

Příloha č. 5 k bodu č. 1.4. důvodové zprávy

Věc: Vyjádření Společenství vlastníků jednotek pro dům Tř. Svornosti 643/31 v Olomouci k žádosti o koupi části pozemků zahrady příslušného domu (viz Vámi zasláný dokument ze dne 14. 5. 2018, spisová značka: S-SMOL/031641/2018/OMAJ/Ind)

Společenství vlastníků jednotek pro dům Tř. Svornosti 643/31 v Olomouci (dále jen SVJ) **naprosto nesouhlasí s prodejem částí pozemků**, které jsou členy SVJ využívány jako zahrádky (jedná se o pozemky parc. č. 2129 a č. 532, k.ú. Nová Ulice, obec Olomouc), a to z následujících důvodů:

1) Tvrzení žadatelé, že majitelé bytů neprojeví zájem o koupi pozemků do svého vlastnictví se nezakládá na pravdě. V době, kdy byly ceny pozemků v této části města daleko nižší a také bylo možno uplatnit koeficient, který zohledňoval, pokud byly pozemky zahrádkami k danému domu, nám statutární město Olomouc odmítlo dotčené pozemky prodat. Následně nám je nabídlo za několikanásobnou cenu s tím, že si máme určit, kdo kterou část zakoupí. Provedli jsme tedy rozkreslení plánovaných odkupů a podali žádost, která byla následně zamítnuta s tím, že bude možné odkoupit pouze celý pozemek jako celek, což bylo vzhledem k sociálně-ekonomické situaci členů SVJ nemožné (žádosti i zamítnutí jsou k dispozici v kanceláři Majetkoprávního odboru Magistrátu města Olomouc u pí. Moniky Indruchové). Nyní žadatel žádá o odkup pouze pro něho zajímavých a lukrativních částí zahrady za účelem stavby dalšího domu – tedy žádá o to samé (odkup pouhých částí pozemků), o co žádali v minulých letech členové SVJ a co nebylo jim to ze strany Statutárního města Olomouc umožněno.

2) Záměrem žadatele je výstavba rodinného domu v oblasti, kde právě prostor dotčených zahrad tvoří jednu z mála zelených ploch, které nejenom, že slouží k rekreaci a zahradničení obyvatel domu, ale jsou také bezprostředním životním prostředím pro další bytové domy, které mají okraje dotčených pozemků v bezprostřední blízkosti svých oken a balkónů. Prostor s velkým množstvím zeleně je také domovem obrovského množství ptactva. Další stavba by tedy zcela narušila životní prostor obyvatel všech sousedících domů, ale také zde hnízdícího ptactva.

3) Stavba dalšího domu v úzkém pruhu mezi jinými domy je z urbanistického hlediska nesmysl, navíc přímo na původní zahradě architektonicky významného domu s prvky funkcionalismu z období tzv. První republiky, k němuž zahrada patřila jako nedílná součást tzv. „Raumplanu“, který počítá v přízemí s francouzskými okny do zahrady a propojením vnitřního a venkovního prostoru domu a zahrady. Stavbou dalšího domu by se tedy narušilo nejenom životní prostředí desítek obyvatel nejenom dotčené nemovitosti, ale navíc by došlo k totálnímu zničení koncepce architektonicky významné stavby. Obě tyto skutečnosti jsou v naprostém rozporu se Strategickým plánem rozvoje města Olomouce, který si ve svém textu klade mj. tento cíl: „*Pečováno bude také o architektonickou tvář města a jeho prostředí včetně historicky utvářených struktur. Aktivně bude chráněn vizuální ráz města a budou uplatňovány principy ochrany specifických vizuálních charakteristik, zvyšovány budou požadavky na funkční a estetickou kvalitu staveb a omezení extenzivního rozvoje a další expanzi do volné krajiny.*“ Dále Strategický plán rozvoje uvádí, že se aktivity zaměří na: „*péči o přírodní a architektonicky hodnotné dominantní prvky i mimo chráněná území a historické jádro města;*

při umístění staveb a souborů uplatňovat vytvořená pravidla (v rámci legislativně ukotvených dokumentů) pro posouzení vlivu na specifické vizuální charakteristiky Olomouce, které jsou především hodnotná zachovalá struktura zástavby, panoramata, zachovalé pohledové vztahy, zelené svahy a horizonty, kompoziční osy a další přírodní prvky (průhledy do krajiny apod.).“ (viz Strategický plán rozvoje města Olomouce, článek 3.3.). Navíc je toto území z hlediska územního plánu považováno za stabilní.

4) Dalším důvodem odmítavého stanoviska členů SVJ k záměrům žadatele je chování žadatele samotného, jelikož tento zneužívá toho, že byl dříve majitelem jedné z bytových jednotek v dotčeném domě a zná sociálně-ekonomickou situaci jeho obyvatel (z pěti bytových jednotek bydlí ve třech senioři ve starobním důchodě, v další bytové jednotce osoba v částečném invalidním důchodě, poslední jednotku vlastní rodina učitelů), kteří nebudou schopni pozemky za stanovenou cenu 1850,-Kč/m² odkoupit. Vzhledem k tomu, že se ze strany žadatele nejedná o první „přeprodávání“ majetku získaného od Statutárního města Olomouc, není zde také žádná záruka, že by mohl odkoupené pozemky následně prodat developerovi, který by se zde mohl snažit prosadit stavby typu bytových domů, menšího nákupního centra atp. Takovéto chování žadatele, který je zároveň úředníkem Magistrátu města Olomouce, nemusí být sice trestné, mohlo by být však považováno za nemorální.

5) Stavba dalšího domu na pozemku současných zahrádek by také znamenala totální destrukci funkční zahrady a zničení záhonů květina a vykácení vzrostlých okrasných a ovocných stromů, které nyní po dlouhých letech začaly plodit a plní tak funkci nejenom okrasnou (taktéž pro sousedící domy) a funkci odpočinkové zóny pro členy SVJ, ale dodávají obyvatelům SVJ také vlastnoručně vypěstované bio-potraviny (fotodokumentace v příloze). Žadatelem plánovaná výstavba je tak opět v absolutním rozporu se Strategickým plánem rozvoje města Olomouce, který deklaruje „zvýšení podílu vzrostlé zeleně“ (viz Strategický plán rozvoje města Olomouce, článek 3.3.).

SVJ by se dále rádo vyjádřilo k návrhu Majetkoprávního odboru Magistrátu na odkup celé plochy pozemku zahrad členy dotčeného SVJ. Tento návrh není vzhledem k demografickému složení obyvatel dotčeného domu, jejich ekonomické situaci a stávajícím cenám pozemků akceptovatelný. To však nic nemění na faktu, že se samotné Majetkoprávní oddělení vyjadřuje k záměru žadatele negativně a uvádí, že „by došlo ke zcela zásadním změnám v dosavadním užívání těchto pozemků a dovolujeme si tvrdit, že i k výraznému zhoršení dosavadního bezprostředního životního prostředí současných obyvatel domu...“.

Proto jsme toho názoru, že by finanční neschopnost členů SVJ k odkupu pozemků jediné osobě nemělo být důvodem ke zhoršení životního standardu obyvatel dotčeného domu i všech okolních obyvatel, zničení architektonického souboru prvorepublikového domu, k němuž zahrada vždy historicky patřila a tvořila s ním nedílný celek, a narušení urbanistického plánu této části města, kde by došlo k neúnosnému zahuštění prostředí.

Z výše zmíněných důvodů naprosto nesouhlasíme s žádostí a záměrem žadatele a žádáme o zachování stávajících pachtovních smluv.

PŘÍLOHA – fotodokumentace (2 listy)

V Olomouci dne 22. 5. 2018

Společenství vlastníků jednotek domu
tř. Svornosti 643/31
779 00 OLOMOUC
IČ: 278 03 937



Josef Otčenášek
předseda výboru Společenství vlastníků jednotek
pro dům Tř. Svornosti 643/31 v Olomouci