

Zásady při prodeji nemovitostí z majetku města Bor

(úplné znění)

Zastupitelstvo města Bor (dále také jen „Zastupitelstvo“) svým usnesením č.94 ze dne 26.6.2019 a usnesením č. 616 ze dne 25.5.2022 schválilo tyto Zásady při prodeji nemovitostí z majetku města Bor (dále jen „Zásady“).

Čl. I

Úvodní ustanovení

1. Prodej nemovitostí z majetku města Bor (dále tak jen „*Města*“) se řídí zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), zákonem č. 89/2012, občanský zákoník a těmito *Zásadami*.
2. Pozemky, které jsou územním plánem vymezené jako plochy:
 - a) dopravní infrastruktury – silniční,
dopravní infrastruktury – drážní,
dopravní infrastruktury – letecká,
technické infrastruktury,
výroby a skladování – drobná řemeslná výroba,
výroby a skladování – větrné elektrárny,
výroby a skladování – fotovoltaická elektrárna,
výroby a skladování – zemědělská výroba,
smíšené výrobní – výrobní a komerční zařízení,
těžby nerostů;
 - b) zastavitelné s přípustným využitím podle Čl. I, odst. 2. písmeno a),
k opětovnému využití s hlavním nebo přípustným využitím podle Čl. I, odst. 2. písmeno a);
 - c) všechny další pozemky, které nejsou Čl. I, odst. 2. písmeno a) nebo b), ale jsou pořízované za účelem podnikání,

(dále vše jen „*Pozemky k podnikatelským účelům*“) jsou prodávány za cenu stanovenou znaleckým posudkem zhotoveným k tomuto prodeji.

3. Při prodeji pozemků z vlastnictví *Města*, které nejsou pořízovány jako *Pozemky k podnikatelským účelům* se postupuje pro stanovení prodejní ceny dle Čl. III. *Zásad*.
4. Pozemky, na kterých stojí stavba nebo pozemky mimo zastavěné a zastavitelné území (dle územního plánu *Města*) se vždy prodávají minimálně za cenu stanovenou znaleckým posudkem zhotoveným k tomuto prodeji, pokud není dále stanoveno jinak. Pozemky mimo zastavěné a zastavitelné území, které navazují na pozemek žadatele se prodávají za cenu dle Čl. III. *Zásad*.
5. V případě prodeje stavebních pozemků, které jsou zasítované a připravené ke stavbě domů k bydlení a územním plánem *Města* jsou pro tyto stavby určené, zastupitelstvo města (dále jen „*Zastupitelstvo*“) svým usnesením schválí prodejní cenu a podmínky prodeje pozemků v tomto území.

Čl. II

Postup při prodeji pozemků

1. Žádost o koupi pozemku (dále jen „*Žádost*“) podává fyzická osoba nebo právnická osoba prostřednictvím osoby oprávněné jednat za společnost (dále jen „*Žadatel*“) na podatelnu Městského úřadu Bor na předepsaném tiskopise uvedeném v příloze těchto *Zásad*. V případě, že *Žádost* nebude podána na předepsaném tiskopise, musí obsahovat všechny náležitosti v předepsaném tiskopise obsažené.
2. V případě neúplné *Žádosti* nebo vyžaduje-li projednání *Žádosti* v orgánech *Města* další doplňující informace a vyjádření, bude *Žadatel* vyzván k doplnění požadovaných údajů.
3. Nedodá-li *Žadatel* požadované informace a vyjádření do 60 dnů od doručení výzvy k doplnění, má se za to, že *Žadatel* od své žádosti odstoupil a nemá nadále zájem na projednání své *Žádosti* v orgánech *Města*. Tato *Žádost* se tímto považuje za vyřízenou.
4. Orgány *Města* nebude *Žádost* projednávána v případě, že bude zjištěno, že *Žadatel* má závazky po lhůtě splatnosti vůči *Městu* a/nebo *Městem* zřizovaným příspěvkovým a rozpočtovým organizacím. Je-li *Žadatelem* právnická osoba, posuzují se analogicky závazky jejích statutárních orgánů a společníků. Je-li *Žadatelem* fyzická osoba, posuzují se analogicky závazky právnických osob, kde je fyzická osoba statutárním orgánem nebo společníkem. O skutečnosti, že *Žádost* nebude projednávána bude *Žadatel* informován. Tato *Žádost* se tímto považuje za vyřízenou.
5. S *Žadatelem* bude nejpozději do vyhlášení záměru prodeje [v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů] uzavřena dohoda o úhradě nákladů spojených s prodejem pozemku (dále jen „*Dohoda*“).
6. Mezi náklady spojené s prodejem pozemku patří prodejní cena pozemku včetně DPH, úhrada za ověření podpisu kupní smlouvy kupujícími, úhrada za zhotovení znaleckého posudku ke stanovení prodejní ceny pozemku, úhrada za zhotovení geometrického oddělovacího plánu k oddělení prodávané části pozemku, náklady spojené s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí, náklady spojené s provedením změn v katastru nemovitostí a další poplatky, které vyplývají z kupní smlouvy.
7. Zhotovení oddělovacího geometrického plánu a znaleckého posudku k provedení prodeje zajišťuje *Město* a cenu těchto služeb sdělí *Žadateli* předem.
8. Jsou-li veškeré informace k projednání *Žádosti* v orgánech *Města* kompletní, projednají se na nejbližším jednání Rady města (dále jen „*Rada*“). Na nejbližším jednání *Zastupitelstva* se *Žádost* projedná a *Zastupitelstvo* usnesením rozhodne, zda schvaluje vyhlášení záměru prodeje pozemku a jeho podmínky. Nedojde-li ke schválení vyhlášení záměru prodeje pozemku, považuje se *Žádost* za vyřízenou.
9. *Žadatel* je na základě schváleného a zveřejněného záměru prodeje pozemku vyzván, aby se ke koupi pozemku v souladu s tímto záměrem prodeje přihlásil do výběrového řízení. Do výběrového řízení se mohou přihlásit i další osoby. Přihláška do výběrového řízení (dále jen „*Přihláška*“) je podána do podatelny Městského úřadu Bor v zalepené obálce, na které je uvedena jednoznačná identifikace pozemku a identifikace zájemce o koupi. *Přihláška* musí dále obsahovat jméno, příjmení, adresu trvalého bydliště, datum narození nebo název a sídlo právnické osoby, identifikační číslo osoby u podnikajících osob (kupujícího nebo kupujících), nabídkovou kupní cenu pozemku, důvody nákupu pozemku, popř. způsob využití pozemku a další doplňující informace o koupi (např. forma úhrady kupní ceny a jiné).
10. *Přihláška* musí být *Žadatelem* nebo další osobou podána nejpozději v den uvedený ve zveřejněném záměru. K tomuto dni musí být zároveň uhrazena část kupní ceny ve výši minimálně 10 % z vyhlášené kupní ceny případně navýšené o DPH (tj. z celkové kupní ceny včetně DPH).

11. V případě neuzavření kupní smlouvy nebo v případě zájemce, který z více nabídek pozemek nezíská, se uhrazená část kupní ceny vrací zájemci na základě žádosti.
12. O prodeji pozemku rozhoduje *Zastupitelstvo* na základě doručených *Přihlášek* po předchozím zveřejnění záměru prodeje.
13. V případě, je-li podáno více *Přihlášek*, získá pozemek ten zájemce, který v *Přihlášce* nabídne vyšší kupní cenu. K vyšší nabídkové kupní ceně nemusí být přihlédnuto za předpokladu, že ve schváleném a zveřejněném záměru prodeje bude upozorněno na okolnosti zvláštního zřetele.
14. V případě podání *Přihlášky* jinou osobou než původním *Žadatelem*, musí být s *Přihláškou* dodána zájemcem podepsaná *Dohoda* (viz čl. II. odst. 5. a 6.) a potvrzení o bezdlužnosti (viz čl. II, odst. 4.). V případě nesplnění této podmínky může *Zastupitelstvo* rozhodnutí o prodeji pozemku odložit na následující jednání a podepsanou *Dohodu* nebo potvrzení si vyžádat. V případě, že podepsaná *Dohoda* nebo potvrzení nebude zájemcem o koupi dodána ani v náhradním termínu, *Zastupitelstvo* rozhodne o prodeji pozemku dalšímu zájemci v pořadí.
15. *Zastupitelstvo* nemusí schválit prodej pozemku, i když záměr prodeje pozemku byl zveřejněn a *Přihláška* byla řádně doručena.
16. Při schvalování prodeje a následně při uzavírání smlouvy o prodeji nemovitosti z majetku města České republiky, resp. spravujícím organizacím, se nepožaduje splnění úhrady části kupní ceny dle Čl. II odstavce 10., nepožaduje se splnění dle Čl. II odstavce 7. a akceptuje se zhotovení oddělovacího geometrického plánu a znaleckého posudku kupujícím a akceptuje se úhrada schválené kupní ceny v termínu do 60 dnů od zaslané faktury k úhradě následně po oznámení příslušného katastrálního úřadu o provedení vkladu prodávané nemovitosti do majetku České republiky, resp. spravující organizace.

Čl. III

Účel prodeje pozemků, které nejsou pořízovány pro podnikatelské účely

1. Pozemky se mohou prodávat pro tyto účely:

- 1.1. **Pozemek s možností stavby domu pro bydlení.**

Jedná se o pozemek vymezený územním plánem *Města* jako zastavěná nebo zastavitelná plocha:

- pro bydlení v rodinných domech
- pro bydlení v bytových domech
- smíšená obytná – venkovská
- smíšená obytná – centrální zóna
- pro opětovné využití s podmínkou využití pro bydlení (dále také jen „*Území pro bydlení*“).

a zároveň splňuje alespoň jednu z následujících podmínek:

- 1.1.1. svým rozsahem přesahuje výměru 250 m² a na pozemku je ucelená plocha pravoúhlého čtyřúhelníku o stranách A a B, kdy rozměr strany A je minimálně 10 metrů a rozměr strany B je minimálně 10 metrů. Do této plochy nezasahuje stavba evidovaná v katastru nemovitostí a není na ní umístěno ve vlastnictví *Žadatele* vedení vodovodu, plynu, elektřiny a/nebo kanalizace zatížené věcným břemenem;

- 1.1.2. svým rozsahem nepřesahuje výměru 250 m², ale pozemek přímo navazuje na *Území pro bydlení* (může být i ve vlastnictví třetích osob) a spolu s navazujícími pozemky přesahuje výměru 250 m² a na pozemku je ucelená plocha pravoúhlého čtyřúhelníku o stranách A a B, kdy rozměr strany A je minimálně 10 metrů a rozměr strany B je minimálně 10 metrů. Do této plochy nezasahuje stavba evidovaná v katastru nemovitostí a není na ní umístěno ve vlastnictví *Žadatele* vedení vodovodu, plynu, elektřiny a kanalizace zatížené věcným břemenem.

1.2. Pozemek s možností stavby menší stavby.

Jedná se o pozemek v *Území pro bydlení*, který splňuje některou z následujících podmínek:

- 1.2.1. výměra pozemku je minimálně 30 m² a maximálně 250 m²,
1.2.2. výměra pozemku nepřesahuje 30 m², ale pozemek přímo navazuje na *Území pro bydlení*, které může být i ve vlastnictví třetích osob a spolu s navazujícími pozemky je celková výměra minimálně 30 m² a maximálně 250 m²,
1.2.3. výměra pozemku přesahuje 250 m² a zároveň nesplňuje některou z podmínek uvedenou v Čl.III, odst.1, bod 1.1.1. nebo bod 1.1.2.

1.3. Pozemek s možností stavby rekreačního objektu.

Jedná se o pozemek v území, které je územním plánem v zastavěném nebo zastavitelném území vymezené jako plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci nebo plochy rekreace – zahrádkářská kolonie (dále také jen „*Území pro sport a rekreaci*“).

1.4. Ostatní pozemky.

Jedná se o pozemky, které jsou schváleným územním plánem definované jako *Území pro bydlení* a zároveň splňují některou z následujících podmínek:

- 1.4.1. svou výměrou nepřesahují 30 m² a to ani se spolu navazujícími pozemky v *Území pro bydlení* (i ve vlastnictví třetích osob),
1.4.2. jsou schváleným územním plánem definované v zastavěném nebo zastavitelném území jako plochy zeleně, např. území pro sady, parky, louky, zahrady, veřejná prostranství, ostatní plochy nebo nejsou nijak definované.

Pokud pozemky navazují na území s pozemky (i ve vlastnictví třetích osob), které společně s kupovaným pozemkem přesahují výměru 30 m² a nepřesahují výměru 250 m², má se za to, že se jedná o pozemek s možností stavby menší stavby. Pokud pak společně s kupovaným pozemkem přesahují výměru 250 m², má se za to, že se jedná o pozemek s možností stavby domu pro bydlení.

2. Omezení při prodeji pozemků:

Při prodeji pozemků z majetku *Města*, které nejsou kupovány pro podnikatelské účely, bude vždy zřízen závazek kupujícího na dobu 10 let od data uzavření kupní smlouvy, že pozemek nebude k podnikání nebo v souvislosti s podnikáním využit. V případě porušení závazku se kupující zaváže uhradit rozdíl ceny mezi cenou dle uzavřené kupní smlouvy a cenou stanovenou znaleckým posudkem při prodeji pozemku k podnikatelským účelům. Znalecký posudek se vyhotoví ke dni, kdy bylo zjištěno, že

kupovaný pozemek byl využit k podnikatelským účelům nebo v souvislosti s podnikáním. O zhotovení znaleckého posudku a o navýšení kupní ceny rozhoduje *Zastupitelstvo*.

Při prodeji pozemku s možností stavby domu pro bydlení bude vždy zřízeno předkupní právo pro *Město* na dobu 10 let za cenu, která se bude rovnat ceně, za kterou *Město* pozemek kupujícímu prodalo, případně upravenou o DPH podle aktuálně platných zákonných předpisů týkající se DPH.

Čl. IV

Stanovení kupní ceny pozemků

Kupní cena (KC) se stanovuje jako základní cena (ZC) vynásobená níže uvedenými koeficienty (K_1 až K_7)

$$KC = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7$$

Základní cena pro prodej pozemků vychází ze stanovení cen znalcem a je stanovena takto (viz posudek č. 1166-01/2019 ze dne 11.1.2019):

Typ pozemku	ZC = základní cena za 1 m ²
Pro možnou stavbu domu pro bydlení:	440 Kč
Pro možnou stavbu menší stavby:	340 Kč
Pro možnou stavbu rekreačního objektu:	380 Kč
Pro ostatní pozemky:	220 Kč

Koeficient K_1 = poloha katastrálního území k centru města:

$K_1=1$	Bor u Tachova,
$K_1=0,9$	Vysočany u Boru, Skviřín, Čečkovice, Doly, Ostrov u Tachova, Lužná,
$K_1=0,8$	Holostřevy, Damnov, Bezděkov, Borovany, Kosov, Lhota u Tachova,
$K_1=0,7$	Kurojedy, Málkovice, Velká Ves, Boječnice.

Koeficient K_2 = budoucí využití pozemku:

$K_2=1$	Pozemek pro rodinný dům nebo jinou rezidenční stavbu.
$K_2=0,9$	Pozemek pro garáž nebo jinou doplňkovou stavbu.
$K_2=0,8$	Pozemky ostatní.

Koeficient K_3 = přístup k pozemku:

$K_3=1$	Zpevněná komunikace ke vjezdu na pozemek nebo k pozemku přímo navazujícímu ve vlastnictví <i>Žadatele</i> (beton, asfalt).
$K_3=0,9$	Nezpevněná komunikace ke vjezdu na pozemek nebo k pozemku přímo navazujícímu ve vlastnictví <i>Žadatele</i> (štěrk).
$K_3=0,8$	Bez komunikace ke vjezdu na pozemek nebo k pozemku přímo navazujícímu ve vlastnictví <i>Žadatele</i> .

Koeficient K_4 = možnost připojení na inženýrské sítě (elektřina, vodovod, kanalizace, plynovod):

- $K_4=1$ V zastavěné a zastavitelné části katastrálního území (k.ú.) Bor u Tachova, s výjimkou uvedenou pro k.ú. Bor u Tachova u koeficientu 0,85.
- $K_4=0,85$ pro k.ú. Bor u Tachova v případě, že není k některé části kupovaného pozemku nebo přímo navazujícímu pozemku ve vlastnictví *Žadatele* vedení nízkého napětí elektřiny ve vzdálenosti do 30 metrů;
- $K_4=0,8$ Pro k.ú. mimo k.ú. Bor u Tachova v případě, že ve vzdálenosti do 30 metrů je k některé části kupovaného pozemku nebo přímo navazujícímu pozemku ve vlastnictví *Žadatele* vedení nízkého napětí elektřiny a v zastavěné a zastavitelné části *Města* vymezené územním plánem je dostupná další inženýrská síť.
- $K_4=0,75$ Pro k.ú. mimo k.ú. Bor u Tachova v případě, že ve vzdálenosti do 30 metrů není k některé části kupovaného pozemku nebo přímo navazujícímu pozemku ve vlastnictví *Žadatele* vedení nízkého napětí elektřiny a v zastavěné a zastavitelné části *Města* vymezené územním plánem je dostupná další inženýrská síť.
- $K_4=0,7$ V zastavěné a zastavitelné části *Města* vymezené územním plánem je pouze NN elektřiny a žádná další inženýrská síť. Netýká se k.ú. Bor u Tachova.
- $K_4=0,6$ Ostatní pozemky. Netýká se k.ú. Bor u Tachova.

Koeficient K_5 = povodňové riziko (stanovuje se dle povodňové mapy Povodí Vltavy s.p.):

- $K_5=1$ Pozemek leží v zóně se zanedbatelným nebezpečím
- $K_5=0,95$ Pozemek leží v zóně s nízkým rizikem (100letá voda)
- $K_5=0,8$ Pozemek leží v zóně se středním rizikem (20letá voda)
- $K_5=0,7$ Pozemek leží v zóně s vysokým rizikem (5letá voda)

Koeficient K_6 = vliv tvaru pozemku:

- $K_6=1$ Tvar bez vlivu na využití.
- $K_6=0,8$ Nevhodný tvar nebo velikost omezující jeho využití (geometrický tvar, svah, špatně přístupný pozemek, ...).

Pozn.: použití koeficientu < 1 musí být zdůvodněno.

Koeficient K_7 = vlivy okolí:

- $K_7=1$ Bez negativního vlivu okolí (stabilizované území).
- $K_7=0,9$ Negativní vliv okolí (prašnost, hluk, vibrace apod.).
- $K_7=0,8$ Konfliktní skupiny osob v okolí.

Pozn.: použití koeficientu < 1 musí být zdůvodněno.

.....