

Důvodová zpráva:

Historie projednávání:

Oddělení majetku (dále jen „OM“) předložilo k projednání prodej pozemků parc. č. 141 o výměře 376 m², parc. č. 140/1 o výměře 2025 m² a parc. č. 122/2 o výměře 151 m², všechny v k.ú. Seč u Jeseníka, ul. Strmá (mapa lokality příloha č. 1).

OM eviduje 2 písemně podané žádosti a několik telefonických dotazů na možnost odkoupení těchto pozemků pro výstavbu rodinného domu.

Pozemek parc. č. 141 o výměře 376 m², zahrada, parc. č. 140/1 o výměře 2025 m², trvalý travní porost a parc. č. 122/2 o výměře 151 m², ostatní plocha. Na pozemcích lze v souladu s územním plánem umístit stavbu (mapa pozemků příloha č. 2).

Přes pozemek parc. č. 122/2 se nabízí možnost zřízení přístupu a příjezdu s napojením na účelovou komunikaci navazující na místní komunikaci III. třídy, ul. Strmá. Tento pozemek je svažité, mez s příkopou výškově odděluje pozemek parc. č. 140/1 a pozemek parc. č. 130 (ve vlastnictví Lesy ČR s.p.). Účelová komunikace na pozemku parc. č. 130 ve vl. města (mapa komunikace příloha č. 3).

Všechny pozemky jsou v současné době pronajaté nebo vypůjčené vlastníkůům sousedních nemovitostí.

Dle platného územního plánu pozemky - plochy bydlení venkovského:

BV	Plochy bydlení venkovského
Hlavní využití	- Bydlení v rodinných domech, s přípustnými drobnými hospodářskými objekty
Přípustné využití	- Odstavné a parkovací plochy, garáže u vlastního domu, hospodářské budovy, - - Zařízení občanské vybavenosti (obchody, školy, stavby pro kulturu, církve a zdravotnictví, pohostinská a restaurační zařízení) - V rodinných domech je možno provozovat drobná zařízení občanské vybavenosti (prodeje potravin, drobné zboží, večerky apod.) a nevýrobní služby bez negativního vlivu na životní a obytné prostředí - Podnikatelská aktivita ve všech uvedených případech nesmí obtěžovat hlukem, prachem, výpary, otřesy a zplodinami a nesmí mít velké nároky na dopravu - Stavby rodinné rekreace - Bytové domy
Podmíněně přípustné využití	- Chov drobného zvířectva jen pro vlastní spotřebu
Nepřípustné využití	- Výrobní a komerční aktivity všech druhů negativně ovlivňující bydlení - Obchodní prodej o výměře větší než 1000 m ² podlahové plochy
Podmínky prostor. uspořádání	- Hospodářské objekty budou nižší, než rodinné domy a budou menší podíl zastavěné plochy - Maximální výšková hladina nových staveb, nástaveb a přístaveb je 2 NP a podkroví

Snímek lokality, majetková mapa, mapa účelové komunikace příloha č. 1-3.

Vyjádření architekta města (Ing. arch. Tomáš Pejpek):

Pokud je pozemek 140/1 vymezený v ÚP pro bydlení a nejsou tam zásadní překážky s infrastrukturou či jinými podmínkami v území, nevidím důvod proč pozemek neprodat k bydlení. Nevím, zda lze nějak ošetřit, aby pozemek nepřikoupili majitelé 2 sousedních nemovitostí, protože potom by prodej ztratil pro město smysl v poskytnutí pozemku pro novou výstavbu. Třeba podmínit prodej pozemku kolaudací RD do nějaké doby?

Bylo by vhodné tam předepsat alespoň základní zastavovací podmínky (přízemí + podkroví, sedlová střecha, možná i polohu RD na parcele vzhledem k sousedovi). Nevím jakou formou, jestli dělat kvůli 1 RD územní studii, nebo jestli to lze provést jinak.

Pozemek parc. č. 122/2 nedoporučuji prodávat kvůli nedostatečné šířce veřejného prostranství - ulice Strmá. Naopak, pokud by to bylo možné, bylo by vhodné přikoupit přilehlý cíp pozemku 122/4 (pozemek v soukromém vlastnictví.).

OM předložilo prodej k projednání dopravní komisi, která na zasedání dne 28.6.2021 přijala usnesení:

Dopravní komise návrh projednala zejména s ohledem na stavební i dopravně technický stav ul. Strmá, se závěrem, že se jedná o nebezpečnou komunikaci a přijala usnesení:

Dopravní komise doporučuje radě města prodat pozemky parc. č. 141 o výměře 376 m² a parc. č. 140/1 o výměře 2025 m² v k.ú. Seč u Jeseníka.

Bude se tedy jednat o **prodej pozemků parc. č. 141 o výměře 376 m² a parc. č. 140/1 o výměře 2025 m² v k.ú. Seč u Jeseníka**. Pozemek parc. č. 122/2 není předmětem prodeje a zůstává v majetku města (mapa prodeje pozemků příloha č. 4).

Cena v místě a čase obvyklá, dle znaleckého posudku stanovena ve výši **1.230 Kč/m²** (posudek příloha č. 5).

Na prodávané pozemky se nevztahuje ustanovení § 56 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění účinném od 1.1.2014 (novela zákona provedená zákonem č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů) a musí se ke kupní ceně připočítat DPH. V současné době platná sazba ve výši 21%. Uplatnění DPH konzultováno s vedoucím finančního oddělení Ing. Buchtou.

Prodej pozemků bude dle „Pravidel prodeje pozemků a příslušenství ve vlastnictví města Jeseník“, včetně Dodatku č. 1 a č. 2.

Rada města na svém 96. zasedání dne 6.9.2021 doporučila a zastupitelstvo města na svém 17. zasedání dne 16.9.2021 schválilo zveřejnění záměru města prodat pozemkové parcely č. 141 o výměře 376 m² a č. 140/1 o výměře 2025 m², v k.ú. Seč u Jeseníka, obálkovou metodou za níže uvedených podmínek:

- a) Minimální kupní cena pozemků činí 1.230 Kč/m² + aktuální sazba DPH,
- b) Na pozemcích (nebo jejich částech) bude vybudována stavba rodinného domu v souladu s platným územním plánem města Jeseník. Stavba bude dokončena nejpozději do 10 let od nabytí vlastnického práva k pozemkům,
- c) Ujednání výhrady práva zpětné koupě pozemku jako práva věcného zřízení na dobu 15 let od nabytí vlastnického práva k pozemkům pro případ, že stavba dle písm. b) nebude do 10 let od nabytí pozemku vybudována.
- d) Uzavření kupní smlouvy do 90 dnů od schválení prodeje pozemků Zastupitelstvem města Jeseníku.
- e) Úhrada celé kupní ceny před podpisem kupní smlouvy.
- f) Náklady spojené s prodejem pozemků hradí kupující - znalecký posudek, geometrický oddělovací plán (v případě, že bude zpracován) a správní poplatek za podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- g) Kupující nesmí být dlužníkem města Jeseník.

Záměr prodeje pozemků obálkovou metodou byl zveřejněn od 23.9.2021 na úřední desce města, termín pro podání nabídky byl stanoven **do 22.10.2021 do 12:00 hod.**

V řádném termínu pro podání nabídky byla osobně doručena 1 nabídka, zalepená obálka od společnosti **TIS lignum s.r.o.**, IČO: 25900854, Opava s nabídkou kupní ceny **1.400 Kč/m²**,

což je **celkem 3.361.400 Kč** bez DPH. **Nabídka společnosti splnila podmínky zveřejněného záměru prodeje a obsahovala všechny povinné náležitosti písemné nabídky.**

Po termínu pro podání nabídky byla datovou schránkou doručena nabídka od společnosti **Farma Ondřejovice s.r.o.**, IČO 10697446, Ostrava s nabídkou kupní ceny **1.458 Kč/m²**, což je **celkem 3.500.658 Kč** bez DPH. Nabídka společnosti nesplnila podmínky zveřejněného záměru prodeje (doručena datovou schránkou a po termínu, 22.10.2021 13:20:27 hod.) a neobsahovala všechny povinné náležitosti písemné nabídky (chybějící doklad o bezdlužnosti vůči městu Jeseník).

Ve zveřejněných záměrech prodeje pozemků vždy uvádíme:

Vyhlašovatel záměru si vyhrazuje právo odmítnout bez udání důvodu všechny předložené nabídky, nebo záměr zcela zrušit. Zrušení záměru bude oznámeno stejným způsobem jako jeho vyhlášení. Zájemcům nevzniká nárok na náhradu nákladů spojených s vypracováním a předložením nabídky.

Zastupitelstvo města je povinno respektovat při rozhodování o nakládání se svěřeným majetkem zásadu péče řádného hospodáře (§ 38 odst. 1 zákona o obcích).

Vzhledem k situaci, že město obdrželo nabídku vyšší kupní ceny, předkládáme k projednání zrušení záměru prodeje a schválení nového zveřejnění, kdy nejnižší nabídka bude ve výši nabídnuté ceny společností Farma Ondřejovice s.r.o., a to **1.458 Kč/m² + aktuální sazba DPH.**

Vyjádření právníka města, Mgr. Dany Ioanidu:

Záměr je svou povahou informativní úkon v oblasti veřejného práva, tj. zveřejněním obec sebe sama nezavazuje k uskutečnění zamýšleného právního jednání, tj. není povinna z obdržených nabídek určitou vybrat a právní jednání učinit.

Pro rušení a zejména pak pro případné znovu zveřejnění záměru platí závěry Ústavního soudu, které požadují, aby postupy obce při nakládání s majetkem byly transparentní a aby se obec nedopouštěla nerovného zacházení. Tzn., že zruší-li obec záměr a následně jej znovu přijme a zveřejní, musí mít k takovému postupu legitimní důvody a v žádném případě nesmí být v takovém postupu přítomná snaha upřednostnit určitého zájemce nebo naopak určitého zájemce takovým postupem vyloučit.

Obecně, pokud nabídka nesplňuje podmínky zveřejněného záměru, neměla by být brána v potaz. Existuje zde, ale specifická výjimka z toho, že nabídku, která nesplní podmínky pro podávání nabídek, obecní úřad odmítne:

Tato výjimka souvisí s povinností obecních orgánů nakládat se svěřeným majetkem s péčí řádného hospodáře (§ 38 odst. 1 zákona o obcích). Pokud obec obdrží nabídku, která sice nesplnila předem stanovené podmínky, ale je pro obec zjevně výhodná, nemá dojít k jejímu apriornímu odmítnutí a její posouzení by měl provést orgán příslušný k rozhodování o majetkové dispozici. Pokud tento shledá, že nabídka je pro obec skutečně nejvýhodnější (nejvhodnější), nemůže sice přímo rozhodnout o uzavření smlouvy (nabídka nesplnila podmínky), může ale dosavadní postup „zrušit“ a záměr s upravenými podmínkami zveřejnit znovu. Nejednalo by se přitom o diskriminaci ostatních uchazečů, kteří by samozřejmě mohli na novou situaci reagovat a své nabídky přiměřeně přizpůsobit.

Rada města na svém 103. zasedání dne 22.11.2021 přijala tato usnesení:

Rada města doporučuje zastupitelstvu města zrušit zveřejněný záměr města prodat pozemkové parcely č. 141 o výměře 376 m² a č. 140/1 o výměře 2025 m², v k.ú. Seč u Jeseníka, který byl schválen usnesením č. 578 dne 16.9.2021.

Rada města doporučuje zastupitelstvu města schválit zveřejnění záměru města prodat pozemkové parcely č. 141 o výměře 376 m² a č. 140/1 o výměře 2025 m², v k.ú. Seč u Jeseníka, obálkovou metodou za níže uvedených podmínek:

- a) Minimální kupní cena pozemků činí 1.458 Kč/m² + aktuální sazba DPH,
- b) Na pozemcích (nebo jejich částech) bude vybudována stavba rodinného domu v souladu s platným územním plánem města Jeseník. Stavba bude dokončena nejpozději do 10 let od nabytí vlastnického práva k pozemkům,
- c) Ujednání výhrady práva zpětné koupě pozemku jako práva věcného zřízení na dobu 15 let od nabytí vlastnického práva k pozemkům pro případ, že stavba dle písm. b) nebude do 10 let od nabytí pozemku vybudována.
- d) Uzavření kupní smlouvy do 90 dnů od schválení prodeje pozemků Zastupitelstvem města Jeseníku.
- e) Úhrada celé kupní ceny před podpisem kupní smlouvy.
- f) Náklady spojené s prodejem pozemků hradí kupující - znalecký posudek, geometrický oddělovací plán (v případě, že bude zpracován) a správní poplatek za podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- g) Kupující nesmí být dlužníkem města Jeseník.

Informace o doporučeném usnesení radou města byla zaslána společnosti TIS lignum s.r.o. a společnosti Farma Ondřejovice s.r.o..

Zastupitelstvo města na svém 19. zasedání 16.12.2021 předložený materiál projednalo a nebylo přijato žádné usnesení s tím, že materiál bude znovu předložen na dalším zasedání zastupitelstva města.

V meziobdobí OM obdrželo dopis od společnosti Farma Ondřejovice s.r.o., který obsahuje nabídku ceny za předmětné pozemky ve výši **1.500 Kč/m² bez DPH**.

Následně OM obdrželo od společnosti **TIS lignum s.r.o.** vyjádření, ve kterém společnost navyšuje svoji původní nabídku na částku **1.460 Kč za 1 m² (bez DPH)**.

OM také kontaktoval další zájemce ve věci stavu prodeje předmětných pozemků, který však konkrétní nabídku ke dni vyhotovení tohoto materiálu neučinil.

Z výše uvedených důvodů navrhuje zrušení původního záměru prodeje a schválení nového záměru prodeje, kdy minimální kupní cena pozemků bude činit **1.500 Kč/m² + aktuální sazba DPH**.

Zastupitelstvo města na svém 20. zasedání dne 17.2.2022 zrušilo zveřejněný záměr města prodat pozemkové parcely č. 141 o výměře 376 m² a č. 140/1 o výměře 2025 m², v k.ú. Seč u Jeseníka, který byl schválen usnesením č. 578 dne 16.9.2021.

Zastupitelstvo města na svém 20. zasedání dne 17.2.2022 schválilo zveřejnění záměru města prodat pozemkové parcely č. 141 o výměře 376 m² a č. 140/1 o výměře 2025 m², v k.ú. Seč u Jeseníka, obálkovou metodou za níže uvedených podmínek:

- a) Minimální kupní cena pozemků činí 1.500 Kč/m² + aktuální sazba DPH,
- b) Na pozemcích (nebo jejich částech) bude vybudována stavba rodinného domu v souladu s platným územním plánem města Jeseník. Stavba bude dokončena nejpozději do 10 let od nabytí vlastnického práva k pozemkům,
- c) Ujednání výhrady práva zpětné koupě pozemku jako práva věcného zřízení na dobu 15 let od nabytí vlastnického práva k pozemkům pro případ, že stavba dle písm. b) nebude do 10 let od nabytí pozemku vybudována.
- d) Uzavření kupní smlouvy do 90 dnů od schválení prodeje pozemků Zastupitelstvem města Jeseníku.

- e) Úhrada celé kupní ceny před podpisem kupní smlouvy.
- f) Náklady spojené s prodejem pozemků hradí kupující - znalecký posudek, geometrický oddělovací plán (v případě, že bude zpracován) a správní poplatek za podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- g) Kupující nesmí být dlužníkem města Jeseník.

K projednání:

Informace o zrušení záměru města prodat pozemkové parcely č. 141 o výměře 376 m² a č. 140/1 o výměře 2025 m², v k.ú. Seč u Jeseníka byla uveřejněna na úřední desce města v termínu od 25.2.2022 do 11.3.2022.

Záměr prodeje pozemků obálkovou metodou byl zveřejněn od 14.3.2022 na úřední desce města, termín pro podání nabídky byl stanoven **do 31.3.2022 do 12:00 hod.** V termínu pro podání nabídky byla na OM dne 30.3.2022 osobně doručena 1 zalepená obálka.

Dne 31.3.2022 v 14:00 hod. obálku na OM komise otevřela, obálka obsahovala nabídku od společnosti:

Farma Ondřejovice s.r.o., IČO 10697446, se sídlem Záměstní 1155/27, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava a nabídkou kupní ceny: **1.520 Kč/m² bez DPH.**

Všechny povinné náležitosti záměru prodeje byly splněny.

Ke smlouvám na předmětné pozemky:

OM obdrželo od manželů Michala a Veroniky Prokopových písemnou žádost o ukončení smlouvy o nájmu č. 1189 a smlouvy o výpůjčce č. 1190 dohodou. Navrhují termín ukončení k 31.3.2022. V žádosti uvádí, že jim výše nájmu v současné situaci již nevyhovuje a za sjednaných podmínek pozemek nechtějí dále užívat.

Další smlouvy o nájmu předmětných pozemků jsou:

- smlouva o výpůjčce č. 1191 uzavřená s manželi Vlastou Halouskovou Hoškovou a Jaromírem Halouskou,
- smlouva o nájmu č. 655, uzavřená s paní Vlastou Orlíkovou.

Všechny smlouvy předložíme radě města k projednání ukončení dohodou na jednání dne 25.4.2022, což bude po jednání zastupitelstva města, které bude projednávat prodej předmětných pozemků. Ukončení všech smluv navrhujeme k 30.4.2022.

Rada města na svém 116. zasedání dne 12.4.2022 doporučila zastupitelstvu města schválit prodej pozemkové parcely č. 141 o výměře 376 m² a č. 140/1 o výměře 2025 m², v k.ú. Seč u Jeseníka, kupujícímu společnosti Farma Ondřejovice s.r.o., IČO 10697446, se sídlem Záměstní 1155/27, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava, za kupní cenu 1.520 Kč/m² + aktuální sazba DPH, která činí nejvyšší nabídku podanou v rámci obálkové metody za níže uvedených podmínek:

- a) Na pozemcích (nebo jejich částech) bude vybudována stavba rodinného domu v souladu s platným územním plánem města Jeseník. Stavba bude dokončena nejpozději do 10 let od nabytí vlastnického práva k pozemkům.
- b) Ujednání výhrady práva zpětné koupě pozemku jako práva věcného zřízení na dobu 15 let od nabytí vlastnického práva k pozemkům pro případ, že stavba dle písm. b) nebude do 10 let od nabytí pozemku vybudována.
- c) Uzavření kupní smlouvy do 90 dnů od schválení prodeje pozemků Zastupitelstvem města Jeseníku.
- d) Úhrada celé kupní ceny před podpisem kupní smlouvy.

- e) Náklady spojené s prodejem pozemků hradí kupující - znalecký posudek a správní poplatek za podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- f) Kupující nesmí být dlužníkem města Jeseník.

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města schvaluje prodej pozemkové parcely č. 141 o výměře 376 m² a č. 140/1 o výměře 2025 m², v k.ú. Seč u Jeseníka, kupujícímu společnosti Farma Ondřejovice s.r.o., IČO 10697446, se sídlem Záměstní 1155/27, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava, za kupní cenu 1.520 Kč/m² + aktuální sazba DPH, která činí nejvyšší nabídku podanou v rámci obálkové metody za níže uvedených podmínek:

- g) Na pozemcích (nebo jejich částech) bude vybudována stavba rodinného domu v souladu s platným územním plánem města Jeseník. Stavba bude dokončena nejpozději do 10 let od nabytí vlastnického práva k pozemkům.
- h) Ujednání výhrady práva zpětné koupě pozemku jako práva věcného zřízeného na dobu 15 let od nabytí vlastnického práva k pozemkům pro případ, že stavba dle písm. b) nebude do 10 let od nabytí pozemku vybudována.
- i) Uzavření kupní smlouvy do 90 dnů od schválení prodeje pozemků Zastupitelstvem města Jeseníku.
- j) Úhrada celé kupní ceny před podpisem kupní smlouvy.
- k) Náklady spojené s prodejem pozemků hradí kupující - znalecký posudek a správní poplatek za podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- l) Kupující nesmí být dlužníkem města Jeseník.

Návrh usnesení konzultován s Mgr. Danou Joanidu.

Dopad na rozpočet města: příjem 3.649.520 Kč + aktuální sazba DPH