

Zápis, resp. podklady, které připravili členové KV pro jednání ZmŘ

Japonská zahrada AIZEN – podklady pro jednání ZmŘ

- smlouva o výpůjčce č. 522/2011/SOV uzavřena 21. 12. 2011 mezi městem Říčany a Japonskou zahradou Petra Typlta, o. p. s., od 26. 8. 2013 společnost vedena pod názvem [Aizen – japonská zahrada, o. p. s.](#)
- japonská zahrada se rozkládá na pozemcích města parc. č. 380/1, 380/2, 376/9, 380/3, 380/4, 380/5, 376/4, vše v k. ú. Říčany u Prahy; sousední pozemek parc. č. 379 patří J. Valuchové, ředitelce Aizen – japonská zahrada

Jak se na jednotlivé nedostatky přišlo?

Lokalita historicky zvaná „Thomayerka“, nověji Rak, má dlouhodobě problémy s nedostatkem vody ve studních, proto si místní obyvatelé hlídají odběry, které by mohly zásoby vody ohrozit. Na jaře 2020 se obrátili na MěÚ s žádostí o prošetření odběru podzemních vod na zavlažování japonské zahrady.

Místní šetření bylo provedeno 28. 5. 2020 odborem životního prostředí za účasti místních občanů a 1. 6. 2020 odborem správy majetku za účasti vypůjčitelů pozemků – Josefa a Jitky Valuchových – a vedení města.

Zjištěné nedostatky:

1) neoprávněná stavba vodního díla (čistička pro jezírko)

- na parc. č. 380/2 (vlastník město Říčany)
- během místního šetření 1. 6. 2020 stanoven termín, kdy měli Valuchovi předat městu PD ke stavbě – dle vyjádření J. Valucha z 16. 6. 2020 (č. ev. 159484/2020) byla dne 12. 6. 2020 prostřednictvím datové zprávy předána městu PD k jezírku a čističce
- REALITA: PD dosud doručena nebyla, jen pasport, kterým PD nelze nahradit pro případné dodatečné povolení

2) zpevněné kamenné koryto

- na parc. č. 380/1 (vlastník město Říčany)
- koryto bylo vybudováno bez vědomí města i stavebního úřadu – došlo proto k porušení čl. III. odst. 2 smlouvy o výpůjčce č. 522/2011/SOV, kde je uvedeno: „Vypůjčitel nesmí na svěřených pozemcích provádět činnost, která by byla v rozporu se sjednaným účelem nebo by měnila charakter pozemků.“
- SOUČASNÝ STAV: zahájené řízení o odstranění stavby, stavebník si podal žádost o dodatečné povolení, které je přerušeno a stavebník byl vyzván k doplnění žádosti a zároveň i souhlasu vlastníka pozemku, tj. města

3) studna

- studna se nachází na pozemku č. 379 v k. ú. Říčany u Prahy, který vlastní J. Valuchová
- k této studni nelze doložit platné dokumenty zakládající právní vztah k odběru podzemních vod (povolení odběru podzemních vod, stavební povolení k vodnímu dílu, souhlas s užíváním vodního díla) – na SÚ je jen stavební

povolení na meditační zahradu z r. 2003, v němž nebyla výstavba studny zahrnuta, zahrada měla být zavlažována pouze dešťovými srážkami

- J. Valuchová byla k doložení právního stavu studny vyzvána 24. 7. 2020 (OŽP-42631/2020-Mi) – termín pro dodání dokladů právního stavu studny na pozemku p. Valuchové již vypršel. Kolegyně z OŽP se ještě telefonicky dotazovala na stav věci p. Valucha a dle jeho sdělení žádné doklady ke studni nejsou. Tady vyvstává otázka, kdo je vůbec vlastník té studny, protože řízení o odstranění stavby studny se vede s vlastníkem stavby a vlastník může požádat o dodatečné povolení stavby. Stavba studny totiž nepodléhá zápisu do katastru nemovitostí.
- OŽP sdělil J. Valuchové, že nelze ze studny odebírat vodu, protože nepředložila povolení k odběru podzemní vody.
- J. Valuchová nově požádala vodoprávní úřad o vyjádření k nové vrtané studni, která by měla být na stejném pozemku kousek vedle té stávající, nepovolené. Tato studna by měla být určena na zálivku - jak bylo řečeno i na ZmŘ, japonská zahrada se chce rozšiřovat
- nová studna J. Valuchové určitě povolena nebude - celá lokalita má zpracovány hydrologické posudky a v souladu s nimi byly povoleny pouze tři nové studny lidem z oblasti, kteří přišli o vodu. Ovšem i tato povolení platí pouze na dobu určitou pěti let, protože vodoprávka počítá s tím, že zde bude vybudován vodovod.
- na druhou stranu žádný hydrogeologický posudek dosud neoznačil jako viníka nedostatku vody v lokalitě odběry vody pro japonskou zahradu

plot: původně bylo podezření i na neoprávněné umístění stavby plotu na parc. č. 380/2, 380/1, 376/4, 380/4, 380/3, 376/9, 380/5, vše v k. ú. Říčany u Prahy – dle vyjádření stavebního úřadu je ale vše v pořádku

Řešení ze strany města

6. 8. 2020 projednávala materiál týkající se technologické šachty Rada města. Schváleno nebylo ani jedno ze dvou variantních usnesení, tedy zaprvé souhlas se zahájením jednání směřujících k legalizaci podzemní stavby postavené na pozemku parc. č. 380/2 v k. ú. Říčany u Prahy na pokyn společnosti Aizen - japonská zahrada (pro 2), zadruhé nesouhlas s umístěním podzemní stavby a doporučení ZmŘ trvat na odstranění stavby (pro 1).

S ohledem na nespolupráci ze strany vypůjčitelů byl materiál projednán na Zastupitelstvu až v únoru 2021 s tím, že byl odložen. Zastupitelé jako jednu z možností uváděli i odstoupení od smlouvy.

Právní pohled na možnost vypovězení smlouvy o výpůjčce (zpracoval Adam Polánský)

Jelikož je smlouva o výpůjčce uzavřena 21. 12. 2011, uplatní se na ní dle ust. § 3028 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., "nový" občanský zákoník, v plném rozsahu úprava obsažená v zákoně č. 40/1964 Sb., "starý" občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Ust. § 662 odst. 2 obč. zák. stanoví: Půjčitel může požadovat vrácení věci i před skončením stanovené doby zapůjčení, jestliže vypůjčitel věc neužívá řádně nebo jestliže ji užívá v rozporu s účelem, kterému slouží.

Čl. II odst. 2 smlouvy stanoví: Smluvní strany si potvrzují, že budování Japonské zahrady na předmětných pozemcích bude probíhat v souladu s příslušnými právními předpisy a vždy písemně schváleno půjčitelem nebo mu oznámeno tak, jak je příslušnými právními předpisy vyžadováno.

Město je tak bez diskuze oprávněno na základě čl. V odst. 6 písm. a) od smlouvy odstoupit, případně požadovat vrácení věci dle ust. § 662 odst. 2 obč. zák. (není totéž, co odstoupení, výsledek ale bude stejný).

Co se týče postupu po ukončení výpůjčky, čl. V odst. 9 smlouvy stanoví: Výpůjčitel je povinen v případě ukončení výpůjčky svěřený pozemek vyklidit a v řádném stavu jej předat půjčiteli, a to v poslední den výpůjčky.

Stromy, keře apod. jsou součástí pozemků (podle staré i nové právní úpravy). Součástí věci (pozemku) je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Ust. § 507 o.z. stanoví: Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

Stromy, keře, terénní úpravy, zkrátka vše, co v zahradě je a nejde demontovat, je v majetku vlastníka pozemku, tedy města. Protistrana není oprávněna v případě ukončení výpůjčky uvedené vykácet nebo znehodnotit. "Není-li jiné dohody, je vypůjčitel zásadně povinen vrátit věc spolu s přírůstký či užitky, neboť přírůstký náležejí vždy vlastníku věci." (Občanský zákoník I, II, 2. vydání, 2009, s. 1862 - 1864).

Protistrana by se hypoteticky mohla domáhat náhrady nákladů v nezbytném rozsahu, tj. rozsahu nezbytném k tomu, aby věc byla způsobilá k dalšímu užití. Právo na náhradu má podle ustanovení o nepřikázaném jednání (§ 3006 o.z.).

Plány na rozšíření zahrady

K nové studni se váže i rozšíření japonské zahrady – na město byla doručena žádost o vyjádření ke stavbě k projektu rozšíření zahrady - objektů pro návštěvníky, a to včetně parkování.