**Dlouhodobá koncepce hospodaření s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Olomouce na období 2016 – 2018**

**PREAMBULE**

Dlouhodobá koncepce hospodaření s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Olomouce na období 2016 – 2018 (dále jen „Koncepce“) stanoví dlouhodobější výhled a postoj samosprávy při nakládání s městským nemovitým majetkem, a to zejména při jeho zcizování z majetku statutárního města Olomouce (dále jen „SMOl“), tj. případy prodeje, směny nebo darování.

Ostatní případy nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví SMOl co do stanovení cen za jednotlivé dispozice upravují obecná pravidla *„Sazby nájemného a pachtovného z nájmu a pachtu pozemků a sazby za zřízení věcných břemen“* schválená Radou města Olomouce dne 17. 2. 2015, kde se až na zřizování věcných břemen jedná o dispozice spadající dle zákona č. 128/2000 S., o obcích, do pravomoci rady města.

Primárním cílem této Koncepce je definování základních postojů, které bude samospráva při zcizování nemovitého majetku zastávat, a to zejména ve snaze jasně deklarovat fyzickým a právnickým osobám nemovitý majetek, který je s ohledem na svou historickou hodnotu pro obyvatele města a potřeby dalšího udržitelného rozvoje SMOl určen k dlouhodobému ponechání v komunálním vlastnictví a takový, u kterého se předpokládá zcizení z majetku SMOl. Tento přehled má vedle transparentnosti přispět rovněž k maximalizaci výnosu z takové dispozice, spočívající zejména v prodeji, ve prospěch SMOl při obecném povědomí o zájmu samosprávy určitým způsobem disponovat s danou nemovitou věcí. Koncepce rovněž respektuje základní vizi samosprávy ponechat si do budoucna ve vlastnictví odpovídající počet bytových jednotek z celkového bytového fondu na území SMOl, aby se mohlo město aktivně podílet na zajištění jednoho z důležitých sociálních práv člověka, kterým je právo na bydlení.

V Koncepci jsou, vedle stanovení základního přístupu k nakládání s pozemky ve vlastnictví SMOl, zahrnuty ty nemovité věci, které jsou svěřeny do správy společnosti Správa nemovitostí Olomouc a.s., a s nimiž lze za určitých okolností disponovat například jejich zcizením. Nejsou zde tedy zařazeny nemovité věci určené výhradně k plnění základních potřeb města, jako jsou objekty primárně využívané školskými příspěvkovými organizacemi, sportoviště, hřbitovní objekty, infrastrukturní majetek, drobné sakrální stavby apod.

Jedním z cílů Koncepce je aktivně využívat potenciál nemovitých věcí ve vlastnictví SMOl ve snaze naplňovat základní úkoly místní samosprávy. Dalším z důležitých kroků bude ve spolupráci s dotčenými odbory Magistrátu města Olomouce, zejména odborem koncepce a rozvoje, analyzovat dle platného Územního plánu Olomouc dostupné pozemky vhodné pro výstavbu rodinných a bytových domů tak, aby i ve vztahu k těmto nemovitým věcem SMOl vystupovalo koncepčně a proaktivně.

**ZÁKLADNÍ ZÁSADY**

***A. Nemovité věci ve vlastnictví SMOl, které nejsou dlouhodobě určeny k prodeji, směně nebo darování:***

Jedná se o budovy, kde jsou zahrnuty zejména historické domy na území městské památkové rezervace nebo jiné objekty sloužící k zajištění potřeb veřejnosti. Obecně nemovité věci, které se svou kulturní nebo společenskou hodnotou výrazně odlišují od ostatních nemovitých věcí v majetku SMOl a měly by být i do budoucna zachovány ve vlastnictví města a vytvořit základní fond nemovitého majetku SMOl.

Dále jsou to domy s pečovatelskou službou nebo domy, kde se nachází byty se zvláštním určením. Jsou zde zahrnuty bytové domy, jejichž dispozice je omezena s ohledem na čerpání přijatých dotací zejména na jejich výstavbu nebo rekonstrukci a takové domy, které v sobě zahrnují větší počet bytových jednotek. Tyto nemovité věci by měly do budoucna vytvořit základní bytový fond ve vlastnictví SMOl. K 30. 10. 2015 činil celkový počet bytů na území SMOl 47.571 bytů, kdy součet bytových jednotek zahrnutých v této kategorii Koncepce činí 1.502 bytových jednotek, tj. 3,1% z celkového počtu bytových jednotek na území SMOl.

***B. Nemovité věci, zejména objekty s nebytovými prostory, které lze prodat, směnit nebo darovat pouze za splnění určitých podmínek:***

Jedná se zejména o budovy, které z podstatné části tvoří nebytové prostory, a kde jsou především umístěny služby veřejnosti, které lze svým způsobem v dané lokalitě označit jako nezastupitelné. Tyto nemovité věci lze prodat, směnit nebo darovat pouze v odůvodněných případech a za předpokladu kumulativního splnění následujících podmínek:

a) po projednání s místně příslušnou komisí městské části,

b) dispozice nesmí negativně ovlivnit poskytování předmětné služby v dané městské části.

***C. Nemovité věci určené k prodeji, směně nebo darování:***

Jedná se zejména o nemovité věci, které jsou již dlouhodobě nabízeny SMOl neúspěšně k prodeji.

Dále jsou zde zahrnuty objekty kotelen a výměníkových stanic, které již dnes neslouží svému účelu a nejsou ani využívány SMOl, respektive jeho příspěvkovými organizacemi. Okolní zástavbu zpravidla tvoří panelové domy, k jejichž zásobování teplem byly objekty vybudovány.

Samostatnou množinou jsou pak bytové a nebytové jednotky v již prodaných bytových domech, kde se ze systémových a ekonomických důvodů jeví jako vhodnější jejich zcizení z majetku SMOl. Doporučuje se proto činit kroky směřující k prodeji bytových jednotek, kde dosud nebylo přijato usnesení zastupitelstva o ponechání v majetku SMOl, pokud stávající nájemce neuplatní předkupní právo ve smyslu § 1187 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a to s přihlédnutím k sociálním aspektům stávajících nájemních vztahů. V majetku SMOl se nachází ke dni 30. 11. 2015 celkem 18 bytových jednotek dle věty prvé, které však nejsou zahrnuty do celkového součtu bytových jednotek dle komentáře ke kategorii A Koncepce.

***D. Prodej, směna nebo darování pozemků:***

Obecně platí pravidlo, že předmětem takové dispozice nejsou, s výjimkou odůvodněných případů, pozemky, které jsou dle Územního plánu Olomouc určeny k plnění funkce veřejného prostranství.

Přílohy, které jsou nedílnou součástí Koncepce:

č. 1 – Seznam nemovitých věcí řešených Koncepcí vyjma nemovitých věcí dle přílohy č. 2

č. 2 – Bytové a nebytové jednotky v majetku SMOl v prodaných domech