



Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů a aplikačních zákonů ČR).

Nejsou dotčena práva podle § 16 odst. 2 písm. e) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) oprávněných osob uvedených v § 16 a § 17 téhož zákona.

bod jednání číslo

10

Příspěvek do 2. zasedání Zastupitelstva města Kuřimi konané dne 23.03.2021

Vladislav Prosecký – žádost o prodej pozemku

Obsah materiálu:	Důvodová zpráva A - situace I4 - fotodokumentace I3 - fotodokumentace I2 - fotodokumentace I1 - fotodokumentace CH - druhé vyjádření družstva F - varianta 2 E - varianta 1 D - § 25 Vyhl. 501_2006 Sb. C - vyjádření družstva B - situace J - budoucí kupní smlouva
Materiál předkládá:	Mgr. Ing. Drago Sukalovský - starosta
Materiál zpracoval:	Ing. Vladimíra Fidrmucová - referent - pozemky
Vedoucí odboru:	Mgr. Jana Viktorinová - vedoucí odboru

Důvodová zpráva:

Pan Vladislav Prosecký, bytem [osobní údaj odstraněn], Kuřim, jako vlastník objektu občanské vybavenosti, který je součástí pozemku p. č. 612/6 – číslo popisné 1264 na ul. Brněnská, požádal město Kuřim o prodej části pozemku parc. č. 612/13 o výměře cca 13 m² v k. ú. Kuřim (dále jen „Pozemek“) – vizte příloha A, B.

Důvodem žádosti je zajištění stavby vnějšího schodiště pro nástavbu nad prodejnou a půjčovnou sportovních potřeb (vybudování nové bytové jednotky).

RM dne 11.03.2020 schválila usnesením č. 100/2020 záměr na prodej pozemku:

100/2020

Rada města s c h v a l u j e záměr na odprodej části pozemku parc. č. 612/13 v k.ú. Kuřim o výměře cca 13 m² panu Vladislavu Proseckému, B. Němcové 2012/12a, za cenu dle znaleckého posudku, s



Město Kuřim

podmínkou vybudování 3 parkovacích stání dle požadavku města Kuřim a předání vybudovaného stání městu Kuřim.

Záměr byl v souladu se zákonem o obcích po dobu 15 dnů zveřejněn.

Ke zveřejněnému záměru bylo podáno 7 nesouhlasných připomínek od obyvatelů domu č. p. 1258 na ul. Brněnská, který je téměř přilehlý k objektu – vizte př. B., které zaslali:

Radovan Menšík, Jaroslav Skoupil, Pavel Vičar, Zdeňka Sedmíková, Jana Walygová, Eliška Koplíková všichni bytem [osobní údaj odstraněn], Kuřim a KVĚTNICE, stavební bytové družstvo.

Vzhledem k tomu, že prodej městského pozemku za účelem vybudování venkovního schodiště přímo souvisí s nástavbou prodejny, uvádějí jmenovaní tyto důvody, které výrazně zhorší kvalitu jejich bydlení:

- záměr je pravidelně probíraný na domovních schůzích a dlouhodobě naráží na nesouhlasné stanovisko ať členů Bytového družstva nebo vlastníků bytů v bytovém domě;
- uživatelé bytu, kteří s objektem prodejny bezprostředně sousedí, uvádí, že nástavba v takové blízkosti oken podstatně zhorší nejen kvalitu bydlení, ale i cenu bytu při případném prodeji;
- dojde k výraznému zhoršení výhledu z oken;
- dojde k výraznému zastínění oken bytů. Pokud se týká požadavků na denní osvětlení, oslnění obávají se, že budou v rozporu s hygienickými požadavky;
- paní Sedmíková uvádí, že uvažovaná terasa nástavby by měla mít podlahu nad úroveň parapetu jejího okna. Realizací nástavby zcela určitě tak dojde k narušení její soukromé zóny a z pár metrů jí bude vidět až do pokoje;
- existují obavy z rušení hlukem, zápachem a kouřem (grilování, kouření na terase);
- realizace nástavby je údajně v rozporu se stavebními předpisy, zejména s požadavky na vzájemné odstupy staveb stanovenými v § 25 Vyhlášky 501/2006 Sb. – o obecných požadavcích na využívání území.

K zveřejněnému záměru podalo připomínky i KVĚTNICE, stavební bytové družstvo (dále jen „družstvo“) – viz př. C. Družstvo je většinovým vlastníkem bytového domu č. p. 1258 na pozemku parc. č. 612/5 v k. ú. Kuřim čítajícího 40 bytů, tedy vlastníkem nadpoloviční většiny bytů v tomto domě. Současně je družstvo dle § 1190 až 1192 občanského zákoníku zákonným správcem předmětného domu a pozemku před vznikem společenství vlastníků. Družstvo záměr města rozporuje a nesouhlasí s prodejem Pozemku. Tento prodej Pozemku vidí jako další postupný krok k získání územního rozhodnutí a stavebního povolení k plánované nástavbě. Zhotovením této nástavby by byli významně negativně dotčeni obyvatelé družstevních bytů č. 1258/1 (pí. Walygová), 1258/5 (pí. Sedmíková), 1258/6 (p. Skoupil), 1258/7 (p. Vičar) a obyvatelé bytů v osobním vlastnictví č. 1258/2 (pí. Koplíková), 1258/10 (p. Menšík). Družstvo uvádí již zmíněné připomínky: zastínění oken, zhoršení výhledu, osvětlení a oslnění v rozporu s hygienickými požadavky. Uvažovaná terasa nástavby by měla mít podlahu v úrovni parapetu oken bytů ve vzdálenosti jen pár metrů a zcela určitě by došlo k narušení intimní zóny, u těchto bytů by bylo vidět až do pokojů a to jen z pár metrů. Družstvo popisuje již shora uvedené připomínky.

Družstvo je také názoru, že vydání územního rozhodnutí i stavebního povolení na předmětnou nástavbu by bylo údajně v rozporu se stavebními předpisy, zejména s požadavky na vzájemné odstupy staveb stanovenými v § 25 vyhl. 501/2006 Sb., - vizte př. D.

Z výše uvedených důvodů družstvo v eventuálním schválení záměru na odprodej Pozemku panu Proseckému pro přístavbu schodiště spatřuje postup města v rozporu se zájmy družstva jako správce domu č. p. 1258 v Kuřimi a vlastníka většiny bytů v tomto domě a i v rozporu se zájmy občanů Kuřimi, obyvatel bytů v tomto domě. Družstvo je proti záměru a vyzývá město Kuřim aby tento záměr nebyl schválen.

Pan Prosecký byl ze strany města informován o vznesených připomínkách a na základě tohoto požádán o úpravu projektu. Tři nové varianty řešení – vizte př. E, F, G byly zaslány k vyjádření R. Menšíkovi, J. Skoupilovi, P. Vičarovi, Z. Sedmíkové, J. Walygové, E. Koplíkové a družstvu.

Všichni výše jmenovaní reagovali opět negativními přípisy na zaslané varianty řešení nástavby. Úprava projektu je dle jejich vyjádření pouze kosmetická a na všech svých námitkách trvají. Navíc pan Menšík uvádí, že současná prodejna jako stavba bývalé kotelny byla zkolaudována jako „stavba technického vybavení“ a nikoliv jako stavba pro bydlení. Obává se, že střecha novostavby (není



Město Kuřim

specifikováno, jak bude střecha řešena) by mohla ohrozit zateplený výškový dům. Nedostatečná vzdálenost mezi oběma budovami by ohrožovala bezpečnost jak bytového domu, tak bezpečnost novostavby. Navržená novostavba údajně nesplňuje odstupy, které vyžaduje požární bezpečnost staveb - vizte př. H.

V příloze CH předkládá odbor majetkoprávní (dále jen OMP) připomínky družstva, které obsahují souhrnně další připomínky k zaslaným variantám řešení nástavby.

V příloze I přikládá OMP fotografie, které byly pořízeny z dotčených bytů.

V případě, že má vzniknout nová bytová jednotka, musí stavebník zabezpečit výstavbu minimálně dvou parkovacích míst. Pan Prosecký nevlastní v blízkosti nastavovaného objektu žádný pozemek, na kterém by bylo možno parkovací místa vybudovat, proto navrhl vybudování 3 nových parkovacích míst za vlastní prostředky na městském pozemku parc. č. 612/13 v k. ú. Kuřim. Dle vyjádření OI je návrh v souladu s dříve zpracovanou studií 28 parkovacích míst na ul. Brněnská.

OMP doporučuje v případě prodeje Pozemku zadat vyhotovení znaleckého posudku na prodejní cenu. Dále OMP doporučuje, aby byl prodej Pozemku realizován po kolaudaci nástavby prodejny a půjčovny sportovních potřeb a po předání vybudovaných 4 nových parkovacích stání na městském pozemku. Oproti zveřejněnému záměru, vedení města požaduje vybudování 2 parkovacích stání nad počet požadovaný stavebním zákonem. Do této doby bude uzavřena Budoucí kupní smlouva, kterou OMP předkládá v př. J.

V souvislosti s výše uvedeným OMP uvádí, že pan Prosecký je rozhodnut nástavbu objektu – vybudování bytové jednotky realizovat i v případě, že mu část pozemku parc. č. 612/13 v k. ú. Kuřim odprodána městem Kuřim nebude.

V tomto případě údajně disponuje technickým řešením, kdy bude schodiště umístěno uvnitř objektu. Vybudování schodiště uvnitř objektu, však nezbavuje pana Proseckého povinnosti vybudovat nová parkovací stání k nové bytové jednotce nebo zajistit parkování v souladu s vyhl. 501/2006 Sb., § 20 odst. 5 a § 21 odst.1:

§ 20 odst. 5)

(5) Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno

a) umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací, což zaručuje splnění požadavků této vyhlášky,

§ 21 odst. 1)

(1) Odstavná a parkovací stání pozemků staveb pro bydlení nebo rodinnou rekreaci podle § 20 odst. 5 a 6 musejí být umístěna ve skutečné docházkové vzdálenosti do 300 m, je-li to technicky možné.

Návrh na usnesení:

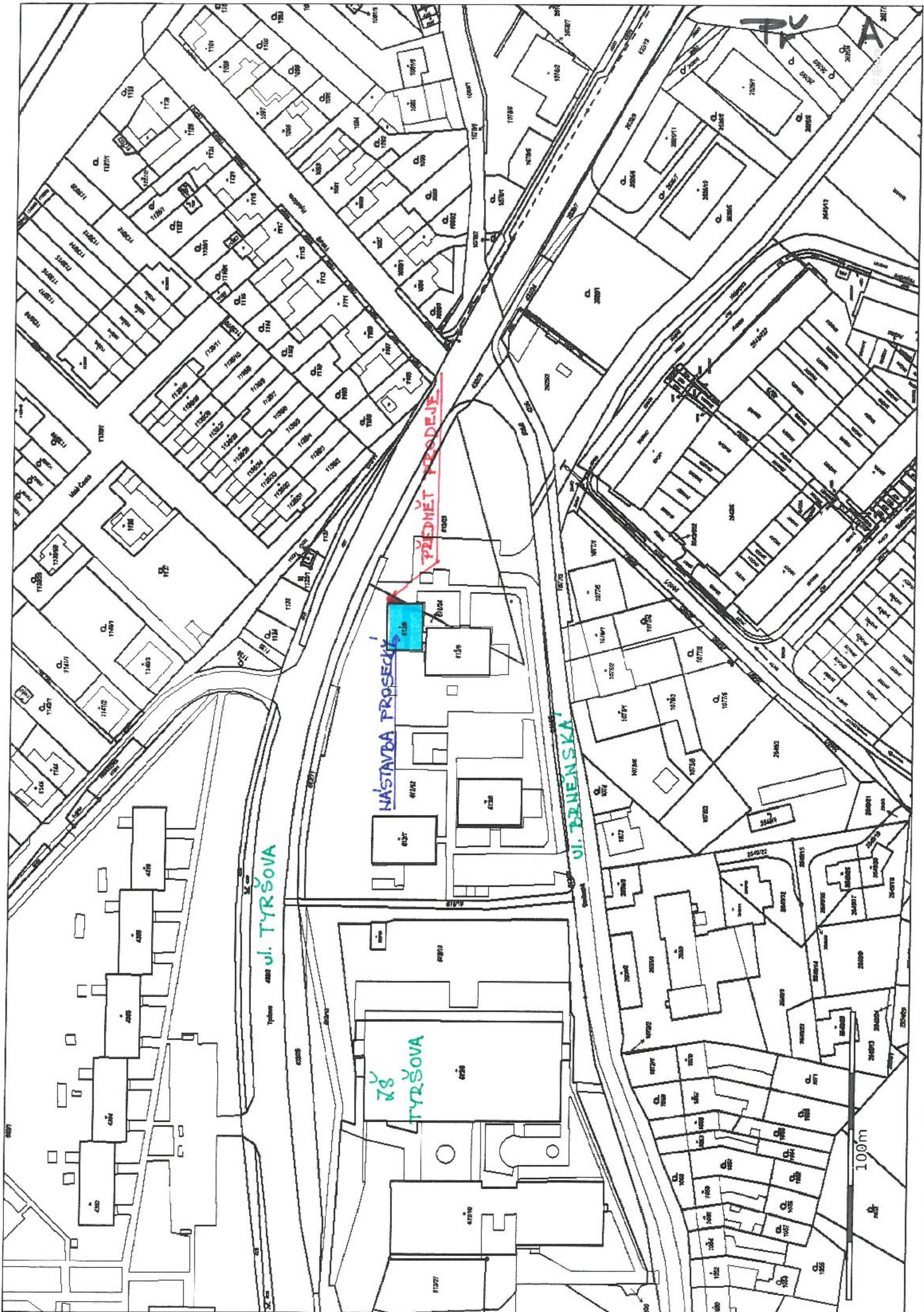
ZM

schvaluje

prodej části pozemku parc. č. 612/13 v k. ú. Kuřim o výměře cca 13 m² panu Vladislavu Proseckému, bytem [osobní údaj odstraněn], Kuřim, za cenu dle znaleckého posudku s podmínkou vybudování 2 parkovacích stání nad rámec požadovaný stavebním zákonem. Kupní smlouva bude uzavřena po získání kolaudačního souhlasu nadstavby objektu občanské vybavenosti č. p. 1264, Kuřim (bytové jednotky) a předání všech vybudovaných parkovacích stání městu Kuřim. Do této doby bude uzavřena Smlouva o budoucí kupní smlouvě.

Termín plnění: 30.06.2021

Zodpovídá: Ing. Vladimíra Fidrmucová - referent - pozemky



Pr. I 4

Pr. SEDMIKOVA'



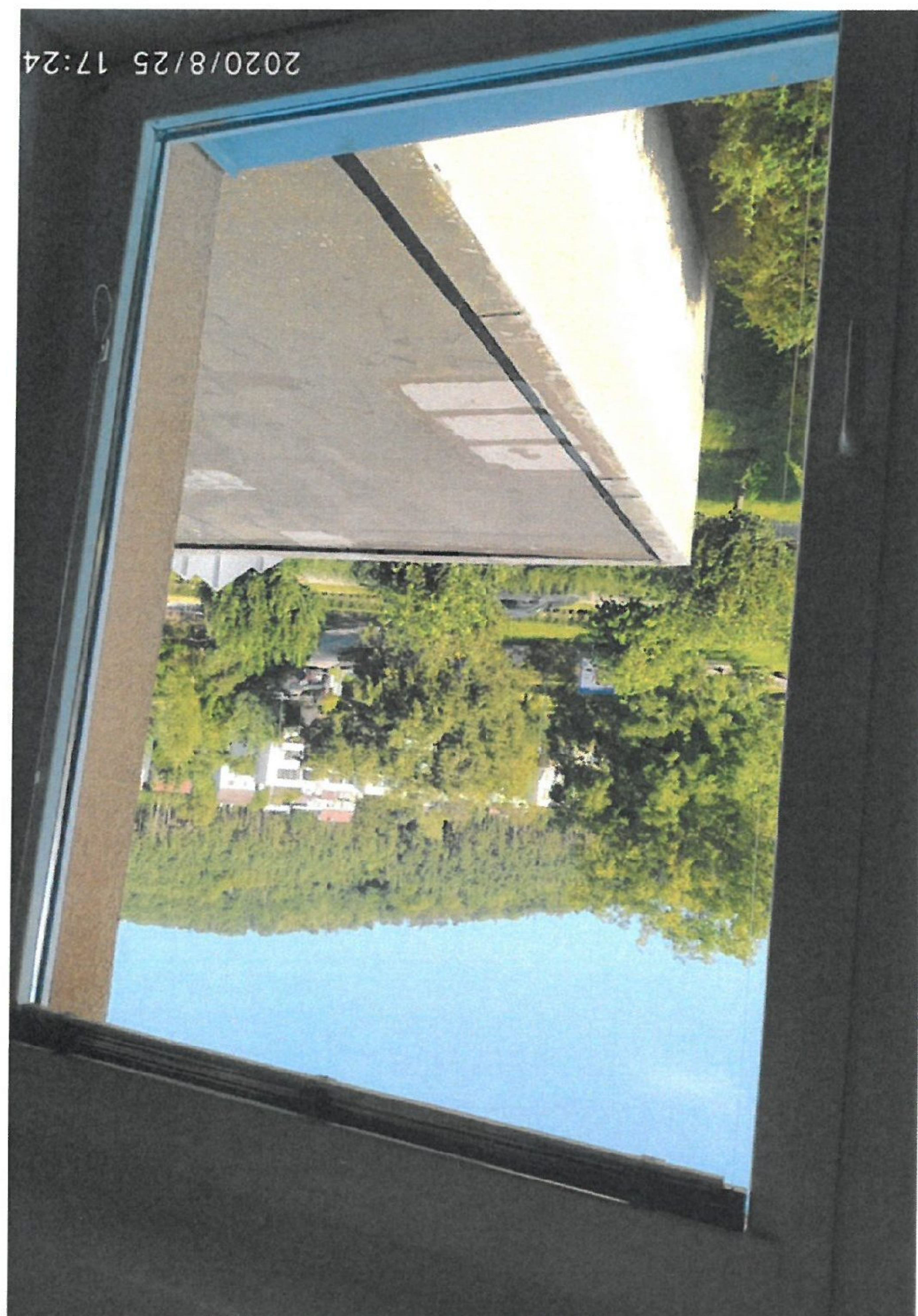
MAHŽ. SKOUPILOVI

Pr. I 3



КОМ. БЫВАЛ
КОТЕЛНИ

POHLED Z OKNA MANŽELÉ MEUŠÍKOVÍ



Pr. 12

PANI' WALYGOVÁ'

Pr. I 1



OKNO MAHŽ. MENŠÍKOVÝCH

OKNO MAHŽ. SKOUPILOVÝCH

OKNO PÍ. SEDHÍKOVÉ'

OKNO PÍ. WALYGOVÉ'



KVĚTNICE, stavební bytové družstvo
Mlýnská 666, 666 01 Tišnov
tel.: 549 415 535
e-mail: info@sbd-kvetnice.cz
web: www.sbd-kvetnice.cz

Město Kuřim
Odbor majetkoprávní
k rukám Ing. Vladimíry Fidrmucové
Jungmannova 968/75
664 34 Kuřim

mailem

č.j. 36//2021

vyřizuje: JUDr. Sobotka

8.3. 2021

k č.j. MK/9399/20/OMP

Věc: Vyjádření č. II. družstva KVĚTNICE, stavební bytové družstvo k záměru Města Kuřim na odprodej části pozemku p.č. 612/13 v k.ú. Kuřim o výměře cca 13 m² panu Vladislavu Proseckému

Dopisem č.j. 64/2020 z 30.4. 2020 se družstvo KVĚTNICE, stavební bytové družstvo, IČO: 00048577, Mlýnská 666, 666 01 Tišnov (dále jen družstvo) vyjádřilo k záměru Města Kuřim zveřejněném na úřední desce na odprodej části pozemku p.č. 612/13 v k.ú. Kuřim o výměře cca 13 m² panu Vladislavu Proseckému. Následně doplnilo družstvo toto svoje vyjádření zasláním dalších podkladů mailem z 30.6. 2020 k rukám Ing. Fidrmucové. Na základě jak připomínek družstva tak dalších dotčených občanů Kuřimi byl tento bod z programu jednání zastupitelstva Kuřimi stažen.

Mailem z 25.9. 2020 obdrželo družstvo od Města Kuřim tři nové varianty „Nástavby objektu Kuřim“ předložené p. Proseckým a následně bylo družstvo mailem z 11.2. 2021 vyzváno k vyjádření k záměru Města Kuřim na předmětný odprodej v termínu do 10.3. 2021, což tímto družstvo činí.

Družstvo i po předložení nových tří variant nástavby záměr Města Kuřim prodat část pozemku p.č. 612/13 v k.ú. Kuřim o výměře cca 13 m² panu Vladislavu Proseckému k vybudování schodiště k plánované nástavbě na budově ski servisu rozporuje a s tímto prodejem nesouhlasí. Družstvo setrvává na svých námitkách a skutečnostech uvedených ve svém vyjádření č.j. 64/2020 z 30.4. 2020 doplněné zasláním podkladů mailem z 30.6. 2020 a v podrobnostech se odkazuje na toto vyjádření a podklady. Úprava projektu je pouze kosmetická a všechny naše námitky uvedené ve vyjádření z 30.4. 2020 jsou i po těchto kosmetických úpravách projektu stále aktuální.

Mimo to se plně ztotožňujeme se skutečnostmi uvedenými ve vyjádření pana Radovana Menšíka předloženém Městu Kuřim. Tak jako on namítáme skutečnost zkolaudování stavby kotelny jako stavby technického vybavení, nikoliv jako stavby pro bydlení, nesplnění odstupů, které vyžaduje požární bezpečnost staveb a nesplnění požadavků na odstupové vzdálenosti sousedních objektů dle vyhl. č. 501/2006 Sb. Dle názoru družstva se v tomto případě uplatní ustanovení § 25 odst. 4

této vyhlášky, tedy vzájemný odstup domu č.p. 1258 a nástavby p. Proseckého by musel být roven výšce domu č.p. 1258 v Kuřimi, což rozhodně splněno není. V dalších podrobnostech se odvoláváme na vyjádření pana Radovana Menšíka, k němuž se připojujeme.


Prodejem části pozemku p.č. 612/13 v k.ú. Kuřim o výměře cca 13 m² panu Vladislavu Proseckému k vybudování zamýšlené bytové nástavby, by Město Kuřim evidentně vystavilo nemalé množství občanů Kuřimi budoucím mnohaletým jak správním tak soudním sporům v rámci územního a stavebního řízení.

Mimo shora uvedené družstvo namítá i to, že nejde dost dobře při případném prodeji části pozemku p.č. 612/13 v k.ú. Kuřim ze strany Města Kuřim smluvně ošetřit to, jakou variantu je p. Prosecký povinen zvolit při zamýšlené následné realizaci nástavby.

S pozdravem

KVĚTNICE, stavební bytové družstvo


JUDr. Miloš Sobotka
předseda družstva


Iva Mňáčková
místopředseda představenstva

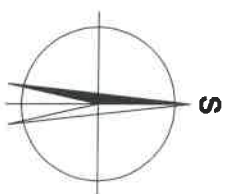
KVĚTNICE
stavební bytové družstvo
Mlýnská 666, 666 01 Tišnov
IČO: 00048577
tel.: 549 415 535

Pr. F



VARIANTA 2

VÝMĚRA BYTU : 140,18 M² + TERASA

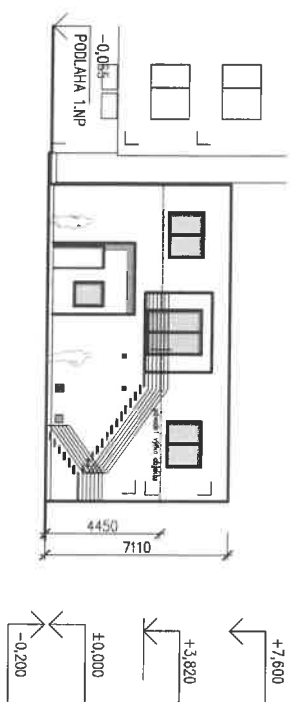


Investor : Vladislav Prosecký, B. Němcové 2012/12a, Kuřim			
Nástavba objektu			
Kuřim, Brněnská 1264		Datum	09/2020
Stavební řešení		Formát	2 A4
Pudorys 2.NP		Účel	Projekt
		Měř.:	1 : 100
		Č. výkresu :	S2

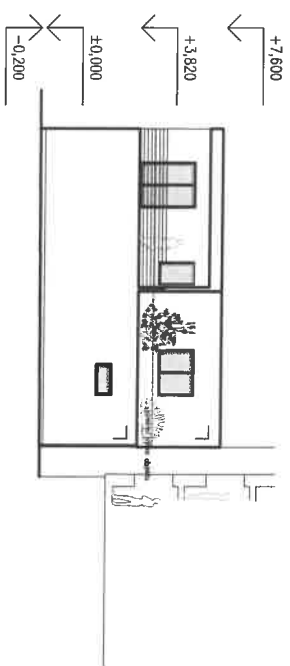
ATELIER TA s.r.o. U STADIONU 924, 664 34 KUŘIM IČO : 4 6 9 92 4 9 9		Vypracoval : ing. Taus
---	--	---------------------------

Pr. F1

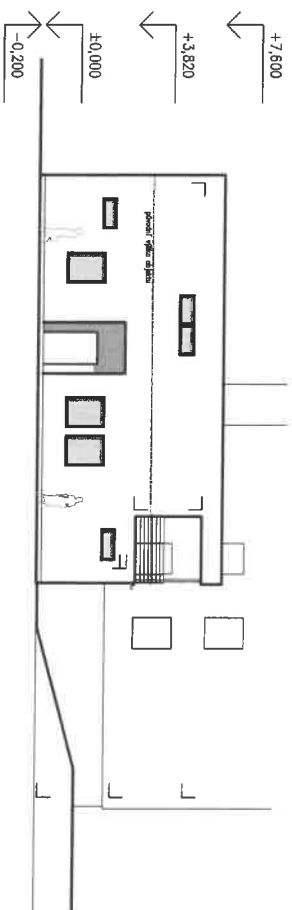
POHLED OD VÝCHODU :



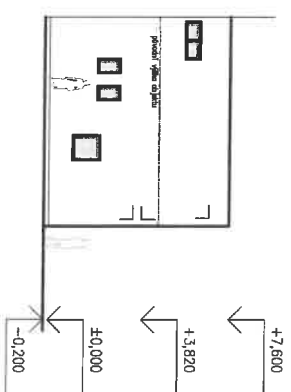
POHLED OD ZÁPADU :



POHLED OD SEVERU :



POHLED OD JIHU :

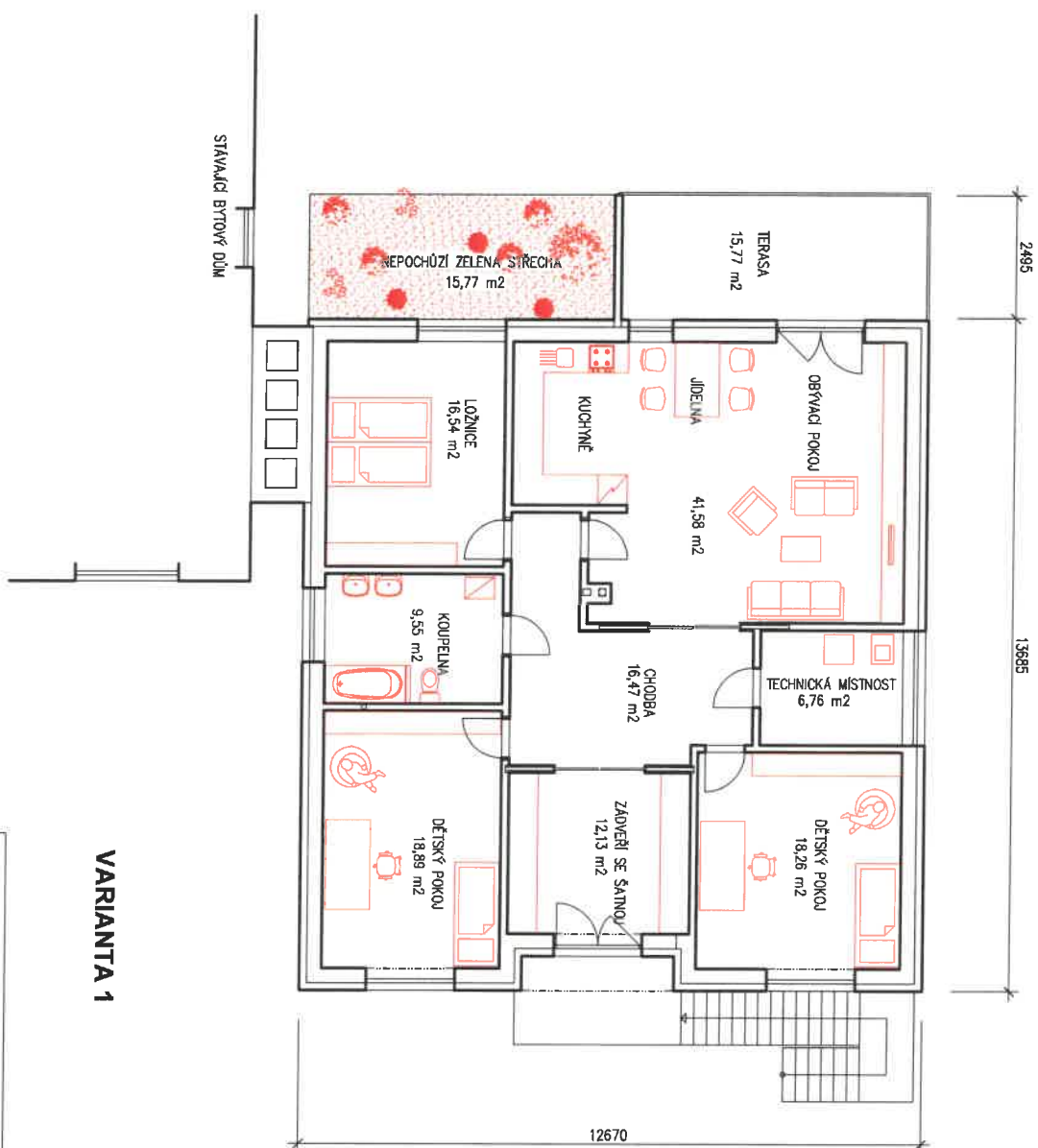


VARIANTA 2

Původní výška atky : 4,44 m od terénu
Výška nové zelené střechy : 4,14 m od terénu

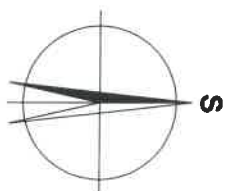
Investor : Vladislav Prosecký, B. Němcové 2012/12a, Kuřim		Datum		07/2019	
Nástavba objektu		Formát		2 A4	
Kuřim, Brněnská 1264		Účel		Projekt	
Stavební řešení		Měř :		Č. výřezu :	
Pohledy		1 : 200		16	

A T E L I E R		Vypracoval :		Ing. Taš	
u STADIONU 854, 664 34 KUŘIM		Ing. Taš			
IČO : 4 6 9 92 4 9 9					



VARIANTA 1

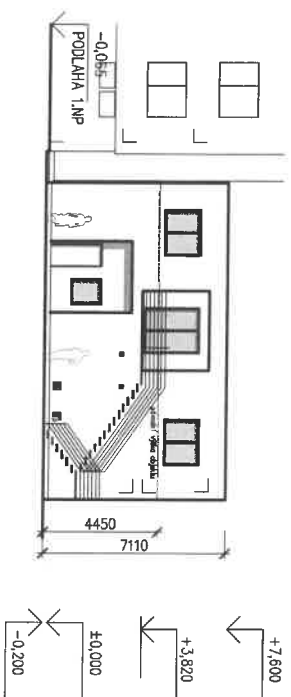
VÝMĚRA BYTU : 140,18 m² + TERASA



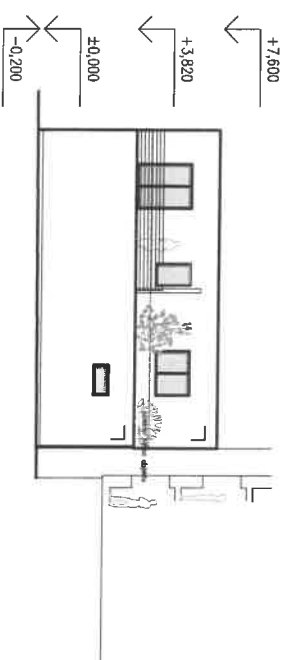
Investor : Vladislav Prosecký, B. Němcové 2012/12a, Kuřim			
Nástavba objektu			
Kuřim, Brněnská 1264		Datum	09/2020
Stavební řešení		Formát	2 A4
Půdorys 2.NP		Účel	Projekt
		Měřítko: 1 : 100	č. výkresu : S2

A T E L I E R	
ETA	
s.r.o.	
U STADIONU 954, 664 34 KUŘIM	
IČO : 469 92 499	
Vypracoval : ing. Taš	

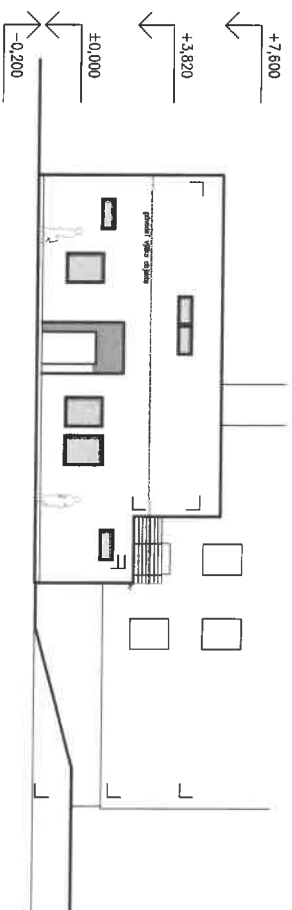
POHLED OD VÝCHODU :



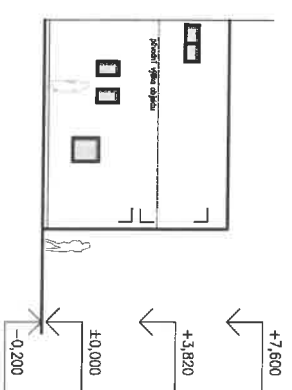
POHLED OD ZÁPADU :



POHLED OD SEVERU :



POHLED OD JIHU :



VARIANTA 1

Původní výška atiky : 4,44 m od terénu
Výška nové zelené střechy : 4,14 m od terénu

Investor : Vladislav Prosecký, B. Němcové 2012/12a, Kuřim			
Nástavba objektu			
Kuřim, Brněnská 1264		Datum	07/2019
Stavební řešení		Formát	2 A4
		Účel	Projekt
Měř.: 1 : 200		Č. výkresu	16
Pohledy			

A T E L I E R s.r.o.	
U STADIONU 854, 664 34 KUŘIM IČO : 4 6 9 92 4 9 9	
Vyracoval : Ing. Taus	

Pr. D

§ 25

Vzájemné odstupy staveb

(1) Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií¹⁹⁾, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.

(2) Je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije.

(3) Vytvářejí-li stavby pro rodinnou rekreaci mezi sebou volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 10 m.

(4) Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístěvané v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.

(5) Vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m.

(6) S ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.

(7) Vzdálenost průčelí budov²⁾, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3 m od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace; tento požadavek se neuplatní u budov umístěvaných ve stavebních prolukách řadové zástavby a u budov, jejichž umístění stanoví vydaná územně plánovací dokumentace.

(8) Vzájemné odstupy a vzdálenosti se měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových stěn, balkonů, lodžií, teras, dále od hranic pozemků a okraje vozovky pozemní komunikace.

2) § 3 vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

19) Zákon č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými přípravky.



KVĚTNICE, stavební bytové družstvo
Mlýnská 666, 666 01 Tišnov
tel.: 549 415 535
e-mail: info@sbd-kvetnice.cz
web: www.sbd-kvetnice.cz

Pr. C1

Město Kuřim
Odbor majetkoprávní
Jungmannova 968/75
664 34 Kuřim

Mailem č.j. 64/2020 vyřizuje: JUDr. Sobotka 30.4. 2020

k č.j. MK/7555/20/OMP

Věc: Vyjádření družstva KVĚTNICE, stavební bytové družstvo k záměru Města Kuřim na odprodej části pozemku p.č. 612/13 v k.ú. Kuřim o výměře cca 13 m² panu Vladislavu Proseckému

Město Kuřim na úřední desce zveřejnilo záměr na odprodej části pozemku p.č. 612/13 v k.ú. Kuřim o výměře cca 13 m² panu Vladislavu Proseckému. K tomuto záměru se družstvo KVĚTNICE, stavební bytové družstvo, IČO: 00048577, Mlýnská 666, 666 01 Tišnov (dále jen družstvo) vyjadřuje následovně.

Družstvo je většinovým vlastníkem bytového domu č.p. 1258 na pozemku p.č. 612/5 v k.ú. Kuřim čítajícího 40 bytů, tedy vlastníkem nadpoloviční většiny bytů v tomto domě. Současně je družstvo dle §§ 1190 až 1192 občanského zákoníku zákonným správcem předmětného domu a pozemku před vznikem společenství vlastníků.

Z podkladů z předmětného záměru je zřejmé, že Vladislav Prosecký má zájem koupit předmětnou část pozemku pro přístavbu schodiště k jeho budově č.p. 1264, která je součástí pozemku p.č. 612/6 v k.ú. Kuřim, a to v souvislosti s jeho dlouhodobým záměrem vybudovat nástavbu na této jeho budově. Tato budova, těsně přiléhající k budově č.p. 1258, byla v minulosti kotelnou společnosti Lenoxa dodávající teplo do okolních bytových domů, ve které v současné době její majitel Vladislav Prosecký provozuje ski servis.

Družstvo záměr Města Kuřim prodat část pozemku p.č. 612/13 v k.ú. Kuřim o výměře cca 13 m² panu Vladislavu Proseckému k vybudování schodiště k plánované nástavbě na budově ski servisu rozporuje a s tímto prodejem nesouhlasí. Tento prodej je dalším postupným krokem k získání územního rozhodnutí a stavebního povolení k plánované nástavbě. Zhotovením této nástavby by byli významně negativně dotčeni obyvatelé družstevních bytů č. 1258/1 a 1258/5 ve druhém a č. 1258/6 a 1258/7 ve třetím nadzemním podlaží, obyvatelé bytů v osobním vlastnictví č. 1258/2 ve druhém a č. 1258/10 ve třetím nadzemním podlaží, jakož i obyvatelé bytů ve vyšších nadzemních podlažích s okny nad plánovanou nástavbou (terasou). Zejména u družstevních bytů č. 1258/1 a č. 1258/6 situovaných ve druhém, resp. třetím nadzemním podlaží v severozápadním rohu domu a u družstevního bytu č. 1258/5 ve druhém nadzemním podlaží (severní stěna domu), dojde k

výraznému zastínění oken těchto bytů (i ve spojení se vzrostlým stromem u severozápadního rohu domu), a to jak pokud se týká požadavků na denní osvětlení, oslunění i výhledu z oken a to v rozporu s hygienickými požadavky. K tomu viz. Příloha č. 1. U družstevních bytů č. 1258/1 a č. 1258/5 ve druhém nadzemním podlaží (severní stěna domu) by uvažovaná terasa nástavby měla mít podlahu v úrovni parapetu oken těchto bytů a to ve vzdálenosti jen pár metrů. Zcela určitě by pak došlo k narušení určité intimní zóny, u těchto bytů by bylo vidět až do pokojů, a to z pár metrů. U všech shora uvedených bytů by pak došlo k výraznému rušení hlukem, zápachem a kouřem (grilování a jiná příprava jídel běžně prováděné na terasách, kouření). Došlo by ke snížení stávající kvality a pohody bydlení, výrazně by se snížila hodnota těchto bytů a zhoršila možnost jejich případného prodeje.

Paradoxně i u uživatelů nástavby by došlo k výraznému zásahu do pohody a kvality jejich bydlení, např. možným pohledovým rušením pobytu na terase z horních pater.


Navíc je družstvo názoru, že vydání územního rozhodnutí i stavebního povolení na předmětnou nástavbu by bylo v rozporu se stavebními předpisy, zejména s požadavky na vzájemné odstupy staveb stanovenými v § 25 vyhl. 501/2006 Sb.

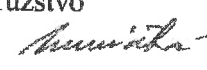
Z výše uvedených důvodů družstvo v eventuálním schválení záměru na odprodej části pozemku p.č. 612/13 v k.ú. Kuřim o výměře cca 13 m² panu Vladislavu Proseckému pro přístavbu schodiště k jeho budově č.p. 1264, která je součástí pozemku p.č. 612/6 v k.ú. Kuřim, **spatřuje postup Města Kuřim v rozporu se zájmy družstva jako správce domu č.p. 1258 v Kuřimi a vlastníka většiny bytů v tomto domě a i v rozporu se zájmy občanů Kuřimi, obyvatel bytů v tomto domě, je proti němu a vyzývá Město Kuřim, aby tento záměr nebyl schválen.**

Družstvo dále navrhuje, aby před rozhodnutím o tomto záměru Město Kuřim doplnilo předmětný spis o fotodokumentaci současného stavu (severovýchodní roh a severní stěna bytového domu z více úhlů).

Příloha č. 1- pozemková mapa s vyznačením zastínění

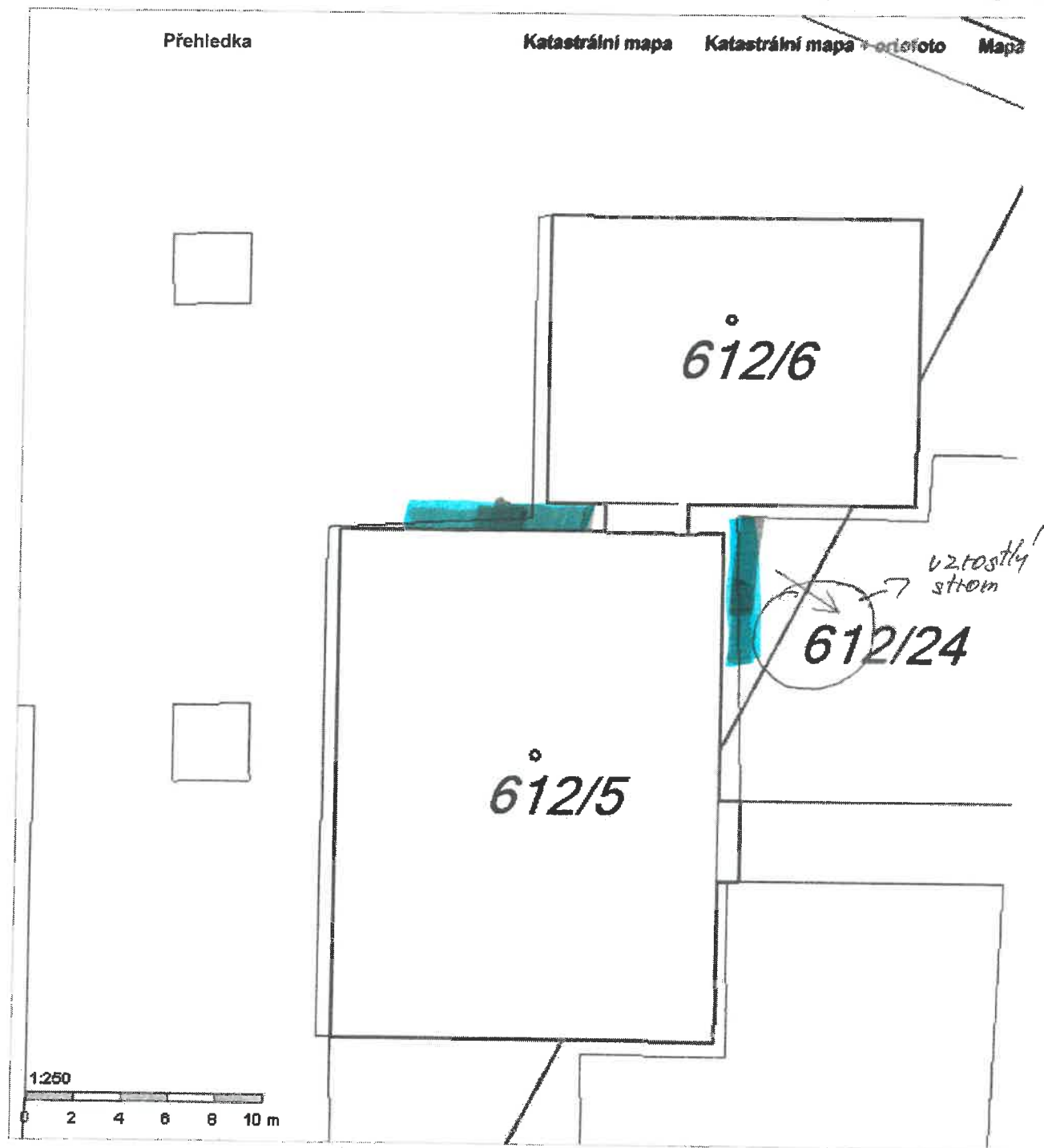
KVĚTNICE, stavební bytové družstvo


JUDr. Miloš Sobotka
předseda družstva

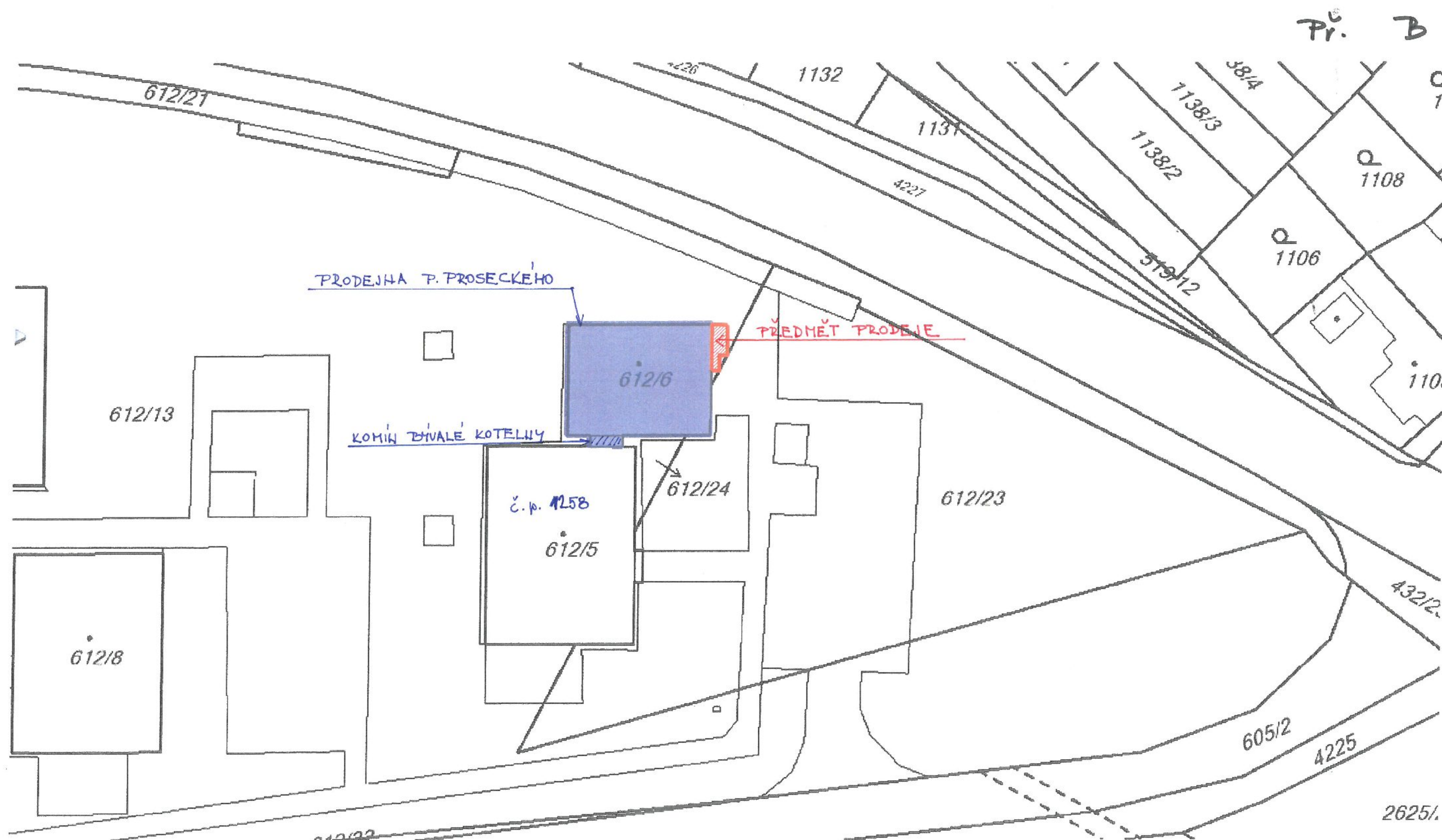

Iva Mřáčková
místopředseda představenstva

KVĚTNICE
stavební bytové družstvo
Mlýnská 666, 666 01 Tišnov
IČO: 00048577
tel.: 549 415 535

Pr. C3



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v nápovědě (PDF formát).
Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.



Investor : Vladislav Prosecký, B. Němcové 2012/12a, Kuřim		
Odkoupení pozemku Kuřim, Brněnská, parc.č. 612/13 Stavební řešení	Datum	01/2019
	Formát	2 A4
	Účel	Projekt
Situace	Měř.:	Č. výkresu :
	1 : 200	01

A T E L I E R ZETA S.R.O. U STADIONU 964, 664 34 KUŘIM IČO: 469 92 499	Vypracoval :	
	ing Tauš	

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ Č.

kteřou podle § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku ve znění pozdějších změn a doplňků níže uvedeného dne uzavřeli:

Město Kuřim, se sídlem Jungmannova 968/75, 664 34 Kuřim
zastoupené starostou Mgr. Ing. Dragem Sukalovským
IČ: 00281964
DIČ: CZ00281964
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s. pobočka Kuřim
Číslo účtu: 19-22824641/0100
Var. symbol:

dále jen „budoucí prodávající“, „prodávající“ nebo „město Kuřim“

a

Vladislav Prosecký, nar.
bytem Kuřim

dále jen „budoucí kupující“, „kupující“ nebo „investor“

společně dále jen „smluvní strany“

Článek 1

1.1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 612/13 ostatní plocha, jiná plocha v obci a k. ú. Kuřim, která je zapsána u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - venkov na LV č. 1 pro obec a k. ú. Kuřim.

1.2. Účelem této smlouvy je sjednání podmínek pro budoucí koupi části pozemku parc. č. 612/13 budoucím kupujícím od budoucího prodávajícího v rámci majetkoprávního vypořádání stavby **vnějšího schodiště** pro nástavbu nad prodejnou a půjčovnou sportovních potřeb (vybudování nové bytové jednotky), která je součástí pozemku parc. č. 612/6 vše v k. ú. Kuřim, (dále jen „Stavba“). Přesná výměra oddělené části pozemku, která bude předmětem této budoucí koupě, bude určena geometrickým plánem. Předpokládaná plocha oddělované části pozemku je cca 13 m² a je vyznačena v Příloze č. 1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí (dále jen „Pozemek“).

1.3. Smluvní strany se dohodly, že budoucí kupující vybuduje v rámci Stavby na pozemku ve vlastnictví města Kuřim dvě parkovací stání nad rámec požadovaný stavebním zákonem. Přesné umístění budoucích parkovacích stání a jejich konstrukce budou určeny odborem investičním MěÚ Kuřim.

Článek 2

2.1. Budoucí prodávající a budoucí kupující se vzájemně zavazují uzavřít mezi sebou v době a po splnění podmínek sjednaných v této smlouvě kupní smlouvu (dále jen „realizační kupní smlouva“), podle které budoucí prodávající prodá budoucímu kupujícímu a budoucí kupující od budoucího prodávajícího koupí část pozemku uvedenou v článku 1 této smlouvy za kupní cenu dle znaleckého posudku vyhotoveného v roce kolaudace Stavby. Vyhotovení znaleckého posudku zajistí město Kuřim, poplatek za vyhotovení znaleckého posudku uhradí budoucí kupující.

2.2. Část odkupovaného pozemku bude před uzavřením realizační kupní smlouvy oddělena geometrickým plánem, který na svoje náklady zajistí budoucí kupující. Před potvrzením geometrického plánu na příslušném katastrálním úřadu je budoucí kupující povinen získat nejprve písemný souhlas budoucího prodávajícího s navrženým oddělením pozemků a poté i souhlas příslušného stavebního úřadu.

2.3. Smluvní strany se zavazují, že uzavřou realizační kupní smlouvu do šesti měsíců od vydání kolaudačního souhlasu, kterým bude užívání Stavby povoleno a po předání vybudovaných parkovacích stání městu Kuřim dle čl. 1.3. (dále jen „Parkovacích stání“).

Písemná výzva k uzavření realizační kupní smlouvy musí obsahovat katastrálním úřadem potvrzený geometrický plán pro oddělení Pozemku a předávací protokol o předání Parkovacích stání.

2.4. Budoucí prodávající prohlašuje, že:

- a) je oprávněn s Pozemkem, který bude předmětem převodu vlastnický nakládat, že jej dosud nezczizil;
- b) je oprávněn platně se zavázat podle této smlouvy;
- c) není si vědom žádných právních a faktických vad vyjma věcných břemen:

2.5. Budoucí prodávající se zavazuje po dobu platnosti této smlouvy nepřevést Pozemek ani ho jinak nezczizit třetí osobě.

Článek 3

Budoucí prodávající a budoucí kupující se dohodli, že obsah kupní smlouvy bude minimálně v podstatných náležitostech (tj. označení smluvních stran, předmět převodu, ujednání o výši kupní ceny) shodný s následujícím textem:

SMLOUVA KUPNÍ

uzavřená dle § 2079 a násl. Občanského zákoníku mezi smluvními stranami, kterými jsou :

1. Město Kuřim, se sídlem Jungmannova 968/75, 664 34 Kuřim
zastoupené starostou:

IČ: 00281964

DIC: CZ00281964

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s. pobočka Kuřim

Číslo účtu: 19-22824641/0100

Var. symbol:

dále jen „prodávající“

a

2. Vladislav Prosecký, nar.

bytem Kuřim

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

dále jen „kupující“

Článek 1

1.1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 612/13 ostatní plocha, jiná plocha v obci a k. ú. Kuřim, která je zapsána u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - venkov na LV č. 1 pro obec a k. ú. Kuřim.

Článek 2

2.1. Předmětem převodu je pozemek.....o výměře m² v obci a k. ú. Kuřim (dále „Pozemek“), včetně všech součástí a příslušenství, který vznikl rozdělením pozemku původně označeného jako parc. č. 612/13 na základě geometrického plánu vyhotoveného společností, číslo plánu ověřeným, dne pod číslem

..... a odsouhlaseným Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov dne, pod číslem, jehož originál je nedílnou součástí této smlouvy. Geometrický plán je označen jako Příloha č. 1.

Článek 3

3.1. Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu Pozemek se všemi právy a povinnostmi za dohodnutou kupní cenu ve výši,- Kč (slovy:) bez DPH, což odpovídá jednotkové ceně,- Kč/m² bez DPH. Kupující nově vzniklý Pozemek za uvedenou kupní cenu od prodávajícího kupuje a přijímá do svého vlastnictví.

3.2. Kupní cena včetně DPH v celkové výši byla kupujícím uhrazena před podpisem kupní smlouvy na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy.

3.3. Smluvní strany se zavazují si vzájemně poskytnout potřebnou součinnost, jež bude potřebná pro řádný a neprodlený vklad vlastnického práva k Pozemku ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. Pokud pracoviště příslušného katastrálního úřadu rozhodne o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva k Pozemku do katastru nemovitostí podle této smlouvy, případně pokud bude řízení o vkladu vlastnického práva zastaveno, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně potřebnou součinnost, jež bude potřebná k neprodlenému odstranění vad původního návrhu, k jeho doplnění a/nebo k podání nového návrhu, případně k doplnění nebo uzavření nové kupní smlouvy, ve lhůtě 30 dnů poté, co se kupující dozví o překážce bránící vkladu vlastnického práva, ledaže se smluvní strany dohodnou jinak. Obě smluvní strany mají právo od této smlouvy odstoupit, jestliže rozhodnutí katastrálního úřadu o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí bude záporné a přes oboustrannou vzájemnou výše uvedenou součinnost smluvních stran nebudou překážky bránící vkladu odstraněny.

3.4. V případě odstoupení od smlouvy dle ustanovení odst. 3.3. je prodávající povinen převést kupujícímu celkovou kupní cenu do deseti dnů, kdy se dozví skutečnost, že v katastru nemovitostí je zapsán prodávající opět jako vlastník.

3.5. Kupující se zavazuje, uhradit veškeré poplatky s převodem Pozemku spojené, především znalecký posudek na ocenění Pozemku, geometrický plán a poplatky za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

3.6. Daň z nabytí nemovitých věcí uhradí kupující dle zákona.

3.7. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění se považuje úhrada kupní ceny za Pozemek.

Článek 4

4.1. Prodávající prohlašuje, že:

- a) je oprávněn s Pozemkem, který je předmětem převodu vlastnický nakládat, že ho dosud nezczil;
- b) je oprávněn platně se zavázat podle této smlouvy;
- c) není si vědom žádných právních a faktických vad převáděného Pozemku;
- d) na Pozemku neváznou žádná zatížení ani práva třetích osob vyjma věcného břemene ;;
- e) nebyly podány návrhy na vklad práv k Pozemku do katastru nemovitostí, o nichž dosud nebylo rozhodnuto.

4.2. Kupující prohlašují, že si Pozemek, který je předmětem koupě, před podepsáním kupní smlouvy prohlédl, a že se seznámil s jeho stavem.

Článek 5

5.1. Vlastnictví k převáděnému Pozemku přechází se všemi právy a povinnostmi na kupujícího vkladem této kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu do katastru nemovitostí nastanou ke dni podání návrhu na provedení vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Do

rozhodnutí o vkladu jsou účastníci svými smluvními projevy vázáni. Návrh na vklad do katastru nemovitostí podá prodávající (kolek uhradí kupující). Smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem veškerou součinnost rozumně potřebnou k provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

5.2. Podle této smlouvy budou v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, vyznačeny nové vlastnické vztahy.

Článek 6

6.1. Oprávněný zástupce prodávající obce prohlašuje, že záměr obce převést předmětné Pozemek byl zveřejněn v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění, vyvěšením na úřední desce v době 17. 4. 2020 do 4. 5. 2020. Dále prohlašuje, že prodej Pozemku, který je předmětem prodeje byl v souladu s tímto zákonem projednán a schválen na zasedání Zastupitelstva města Kuřimi dne pod číslem usnesení

Článek 7

7.1. Účinnost smlouvy nastává dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) dnem uveřejnění v registru smluv.

7.2. Obsah smlouvy včetně jejích příloh může být měněn nebo doplňován pouze formou písemných a vzestupně číslovaných dodatků.

7.3. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech, kdy jedno vyhotovení s ověřenými podpisy bude použito pro řízení před příslušným katastrálním úřadem, jedno vyhotovení si ponechá kupující a dvě vyhotovení zůstanou prodávajícímu.

7.4. Veškeré výzvy, souhlasy, oznámení a jiná sdělení (dále jen „sdělení“) požadovaná touto smlouvou nebo se jí týkající, nestanoví-li tato smlouva jinak, budou vyhotovena písemně a doručena osobně nebo doporučeně poštou. Při doručování poštou v rámci České republiky se v pochybnostech považuje pátý den po prokazatelném odeslání na adresu smluvní strany uvedené v záhlaví této smlouvy za den doručení. Za den doručení se považuje též den, kdy bylo přijetí sdělení adresátem odmítnuto nebo nebylo vyzvednuto. Sdělení bude doručeno na příslušnou adresu účastníků této smlouvy uvedenou v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že v případě změny v uvedených údajích pro doručování a komunikaci, takovou změnu oznámí bez zbytečného odkladu písemně druhé smluvní straně. Běžnou komunikaci související s touto smlouvou je možno provádět i telefonicky, emailem, popřípadě faxem s potvrzením přijetí.

7.5. Pokud se jakékoliv z ustanovení této smlouvy stane neplatné, nevykonatelné nebo neúčinné v důsledku změny právních předpisů v České republice, zavazují se smluvní strany nahradit takovéto ustanovení bez zbytečného odkladu ustanovením novým, které svým obsahem bude co nejvíce odpovídat ustanovení, které se stalo neplatným, nevykonatelným či neúčinným.

7.6. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. Smluvní strany se dohodly, že celý text smlouvy bude v souladu se zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), uveřejněn v registru smluv. Smluvní strany se dále dohodly, že elektronický obraz smlouvy a metadata dle uvedeného zákona zašle k uveřejnění v registru smluv město Kuřim, a to nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření

7.7. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

Příloha č.1: - geometrický plán

V, dne.....

V, dne.....

prodávající:

kupující:

.....

.....

Článek 4

4.1. Tato smlouva zaniká v případě, že stavební povolení/rozhodnutí na Stavbu nenabude právní moci nejpozději **dne 31.12.2026**, nebude – li dohodnuto jinak.

4.2. Kterákoliv smluvní strana je oprávněna od této smlouvy odstoupit v případě, že to umožňuje občanský zákoník nebo tato smlouva.

4.3. Budoucí kupující je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud budoucí prodávající poruší své povinnosti a prohlášení dle čl. 2.4. 2.5. této smlouvy.

4.4. Odstoupení od této smlouvy musí být učiněno vždy v písemné formě. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem doručení tohoto úkonu druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.

4.5. Smluvní strany se dohodly, že písemné úkony mohou být doručovány buď osobně, nebo prostřednictvím provozovatele poštovních služeb na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Volba způsobu doručování je právem strany, která písemný právní úkon činí. Odmítnutí zásilky nebo nevyzvednutí zásilky v úložní době přikládají smluvní strany stejný účinek jako doručení zásilky.

Článek 5

5.1. Záměr města prodat předmětnou část Pozemku byl vyvěšen na úřední desce MěÚ Kuřim v době od 17. 4. 2020 do 4. 5. 2020.

5.2. Prodej nemovitého majetku, který je předmětem této smlouvy, byl schválen Zastupitelstvem města Kuřimi na veřejném zasedání dne pod č. usnesení

5.3. Postoupit práva z této smlouvy je možné pouze s písemným souhlasem města Kuřimi.

Článek 6

6.1. Smluvní strany prohlašují, že případné spory budou řešit prioritně smírnou cestou. V případě, že dohoda nebude možná, může se kterákoliv smluvní strana obrátit na věcně a místně příslušný soud v ČR.

6.2. Práva a povinnosti smluvních stran vyplývající jim ze vztahu založeného touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními právního řádu České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., (občanský zákoník).

6.3. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních s platností originálu, z nichž budoucí prodávající obdrží 2 vyhotovení a budoucí kupující rovněž 2 vyhotovení.

6.4. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. Smluvní strany se dohodly, že celý text smlouvy bude v souladu se zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), uveřejněn v registru smluv. Smluvní strany se dále dohodly, že elektronický obraz smlouvy a metadata dle uvedeného zákona zašle k uveřejnění v registru smluv město Kuřim, a to nejpozději do 15 dnů od

jejího uzavření.

6.5. Účinnost této smlouvy nastává dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) dnem uveřejnění v registru smluv.

6.6. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu řádně přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz své pravé a svobodné vůle prosté omylu připojují své podpisy. Dále smluvní strany prohlašují, že smlouva nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

Příloha č. 1 – situace (předmět prodeje)

Budoucí prodávající:

V Kuřimi dne:

.....
Mgr. Ing. Drago Sukalovský
starosta

Budoucí kupující:

V Kuřimi dne:

.....
Vladislav Prosecký