



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

6. zasedání zastupitelstva města dne: 26. 6. 2008

Bod pořadu jednání:

Věc: Vyřízení podnětů, dotazů a připomínek z 5. zasedání zastupitelstva města, které se konalo dne 5. června 2008

Zpracoval: Věra Myslivcová, organizační oddělení

odbor, oddělení: kancelář tajemníka – organizační oddělení

telefon: 48 524 3193

Schválil: vedoucí oddělení Martina Kutnarová, DiS., pověřená zastupováním ved. organizačního oddělení

tajemník MML JUDr. Marek Řeháček, tajemník MML

Projednáno: JUDr. Marek Řeháček, tajemník MML

Poznámka: -

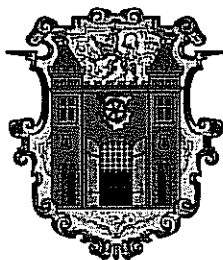
Předkládá: Ing. Jiří Kittner, v. r.
primátor města

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

bere na vědomí

vyřízení podnětů a dotazů z 5. zasedání Zastupitelstva města Liberce, které se konalo dne 5. června 2008.



ING. IVO PALOUŠ
NÁMĚSTEK PRIMÁTORA MĚSTA LIBERCE

V Liberci 26. 6. 2008

Vážená paní zastupitelko,

Na jednání zastupitelstva jste vznesla dotaz ohledně připravované výstavby Viladomů DREAMS Masarykova zda je to v souladu s územním plánem a dále jste se dotazovala na soulad mezi schvalovanou výstavbou a uzavřenou smlouvou, hlavně co se týká článku 2.

K otázce na soulad výstavby s územním plánem jsem obdržel i stanovisko Občanského sdružení Staré Město Liberec. Abych v této věci předešel dalšímu možnému „subjektivnímu výkladu“ regulativů územního plánu, předložil jsem koncipované dotazy k posouzení věcně příslušnému úřadu k poskytování informací (výkladu) z hlediska územně plánovací dokumentace. Tímto orgánem je dle ustanovení stavebního zákona "úřad územního plánování", tj. Stavební úřad, oddělení územního plánování MML.

Oficiální stanovisko jmenovaného úřadu tvoří přílohu č.1 této písemnosti.

V reakci na námitku ohledně podkladů předložených na jednání zastupitelstva města dne 31.1.2008, ve spojitosti s dokumentací, která byla součástí podkladů pro rozhodování stavebního úřadu v rámci procesu územního řízení výstavby „Viladomy DREAMS Masarykova“, uvádím, že v závazném stanovisku MML OŽP z hlediska zájmů státní památkové péče zn. MML/ZPOP/Bi/216807/07-185482 ze dne 28.11.2007, které vyjádřilo souhlas s ÚR, je v odůvodnění uvedeno „Správní orgán státní památkové péče po zvážení a celkovém posouzení předložené projektové dokumentace dospěl k závěru, že navržená stavby viladomů nedegraduje urbanistické uspořádání území a dotčené části městské památkové zóny. Stávající historická zástavba zůstává ve svém architektonickém pojetí a výrazu zachována. Navržené objekty plně respektují výškovou úroveň zástavby a členění.

Na základě výše uvedeného stanoviska, které bylo vydáno na základě písemného stanoviska Národního památkového ústavu se domníváme, že záměr je v souladu s podmínkami využití a uspořádání sektoru (odst. 3 písm. h), které je popsáno v územním plánu.

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že záměr je plně v souladu s regulativy funkčního uspořádání dle platného územního plánu.

Na druhý dotaz ohledně souladu mezi schvalovanou výstavbou a uzavřenou smlouvou, hlavně co se týká článku 2, je rozhodující usnesení zastupitelstva, které Vám také přikládám v příloze č.2 tohoto dopisu. V tomto usnesení zastupitelstvo schvaluje prodej pozemků a schvaluje uzavření smlouvy o nájmu a koupi najaté věci na dobu určitou za podmínek výše nájemného a doplatku kupní ceny ve dvou splátkách. V tomto usnesení zastupitelstvo neschvaluje studii, neschvaluje počet domů, neschvaluje počet podlaží a počet bytů.

Ve smlouvě o nájmu a koupi najaté věci reg. Č. 7003/06/0182 je v článku II., Předmět a účel nájmu, uvedeno, že architektonická studie je jako příloha č.1 nedílnou součástí této smlouvy.

Z tohoto důvodu při schvalování usnesení zastupitelstva dne 31.1.2008 o dohodě o postoupení práv a převodu nemovitostí schválilo zastupitelstvo postoupení práv a povinností ze smlouvy na jinou společnost a schválilo uzavření smlouvy o postoupení práv a převodu nemovitostí. Protože se jednalo o postoupení původní smlouvy, tak proto přílohou v důvodové zprávě byla původní studie, která je přílohou č.1 smlouvy.

Na základě těchto skutečností je zřejmé, že zastupitelstvo neschvalovalo jinou výstavbu a usnesení zastupitelstva se týkají skutečně pouze majetkoprávních záležitostí.

V průběhu územního řízení se k projektové dokumentaci vyjadřují dotčené orgány a správci sítí a definují své požadavky, které jsou zahrnuty do územního rozhodnutí (např. SČE vznese požadavek na výstavbu trafostanice, tak ji tam projektant musí zapracovat, ale ve studii nebyla zahrnuta, protože studie nezachází do těchto podrobností. A může to být další objekt navíc.) . Jak je uvedeno i ve stanovisku úřadu územního plánování v bodu 5), odbor UK zastupoval SML v předmětném územním řízení a projektant musel splnit připomínky odboru.

Podávám Vám tuto zprávu a jsem s pozdravem



Vážená slečna
Bc. Zuzana Kocumová
zastupitelka Statutárního města Liberec

Přílohy: č.1 – stanovisko
 č.2 - usnesení

Na vědomí : Ing. Dvořáčková – zástupce Občanského sdružení Staré Město Liberec
Zastupitelé města Liberce

Z odboru:	SU ÚP vedoucí oddělení Jaroslav Urban	<u>INTERNÍ SDĚLENÍ</u>	Pro: UK ing. Ivo Palouš náměstek primátora
-----------	---	-------------------------------	--

Věc: stanovisko úřadu územního plánování k dopisu OS Staré město Liberec v věci záměru výstavby Viladomů Dreams Masarykova č.j. 08/Dv/08 ze dne 21.4.2008.

Datum: 13.5.2008

K předmětnému dopisu se můžeme vyjádřit pouze z části týkající se argumentace nesouladu záměru s územním plánem. V této věci můžeme konstatovat následující:

- 1) Stávající územní plán města Liberce je ve své podstatě přeregulován a neumožňuje přirozený rozvoj v současných podmínkách. Důsledkem toho je již 55 odsouhlasených změn, což samo o sobě ukazuje na nekoncepčnost této dokumentace jako základního strategického nástroje. Přeregulovanost se projevuje i složitostí textů, duplicitami údajů a tedy celkovou nepřehledností závazné části ÚPML.
- 2) Při této vysoké míře regulace jsou však používány nepřesné, dvojsmyslné termíny, jejichž obsah je vyložitelný různými způsoby. To ve svém důsledku zbytečně komplikuje běžnou výstavbu, přičemž paradoxně neumožňuje důslednou regulaci nestandardních záměrů. Již v loňském roce jsme upozorňovali pracovníky odboru strategie a územní koncepce, že autor dokumentace ani odbor strategie a územní koncepce (UK) nemá právní postavení „vykladače“ územního plánu. Není tedy možné právně závazně dodatečně doplňovat či upřesňovat závaznou část územního plánu v rámci územních a stavebních řízení, vedených stavebním úřadem. Ze zákona je jediným oprávněným vykladačem příslušný stavební úřad !
- 3) Podstatou 34. změny ÚPML, bylo připravit předmětné území pro realizaci možného záměru, který byl prezentován studií, tvořící obrazovou přílohu materiálu schvalovaného zastupitelstvem na jednání 31.1.2008, zpracovaného odborem rozvojových projektů.
- 4) Již v této fázi bylo řešeno umožnění vyšší zástavby než 4.NP, což je jeden ze základních exaktních výškových determinantů odlišující bydlení čisté od bydlení městského. Funkcí bydlení městské je i funkce ploch vilové zástavby přilehlé k Masarykově ulici. Úkolem územního plánu není umísťování staveb a proto výše uvedená studie byla pouze zohledněným podkladem pro 34.změnu ÚPML.
- 5) Konkrétní pojmy uvedené v dopisu, citované z regulativů: „typu viladomů“, „bude přizpůsobena okolní zástavbě“, „výškové a hmotové dominanty“ **nemají exaktně stanovený parametr**, na jehož základě by bylo možno objektivně zamítnout žádost o územní rozhodnutí na stavby Viladomů Dreams, tudíž bylo vydáno a nabylo právní moci. Prostor pro správní uvážení úředníků stavebního úřadu byl navíc vymezen skutečností, že původní záměr ve výše uvedené studii byl upraven na základě konkrétního požadavku odboru UK (autorizovaného architekta !), tedy gestora obsahu ÚPML. Tento odbor zastupuje a zastupoval SML v předmětném územním řízení. Tím došlo ke zcela legálnímu a logickému rozdílu mezi studií a vydaným územním rozhodnutím.
- 6) V rámci územního řízení nebylo narušení „architektonického charakteru území“ identifikováno ani odbornými pracovníky UK. Možnost narušení „významných průhledů“ je prakticky nemožná vzhledem k místní konfiguraci terénu a vzrostlém zeleni, která je v ÚPML vymezena prakticky po celém obvodu záměru.
- 7) Dle sdělení paní Salomonové (RP), byla v lednu 2008 předložena zastupitelstvu neaktuální studie z důvodu, že byla projednávána **smlouva uzavřená v roce 2006, jejíž přílohou byla uvedená studie.**

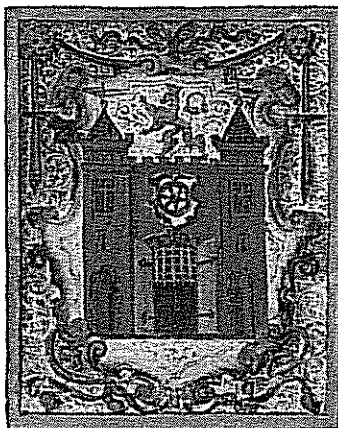
Závěr: Stanovisko popsané Ing. Dvořáčkovou je vyjádřením názoru na vzhled a charakter stavebního záměru, na nějž má každý prakticky neomezený nárok. Stanoviska k procesům, završených vydáním územního rozhodnutí na předmětný záměr, jsou obdobného charakteru a zcela zjevně vychází z neúplné znalosti podmínek územního plánování a stavebních řízení, což je bohužel jev velmi častý, až obecný.

Vypracoval: Jaroslav Urban,
pověřený vedením oddělení územního plánování, Stavební úřad (úřad územního plánování)

Návrh usnesení ZM :

Zastupitelstvo města po projednání schvaluje

1. prodej p.p.č. 2803/5, 2803/6, 2803/7, 2803/8, 2809/1, 2809/6, 2809/7, 2809/8, 2809/9, 2809/10, 2809/11, 2813/3, 2813/4, 2816/2, 2817/2, 2817/3, 2817/4, 2826/4, 2804/1, 2825/1 a 2809/4 nebo jejich části zastavěné novou výstavbou „viladomů Masarykova“ společnosti Investorsko inženýrská a.s., Gorkého 658/15, Liberec 1, IČ : 25047183 za celkovou kupní cenu 12,011.520,-- Kč, přičemž celková kupní cena za tyto pozemky je součtem nájemného a vlastní prodejní ceny.
2. s uzavřením „smlouvy o nájmu a koupi najaté věci“ na dobu určitou do 31.5.2010 za následujících podmínek :
 - 2.5. nájemné za užívání uvedených pozemků stanovené v jednorázové výši 500.000,- Kč/m², splatné při podpisu smlouvy o nájmu a koupi najaté věci,
 - 2.6. doplatek kupní ceny za pozemkové parcely zastavěné novou výstavbou „Viladomů Masarykova“ ve výši 11,511.520,-- Kč se splatností:
 - a) první splátka ve výši 9,500.000,- Kč bude splatná nejdéle do 30.11.2006
 - b) druhá splátka ve výši zbytku celkové kupní ceny, v předpokládané výši 2,011.520,-- Kč, upřesněná v souvislosti se zpracovaným geometrickým oddělovacím plánem, při uplatnění práva na koupi najaté věci.



ING. JIŘÍ KITTNER
PRIMÁTOR MĚSTA LIBERCE

V Liberci dne 26. června 2008

Vážený pane zastupiteli,

na základě Vašich dotazů vznesených na zastupitelstvu města dne 5. června 2008 Vám zasílám přehled majetku převedeného do vlastnictví Sportovního areálu Ještěd, a.s. s uvedením jeho současných vlastníků.

S pozdravem

Vážený pan zastupitel
Mgr. Jan Korytář

jednotky č. 458/1 – byt v budově čp. 458 – objekt bydlení , část obce Liberec I- Staré Město
jednotky č. 614/2- byt v budově čp. 614– byt. dům , část obce Liberec I- Staré Město na
st.p.č. 1966

Cena za kterou SAJ majetek pořídilo od SML byla 2 115 640,-- Kč

Cena restaurace Mošner dle znaleckého posudku ze dne 12.12. 2005 :

2 193 290,-- Kč

Cena směřovaného majetku (nemovitostí a pozemků) ve vlastnictví SAJ a.s.dle znaleckého
posudku z 22.10.2006 :

2 291 280,-- Kč

Majetek pořízený SAJ od SML v současné době vlastní ing. Martin a Rudolf Klusáček. Potom
Jednotku 614/2 vlastní Radim Ždárský, a jednotku 1048/1 vlastní ing. Andrea Hoffmannová.

Pozemek Pláně - sjezdovka:

SAJ zakoupilo od pana ing. Karla Vaniše, Liberec 30, nemovitost
- parcela p.č. 380/1 trvalý travní porost o výměře 2750 m2, zapsaná v KU pro obce Světlá pod
Ještědem, k.ú. Světlá pod Ještědem

Nabytí majetku od pana Vaniše proběhlo formou směny, za majetek pořízený SAJ od SML.
Jednalo se o majetek - p.p.č. 769/1 – zahrada o výměře 978 m2 v obci Liberec, k.ú. Liberec

Cena za kterou SAJ majetek pořídilo od SML byla 646.100,- Kč

Tento majetek v současné době vlastní DP REAL INVESTIČNÍ s.r.o..

Pozemek pro umístění čerpací stanice - Vesec:

SAJ zakoupilo od SML budovu s pozemky, na které se předpokládala
čerpací stanice pro zasněžování v areálu RASAV. Po ukončení projektu byl pozemek
s čerpací stanicí převeden zpět na SML, zbytek zůstal v majetku SAJ. Jedná se o nemovitost -
budovu čp 318 – bytový dům na st.p.č. 1445/1 v obci Liberec, k.ú. Vesec u Liberce.

Cena za kterou SAJ majetek pořídilo od SML byla 916.000,- Kč

Majetek pořízený SAJ od SML v současné době vlastní SML – čerpačka, zbytek
PRAETORIANS INVESTMENTS s.r.o.