



Pravidla výkupu staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury

únor 2010

Město Rožnov pod Radhoštěm

Obsah

OBSAH	- 1 -
1 ÚVODNÍ USTANOVENÍ	- 2 -
1.1 DEFINICE VYKUPOVANÝCH INŽENÝRSKÝCH STAVEB	- 2 -
1.2 DEFINICE OSTATNÍCH POJMŮ	- 2 -
1.3 POŽADOVANÉ PARAMETRY IS	- 3 -
1.4 POZEMKY V NICHŽ NEBO NA NICHŽ BUDOU IS UMÍSTĚNY	- 3 -
1.5 FINANCOVÁNÍ VÝKUPU IS	- 4 -
2 SYSTÉM ŽÁDOSTI O VÝKUP IS	- 4 -
2.1 POSTUP PŘED UZAVŘENÍM SMLOUVY O BUDOUCÍ SMLOUVĚ O PŘEVODU VLASTNICTVÍ K VĚCEM	- 4 -
2.2 POSTUP PO UZAVŘENÍ SMLOUVY O BUDOUCÍ SMLOUVĚ O PŘEVODU VLASTNICTVÍ K VĚCEM	- 5 -
3 NÁLEŽITOSTI ŽÁDOSTI O ODKUP	- 7 -
3.1 NÁLEŽITOSTI ŽÁDOSTI V 1. ETAPĚ	- 7 -
3.2 NÁLEŽITOSTI ŽÁDOSTI VE 2. ETAPĚ	- 7 -
4 STANOVENÍ CENY ODKUPU IS	- 8 -
4.1 PRINCIP STANOVENÍ CENY, ZA KTEROU BUDOU IS ODKOUPENY	- 8 -
4.2 VÝŠE ODKUPNÍ CENY PRO JEDNOTLIVÉ STAVEBNÍKY	- 8 -
4.3 SPLATNOST ODKUPNÍ CENY	- 9 -
5 DALŠÍ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	- 9 -

1 Úvodní ustanovení

Zájmem města Rožnova pod Radhoštěm je podpora efektivní a hospodárné výstavby rodinných a bytových domů za účelem zajištění rozvoje území města v souladu se schváleným územním plánem a uspokojování potřeb občanů, a to v rozsahu rozpočtových možností města. Město Rožnov pod Radhoštěm za účelem podpory stavebníků rodinných a bytových domů má v úmyslu vykupovat stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury vybudované v souvislosti s výstavbou rodinných nebo bytových domů (dále jen „inženýrské stavby“ nebo „IS“) a stanoví tato pravidla, upravující podmínky a postup při výkupu IS.

1.1 Definice vykupovaných inženýrských staveb

Inženýrské stavby:	pozemní komunikace IV. třídy pro pěší (chodníky), včetně součástí
	pozemní komunikace (cesty) splňující technické parametry pro místní komunikace, včetně součástí
	kanalizační stoky – řad (kanalizační stoky dešťové i splaškové)
	vodovodní řad
	veřejné osvětlení
Ostatní stavby:	stavby vyvolané stavbou inženýrskou (např. příslušenství výše uvedených IS, apod.)

Nebudou vykupovány přípojky výše zmíněných inženýrských staveb. Vykupovány budou pouze IS vybudované v přímé souvislosti s výstavbou rodinného nebo bytového domu.

1.2 Definice ostatních pojmů

Pozemky:	plochy, na kterých, nebo ve kterých jsou inženýrské stavby umístěny
Stavebník:	fyzická nebo právnická osoba
Individuální stavebník:	jedná se o jednu fyzickou osobu (i manželé) budující 1 rodinný dům

Sdružení individuální stavebníci:	jedná se o 2 a více individuálních stavebníků budujících 2 a více rodinných domů ve stejné oblasti, ke kterým společnými silami budují IS
Stavebníci budující bytové domy:	jedná se o fyzickou nebo právnickou osobu budující jeden a více bytových domů

1.3 Požadované parametry IS

Město Rožnov pod Radhoštěm má zájem na tom, aby výstavba rodinných a bytových domů včetně souvisejících IS probíhala hospodárně a efektivně v souladu s rozvojovými prioritami a schváleným územním plánem. Pouze taková výstavba bude městem Rožnovem pod Radhoštěm podporována formou výkupu vybudovaných IS. Pokud stavebník buduje rodinný nebo bytový dům na počátku lokality, u níž je na základě územně plánovacích podkladů dán předpoklad budoucí výstavby tří a více dalších rodinných či bytových domů (dále pro potřeby těchto pravidel „rozvojová lokalita“), musí vybudované IS splňovat technické parametry umožňující napojení dalších rodinných či bytových domů na vybudované IS.

1.4 Pozemky v nichž nebo na nichž budou IS umístěny

Pozemky v nichž nebo na nichž budou IS umístěny a které budou ve vlastnictví stavebníka, převede stavebník bezúplatně do vlastnictví města Rožnova pod Radhoštěm současně s převodem IS za dále uvedených podmínek. Stavebník převede do vlastnictví města Rožnova pod Radhoštěm části pozemků, v nichž nebo na nichž budou stavby umístěny, a to v rozsahu umístění IS, odměřené a oddělené geometrickým plánem, jehož zpracování na vlastní náklady zajistí stavebník.

V případě pozemků v nichž nebo na nichž budou IS umístěny, které budou ke dni podání žádosti o výkup IS ve 2. etapě ve vlastnictví osoby odlišné od stavebníka, uzavře stavebník s vlastníkem těchto pozemků smlouvu o zřízení věcného břemene spočívajícího zejména v právu umístění a provozování IS v nebo na dotčeném pozemku, v právu vstupu a vjezdu na dotčený pozemek v souvislosti s údržbou nebo opravami IS a v právu provádět údržbu, opravy nebo úpravy IS, a to na dobu neurčitou. Smlouva o zřízení věcného břemene musí být uzavřena ve prospěch vlastníka IS, jako osoby oprávněné, tak aby po změně vlastnictví IS přešlo právo odpovídající věcnému břemenu na nového vlastníka IS (město Rožnov pod Radhoštěm).

Bezúplatný převod částí pozemků v nichž nebo na nichž budou IS umístěny, a doložení smlouvy o zřízení věcného břemene, jak je uvedeno výše, jsou podmínkou výkupu IS ze strany města Rožnova pod Radhoštěm. Ke dni podání žádosti o výkup IS ve 2. etapě pozemky, v nichž nebo na nichž jsou IS umístěny, a které mají být bezúplatně převedeny do vlastnictví města Rožnova pod Radhoštěm, nesmí být zatíženy dluhy, zástavními právy, právními či jinými vadami, s výjimkou věcných břemen.

1.5 Financování výkupu IS

Za účelem zajištění finančních prostředků pro pořízení a výkupy inženýrských staveb podmiňujících a podporujících výstavbu rodinných a bytových domů na území města Rožnova pod Radhoštěm bude do rozpočtu města zapracován příslušný výdaj, který bude financován z každoročního výnosu daně z nemovitosti (10 – 30%). O výši tohoto výdaje rozhodne zastupitelstvo města při schvalování rozpočtu města na následující rok.

Prostředky tohoto výdaje budou použity pro výkupy inženýrských sítí, přípravu zón a dalších investic v oblasti bydlení.

2 Systém žádosti o výkup IS

Systém výkupu IS je rozdělen do dvou etap (viz schéma). První etapa končí uzavřením smlouvy o budoucí smlouvě o odkoupení IS a bezúplatném převodu pozemků, v nichž nebo na nichž budou IS umístěny (dále také „smlouva o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k věcem“).

Druhá etapa končí uzavřením smlouvy o odkupu IS a bezúplatném převodu pozemků, v nichž nebo na nichž budou IS umístěny (dále také „smlouva o převodu vlastnictví k věcem“) a vkladem vlastnického práva k pozemkům, v nichž nebo na nichž budou IS umístěny, ve prospěch Města Rožnov pod Radhoštěm do katastru nemovitostí.

2.1 Postup před uzavřením smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k věcem

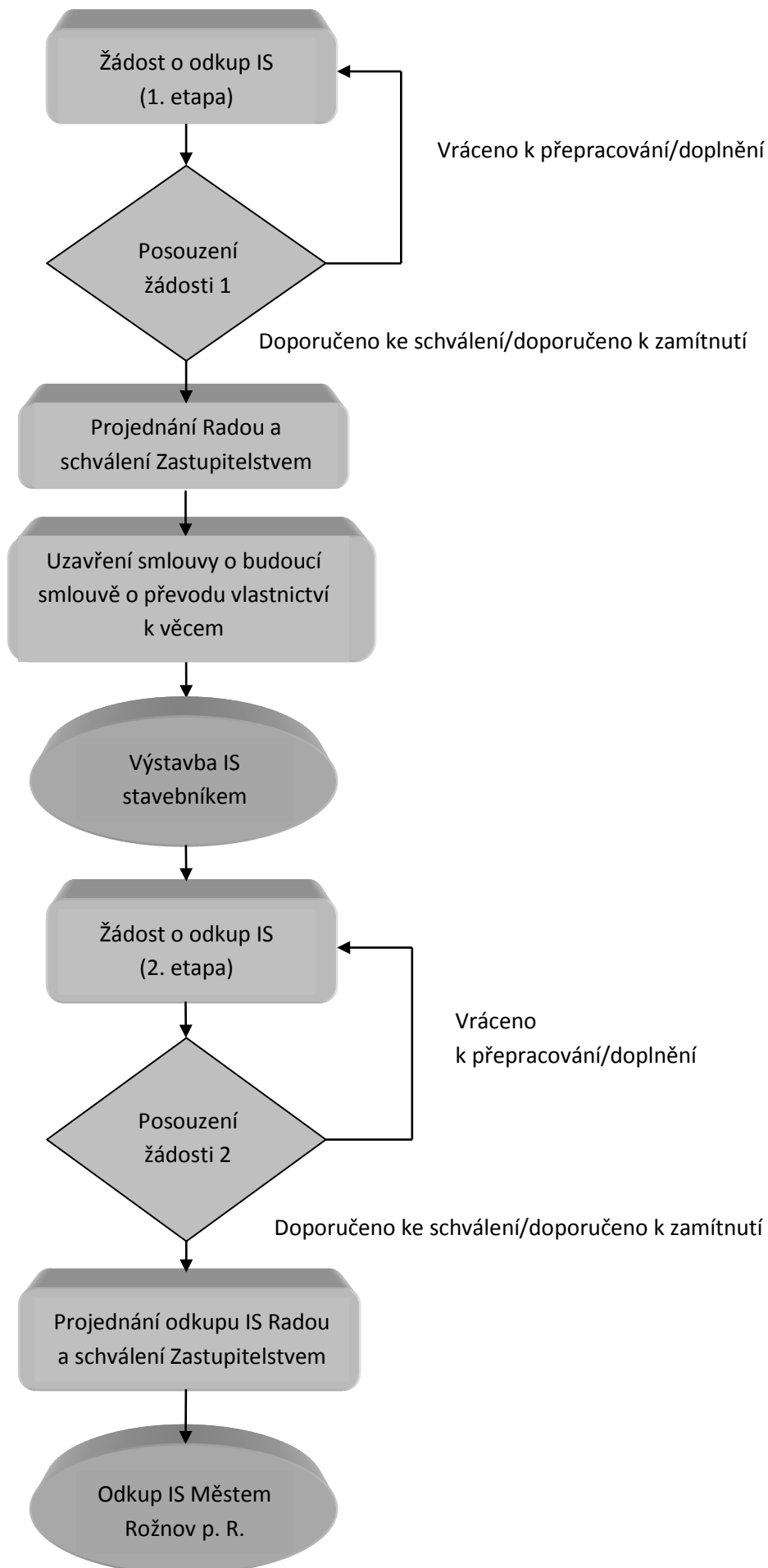
Stavebník předloží „Žádost o odkup IS (etapa 1)“ včetně povinných příloh (viz bod 1.3) na Odbor Správy majetku. Odbor správy majetku žádost posoudí a postoupí odborům výstavby a územního plánu, projektového řízení, dále Finančnímu odborem a Odboru investic.

Uvedené odbory zašlou odboru správy majetku své stanovisko ve znění: doporučeno ke schválení, vráceno k přepracování/doplnění nebo doporučeno k zamítnutí. V případě doporučení žádosti k zamítnutí, budou uvedeny důvody jejího zamítnutí. Podobně bude učiněno v případě doporučení ke schválení s připomínkami tak, aby žadatel mohl nedostatky v nejkratší možné lhůtě odstranit.

Žádosti budou posuzovány dvakrát ročně: v červenci a v prosinci (v případě nedočerpání prostředků z daného roku). Po posouzení budou žádosti předloženy k projednání Radě. Tato buď doporučí, nebo nedoporučí žádost ke schválení Zastupitelstvu. O vyhovění nebo zamítnutí žádosti a schválení či neschválení smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k věcem rozhodne Zastupitelstvo Města.

2.2 Postup po uzavření smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k věcem

Po schválení žádosti a návrhu smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k věcem a uzavření smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k věcem, je stavebník povinen realizovat (zkolaudovat) stavbu do 3 let od podpisu smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k věcem. Po dokončení stavby IS (viz bod 5 b) předloží stavebník „Žádost o odkup IS (2. etapa)“ včetně všech povinných příloh (viz bod 2.2). Žádost bude posouzena odbory Výstavby a územního plánu, Správy majetku, Projektového řízení, dále Finančním odborem a Odborem Investic. Jednotlivými odbory bude hodnoceno dodržení podmínek smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k věcem, dále správnost a úplnost předložených příloh. Bude-li žádost nekompletní, bude vrácena stavebníkovi k dopracování/doplnění, k čemuž bude stavebníkovi stanovena lhůta, která nebude kratší než 10 dnů a delší než 30 dnů. V případě přijetí žádosti bude připravena smlouva o převodu vlastnictví k věcem, a tato bude předložena k projednání Radě města a následně ke schválení Zastupitelstvu města.



3 Náležitosti žádosti o odkup

3.1 Náležitosti žádosti v 1. etapě

Žádosti o odkup IS v 1. etapě je možno předkládat průběžně během roku ve formulářích dostupných na www.roznov.cz. Přílohou žádosti je projektová dokumentace pro řízení před stavebním úřadem, pravomocné stavební povolení a vyjádření Odboru výstavby a územního plánování Městského úřadu v Rožnově pod Radhoštěm o tom, zda záměr na vybudování IS splňuje podmínky uvedené v bodě 1.3. těchto pravidel (jedná-li se o budování IS v rozvojové lokalitě). V případě, že je stavebník při jednání zastupován, je nutno předložit plnou moc pro zástupce.

Žádost bude předložena v zalepené obálce označené „žádost o výkup IS“ na adresu Odbor správy majetku, Masarykovo náměstí 128, Rožnov pod Radhoštěm.

3.2 Náležitosti žádosti ve 2. etapě

Žádost o odkup IS ve 2. etapě předloží stavebník po dokončení IS (viz bod 5 b) ve formuláři dostupném na www.roznov.cz. Žádost musí obsahovat následující přílohy:

- Smlouvu o dílo se zhotovitelem, který je podle právních předpisů oprávněn k budování IS
- Rozpočet stavby IS
- Kopii stavebního deníku
- Kopii faktur, doklad o úhradě faktur (výpis z účtu, pokladní doklad) vztahující se k vybudovaným IS
- Doklady o zkouškách a certifikáty
- Záruční podmínky (pokud nejsou součástí smlouvy se zhotovitelem), přičemž záruční doba musí být nejméně tři roky
- Technickou dokumentaci skutečného zaměření IS na podkladě katastrální mapy (geodetické zaměření stavby)
- Geometrický plán (zaměření částí pozemků, na nebo v nichž jsou IS umístěny)
- Doklad o předání a převzetí IS stavebníkem
- Kolaudační souhlas (rozhodnutí) vztahující se k IS

- Smlouva o zřízení věcného břemene s náležitostmi podle bodu 1.4. a s vyznačenou doložkou o vkladu práva odpovídajícího věcnému břemenu do katastru nemovitostí (v případě, že část IS je umístěna na nebo v pozemcích, které nevlastní ani stavebník ani Město Rožnov p. R.).

4 Stanovení ceny odkupu IS

4.1 Princip stanovení ceny, za kterou budou IS odkoupeny

Podkladem pro stanovení ceny, za kterou budou IS městem Rožnovem odkoupeny (dále jen „odkupní cena“), bude porovnání následujících tří ukazatelů:

- a) skutečně vynaložených nákladů na vybudování IS včetně DPH, které stavebník prokáže smlouvou o dílo se zhotovitelem IS, fakturami a dokladem o uhrazení faktur
- b) tržní ceny IS včetně DPH podle znaleckého posudku, který na vlastní náklady zajistí město Rožnov pod Radhoštěm
- c) administrativní ceny IS včetně DPH podle znaleckého posudku, který na vlastní náklady zajistí město Rožnov pod Radhoštěm

Pro stanovení odkupní ceny bude použita nejnižší z hodnot uvedených pod písm. a) až c) v tomto bodě (dále „výsledná cena“). Odkupní cena bude určena počtem procent z výsledné ceny podle vzorce uvedeného v bodě 4.2.

4.2 Výše odkupní ceny pro jednotlivé stavebníky

- a) Vzorec pro výpočet odkupní ceny

Stavebník	Výše odkupní ceny
Individuální stavebníci	50 % výsledné ceny
Sdružení stavebníci	60 % výsledné ceny
Stavebníci budující bytové domy neurčené k nájemnímu bydlení	25 % výsledné ceny
Stavebníci budující bytové domy určené k nájemnímu bydlení	50 % výsledné ceny

- b) Bytové domy určené pro nájemní bydlení musí být k tomuto účelu (nájemnímu bydlení) užívány jako celek nejméně po dobu 10 let od dokončení výstavby. V případě, že tato podmínka nebude splněna, uhradí stavebník, od něhož byly IS odkoupeny za odkupní cenu odpovídající 50 % výsledné ceny, městu Rožnovu pod Radhoštěm smluvní pokutu odpovídající 25 % výsledné ceny. Toto ustanovení bude nezbytnou součástí smlouvy o převodu vlastnictví k věcem.
- c) V případě, že stavebník buduje rodinný nebo bytový dům a související IS na počátku rozvojové lokality za splnění podmínek uvedených v bodě 1.3. těchto pravidel, bude procentní výměra rozhodná pro výpočet odkupní ceny zvýšena o 10 %.

4.3 Splatnost odkupní ceny

Odkupní cena bude splatná v pěti rovnoměrných ročních splátkách, v návaznosti na schválený rozpočet Města Rožnov pod Radhoštěm.

5 Další a závěrečná ustanovení

- a) Na uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o převodu vlastnictví k věcem není právní nárok.
- b) Dokončením IS se rozumí den, kdy stavebník obdržel poslední z kolaudačních souhlasů týkajících se IS (nebo kdy nabylo právní moci poslední z kolaudačních rozhodnutí, týkajících se IS).
- c) Návrh smlouvy o smlouvě budoucí o převodu vlastnictví k věcem připraví město Rožnov pod Radhoštěm.
- d) V případě, že stavebník nesplní výše stanovené podmínky, zejména žádost o odkup IS ve 2. etapě nebude obsahovat požadované náležitosti a přílohy podle bodu 3.2., a stavebník tyto chybějící náležitosti a přílohy nedoplní ani ve lhůtě mu dodatečně poskytnuté městem, která nebude kratší než 10 dní a delší než 30 dnů, zaniká městu Rožnovu pod Radhoštěm povinnost uzavřít se stavebníkem smlouvu o převodu vlastnictví k věcem na základě smlouvy o smlouvě budoucí o převodu vlastnictví k věcem. Toto ustanovení bude nezbytnou součástí smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k věcem.
- e) V případě, že IS nebudou dokončeny do 3 let od podpisu smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k věcem, zaniká městu Rožnovu pod Radhoštěm povinnost uzavřít se stavebníkem smlouvu o převodu vlastnictví k věcem na základě smlouvy o

smlouvě budoucí o převodu vlastnictví k věcem. Toto ustanovení bude nezbytnou součástí smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k věcem.

- f) V případě, že ke dni podání žádosti o odkup IS ve 2. etapě budou na IS nebo na pozemcích, v nichž nebo na nichž budou IS umístěny a které mají být bezúplatně převedeny do vlastnictví města Rožnova pod Radhoštěm, jak je uvedeno v bodě 1.4., váznout dluhy, zástavní práva, právní či jiné vady, s výjimkou věcných břemen, zaniká městu Rožnovu pod Radhoštěm povinnost uzavřít se stavebníkem smlouvu o převodu vlastnictví k věcem na základě smlouvy o smlouvě budoucí o převodu vlastnictví k věcem. Toto ustanovení bude nezbytnou součástí smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k věcem.
- g) Tato Pravidla výkupu staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury byla schválena Zastupitelstvem města Rožnova pod Radhoštěm dne 18.2.2010, usnesením č. 8/XXIII.