomocí „paravánové zeleně“. Pojmem „paravánová zeleň“ jsou myšleny stálezelené rostliny osazené v průběžném truhlíku podél zábradlí na východní straně terasy, které celoročně zabraňují výhledu na sousední pozemek. Výška truhlíku bude min. 0,6 m, výška rostlin při zakoupení 1-1,5 m. Celková výška „paravánové zeleně“ (včetně truhlíku) je uvažována 2 m od podlahy terasy. Navrhované stálezelené rostliny – Buxus sempervirens (zimostráz), Pinus sylvestris „Watereri“ (borovice lesní – keřovitá), Pinus mugo (borovice kleč), Viburnum x pragense (kalina pražská) – budou doplněny kombinací opadavých keřů (Amelanchier – muchovník, Buddleia davidii – komule Davidova, Hibiscus syriacus – ibišek, Cypripedium calceolifolium – ořechokřídlec) travin a trvalek, jenž zajistí požadovanou clonu.

Odclonění výhledu z oken pobytových místností v 1. NP přístavby (SO 02) na pozemek parc. č. 471. Investor stavby je ochoten vysadit na sousedním pozemku parc. č. 471 podél hranice vzrostlé stromy výšky 6 m (např. okrasné jabloně Malus Rudolph, Malus Evereste, Malus Wintergold, Malus Makamik, okrasné třešně Prunus Accolade, Prunus avium Plena, Prunus subhirtella Fakubana a Autumnalis v kombinaci se stálezelenými borovicemi. Dle výběru namítatele v počtu 6 ks.

Námitka týkající se nevypořádání s nárůstem dopravy není oprávněná, neboť stavebník nechal vypracovat akustickou studii. V současné době je v domově pro seniory 56 lůžek, po rekonstrukci stávajícího objektu a provedení přístavby bude počet lůžek navýšen na 74 (o 18 lůžek). Byl proveden výpočet dopravy v klidu a bylo navrženo 15 parkovacích míst uvnitř areálu. Požadované navýšení parkovacích míst související s přístavbou je 4 parkovací stání. Frekvence zásobování domova pro seniory se jeho rozšířením nezmění. Z výsledků výpočtů provedené akustické studie vyplývá, že budou splněny limitní hladiny pro hluk. Z výše uvedeného je patrné, že nedojde k žádnému výraznému navýšení dopravy, tudíž ani k nežádoucímu nárůstu prachu, hluku a vibrací.

Námitka týkající se ochrany stávající zeleně při společné hranici na pozemku stavebníka je irelevantní, neboť v současné době je mezi pozemky pouze náletová zeleň a jednotlivé stromy a keře nemají významnou sadovnickou hodnotu. (viz. fotodokumentace z pořizování při místním šetření, vložena do spisu).

Stavební úřad v provedeném společném územním a stavebním řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 86 a 111 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány, pokusil se o smírné odstranění rozporů § 5 správního řádu. Při projednání zjistil, že uskutečněním nebo užíváním stavebního záměru nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací Obce Všenory a vyhovuje obecným požadavkům na využívání území. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí. Pokusil se o řešení námitek v rámci řízení, svolal místní šetření a ústní projednání, a protože neshledal rozpor mezi navrhovaným záměrem a veřejným právem rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Krajskému úřadu Středočeského kraje, 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.

Stavební úřad po právní moci rozhodnutí předá ověřenou dokumentaci pro umístění stavby stavebníkovi, případně obecnímu úřadu, jehož územního obvodu se umístění stavby týká, není-li sám stavebním úřadem, popřípadě též speciálnímu stavebnímu úřadu. Stavebníkovi zašle jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace a štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkově stavby, pokud není stavebníkem. Stavebník je povinen štítek před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.

Rozhodnutí má podle § 93 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky. Podmínky rozhodnutí o umístění stavby platí po dobu trvání stavby či zařízení, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci. Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci. Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Ing. Iveta Radovnická

oprávněná úřední osoba

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., byl uhrazen před vydáním rozhodnutí.

Obdrží:

účastníci řízení dle § 85 a § 109 SZ:

- 1) Rala s. r. o., Nádražní 1272/15, 150 00 Praha 5 – dat. schr.
- 2) Domov pro seniory Dobřichovice, Brunšov 365, 252 31 Všenory – dat. schr.- uaywch9
- 3) Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1 – dat. schr.
- 4) Ing. Jana Farrow, Brunšov 364, 252 31 Všenory
- 5) Ing. Jan Hainz, Krajníkova 990, 252 29 Dobřichovice
- 6) Lesy ČR s. p., Přemyslova 1106/19, 500 08 Hradec Králové – dat. schr.
- 7) Obec Všenory, U Silnice 151, 252 31 Všenory – dat. schr.
- 8) Město Dobřichovice, Vítova 61, 252 29 Dobřichovice

dotčené orgány a správci technické infrastruktury

- 9) KHS Stč. kraje, Dittrichova 17, 128 01 Praha 2 – dat. schr.
- 10) HZS Stč. kraje, Havlíčkova 174, 252 30 Řevnice - dat. schr.
- 11) MěÚ Černošice, OŽP, odd. dopravy, Podskalská 19, 120 00 Praha 2 – dat. schr
- 12) ÚAPP střed. Čech, Nad Ošínami 3/448, 100 00 Praha 10 – dat. schr.
- 13) Aquaconsult s. r. o., Dr. Jánského 953, 252 28 Černošice - dat. schr.
- 14) Elektroštika, U Družstva Ideál 13, 140 00 Praha 4 – dat. schr.
- 15) GridServices s. r. o., Plynárenská 499/1, 602 00 Brno – dat. schr.
- 16) ČEZ Distribuce a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín – dat. schr.
- 17) CETIN a. s., Za Brumlovkou 266/2, 140 22 Praha 4 – dat. schr.
- 18) NIPI, Havlíčkova 4481/44, 586 01 Jihlava – dat. schr

spis SÚ

V Praze dne: 7. 6. 2018
Č. j.: 073038/2018/KUSK
Spisová značka: SZ 058536/2018/KUSK ÚSR/AB
Vyřizuje: Brůčková / 257 280 935

ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „odvolací správní orgán“), jako správní orgán věcně příslušný podle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podle § 90 odst. 5 správního řádu

- a) odvolání, které dne 21. 2. 2018 podala Ing. Jana Farrow, Brunšov 364, 252 31 Všenory (dále jen „odvolatelka“), proti rozhodnutí Městského úřadu Dobříchovice, stavebního úřadu (dále jen „stavební úřad“), ze dne 7. 2. 2018 č. j. 789/2017/SU/12, spis. zn. 789/2017/SU, **z a m í t á** a
- b) rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 7. 2. 2018 č. j. 789/2017/SU/12, spis. zn. 789/2017/SU, jímž byla organizaci Domov pro seniory Dobříchovice, IČO 70875880, Brunšov 365, 252 31 Všenory, kterou zastupuje společnost RALA s.r.o., IČO 27218015, Nádražní 1272/15, 150 00 Praha, umístěna a povolena stavba: Přístavba a stavební úpravy čp. 35 (ul. Brunšov) Domova pro seniory Dobříchovice (stavby občanského vybavení), oplocení, altánu, vstupu a opěrné stěny, zahradních úprav, plynové přípojky, přípojky CETIN a odlučovač tuků (dále jen „stavba“), na pozemku st. p. 475/1, 475/2, 476, 477, 559/8 v katastrálním území Všenory, st. p. 2264 v katastrálním území Dobříchovice, **p o t v r z u j e**.

Odůvodnění

Stavební úřad vydal dne 7. 2. 2018 pod č. j. 789/2017/SU/12, spis. zn. 789/2017/SU výše uvedené rozhodnutí. Proti tomuto rozhodnutí odvolatelka podala odvolání, ve kterém uvedla, že jeho odůvodnění doplní ve lhůtě do 30 ti dnů. Své odůvodnění doplnila pozdě až po 30 ti dnech.

V pozdě doplněném odůvodnění pak uvedla, že napadené rozhodnutí napadá v plném rozsahu, neboť bylo vydáno v rozporu s právními předpisy. Domnívá se, že stavební úřad porušil zákon a její práva účastníka řízení, když v rozporu s ustanovením § 36 odst. 3 správního řádu, vydal napadené rozhodnutí, bez toho aniž by jí poskytl možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí. Nezákonně postupoval i v případě, když jí v rozporu

s ustanovením § 36 odst. 2 správního řádu, neumožnil se seznámit s doplněním projektové dokumentace, které učinil žadatel dne 24. 1. 2018, a k tomuto se vyjádřit. O skutečnosti doplnění projektové dokumentace jí neinformoval, a to i přesto že obsah doplněné dokumentace se zásadním způsobem dotýká jí vznesené námitky absence ochrany proti budoucím imisím a absence ochrany stávající zeleně a stavební úřad na doplněnou projektovou dokumentaci v napadeném rozhodnutí odkazuje a i na základě této napadené rozhodnutí vydal.

Odvolatelka dále konstatuje, že po celou dobu probíhajícího řízení nebyla jako účastník řízení stavebním úřadem poučena o svých právech, s výjimkou poučení obsaženého v napadeném rozhodnutí, což shledává ze strany stavebního úřadu za postup v rozporu s ustanovením § 4 správního řádu. Výše popsaný postup spatřuje nejen nezákonný, ale zakládá i důvodnou pochybnost o nestrannosti rozhodovací činnosti stavebního úřadu v daném případě. S odkazem na výše uvedené má za to, že stavební úřad jedná straně ve prospěch žadatele.

Dále uvádí, že se stavební úřad v napadeném rozhodnutí nevypořádal s námitkou absence ochrany proti budoucím imisím. V rámci řízení opakovaně vznesla námitku ochrany proti budoucím imisím spočívajícím v celodenní exponaci jejího domu a pozemků ze strany klientů domova pro seniory, a to z důvodu že v přístavbě, umístěné na pozemcích parc. č. 477 a parc. č. 476, budou vybudovány pokoje pro klienty domova, přičemž ve východní fasádě přístavby - obj. SO 02 jsou navržena okna z jednotlivých pokojů s přímým výhledem na její nemovitosti, negativně akcentováno projektovanou, pochozí, užitnou terasou na střeše objektu SO 02, s totožným efektem. Vzhledem k tomu, že její dům na pozemku parc. č. 471 je, k východní fasádě přístavby - obj. SO 02 a pochozí terase, situován tak, že terasa jejího domu, za níž se nachází prosklená zimní zahrada, která volně, bez stavebních „neprůhledných“ překážek ústí do obývacího pokoje s jídelnou, je zřejmé, že v důsledku realizace navrženého stavebního řešení by tak na její straně došlo k absolutní ztrátě soukromí. Stejným problémem by byla dotčena i další nadzemní podlaží domu, ve kterých jsou umístěny ložnice, když dům je v této části opatřen velkým množstvím oken. Pohledové by tak byly exponovány nejen exteriér domu, terasa a zahrada, resp. celý pozemek, ale rovněž i soukromé prostory domu, což je zcela nepřijatelné a objektivně by tak došlo k bezprecedentnímu a neakceptovatelnému porušení jejího ústavního práva na ochranu soukromí. Pohledovým exponováním ze strany klientů domova by došlo k podstatnému omezení obvyklého užívání pozemku i k hrubému narušení pohody bydlení. K eliminaci těchto negativních dopadů odvolatelka navrhovala, aby žadatel vypracoval podrobný projekt dendrologických úprav. S tímto návrhem se stavební úřad rovněž nevypořádal. Doplnění, které učinil žadatel dne 29. 11. 2017, rozhodně za podrobný dendrologický projekt nepovažuje, když řešením eliminace budoucích pohledových imisí se žadatel, zabýval pouze ve vztahu k obytné pochozí terase, když navrhl odstup zábradlí od fasády (atíky) objektu a paravánovou izolační zeď, a to bez specifikace navrženého řešení, a bez prokázání, že takové „řešení“ bude způsobit zamezit pohledům klientů domova na nemovitosti odvolatelky.

Dále odvolatelka uvádí, že je pravdou, že stavební úřad rozhodl v napadeném rozhodnutí o odclonění výhledu z obytné terasy přístavby na pozemek odvolatelky parc. č. 471 umístěním „paravánové zeleně“, tzn. „*průběžným truhlíkem umístěným podél zábradlí na východní straně terasy osázeným stálezelenými rostlinami*“. Jelikož se jedná o „opatření“ charakteru mobiliáře a jako takové se nestane součástí stavby, je dle jejího názoru následná „vymahatelnost“ existence takového „opatření“ problematická, a pro efektivní eliminaci

popsaných imisí nedostačující. Nikdo nedonutí žadatele, aby poté co budou stavební úpravy dle projektu provedeny a přístavba zkolaudována, udržoval „paravánovou zeleň“ ve stavu, aby tato plnila účinek spočívající v eliminaci pohledových imisí.

Zcela bez rozhodnutí zůstala dle odvolatelky otázka řešení eliminace pohledových imisí z pokojů klientů domova pro seniory na její nemovitosti. Stavební úřad ve svém vyjádření k její námitce ochrany proti budoucím imisím, obsaženém v odůvodnění napadeného rozhodnutí, odkazuje na judikaturu obecných soudů, resp. na rozsudek 22 Cdo 1150/99 k němuž uvádí: „Za imisí nelze považovat samotnou možnost nahlížení do okna v sousední budově. Aby bylo možno obtěžovat pohledem považovat za imisí, muselo by jít o mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti. Dále lze snížit pocit obtěžování pohledem umístěním záclon, či žaluzií“.

V daném případě nejde o samotnou možnost, že jí bude moci být nahlíženo na její nemovitosti, v důsledku umístění oken ve fasádě přístavby. V daném případě jde o to, že tato okna budou s jistotou pohledově využívána klienty domova pro seniory nikoliv nahodile, tak jak je běžné, ale soustavně tedy v míře nepřiměřené a obtěžující. Pro tento závěr svědčí fakt, že v předmětných pokojích klientů domova jsou okna pokojů umístěna pouze ve fasádě, čili jinam než na nemovitosti odvolatelky se klienti domova z oken dívat nemohou. Čas, který této činnosti mohou klienti domova věnovat je „neomezený“. Navzdory tomu, projekt a ani napadené rozhodnutí žádné vykonatelné řešení eliminující tyto imise neobsahuje. Je proto zřejmé, že se v daném případě jedná o důvodnou obavu a námitka absence ochrany proti pohledovým imisím je zcela na místě. Eliminaci pohledových imisí ze strany klientů domova na zahradu a terasu odvolatelky záclony ani žaluzie nevyšší. Ochranou soukromí vlastníka sousedního pozemku se v souvislosti s výstavbou terasy zabývá také judikatura Nejvyššího správního soudu. Nejvyšší správní soud v rozsudku spis. zn. 4 As 97/2013 ze dne 30. července 2013 poukázal na významný rozdíl mezi terasou a okny s tím, že terasy mají oproti oknům či vikýřům nesrovnatelně vyšší potenciál k zásahu do práva na soukromí. Pohled z okna působí při dodržování základních pravidel slušnosti, čímž se nepochybně rozumí případy, kdy okno nebude užíváno k soustavnému sledování dění na sousedním pozemku nebo v sousední stavbě, pouze jako nahodilý zásah do soukromí sousedů. Naproti tomu při pobytu na terase jakožto stavbě určené k delšímu pobytu osob je obtěžování vlastníka sousední nemovitosti pohledem do jeho soukromí, a potažmo porušení jeho práv z povahy věci soustavně, dlouhotrvající a nikoliv nahodilé. Z uvedeného je zřejmé, že se stavební úřad s námitkou absence ochrany proti budoucím pohledovým imisím nevypořádal, když napadeným rozhodnutím nerozhodl o žádném vykonatelném řešení eliminace budoucích pohledových imisí.

Dle odvolatelky se stavební úřad rovněž nevypořádal s námitkou absence ochrany stávající zeleně a s jejím návrhem na vyhotovení projektu nakládání stávající zelení. Ve svém odůvodnění napadeného rozhodnutí konstatoval, že „*v současné době mezi pozemky pouze náletová zeleň a jednotlivé stromy a keře nemají významnou sadovnickou hodnotu*“. Námitku ochrany stávající zeleně označil stavební úřad za irrelevantní. Námitka ochrany stávající zeleně byla vznesena nikoliv z důvodu ochrany stávající zeleně z hlediska kvality či sadovnické hodnoty, ale z důvodu, že se jedná o vzrostlou zeleň na hranici pozemku odvolatelky a předmětného pozemku domova, která zajišťuje ochranu jejího soukromí. Ochrana stávající zeleně je v projektové dokumentaci doplněné dne 29. 11. 2017 řešena vágně (něco zachováva, něco kácí, a to bez potřeby relevantního

povolení) s tím, že způsob nakládání stávající zeleně bude investorem podrobně řešen v dalším stupni projektové dokumentace. Za této situace tak investorovi nic nebrání v tom, aby veškerou stávající, vzrostlou zeď na hranici pozemků parc. č. 476 a parc. č. 471 vykácel a zlikvidoval, čímž by došlo k absolutnímu exponování jejích nemovitostí a umocnění negativních důsledků pohledové imise. Na učiněném závěru nic nemění ani v odůvodnění uvedeně, že „investor je ochoten vysadit na sousedním pozemku parc. č. 471 podél hranice vzrostlé stromy výšky 6 m v počtu 6 ks“, neboť tato „ochota investora“ není žádným způsobem vymahatelná, resp. vykonatelná. Vzhledem k tomu, že projekt, ani napadené rozhodnutí neobsahuje vykonatelné řešení eliminace pohledových imisí, je námitka ochrany stávající zeleně a požadavek na vyhotovení projektu nakládání stávající zeleně v této fázi řízení, tzn. do vydání stavebního povolení a rozhodnutí o umístění stavby, více než relevantní.

S námitkou snížení tržní hodnoty se stavební úřad dle názoru odvolatelky taktéž nevypořádal. Z projektové dokumentace vyplývá, že navržená přístavba porušuje zásady prostorového uspořádání daného území. Navržené řešení přístavby domova pro seniory je z hlediska urbanistického a architektonického nepřijatelné. Přístavba nepřiměřeně zahušťuje rozvolněnou zástavbu soliterních izolovaných objektů prvorepublikových vil. Její realizaci dle stávajícího projektu by došlo k fatálnímu znehodnocení jedinečnosti předmětné cenné a ceněné lokality, která ne nadarmo spadá do území navrhované městské památkové zóny. Stavební úřad má posuzovat daný projekt nejen z hlediska územně plánovací dokumentace, obecných požadavků na využití území a obecných požadavků na výstavbu, ale vždy má projekt posoudit také z hlediska zachování kvality prostředí, což se v daném případě nestalo. Rozšíření lůžkové kapacity domova pro seniory a zvýšení standardů ubytování je jistě záslužným záměrem, proti kterému nelze namítat nic. Tento záslužný záměr, by však neměl být realizován bez respektu k lokalitě. Stejně tak by neměl být realizován bez respektu k právům vlastníků sousedních nemovitostí a na jejich úkor. S odkazem na veškeré výše uvedené skutečnosti proto navrhuje, aby odvolací správní orgán napadené rozhodnutí zrušil.

Stavební úřad vyrozuměl podle § 86 odst. 2 správního řádu ostatní účastníky řízení o podaném odvolání a umožnil jim k podanému odvolání se vyjádřit. Této možnosti využil investor a uvedl, že odvolatelka svého práva vyjádřit se k podkladům rozhodnutí opakovaně využila, byla informována o konání místního šetření, kterého se bez omluvy nezúčastnila, přesto že předmětem mimo jiné byly její námitky, podané dne 5. 1. 2018. Dokument poskytnutý stavebnímu úřadu dne 24. 1. 2018 není doplněním projektové dokumentace, jedná se o vyjádření k námitkám odvolatelky ze dne 5. 1. 2018, jehož součástí byla pouze příloha vizualizace a okótování paravánové zelené terasy. Investor opakovaně vyjádřil snahu se s odvolatelkou dohodnout a nalézt odpovídající řešení k jejím námitkám, o čemž svědčí emailová korespondence. Investor rovněž uvádí, že odvolatelka si vykládá pojem imisí zcela nad rámec zákonné úpravy a cituje ustanovení § 1013 občanského zákoníku. Dále popisuje využívání jednotlivých prostor klienty se závěrem, že nelze předpokládat, že by došlo k soustavnému sledování sousedního pozemku parc.č. 471 z oken pobytových místností klientů, jak si pravděpodobně odvolatelka představuje. Dále se investor podrobně vyjadřuje k ostatním odvolacím důvodům, s čímž jak níže odvolací správní orgán uvádí, plně s investorem souhlasí.

Následně předložil stavební úřad odvolání se souvisejícím spisovým materiálem odvolacímu správnímu orgánu k dalšímu řízení. Spis byl u odvolacího správního orgánu evidován dne 10. 5. 2018.

Podle § 81 odst. 1 správního řádu může účastník řízení proti rozhodnutí podat odvolání, pokud zákon nestanoví jinak. Odvoláním lze podle § 82 odst. 1 správního řádu napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné. Rozhodnutí stavebního úřadu je správním rozhodnutím, proti kterému se lze odvolat. Odvolatelka byla účastníkem řízení ve věci, odvolání je tedy přípustné. Dále odvolací správní orgán zkoumal, zda odvolání bylo podáno v zákonné lhůtě. Podle § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Odvolací správní orgán ze spisu zjistil, že rozhodnutí bylo odvolatelce doručeno dne 9. 2. 2018, odvolání bylo na poště podáno dne 21. 2. 2018, odvolání je proto včasné, jeho doplnění až po 30ti avizovaných dnech, je ovšem pozdě podané.

Podle § 90 odst. 5 správního řádu neshledá-li odvolací správní orgán důvod pro postup podle odstavců 1 až 4, odvolání zamítne a napadené rozhodnutí potvrdí.

Odvolací správní orgán přezkoumal soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy a správnost napadeného rozhodnutí přezkoumal jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání podle § 89 odst. 2 správního řádu a nezjistil v postupu stavebního úřadu ani v napadeném rozhodnutí vady, které by odůvodňovaly jeho zrušení nebo změnu.

Z napadeného rozhodnutí a spisového materiálu plyne následující. Dne 28. 6. 2017 podal stavebník žádost o vydání rozhodnutí o umístění a provedení stavby. Vzhledem k tomu, že předložená žádost neposkytovala dostatečný podklad pro posouzení, stavební úřad stavebníka vyzval dne 17. 7. 2017 k doplnění žádosti a řízení přerušil do 31. 10. 2017. Dne 23. 8. 2017 bylo doplněno podání o požadované doklady. Poté opatřením ze dne 25. 8. 2017 stavební úřad oznámil zahájení společného územního a stavebního řízení účastníkům řízení a dotčeným orgánům a stanovil lhůtu pro podávání námitek. Následně dne 12. 9. 2017 obdržel souhlas se stavbou vlastníka sousední nemovitosti Ing. Jana Hainze, který doložil, že stavba dnešního domova pro seniory byla za první republiky Hotelem - Pensionem STEJSKAL s celoročním provozem. Dále dne 14. 9. 2017 obdržel námítky účastníka řízení Ing. Jany Farrow, nynější odvolatelky. Jednalo se mj. o obdobné námítky, jako jsou nyní odvolací důvody, tj. snížení tržní hodnoty její nemovitosti, námítku absence ochrany proti budoucím imisím a námítku ochrany stávající zeleně. Stavební úřad na základě námitek opětovně vyzval dne 9. 10. 2017 stavebníka k doplnění žádosti o stanovisko Úřadu územního plánování MeÚ Černošice, z hlediska souladu plánového stavebního záměru s územním plánem obce Všenory, doplnění projektové dokumentace zahradních úprav, doplnění projektové dokumentace o stavebně konstrukční řešení detailu styku opěrných zdí na nároží parcel 476, 559/8 a 471 v katastrálním území Všenory. Současně řízení opět přerušil. Dne 29. 11. 2017 předložil žadatel požadované doklady. Stavební úřad oznámil pokračování v řízení, vypsál seznam předložených dokladů a nařídil ústní projednání a místní šetření na 9. 1. 2018. Ve lhůtě stanovené pro podávání námitek opět obdržel námítky Ing. Jany Farrow dne 8. 1. 2018, jeden den před konáním místního šetření a projednáním celé záležitosti na místě. V předložených námítkách opět uvedla, že s námítkou absence ochrany proti budoucím imisím se investor zabýval totiž dílčím způsobem, a to pouze ve vztahu k obytné

pochozí terase, kde navrhl paravánovou izolační zeleň a odstup zábradlí od fasády (atiky) objektu. Vzhledem k tomu, že termín „paravánová izolační zeleň“ není investorem nikde specifikován, lze si jen těžko představit jaké „opatření“ má investor na mysli a zcela nemožné je objektivně posoudit, zda by takové „opatření“ bylo způsobilé eliminovat budoucí imise, tzn. zamezit pohledům klientů domova na její nemovitosti. Současně namítala, že zcela bez povšimnutí a návrhu opatření zůstal problém s pohledovými imisemi z pokojů klientů domova a proto odvolatelce nezbylo, než trvat na dopracování podrobného projektu dendrologických úprav v tomto stupni projektové dokumentace. Následně se dne 9. 1. 2018 konalo místní šetření spojené s ústním projednáním, kterého se odvolatelka nezúčastnila. Poté vydal stavební úřad napadené rozhodnutí, ve kterém zaujal postoj ke všem námítkám uplatněným v průběhu řízení.

Odvolací správní orgán neshledal v postupu stavebního úřadu pochybení, pro která by bylo nutné zrušit napadené rozhodnutí vrátit věc k novému projednání.

K odvolacímu důvodu, že stavební úřad v rozporu s ustanovením § 36 odst. 3 správního řádu, vydal napadené rozhodnutí, bez možnosti vyjádření odvolatelky k doplnění projektové dokumentaci, odvolací správní orgán uvádí, že je nutné dát zapravdu žadateli v jeho vyjádření k podanému odvolání, že dokument poskytnutý stavebnímu úřadu dne 24. 1. 2018 není doplněním projektové dokumentace, ale jedná se o vyjádření k námítkám odvolatelky ze dne 5. 1. 2018, jehož součástí byla pouze příloha vizualizace a okótování paravánové zeleně terasy. Obsah vyjádření byl rovněž detailně řešen na místním šetření dne 9. 1. 2018. Odvolatelka byla s termínem místního šetření seznámena, bez omluvy se jej však nezúčastnila. Není tedy pravdou, že by stavební úřad neposkytl odvolatelce možnost se s podklady k vydání rozhodnutí seznámit, odvolatelka této možnosti nevyužila. Pojem „paravánová zeleň“ pak stavební úřad popsal v napadeném rozhodnutí. Tímto pojmem jsou myšleny stále zelené rostliny osazené v průběžném truhlíku podél zábradlí na východní straně terasy, které celoročně zabrání výhledu na sousední pozemek. Výška truhlíku bude min. 0,6 m, výška rostlin při zakoupení 1-1,5 m. Celková výška „paravánové zeleně“ (včetně truhlíku) je uvažována 2 m od podlahy terasy. Dále jsou zde konkrétně popsány navrhované stále zelené rostliny. Nejedná se tedy úpravu nebo přepracování projektové dokumentace stavby, ale o popis výrobku osázeného rostlinami. Navíc sama odvolatelka zmiňuje, že se jedná o „opatření“ charakteru mobiliáře a jako takové se nestane součástí stavby. Tato její zmínka je v souvislosti s její obavou, že následná „vymahatelnost“ existence takového „opatření“ je problematická. K tomu odvolací správní orgán uvádí, že zachování zeleně je jistě žádoucí nejenom z důvodů požadavku odvolatelky, ale i samotných uživatelů domova a není tedy důvod se domnívat, že vynaložená investice na zeleň přijde nazmar. Ze spisového materiálu plyne, že investor opakovaně vyjádřil snahu se s odvolatelkou dohodnout a nalézt odpovídající řešení k jejím námítkám, což bylo učiněno právě i návrhem paravánové zeleně.

K namítanému porušení ustanovení § 4 správního řádu, kdy se odvolatelka domnívá, že nebyla stavebním úřadem dostatečně poučena o svých právech lze uvést následující. Dle ustanovení § 4 správního řádu *správní orgán v souvislosti se svým úkonem poskytne dotčené osobě přiměřené poučení o jejich právech a povinnostech, je-li to vzhledem k povaze úkonu a osobním poměrům dotčené osoby potřebné*. Stavební úřad uvedl poučení o právech a povinnostech dotčených orgánů a účastníků řízení jak v opatření o oznámení zahájení společného územního a stavebního řízení ze dne 25. 8. 2017, tak v oznámení o pokračování v řízení ze dne

6. 12. 2017. V obou případech uvedl, do kdy nejpozději mohou být závazná stanoviska, námítky a připomínky, popřípadě důkazy uplatněny s poncéním, že jinak kním nebude přihlédnuto. Z jednání odvolatelky, kdy nahlížela do dokumentace na stavebním úřadu a následně podávala námítky, není zřejmé, že by poučení o jejích právech a povinnostech bylo nedostačující, neboť využila všechny nástroje k vyjádření se k projektové dokumentaci, které jí právní předpisy poskytují.

K námítce absence ochrany proti budoucím imisím - zejména ztrátě soukromí, způsobené pohledovými imisemi lze uvést, že v ustanovení § 1013 občanského zákoníku, je uveden demonstrativní výčet imisí, jako např.: odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikající na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezující obvyklé užívání pozemku. Jak uvedl již stavební úřad, dle judikatury obecných soudů 22 Cdo 1150/99, nelze za imisi považovat samotnou možnost nahlížet do okna v sousední budově. Aby bylo možno obtěžování pohledem považovat za imisi, muselo by jít o mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti. Dále lze snížit pocit obtěžování pohledem umístěním záclon, či žaluzií. V pozdě podaném odůvodnění odvolání odvolatelka uvádí, že v daném případě jde o to, že okna směřující na její nemovitost budou s jistotou pohledově využívána klienty domova pro seniory nikoliv nahodile, tak jak je běžné, ale soustavně tedy v míře nepřiměřené a obtěžující.

Odvolací správní orgán opět stejně jako investor nesouhlasí s tímto tvrzením, že realizací přístavby dojde k absolutní ztrátě soukromí odvolatelky a tím k bezprecedentnímu a neakceptovatelnému porušení jejího ústavního práva. Jak uvádí investor, klienti domova nebudou trávit celý den pouze ve svém pokoji, ten bude sloužit podobně jako ložnice v běžném bytě. Nelze tedy předpokládat, že by došlo k soustavnému sledování sousedního pozemku parc.č. 471 v katastrálním území Všenory z oken pobytových místností klientů, jak si pravděpodobně odvolatelka představuje. Na jídlo klienti docházejí do společné jídelny, pro volnočasové aktivity (včetně sledování TV) jsou určeny široké chodby a společenské místnosti, orientované na vstupní prostor domova pro seniory. Za příznivého počasí mohou klienti trávit volný čas jednak na pobytové terase přístavby, ale také na prostorné zahradě uzpůsobené bezbariérovému pohybu klientů. Případnému nevyžádanému pohledu na sousední pozemek parc.č. 473 a 471 v katastrálním území Všenory bude ze zahrady zabráněno vzrostlou zelení, z pobytové terasy „paravánovou zelení“. Není tedy pravděpodobné, že by došlo k obtěžování pohledem v takové míře, aby bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti. Pobytová terasa umístěná na střeše přístavby bude pravděpodobně za příznivého počasí využívána klienty domova pro seniory celodenně. Z tohoto důvodu byla směrem k pozemku parc. č. 471 v katastrálním území Všenory navržena „paravánová zezeň“, která navrhovanou výškou a složením zeleně celoročně zabráni nežádanému výhledu na sousední pozemek.

Jak uvádí investor dále navrhl, že pokud bude mít odvolatelka zájem, zafinancuje osazení vzrostlé zeleně na pozemku parc.č. 471 v katastrálním území Všenory, tak aby bylo ještě více zamezeno výhledu na tento pozemek a stavby na něm. Domov pro seniory se v budově bývalého penzionu nachází již od roku 1961. Jeho rekonstrukce a rozšíření jsou z hlediska současných standardů a požadavků nevyhnutelné. Přístavba je z důvodu poměrů na pozemku (ochranného pásma lesa a zachování jediného významného vzrostlého stromu)

situována východně od stávající budovy. Přístavba nijak nepřevyšuje stávající zástavbu, naopak je výrazně nižší a od hranice pozemku parc. č. 471 v katastrálním území Všenory je odsazena minimálně 3,5 m.

Další námitku odvolatelky ohledně ochrany stávající zeleně je nutno považovat za bezpředmětnou, protože, jak plyne ze spisu, veškerá stávající (vzrostlá i náletová) zeleň na hranici pozemku Domova Dobříchovice nepodléhá povolení o kácení, a tudíž je pouze na investory, jak s takovou zelení naloží (v době vegetačního klidu).

K námitce snížení tržní hodnoty nemovitosti odvolatelky lze uvést obdobně, jak zkonstatoval stavební úřad. Snížením tržní hodnoty se zabývá judikatura správních soudů 1 As 56/2011 - 133 a to: V rámci územního řízení je sice stavební úřad povinen posoudit námitku snížení tržní ceny sousední nemovitosti, avšak činí tak jen z pozice nástrojů stavebního zákona, tedy zejména z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací, s obecnými požadavky na výstavbu a se zájmy chráněnými dalšími předpisy. Dále dle rozsudku 7 As 13/2010 - 14 pokud se účastník řízení domnívá, že může dojít určitým stavebním záměrem v sousedství jejich nemovitosti, měl si svá práva střežit včas, tj. již v procesu pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace a snažit se tak zasadit o takovou formu zástavby, kterou považují pro sebe za přijatelnou.

Původní projekt byl přepracován tak, aby využil velkého převýšení terénu a část přístavby zapustil do země. Díky tomuto řešení se zmenšily nároky na hmotu přístavby. Poslední již čtvrtá varianta projektové dokumentace je kompromisním řešením mezi požadavky investora na zvýšení komfortu bydlení, zvětšení kapacity a mezi požadavky orgánů veřejné správy na požadovaný odstup od lesa a zároveň akceptuje regulativy dané územním plánem.

Obec Všenory má tuto platnou územně plánovací dokumentaci: Územní plán sídelního útvaru Všenory, který byl schválen 3. 11. 1994 a vyhlášen Obecně závaznou vyhláškou O závázaných částech územního plánu sídelního útvaru obce Všenory (UPNSU Všenory), Změnu č. 1 UPNSU Všenory vyhlášenou obecně závaznou vyhláškou č. 1/2003 (účinnost vyhlášky 20.3.2003) a Změnu č. 2 UPNSU Všenory vydanou jako opatření obecné povahy č. 1/2008 (účinnost 20. 11. 2008).

Podle platné územně plánovací dokumentace obce se pozemky nacházejí v ploše „nekomerční občanské vybavenosti“. Pro tuto plochu platí: Určené využití: zařízení občanské vybavenosti převážně nekomerčního charakteru (škola, obecní úřad, pošta, požární Zbrojnice, domov důchodců, apod.) Podle Přílohy č. 2 - Zásady prostorového uspořádání území platí pro výše uvedený záměr tyto zásady pro přestavby a dostavby ve stávající zástavbě: při dostavbě nebo nové výstavbě ve stávající zástavbě dbát přiměřeného hmotového rozsahu objektu dle konkrétní polohy, zastřešení nástavby a přístavby včetně stávajícího domu bude navrženo šikmé o minimálním sklonu 30° z pálených, případně betonových tašek, maximální výška hřebene nad terénem je 11,0 m, musí však odpovídat okolní zástavbě, šikmé střechy při přestavbách a dostavbách nevyměňovat za ploché dodržovat výškovou hladinu okolní zástavby, maximálně však dvě nadzemní podlaží a podkroví. Navržené využití přístavby odpovídá určenému využití plochy nekomerční občanské vybavenosti - domov důchodců stanovené v platné územně plánovací dokumentaci obce. Přístavba obsahuje jedno podzemní podlaží a dvě nadzemní podlaží a nepřevyšuje okolní zástavbu, což splňuje požadavek stanovený v platné územně plánovací dokumentaci obce. Od průměrné úrovně terénu je celková výška objektu 7,23 m; od přilehlých terénů je max.

výška 10,87 m a min. výška 3,43 m. Podmínka maximální výšky je pro přístavbu splněna. Záměr přístavby svou velikostí i charakterem odpovídá charakteru zástavby v širším okolí stavby, kde se nachází převážně zástavba rodinnými domy doplněné stavbami pro občanské vybavení a sport. Rovné střechy se vyskytují zejména u staveb občanské vybavenosti, garáží (většinou volně stojících) i u některých rodinných domů. Záměr dbá přiměřeného hmotového rozsahu objektu dle konkrétní polohy tím, že navržená přístavba nepřevyšuje okolní stavby - nejbližší sousední objekt má hřeben 4 m nad úroveň atiky, přístavba je přirozeně zakomponována a účelně využívá terénní nerovnosti příkrého spádu pozemku - je navrženo prostorové, kaskádovitě členění a plotová hraniční stěna navazuje geometricky a materiálově na sousední opěrné stěny.

Vesměs kladná stanoviska a vyjádření k záměru mj. sdělili: Krajská hygienická stanice Středočes. kraje, zn.: S-KHSSC 25540/2017 ze dne 24. 5. 2017, Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje ev. č. PZ - 390 - 2/2017/PD ze dne 17. 5. 2017, MeÚ Černošice, odbor stavební úřad - odd. dopravy a správy komunikací, spis. zn. výst.: 29000/2017/Se ze dne 29. 5. 2017, MeÚ Černošice, OŽP - zn.: S-MUCE 29172/2017 OŽP/ŠtE ze dne 8. 6. 2017, Lesy ČR č. j.: LCR006/001460/2017 ze dne 24. 5. 2017.

Vzhledem ke skutečnosti, že stavební úřad v provedeném společném územním a stavebním řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 86 a 111 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány, pokusil se o smírné odstranění rozporů a při projednání zjistil, že uskutečněním nebo užíváním stavebního záměru nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy, vydal napadené rozhodnutí.

Odvolací správní orgán stanovil okruh účastníků řízení shodně se stavebním úřadem. Účastníky řízení jsou: Domov pro seniory Dobřichovice, HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Ing. Jana Farrow, Ing. Jan Haňz, Lesy ČR s.p. Hradec Králové, obec Všenory, město Dobřichovice.

Vzhledem k tomu, že odvolací správní orgán nezjistil žádné zásadní závady v postupu prvoinstančního orgánu v řízení ani v napadeném rozhodnutí, rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Poučení

Proti rozhodnutí o odvolání se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

Alena Brůčková
odborný referent
otisk úředního razítka

Obdržel

účastníci řízení (dodejky)

Domov pro seniory Dobřichovice, IDDS: uaywch9
sídlo: Brunšov č. p. 365, 252 31 Všenory

Rafa s.r.o., IDDS: n29v9u3

sídlo: Nádražní č. p. 1272/15, 150 00 Praha 5-Smíchov

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, IDDS: 48ia97h

sídlo: Mariánské náměstí č. p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

Ing. Jana Farrow, Brunšov č. p. 364, 252 31 Všenory

Ing. Jan Hainz, Krajníková č. p. 990, 252 29 Dobřichovice

Lesy ČR s.p. Hradec Králové, IDDS: e8jcfsn

sídlo: Přemyslova č. p. 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové 8

Obec Všenory, IDDS: r3qaw5f

sídlo: U Silnice č. p. 151, 252 31 Všenory

Město Dobřichovice, IDDS: v9ubetv

sídlo: Vítova č. p. 61, 252 29 Dobřichovice

ostatní

Městský úřad Dobřichovice, stavební úřad, Vítova č. p. 61, 252 29 Dobřichovice

+ zapůjčený spis (oznámení o nabytí právní moci rozhodnutí bude zasláno SÚ následně)

Co: spis KÚ

MĚSTSKÝ ÚŘAD DOBŘICHOVICE

Stavební úřad

252 29 Dobřichovice, Vítova 61

SZ.: 866/2020
Č.J.: 866/2020/SU-11
VYŘIZUJE: Ing. Iveta Radovnická
TEL.: 257 711 402

V Dobřichovicích dne: 23. 10. 2020

ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Stavební úřad Dobřichovice, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), na podkladě žádosti o prodloužení platnosti společného povolení, kterou dne 26. 5. 2020 podal

Domov pro seniory Dobřichovice, IČO 70875880, Brunšov č. p. 365, 252 31 Všenory, který zastupuje rala s.r.o., IČO 27218015, Nádražní č. p. 1272/15, 150 00 Praha 5-Smíchov, kterou zastupuje Ing. arch. Jiří Ptáček, nar. 2. 10. 1990, Bohumila Hrabala č. p. 1594, 516 01 Rychnov nad Kněžnou

(dále jen "žadatel"), podle § 93 odst. 3 a § 115 odst. 4 stavebního zákona

prodlužuje

o 2 roky ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí platnost územního rozhodnutí a stavebního povolení č. j. 789/2017/SU/12 ze dne 7. 2. 2018, které nabylo právní moci dne 9. 7. 2018 na stavbu

- přístavbu a stavební úpravy č. p. 365 (ul. Brunšov) Domova pro seniory Dobřichovice (stavby občanského vybavení), oplocení, altánu, vstupu a opěrné stěny, zahradních úprav, plynové přípojky, přípojky CETIN a odlučovače tuků

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 475/1, 475/2, 476, 477, 559/8 v katastrálním území Všenory a parc. č. 2264 k. ú. Dobřichovice.

Stavba obsahuje:

- **Stavební úpravy stávajícího objektu** spočívají především v úpravě dispozičního řešení v souvislosti s novými požadavky na provoz a požární bezpečnost stavby. S ohledem na zvýšení standardů ubytování bude upravena dispozice pokojů, které budou vybaveny vlastními bezbariérovými koupelnami, v 1. PP bude provedena optimalizace provozu kuchyně a prádelny a ve 4. NP je navrženo nové uspořádání kancelářských prostor a zázemí pro zaměstnance (šatny a jídelna).

- **Navržená přístavba** je soustředěna severně (2. PP) a severovýchodně (2. PP, 1. PP, 1. NP) od stávající budovy a je k ní připojena na východní straně úzkým krčkem. V severozápadní části je součástí přístavby objekt kaple (1. PP) a prostor pro akumulaci nádrže a potřebné vybavení (3. PP). Navržená přístavba má dva dilatační celky. Dilatační celek A je složen z obytného 2. PP, ve 3. PP je umístěna technologie a v 1. PP se nachází objekt kaple. Rozměry celku A budou 47 m x 11,9 m, výška 4,7 m. (výška kaple bude 10,9 m). Dilatační celek B má tři patra (2. PP, 1. PP, 1. NP), má lichoběžníkový půdorys 12,8 m x 21,2 m/22,6 m + spojovací krček, výška 10,9 m. Střecha bude pochozí, se zábradlím v. min. 1 m a na střechu bude vyústěn výtah.

- **Oplocení** – Na západní a východní straně pozemku bude oplocení z ocelových profilů na betonové podezdívce výšky 2 m (z toho 0,2 m podezdívka) a na jižní hranici bude drátěné oplocení na betonové podezdívce výšky 2 m (z toho 0,2 m podezdívka).

- **Altán** – jedná se o stavební úpravy stávajícího objektu venkovního skladu a márnice na zahradní altán pro venkovní posezení s uzavřenými prostory pro uskladnění zahradního nářadí a venkovního nábytku. Půdorysný rozměr bude 5,8 m x 11,25 m, výška 3,25 m.

- **Vstup a opěrné stěny**- k ulici Krajníkova, Brunšov bude před přístavbou umístěna plotová stěna obložená kamenem výšky 1,9 m. Směrem k poz. parc. č. 471 bude umístěna opěrná stěna dl. 15,9 m vysoká do úrovně terénu sousedního pozemku, tj. 3,4 m v nejnižším místě a 5,6 m v nejvyšším místě. U

vstupu do areálu bude opěrná stěna dl. 26,5 m. Nalevo od vstupních vrat bude umístěn objekt vstupu a přístřešku o rozměrech 3,1 m x 6,6 m. výšky 4,58 m.

- **Zahradní úpravy** - Dále bude na pozemku umístěna gabiónová stěna, která bude cca 64 dl. výšky 3 m a bude oddělovat odpočinkovou část zahrady od méně užívané části zahrady z důvodu příkrého sklonu.

- Nově bude vytvořen oddílný systém kanalizace. Dešťová kanalizace bude ukončena v atypickém podzemním objektu vsakovací galerie a vsakovacích rýhách. Značná část dešťových odpadních vod bude svedena do akumulční nádrže v prostorách 3. PP přístavby (objektu kaple) a bude použita na splachování a na zalévání.

- Splašková kanalizace bude svedena do veřejné gravitační oddílné kanalizace v ul. Krajníkova.

- Objekty budou zásobovány pitnou vodou z přípojky napojené na veřejný vodovod v ul. Krajníkova. Z důvodu nepříznivých tlakových poměrů bude voda přivedena do nově vybudované akumulace v prostoru 3. PP (objekt kaple).

- Stávající objekt je napojen STL plynovou přípojkou na veřejný STL plynovod. Stávající plynová přípojka bude zrušena a nahrazena novou STL přípojkou a novými rozvody plynu. Hlavním zdrojem vytápění je kaskáda plynových kotlů s ekvitermní regulací. Dále je plyn přiveden do části objektu gastro.

- Ve stávajícím objektu budou kompletně vyměněny rozvody silnoproudé a slaboproudé elektroinstalace a nová silnoproudá a slaboproudá instalace v přístavbě. Elektroinstalace je napojena ze stávající přípojkové rozpojovací skříně, el. instalace obsahuje tlač. Central stop a Total stop. Objekt bude zálohován při výpadku el. energie záložním zdrojem – diesलगregátem.

- Stávající přípojka CETIN – vrchní vedení bude demontováno a část vrchního vedení bude přeložena ze stávajícího telekomunikačního sloupu ul. Brunšov na nový sloup, ze kterého bude vedena nová přípojka CETIN.

- Stavby budou chráněny před bleskem hromosvodem. Stavby jsou opatřeny systémem elektrické požární signalizace.

- Stávající objekt bude mít v 1. PP gastro provoz pro přípravu 187 jídel.

- Z důvodu dostatečného větrání podzemních prostor a chlazení budou stavby opatřeny vzduchotechnickými rozvody.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Domov pro seniory Dobřichovice, Brunšov č. p. 365, 252 31 Všenory
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

Odůvodnění:

Žadatel oznámil stavebnímu úřadu, že stavbu není možné zahájit do dvou let ode dne, kdy společné povolení nabylo právní moci, a proto žádá o prodloužení jeho platnosti.

Nezahájení stavby v době platnosti rozhodnutí je zdůvodňováno takto:

- V žádosti ze dne 26. 5. 2020 – cit. *„Možné zahájení stavby se podáním správní žaloby zpozdilo, což způsobilo navýšení ceny stavby a v současné době zasáhlo pandemie COVID 19 do rozpočtu zřizovatele DPS – Hl. m. Prahy. Dále uvádíme, že se jedná o veřejně prospěšnou stavbu, kterou investor plánuje financovat též z prostředků dotací MPSV ČR v rámci programu 013310 Rozvoj a obnova materiálně technické základny sociálních služeb 2016 – 2022, kde bude požádáno, jakmile bude program vypsan, což se doposud nestalo.“*

- V doplnění žádosti ze dne 28. 8. 2020 – cit. *„Podstatou žádosti o prodloužení platnosti uvedeného rozhodnutí byl nedostatek finančních prostředků v důvodu zpoždění termínu realizace tj. zdržení stavebních prací v průběhu zdlouhavého odvolávacího procesu ve stavebním řízení a během soudního řízení. Současná cena stavby již nekoresponduje s dříve dislokovanými finančními prostředky na straně investora.“*

- *„Dále v souvislosti s pandemií Covid 19 byla pozastavena na MHMP-OI možnost čerpání finančních prostředků na většinu investičních akcí.“*

- V dodatku č. 1 a č. 2 ze dne 31. 8. 2020 – cit. *„Zřizovatelem DPS Dobřichovice je veřejný zadavatel Hl. m. Praha, který odpovědně zvažoval veškeré možnosti zahájení realizace stavby a jelikož je nucen se chovat s péčí žádného hospodáře konstatoval tímto, že nejsou připraveny veškeré finanční prostředky*

na celý rozsah stavby v důsledku legislativních průtahů a současně s tím zdražování stavebních prací, jak je uvedeno v našem doplnění ze dne 28. 8. 2020."

Byly předloženy - přehledy rozpočtových a investičních prostředků 2014 – 2020

- výpis z bankovního investičního účtu k 31. 7. 2020

- rekapitulace rozpočtových nákladů z přípravy projektu pro výběr dodavatele z 01/2019

„Z výše uvedených dokladů je patrné, že zřizovatelé DPS Dobřichovice (Hl. m. Praha) chybí přidělení investičních prostředků cca ve výši 34 mil. + 5 % rezerva na realizaci stavebního díla.“

Stavební úřad oznámil zahájení řízení dotčeným orgánům a účastníkům řízení a upozornil je v souladu s § 93 odst. 3 a § 112 odst. 2 stavebního zákona na lhůtu pro podání závazných stanovisek a námitek.

Dne 2. 7. 2020 obdržel SÚ námítky Obce Všenory.

Dne 16. 7. 2020 obdržel SÚ námítky účastníka řízení Ing. Jany Farrow.

Protože předložená žádost o prodloužení neposkytovala dostatečné podklady pro posouzení, SÚ dne 16. 7. 2020 žadatele vyzval k doplnění dokladů a řízení do 31. 8. 2020 přerušil.

31. 8. 2020 žadatel žádost doplnil o dodatek č. 1 a č. 2.

Následně dne 9. 9. 2020 SÚ oznámil Stavební úřad Dobřichovice všem účastníkům řízení pokračování v řízení a stanovil novou lhůtu pro podávání námitek a připomínek.

8. 10. 2020 opět podala námítky Ing. Jana Farrow.

Stavební úřad posoudil důvody, pro které nebyla stavba zahájena. Protože předpoklady, za kterých bylo společně povolení vydáno, zůstaly nezměněny, zejména zůstala v platnosti, resp. byla prodloužena platnost závazných stanovisek dotčených orgánů, stavební úřad žádosti vyhověl.

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

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Obec Všenory, Město Dobřichovice, Ing. Jana Farrow, Lesy České republiky, s.p., Ing. Jan Hainz

Vypořádání s návrhy a námítkami účastníků:

- Obec Všenory vydala dne 30. 4. 2020 nové nesouhlasné stanovisko. Tento svůj nesouhlas zdůvodnila pochybností ve správnost svého původního stanoviska ze dne 12. 5. 2017 a požadovala předložit znovu upravenou projektovou dokumentaci.

Protože se nejedná o projednávání věci samé, na stavbu již bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí a stavební povolení, ale pouze o povolení prodloužení platnosti tohoto rozhodnutí, SÚ se novými požadavky na projektovou dokumentaci a zkoumáním původního stanoviska Obce Všenory nezabýval. Viz. závěr NSS 9 As 74/21012-39. V řízení o prodloužení platnosti stavební úřad posuzuje pouze existenci pravomocného stavebního povolení a důvody, proč stavebník stavbu nezačal.

- Dále Obec Všenory dne 2. 7. 2020 podala námítky, zkráceně - zpracovává nový územní plán, který významně podmínky výstavby v obci a způsob užití pozemků změní a je toho názoru, že současný negativní postoj obce neumožňuje stavebnímu úřadu rozhodnutí prodloužit. Obec nyní nesouhlasí s využitím pozemku parc. č. 559/8 k. ú. Všenory pro realizaci stavby a podrobněji zpochybňuje svoje již vydaná vyjádření a stanoviska k původnímu řízení.

Protože se nejedná o projednávání věci samé, na stavbu již bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí a stavební povolení, ale pouze o povolení prodloužení platnosti tohoto rozhodnutí, SÚ se ani těmito námítkami týkající se připravovaného územního plánu a zpochybňováním předchozích vyjádření obce nezabýval. Viz. závěr NSS 9 As 74/21012-39. V řízení o prodloužení platnosti stavební úřad posuzuje pouze existenci pravomocného stavebního povolení a důvody, proč stavebník stavbu nezačal.

- V průběhu řízení podala 2 x námítky Ing. Jana Farrow

První ze dne 16. 7. 2020 - Cit. „Stavebník měl na zahájení Stavby dostatek času. Skutečnost napadení předmětného rozhodnutí žalobou neměla na zahájení stavby absolutně žádný vliv, když návrh na přiznání odkladného účinku žaloby byl soudem zamítnut.“

S tímto tvrzením SÚ souhlasí, ale dle předložených důkazů zřizovatel DPS vnímal podání žaloby jako závažnou nejistotu, mj. i proto neposkytl stavebníkovi nutné finanční prostředky pro zahájení stavby.

„Stavebník disponoval finančními prostředky pro realizaci stavby. Tvrzení Stavebníka, že podání žaloby způsobilo navýšení ceny Stavby je zcela nesmyslné. Cena stavby se odvíjí od cen dodávek (práce a materiálů), které si stavebník sjednal se zhotovitelem. Dle opakovaných písemných vyjádření Stavebníka, tímto učiněných v rámci správního i soudního řízení, měl tento v rozhodné době pro realizaci Stavby finanční prostředky zajištěny a proto mu ani z hlediska financování stavby nic nebránilo Stavbu zahájit, což neučinil.“

Stavebník předložil přehledy rozpočtových a investičních prostředků 2014 – 2020, výpis z bankovního investičního účtu k 31. 7. 2020 a rekapitulace rozpočtových nákladů z přípravy projektu pro výběr dodavatele z 01/2019. Z výše uvedených dokladů je patrné, že zřizovateli DPS Dobřichovice (Hl. m. Praha) chybí přidělení investičních prostředků cca ve výši 34 mil. + 5 % rezerva na realizaci stavebního díla.

„ Soudní řízení o správní žalobě není pravomocně skončeno. Stavební povolení – rozhodnutí č. j. 789/2017/SU/12 ze dne 7. 2. 2018, které nabylo právní moci dne 9. 7. 2018 bylo napadeno správní žalobou ze dne 8. 9. 2018. O této žalobě nebylo doposud soudem pravomocně rozhodnuto, resp. Soudní řízení o podané žalobě nebylo pravomocně skončeno. Prodloužovat platnost stavebního povolení za situace, kdy je stavebnímu úřadu známo, že toto je předmětem soudního sporu a může být pro nezákonnost jeho vydání rozsudkem zrušeno, nezbyvá než označit za zcela neúčelné. Je nezbytné mít na zřeteli skutečnost, že v případě, bude-li stavebním úřadem platnost Stavebního povolení prodloužena, Stavebník začne stavbu realizovat a soud Stavební povolení zruší, bude Stavebník nucen Stavbu odstranit. Tomuto negativnímu následku lze předjet, když stavební úřad žádosti Stavebníka o prodloužení platnosti Stavebního povolení nevyhoví“

Stavební úřad nemůže předjímat rozhodnutí soudu. Nyní je předmětem řízení povolení prodloužení platnosti pravomocného povolení, kdy musí být řádně přezkoumány důvody, které bránili stavebníkovi stavbu zahájit.

Druhé ze dne 8. 10. 2020

Vznáší námitku nezákonného postupu ze strany Stavebního úřadu a námitku zásady rovnosti z důvodu neumožnění nahlížet do výpisů z účtu stavebníka, které byly předloženy jako důkaz pro podporu tvrzení ohledně nedostatku finančních prostředků.

Stavebník stavební úřad požádal, aby příložené listiny prokazující skutková tvrzení stavebníka ohledně výše finančních prostředků poukázaných zřizovatelem na předmětnou stavbu, které jsou svým charakterem důvěrnými informacemi příslušného odboru Magistrátu hl. m. Praha, byly ve smyslu § 17 odst. 3 zák. 500/2004 Sb., správního řádu, oddělené mimo spis a nebylo umožněno do jejich nahlížení, mimo dotčený správní orgán.

Vzhledem k tomu, že v předložených výpisech jsou patrné i jiné platby DPS nevztahující se k předmětné stavbě, tedy se skutečně jedná o důvěrné informace, SÚ žádosti vyhověl a účty oddělil od spisového materiálu, do kterého je umožněno účastníkům řízení nahlížet a pořizovat si kopie.

O ostatních námitkách týkajících se nevypovídání se s námitkami Ing. Farrow proti zahájení řízení v průběhu řízení, nevypovídání se s námitkami Obce Všenory č. j. 0965/2020OUVSE/JV1 ze dne 1. 7. 2020 též v průběhu řízení, SÚ konstatuje, že průběh řízení je stanovený zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a zák. č. 500/2004 Sb., správním řádem a SÚ podle těchto zákonů ve svém řízení postupuje.

Dále SÚ konstatuje, že proti rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 073038/2018/KUSK sp. zn. SZ 058536/2018/KUSK ÚSR/AB, kterým bylo potvrzeno územní rozhodnutí a stavební povolení zdejšího SÚ č. j. 789/2017/SU/12 ze dne 7. 2. 2018, které nabylo právní moci dne 9. 7. 2018, byla podána žaloba 43A 118/2018-ca dne 9. 10. 2018 k Městskému soudu v Praze, Hyberská 18, Praha.

Stavební úřad dne 17. 10. 2018 poskytl veškerý spisový materiál týkající se pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení č. j. 789/2017/SU/12 Krajskému úřadu Středočeského kraje, Odboru územního plánování a stavebního řádu.

Dle předložených dokladů stavebníkem Krajský soud v Praze usnesením zamítl odkladný účinek žaloby 43A 18/2018-ca.

Dle sdělení stavebníka o podané žalobě do dnešního dne soud nerozhodl.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Středočeského kraje 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 nepřípustné.

Ing. Iveta Radovnická
oprávněná úřední osoba

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 2 ve výši 1000 Kč byl zaplacen dne 17. 6. 2020.

Obdrží:

účastníci (dodejky)

Domov pro seniory Dobřichovice, IDDS: uaywch9

sídlo: Brunšov č. p. 365, 252 31 Všenory

rala s.r.o., IDDS: n29v9u3

sídlo: Nádražní č. p. 1272/15, 150 00 Praha 5 - Smíchov

Ing. Jiří Ptáček, arch., Nádražní č. p. 1272/15, 150 00 Praha 5

trvalý pobyt: Bohumila Hrabala č. p. 1594, 516 01 Rychnov nad Kněžnou

Obec Všenory, IDDS: r3qaw5f

sídlo: U Silnice č. p. 151, 252 31 Všenory

Město Dobřichovice, IDDS: v9ubetv

sídlo: Vítova č. p. 61, 252 29 Dobřichovice

Ing. Jana Farrow, Brunšov č. p. 364, 252 31 Všenory

Lesy České republiky, s. p., IDDS: e8jcfsn

sídlo: Přemyslova č. p. 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové 8

Ing. Jan Hainz, Krajníková č. p. 990, 252 29 Dobřichovice

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, IDDS: 48ia97h

sídlo: Mariánské náměstí č. p. 2/2, 110 00 Praha 1 - Staré Město

dotčené správní úřady

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, IDDS: hhcai8e

sídlo: Dittrichova č. p. 329/17, 120 00 Praha 2 - Nové Město

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, IDDS: dz4aa73

sídlo: Jana Palacha č. p. 1970, 272 01 Kladno 1

Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, IDDS: u46bwy4

sídlo: Podskalská č. p. 1290/19, Praha 2 - Nové Město, 128 00 Praha 28

Ústav archeologické památkové péče středních Čech, příspěvková organizace, IDDS: eaig3gd

sídlo: Nad olšínami č. p. 448/3, 100 00 Praha 10 - Strašnice

ostatní

AQUACONSULT, spol. s r.o., IDDS: irdmx8r

sídlo: Dr. Janského č. p. 953, 252 28 Černošice

ELEKTROŠTIKA, s.r.o., IDDS: ferps79

sídlo: U družstva Ideál č. p. 1283/13, 140 00 Praha 4 - Nusle

GridServices, s.r.o., IDDS: jnnyjs6

sídlo: Plynárenská č. p. 499/1, Zábřehovice, 602 00 Brno 2

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

sídlo: Teplická č. p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2

Česká telekomunikační infrastruktura a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Olšanská č. p. 2681/6, 130 00 Praha 3 - Žižkov

NIPI bezbariérové prostředí, o.p.s., IDDS: 5ec62h6

sídlo: Havlíčkova č. p. 4481/44, 586 01 Jihlava 1

spis SÚ

Příloha č. 4 – Doporučený postup č. 2/2016 Materiálně – technický standard pro služby sociální péče poskytované pobytovou formou (1.5.2016) – VOLNĚ PŘIPOJENÝ V ELEKTRONICKÉ PODOBĚ, nepřetržitě dostupná na profilu objednatele - <https://tenderarena.cz/dodavatel/seznam-profilu-zadavatele/detail/Z0002301/zakazka/405785>

Příloha č. 5 – Položkový rozpočet

| položka - komplet | Cena v Kč bez DPH |
|---|------------------------|
| DPS - dokumentace pro provádění stavby a DVD - dokumentace pro výběr dodavatele | 2 822 000,00 Kč |
| DPI - projektová dokumentace interiéru | 380 000,00 Kč |
| spolupráce při výběru dodavatelů | 90 000,00 Kč |
| AD - výkon autorského dozoru | 330 000,00 Kč |
| spolupráce při dokončení stavby | 55 000,00 Kč |
| CELKOVÁ (NABÍDKOVÁ) CENA | 3 677 000,00 Kč |

