

Zásady pro převod pozemků ve vlastnictví města Vizovice

Článek I.

Základní ustanovení

- (1) Předmětem a cílem této úpravy je sjednocení postupu při úplatném převodu nemovitostí z majetku města na jiné osoby za účelem zprůhlednit a objektivizovat rozhodování při prodeji nemovitostí ve vlastnictví města. Těmito zásadami nejsou dotčeny převody pozemků, které byly schváleny Zastupitelstvem města Vizovice (dále jen „ZMV“) před datem účinnosti těchto zásad.
- (2) Tyto zásady stanoví podmínky a postup při převodu pozemků z majetku města Vizovice.
- (3) Převodem pozemků se rozumí prodej, darování, a směna pozemků, které jsou ve vlastnictví města Vizovice.
- (4) Základní rozdělení území - pozemků v něm nacházejících se, dle účelu využití s ohledem na koncepci platného Územního plánu Vizovice (dále jen „ÚP“):
 - a) Plochy bydlení:
 - a1) plocha individuálního bydlení – BI
 - a2) plochy hromadného bydlení – BH
 - a3) plochy bydlení specifických forem – BX
 - b) Plochy rekreace:
 - b1) plocha hromadné rekreace – RH
 - b2) plocha rodinné rekreace – RI
 - b3) plocha individuální rekreace – zahrádkářské osady – RZ
 - b4) plocha rekreace specifických forem - RX
 - c) Plochy občanského vybavení:
 - c1) veřejná vybavenost – OV
 - c2) komerční zařízení OK
 - c3) tělovýchova a sport – OS
 - c4) veřejná pohřebiště a související služby - OH
 - d) Plochy smíšeného využití:
 - d1) plochy smíšené obytné
 - d2) plochy smíšené obytné v centrální zóně
 - d3) plochy smíšené obytné městské
 - d4) plochy míšené výrobní
 - e) Plochy výroby a skladování:
 - e1) plochy pro průmyslovou výrobu a sklady
 - e2) plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu
 - e3) plochy pro specifické druhy výroby a skladování
 - f) Plochy specifické

Článek II.

Zásady omezující převod pozemků

- (1) Platí zásada, že město nebude převádět pozemky v případech, kdy se jedná o:
- a) pozemky pod veřejnými komunikacemi, včetně pozemků, kde se o vybudování komunikací uvažuje a bezprostředně navazující zeleně ve vzdálenosti 3 m od komunikace (předzahrádky bytových a RD u těchto komunikací),
 - b) zastavěné pozemky včetně navazujících zahrad a sportovišť u veřejně prospěšných a významných objektů města (MÚ, KC, škol, školky, a památkových objektů),
 - c) pozemky určené pro sportoviště, dětská hřiště, městské parky a koupaliště,
 - d) pozemky s vodními plochami a vodotečemi,
 - e) pozemky sloužící k zvlášť vymezeným účelům, na základě např. ÚP nebo potřeb města
 - f) pozemky určené k zástavbě RD, bytovými domy nebo domy se smíšenou funkcí, pro jiné účely než stanoví ÚP,
 - g) pozemky, které se nacházejí v ploše navržené ÚP ke změně funkce na doprovodnou zeleň,
 - h) pozemky, které jsou využívány pro zahrádkářské účely, avšak nacházející se v ploše navržené ÚP ke změně funkce výstavbou RD, BD, účelových komunikací, chodníků nebo parků,
 - i) pozemky vybočující z přirozené linie zástavby, rozdělení území, a v případech, kdy by převodem došlo k výraznému omezení práv obyvatel města (vlastníků nebo nájemníků v sousedství daného pozemku),
 - j) pozemky veřejně přístupné a veřejností využitelné, i když jsou dočasně bez využití.
V opodstatněných případech lze řešit pronájmem zájemci za podmínky zpětného předání v původním stavu.

Článek III.

Pravidla pro volbu způsobu prodeje pozemků

- (1) Postup při předložení návrhu na převod pozemků z majetku města Vizovice:
- a) Žádosti a návrhy na převody pozemků se doručují podatelně Městského úřadu. Všechny žádosti či návrhy na převod pozemků zpracuje odbor přestupkový a správní a zároveň zajistí stanoviska k převodu od odborných útvarů Městského úřadu,
 - b) všechny žádosti budou následně projednány v majetkovém výboru, který předloží doporučení ZMV,
 - c) ZMV rozhodne o záměru převodu pozemků,
 - d) po schválení záměru převodu pozemků, zajistí odbor přestupový a správní vyvěšení záměru po zákonem stanovenou dobu na úřední desce města. V případě, že na pozemku je stavba, která je

zapsána v katastru nemovitostí, budou o vyvěšení záměru převodu pozemku vyrozuměni vlastníci stavby,

e) podaná žádost o převod pozemku bude zkontrolována a v případě chybějících údajů vyzve odbor přestupkový a správní žadatele, aby žádost doplnil o potřebné údaje do 7 dní ode dne doručení písemné výzvy. Pokud tak žadatel ve stanovené lhůtě neučiní, jeho žádost se vyřazuje,

f) odbor přestupkový a správní zveřejněné záměry spolu s žádostmi uchazečů a dalšími podklady o převezech pozemků předloží k vyjádření majetkovému výboru a s jeho doporučením věc předloží ZMV,

g) ZMV rozhodne o druhu a způsobu převodu pozemků. V případě výběrového řízení rozhodne ZMV o složení výběrové komise.

(2) Převod pozemku přímým prodejem jedinému konkrétnímu zájemci:

Prodej majetku přímým prodejem bude použit v případech, kdy:

a) o koupi pozemku se po zákonném zveřejnění záměru prodeje, uchází jediný žadatel,

b) žadatel(é) vlastní stavbu na předmětném pozemku, která je zapsána v katastru nemovitostí,

(3) V případě, že po zveřejnění záměru převodu pozemku, požádá o převod pozemku více žadatelů, rozhodne ZMV o způsobu převodu (výběrovým řízením, obálkovou metodou).

(3.1) Způsob převod pozemku výběrovým řízením:

Rozhodne-li ZMV o způsobu převodu pozemků výběrovým řízením, současně stanoví podmínky a výběrová kritéria v době před rozhodováním o převodu pozemků.

Podmínky :

ZMV může stanovit specifické podmínky, s ohledem na priority:

a) Využití pozemku bude sloužit více žadatelům než rodině žadatele (veřejnost nebo skupina obyvatel),

b) žadatel v zastavěném území města hodlá využít pozemek dle článku I. odst. 4 písm. a) a e) těchto zásad,

c) žadatel vlastní nemovitost v bezprostředním sousedství nebo prodávaný pozemek tvoří funkční celek s pozemkem nebo nemovitostí žadatele a koupí dojde k zarovnání přirozené linie okolních pozemků,

d) žadatel je nájemcem pozemku po dobu delší než 2 roky a řádně plní své závazky vůči městu.

Výběrová kritéria :

1. Důvod převodu pozemku (váha 40%)

a) závazek výstavby nebo rekonstrukce stavby na veřejně prospěšné zařízení viz čl.I, bod 4, písm. b), c) nebo vytvoření 5 a více stálých pracovních míst,

b) závazek výstavby nebo rekonstrukce stavby pro řešení bytových potřeb více žadatelů současně,

c) závazek výstavby nebo rekonstrukce stavby pro řešení bytových potřeb jednoho žadatele,

d) zarovnání zbytkových částí pozemků do přirozené linie ostatních pozemků,

e) uspokojování potřeb obyvatel na individuální rekreaci v případě společné žádosti více žadatelů (sportovní oddíl, zahrádkářská kolonie, společenství vlastníků bytů, bytové družstvo apod.),

- f) uspokojování potřeb žadatele na individuální rekreaci,
- g) komerční využití pozemku žadatelem.

2. Nabídnutá výše kupní ceny minimálně ve výši, dle přílohy č. 1 těchto zásad. (váha 60%)

3. Specifické kritérium stanovené ZMV dle konkrétního případu převodu pozemků. Bude-li toto kritérium použito, rozhodne ZMV o váze jednotlivých výběrových kritérií (např. uchování památkového, architektonického dědictví, ochrana životního prostředí apod.).

(3.1) Způsob převodu pozemku výběrovým řízením, bude použit i v případě, že navrhovatelem záměru je ZMV.

(3.2) Způsob převodu pozemku obálkovou metodou.

Převod pozemku obálkovou metodou bude použit v případě, že ZMV bude převodem pozemku sledovat výhradně dosažení maximální tržní ceny.

(4) Převod - směnou pozemků

Převod pozemků nebo jejich částí směnou, bude přednostně použit v případě, že směna umožní narovnat majetkoprávní vztahy, řešit rozvoj města a v případech, kdy existuje zásadní rozdíl mezi oceněním pozemků městem a žadatelem.

Platí zásada, že ZMV rozhodne o směně pozemků se zájemcem pouze v případě vzájemné výhodnosti směny.

Článek IV.

Stanovení ceny pozemků v majetku města Vizovice

1. Cenu pozemků prodávaných z majetku města Vizovice schvaluje ZMV. Minimální cena vychází vždy ze zpracovaného znaleckého posudku, zpracovaného dle platné právní úpravy, není-li kategorie pozemku specifikována a oceněna v příloze č.1 těchto zásad.

2. Veškeré náklady spojené s prodejem pozemku, (např. geometrické plány, znalecké posudky, podklady z katastru nemovitostí a podobně), hradí kupující.

Na žádost kupujícího může ZMV u pozemku rozhodnout o vrácení částky z kupní ceny ve výši až 60 % v případě, že se jedná o pozemek zatížený limitem – technická infrastruktura včetně ochranných pásem (inženýrské sítě), nebo se jedná o nestabilní území, bývalé skládky, sesuvy apod.

Rozhodnutí zastupitelstva města o vrácení částky se provádí před uzavřením kupní smlouvy a je nedílnou součástí kupní smlouvy.

3. Nerozhodne-li ZMV jinak, platí že, návrh na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí bude podávat město Vizovice výhradně až po úplném uhrazení kupní ceny. Kupní cena bude uhrazena jednorázově, nejpozději při podpisu kupní smlouvy.

Článek V.

Závěrečná ustanovení

1. V případě, že kupující odstoupí od uzavření kupní smlouvy, z důvodů ležících na jeho straně, je povinen uhradit prodávajícímu veškeré prokazatelné náklady, které vznikly s touto kupní smlouvou (např. výpis z KN, geometr. plán, znalecký posudek).

2. Tyto „Zásady“ nejsou obecně závaznou vyhláškou ani jiným obecně závazným právním předpisem. Tyto „Zásady“ upravují postup při prodeji pozemků z majetku města, ke kterému je ZMV oprávněno podle § 85 písm. a) zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění.

Tyto „Zásady“ jsou závazným pokynem ZMV, kterým se řídí činnost Městského úřadu Vizovice ve věcech přípravy a realizace prodeje pozemků.

3. ZMV si vyhrazuje právo ve výjimečných případech rozhodnout o způsobu prodeje odchylně od těchto „Zásad“.

4. Tyto „Zásady“ byly schváleny usnesením zastupitelstva města č. ZMV č. VII/157/13 dne 16.9.2013 a nabývají účinnosti dnem schválení.

Ing. Roman Persun
starosta

Mgr. Zuzana Štalmachová
místostarostka

Příloha č.1

Zásady pro prodej pozemků ve vlastnictví města Vizovice.

Minimální výchozí ceny za jednotlivé kategorie pozemků

(1) Platí zásada, že minimální cena nesmí být nižší než kupní cena, kterou město uhradilo při získání pozemků nebo jejich částí od jiných vlastníků.. A na takto oceněné pozemky nebo části pozemků se nepoužije systém slev.

(2) Minimální výchozí ceny v zastavěném a zastavitelném území dle lokalit ve městě

| V katastrálním území Vizovice a Chrastěšov | Kč/m ² |
|---|-------------------|
| I. Centrum | 800 |
| II. Zastavěné a zastavitelné území v docházkové vzdálenosti od centra | 600 |
| III. Okrajové části, např. Chrastěšov, Lázeňská jižně od hranice koridoru R49 | 450 |
| IV. Rozptýlené zástavby ve volné krajině, plochy rekreace | 250 |

(3) Cena pozemků pro nespécifikované území:

| Pro výše nespécifikované území : | Kč/m ² |
|--|-------------------|
| · Cena ostatních, výše nespécifikovaných pozemků, dle znaleckého posudku | znalecký posudek |

(4) Zastupitelstvo města si v konkrétních případech vyhrazuje, s přihlédnutím k aktuálním podmínkám rozvoje daného území, a účelu využití navrhovatele, zvýšit nebo snížit kupní cenu prodávaného pozemku.

(5) Nedílnou součástí Zásad je i mapa výchozích cen pro převod pozemků ve vlastnictví města Vizovice.