

# MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC

5. zasedání zastupitelstva města dne: 27. 5. 2010

**Bod pořadu jednání:**

**Petice za výstavbu domu v ulici Svojsíkova**

**Zpracoval:** JUDr. Marek Řeháček, tajemník MML

odbor, oddělení:

telefon: 48 524 3161

**Schválil:** vedoucí oddělení

vedoucí odboru

**Projednáno:** v RM dne 4. 5. 2010

**Poznámka:**

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

## Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

***b e r e n a v ě d o m í***

petici *Za výstavbu domu v ulici Svojsíkova.*

## Důvodová zpráva

Dne 14. dubna 2010 byla Magistrátu města Liberec doručena Petice *Za výstavbu domu v ulici Svojsíkova*, kterou občané z Liberce (celkem 33 občanů), požadují, aby zastupitelé a představitelé města svými kroky a rozhodnutími podpořili výstavbu bytového domu o 29 bytových jednotkách na pozemcích.p.p.č. 2335/1, 2336/1, 2337/1 a 2337/2 v k.ú. Liberec (při ul. Svojsíkova), které jsou v majetku SML. Petiční výbor při jednání zastupuje Ing. arch Jan Duda, Metelkova 464/7, 46601 Liberec II – Nové Město.

K celé věci je možné předně říci, že již v roce 1998 předložila společnost Patrný a Jakl s.r.o. městu svůj záměr výstavby dvou bytových domů na p.p.č. 2335/1, 2336/1, 2337/1 a 2337/2 v k.ú. Liberec (při ul. Svojsíkova). Na základě doporučení komise pro investice a výběr investorů a odboru strategie a územní koncepce MML byl záměr předložen do rady města a v souladu s usnesením č. 459/98 byla uzavřena smlouva o budoucí smlouvě o nájmu a koupi najaté věci. K realizaci výstavby bytových domů však nedošlo, a to zejména z důvodu silně odmítavých reakcí proti jakékoli výstavbě ze strany stávajících majitelů okolních nemovitostí, kteří požadovali ponechání stávající faktické funkce pozemků, tj. volné plochy s možností rekreace.

Počátkem roku 2007 začala o možnosti výstavby bytového domu v této lokalitě jednat společnost REAL SPACE s.r.o. Náзор odboru strategie a územní koncepce byl, že realizací armádního sportoviště v ul. Svojsíkova vznikla alternativa k rekreaci obyvatel v okolní zástavbě a je tedy možné výše uvedené pozemky využít pro bytovou výstavbu. Za tímto účelem i odbor strategie a územní koncepce zpracoval regulační podmínky, na základě kterých společnost REAL SPACE s.r.o. předložila objemovou studii možné zástavby. Předložený návrh výstavby bytového domu byl odborem strategie a územní koncepce celkově odsouhlasen pouze s požadavkem na provedení menších úprav.

Odbor rozvojových projektů následně předložil žádost o odprodej pozemků radě města na jejím zasedání dne 28. 8. 2007 včetně výše uvedené stručné historie vztahující se předmětným pozemkům a snaze investorů o jejich stavební využití. Rada města svým usn. č. 384/07 záměr prodeje pozemkových parcel č. 2335/1, 2336/1, 2337/1 a 2337/2 v k.ú. Liberec za účelem bytové výstavby schválila, avšak s tím, že prodej předmětných pozemků bude realizován formou výběrového řízení. Text výběrového řízení rada města projednala na svém zasedání dne 18. 9. 2007 a usnesením č. 458/07 jej schválila ke zveřejnění. Do výběrového řízení zveřejněném v termínu od 16. 10. 2007 do 30. 11. 2007 se přihlásili tři zájemci, z nichž komise pro investice a výběr investorů v souladu se stanoviskem odboru strategie a územní koncepce doporučila k realizaci studii společnosti REAL SPACE s.r.o. Majetkoprávní operace včetně zpracované architektonické studie uvažovaného bytového domu byla v zastupitelstvu města projednána lednu 2008 a pod č. usn. 12/08 schválena. Smlouva o nájmu a koupi najaté věci byla mezi Statutárním městem Liberec a společností REAL SPACE s.r.o. uzavřena k datu 21. 3. 2008.

S ohledem na to, že společnost REAL SPACE s.r.o. prozatím nezískala potřebná povolení k výstavbě (důvody jsou popsány níže) požádala SML o úpravu původní smlouvy - prodloužení termínu trvání doby určité nájemního vztahu, a to z původního data 30. 4. 2010 do 31. 12. 2012, včetně všech na toto datum navazujících ustanovení vyplývajících ze smluvního vztahu. Tento požadavek nebyl radou města schválen (zasedání rady města dne 19. 1. 2010) a s účinností od 1. 5. 2010 se tak výše uvedená smlouva o nájmu a koupi najaté věci mění ze smlouvy uzavřené na dobu určitou na smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou s další platbou nájemného ve výši 100,-- Kč/m<sup>2</sup>/rok.

Postup povolování zástavby ve Svojsíkově ulici je značně komplikovaný. Dne 25. 2. 2009 podala firma REAL SPACE s.r.o. žádost o vydání územního rozhodnutí na stavbu „Bytový dům, přípojka vody, splaškové a dešťové kanalizace, plynu, elektro, slaboproudu, zp. plochy, oplocení“ na pozemcích p.č. 2335/1, 2336/1, 2336/4, 2337/1, 2337/3, 2426/1, 2427/25, 6072, 6073 v katastrálním území Liberec. Písemností ze dne 26. 3. 2009 bylo oznámeno zahájení územního řízení a současně nařízeno veřejné ústní jednání s datem 5. 5. 2009. Do řízení se přihlásilo jako účastník řízení (v souladu s ust. § 85 odst. 2 písm. c) stavebního zákona) Občanské sdružení Staré Město Liberec a Občanské sdružení Vilová čtvrť Svojsíkova. Stavební úřad posoudil jejich žádost o účastenství v řízení a došel k závěru, že obě sdružení nesplňují podmínky pro účastenství dané zákonem, a proto byla usnesením ze dne 17. 4. 2009, resp. ze dne 10. 4. 2009 vyloučena. Proti usnesení o vyloučení nebylo podáno odvolání.

Na svolané veřejné jednání se kromě žadatele dostavili někteří účastníci řízení (jmenovitě JUDr. Zdeňka Doležalová, Ing. Josef Pilnáček, Stanislav Hlava) a dále občané žijící nebo pracující v dané lokalitě a tito občané se přihlásili jako účastníci řízení. Hlavní námitky byly: požadavek na zachování stávajícího hřiště Svojsíkova, nesouhlas se stavbou, dílčí nedostatky v dokumentaci záměru, nesouhlas s kácením, neoznámení záměru v souladu s § 87 odst. 2 stavebního zákona. Námitky účastníků řízení k územnímu řízení byly také doručeny stavebnímu úřadu v písemné formě, a to v zákonné lhůtě, a dále byly doručeny námitky dalších osob, bydlících v lokalitě společně se žádostí o účastenství v řízení. Stavební úřad posoudil žádosti osob domáhajících se účastenství v řízení a došel k závěru, že nenaplňují podmínky účastníků řízení daných zákonem, a všechny osoby vyloučil usnesením ze dne 7. 5. 2009. Proti usnesení o vyloučení se odvolali čtyři účastníci. Stavební úřad oznámil písemností ze dne 20. 5. 2009 v souladu s § 36 odst. 3 správního řádu, doplnění podkladů k vydání rozhodnutí a vyzval účastníky řízení, aby se k podkladům vyjádřili. Tohoto práva nevyužil žádný z účastníků řízení.

Rozhodnutí o umístění stavby bylo vydáno dne 1. 7. 2009. V rozhodnutí se stavební úřad vypořádal s námitkami účastníků řízení a odůvodnil jejich zamítnutí. Proti rozhodnutí o umístění stavby podali odvolání účastníci řízení (Ing. Josef Pilnáček, manželé Doležalovi, MUDr. Jana Pilnáčková, manželé Hlavovi). Hlavní důvody odvolání: nesoulad s územním plánem, požadavek na zachování stávajícího hřiště, nesoulad dokumentace s požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména výpočet odvodu dešťových vod, chybně uvedená zastavěná plocha objektu, zastínění sousedního domu navrženým objektem, snížení tržní ceny nemovitostí. V souladu se správním řádem byli další účastníci řízení vyzváni, aby se vyjádřili k podanému odvolání. Tohoto práva nikdo nevyužil. Stavební úřad předal dne 14. 9. 2009 odvolání proti rozhodnutí o umístění stavby a také odvolání některých účastníků proti usnesení o vyloučení, odvolacímu orgánu, Krajskému úřadu Libereckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu. Ten rozhodnutím ze dne 15. 11. 2009 zrušil rozhodnutí stavebního úřadu a věc vrátil k novému projednání. Důvody pro nové projednání záměru byly tyto: neprokázání souladu navrhované stavby s územním plánem, nedostatečné odůvodnění souladu s vyhláškou 501/2006 Sb., zejména odvod dešťových vod, chybějící zákres lapače ropných látek v dokumentaci. K novému projednání vrátil odvolací orgán také řízení o vyloučení účastníků, a to rozhodnutím ze dne 20. 11. 2009.

Samostatným řízením byl posouzen požadavek účastníka řízení Ing. Josefa Pilnáčka o možnost pořízení kopií projektové dokumentace k záměru výstavby bytového domu. Ing. Pilnáček požádal stavební úřad o možnost pořízení fotokopií dokumentace z důvodu řádného seznámení se s ní pro konzultaci s odborníky, aby se mohl rozhodnout, zda může uplatnit námitky v rámci územního řízení. Usnesením ze dne 21. 4. 2009 byla tato žádost zamítnuta v souladu s právními předpisy. Ing. Pilnáček se proti tomuto usnesení odvolal, stavební úřad

odvolání předal odvolacímu orgánu a ten rozhodnutím ze dne 3. 6. 2009 žádost o pořízení kopií dokumentace zamítl a potvrdil usnesení stavebního úřadu.

Písemností ze dne 25. 1. 2010 stavební úřad oznámil pokračování územního řízení a současně nařídil veřejné ústní jednání s datem 3. 3. 2010. Na jednání se kromě investora dostavili někteří účastníci řízení. Jejich námitky obdržel stavební úřad v písemné podobě. Hlavní námitky účastníků řízení: stížnost na odmítnutí pořízení fotokopií dokumentace, nesoulad s územním plánem, nesoulad odvodu dešťových vod, nevhodnost zástavby, zastínění sousedního domu, ovlivnění tržní ceny nemovitostí, ohrožení okolní zeleně.

Stavební úřad usnesením ze dne 8. 3. 2010 znovu vyloučil osoby, které se domáhaly účastenství v řízení. Tyto osoby podaly odvolání proti usnesení, a to v zákonné lhůtě. Odvolání bude postoupeno odvolacímu orgánu.

V současné době se připravuje vydání rozhodnutí o umístění stavby, kde stavební úřad znovu posoudí záměr z hlediska platných a závazných předpisů a znovu posoudí námitky účastníků řízení.

Stavební úřad v Liberci při povolování uvedené výstavby rozhoduje na základě závazných a platných předpisů v době svého vydání, posuzuje návrh o umístění stavby z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací s cílem a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, z hlediska splnění požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, zejména s technickými požadavky na stavby, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů.

Orgány statutárního města Liberec v současné době nečiní žádné kroky, které by výstavbě bránily. Celá věc je nyní řešena v oblasti přenesené působnosti rozhodováním Stavebního úřadu v Liberci, který rozhoduje jako prvoinstanční orgán. Skutečnost, že někteří účastníci řízení se stavbou nesouhlasí a využívají svého práva podávat námitky a odvolání je věcí legislativou předvídanou, byť celý proces vydání příslušných povolení prodlužující. Toto riziko je ovšem na stavebníkovi.

Příloha č. 1 – petice *Za výstavbu domu v ulici Svojsíkova* ze dne 14. 4. 2010

Příloha č. 2- odpověď primátora zástupci petičního výboru

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC  
Ing. Jiří Kittner  
Primátor města  
Nám. Dr. E. Beneše 1  
460 59 Liberec 1

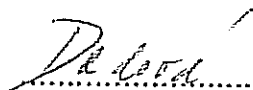
Statutární město Liberec  
Doručeno: 14.04.2010  
CJ MML 069483/10  
lísty: 6 příloh: 0

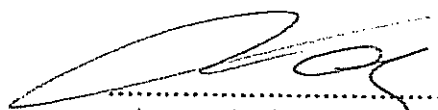


Vážený pane primátore,  
jako zástupci petičního výboru Vám v příloze předkládáme PETICI „ZA VÝSTAVBU  
DOMU V ULICI SVOJSÍKOVA V LIBERCI“. Tato petice vznikla jako reakce na snahy  
znemožnit výstavbu bytového domu v ulici Svojsíkova. Připojené podpisy jsou od  
konkrétních zájemců, kteří mají v současné době eminentní zájem v navrženém  
domě a v této lokalitě bydlet. Cílem petice není nashromáždit co nejvíce podpisů  
(konečný počet obyvatel domu bude cca 100 a záměr nebyl doposud oficiálně  
inzerován ani nabízen), ale vyjádřit právo občanů města Liberec a jejich dětí na  
svobodnou volbu bydlení dle svých představ a možností v příjemném prostředí  
obklopeném zelení.

V Liberci dne 12.4.2010

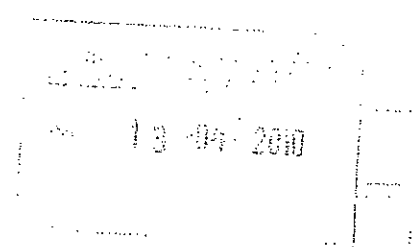
Za petiční výbor :

  
.....  
Ing. Marta Dudová

  
.....  
Ing. arch. Jan Duda

Přílohy :

Petice za výstavbu bytového domu v ulici Svojsíkova v Liberci včetně dvou podpisových  
archů.



## **Příloha - Listina základních práv a svobod**

### **Čl. 18**

(1) Petiční právo je zaručeno; ve věcech veřejného nebo jiného společného zájmu má každý právo sám nebo s jinými se obracet na státní orgány a orgány územní samosprávy s žádostmi, návrhy a stížnostmi.

## **Příloha - zákon 85/1990 Sb . ze dne 27. března 1990 o právu petičním**

### **Úvodní ustanovení**

#### **§ 1**

(1) Každý má právo sám nebo společně s jinými obracet se na státní orgány se žádostmi, návrhy a stížnostmi ve věcech veřejného nebo jiného společného zájmu, které patří do působnosti těchto orgánů (dále jen "petice"). *(poznámka: zákon umožňuje podat petici i jedinému člověku)*

#### **§ 2**

Ve výkonu petičního práva nesmí být nikomu bráněno. Výkon tohoto práva nesmí být nikomu na újmu.

#### **§ 3**

##### **Petiční výbor**

(1) K sestavení petice, opatření podpisů občanů pod ní, doručení petice státnímu orgánu a jednání s ním mohou občané vytvořit petiční výbor. *(poznámka: znamená to, že občané nemusí mít petiční výbor, pokud jej nepotřebují, například když není nutné další jednání se státním orgánem)*

(3) Členové petičního výboru jsou povinni určit osobu starší 18 let, která je bude zastupovat ve styku se státními orgány.

#### **§ 4**

##### **Shromáždování podpisů pod petici**

(1) Občan nebo petiční výbor může každým způsobem, který neodporuje zákonu, vyzývat občany, aby petici svým podpisem podpořili. K podpisu pod petici občan uvede své jméno, příjmení a bydliště. Musí být umožněno, aby se s obsahem petice před podpisem řádně seznámil. K podpisu nesmí být žádným způsobem nucen.

(2) Pokud podpisové archy neobsahují text petice, musí být označeny tak, aby bylo zřejmé, jaká petice má být podpisy podpořena; dále na nich musí být uvedeno jméno, příjmení a bydliště toho, kdo petici sestavil, nebo jméno, příjmení a bydliště toho, kdo je oprávněn členy petičního výboru v této věci zastupovat.

(3) K účelu uvedenému v odstavci 1 mohou být petice a podpisové archy vystaveny též na místech přístupných veřejnosti. K tomu není třeba povolení státního orgánu, nesmí však dojít k omezení provozu motorových a jiných vozidel a k rušení veřejného pořádku.

(4) Shromáždováním podpisů na místě přístupném veřejnosti může být pověřena osoba, která dosáhla věku 16 let.

#### **§ 5**

##### **Podání a vyřízení petice**

(1) Petice musí být písemná a musí být pod ní uvedeno jméno, příjmení a bydliště toho, kdo ji podává; podává-li petici petiční výbor, uvedou se jména, příjmení a bydliště všech členů výboru a jméno, příjmení a bydliště toho, kdo je oprávněn členy výboru v této věci zastupovat.

(2) Státní orgán, jemuž je petice adresována, je povinen ji přijmout. Nepatří-li věc do jeho působnosti, petici do 5 dnů postoupí příslušnému státnímu orgánu a uvědomí o tom toho, kdo petici podal.

(3) Státní orgán, který petici přijal, je povinen její obsah posoudit a do 30 dnů písemně odpovědět tomu, kdo ji podal anebo tomu, kdo zastupuje členy petičního výboru. V odpovědi uvede stanovisko k obsahu petice a způsob jejího vyřízení.

##### **Společná ustanovení**

#### **§ 9**

Ustanovení jiných právních předpisů upravující řízení před státními orgány a přijímání a vyřizování stížností, oznámení a podnětů neplatí pro přijímání a vyřizování petic podle tohoto zákona.



ING. JIŘÍ KITTNER  
PRIMÁTOR MĚSTA LIBERCE

V Liberci dne 18. května 2010

Vážený pane architektě,

odpovídám tímto na petici *Za výstavbu domu v ulici Svojsíkova* (dále jen petice), která byla doručena dne 14. dubna 2010 do podatelny Magistrátu města Liberec. Touto formou reaguje skupina podepsaných 33 libereckých občanů na snahy znemožnit výstavbu bytového domu v ulici Svojsíkova a žádá zastupitele a představitele města, aby svými kroky a rozhodnutími podpořili výstavu bytového domu o 29 bytových jednotkách na pozemcích.p.p.č. 2335/1, 2336/1, 2337/1 a 2337/2 v k.ú. Liberec (při ul. Svojsíkova), které jsou v majetku Statutárního města Liberec (SML).

Dovoluji si Vám sdělit, jakožto zástupci petičního výboru, že Rada města Liberec projednala petici na svém 8. zasedání, dne 4. května 2010 a dne 27. května 2010 bude s obsahem petice seznámeno i Zastupitelstvo města Liberec. Rada města byla podrobně seznámena taktéž s postupem Magistrátu města Liberec a Krajského úřadu Libereckého kraje v této věci.

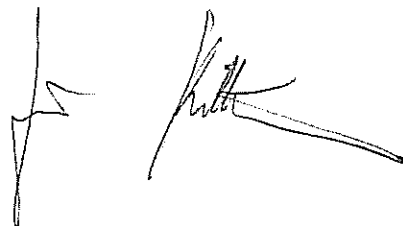
Statutární město Liberec rozhodnutím svých orgánů výstavbu ve zmíněné lokalitě již několikrát podpořilo, když vyhovělo žádosti společnosti REAL SPACE, s.r.o. a rozhodnutím zastupitelstva přijalo podmiňující majetkoprávní operace. Vzájemná práva a povinnosti byly upraveny smlouvou o nájmu a koupi najaté věci schválené Zastupitelstvem města Liberec a uzavřené k datu 21. března 2008. Tato smlouva byla včetně jejích podmínek plně akceptována i společností REAL SPACE, s.r.o. Jedná se ovšem o soukromoprávní záležitost, která nemůže mít v žádném případě vliv na rozhodování orgánů státní správy při umíst'ování či povolování staveb, jež jsou předmětem projektu. Při prodeji jakéhokoliv majetku Statutárního města Liberec nemohou samosprávné orgány garantovat kupujícím či budoucím kupujícím, že stavby na těchto pozemcích budou povoleny tak, jak očekávají jejich investoři (z hlediska architektonického, časového apod.).

Dovoluji si konstatovat, že orgány Statutárního města Liberec v současné době nečiní žádné kroky, které by realizaci výstavby jakkoliv bránily. Celá věc je nyní řešena v oblasti přenesené působnosti Stavebním úřadem v Liberci, který však rozhoduje jako prvoinstanční orgán a jeho postup je dále přezkoumáván nadřízeným orgánem tj. Krajským úřadem Libereckého kraje. Skutečnost, že někteří

účastníci řízení se stavbou nesouhlasí a využívají svého práva podávat námítky a odvolání, je věcí legislativou předvídanou, avšak tím je celý proces vydání příslušných povolení prodlužován. Riziko komplikací při realizaci projektu je z uvedených důvodů úměrné situaci a Statutární město Liberec bohužel nemá možnost je jakkoliv snižovat.

Vážený pane architektě, je mi líto, že Vám ve výše uvedené věci nemohu podat příznivější vyjádření. Prosím Vás, abyste s těmito informacemi laskavě seznámil ostatní petenty.

S úctou

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes. The signature is positioned to the right of the word 'S úctou'.

Vážený pan  
Ing. arch. Jan Duda  
Metelkova 474/7  
Liberec 2  
460 01