

## Město Nová Včelnice

IČ: 00247946

Město Nová Včelnice, Komenského 386, Nová Včelnice, 378 42

# PRAVIDLA PRODEJE STAVEBNÍCH PARCEL

## Lokalita „LUČNÍ ULICE“

Město Nová Včelnice prodává vybrané stavební parcely ve svém katastrálním území Nová Včelnice stavební parcely v lokalitě Luční ulice.

V rámci dané lokality je ve vlastnictví města Nová Včelnice 5 stavebních parcel určených k prodeji určených pro individuální rodinnou výstavbu. Tyto parcely jsou určeny k prodeji.

### Přehled všech parcel z lokality Luční

Číslo parcely	Výměra/m <sup>2</sup>	Min. cena za m <sup>2</sup> vč. DPH
223/209	1273	420,-
223/219	1544	420,-
223/225	1224	420,-
223/230	1694	420,-
223/137	1345	420,-

## Východiska pro volbu základní metodiky prodeje

### A. OBECNÁ

Město Nová Včelnice je obec I. stupně, ke které náleží stavební úřad a matrika. Leží cca. 12 km jihovýchodně od Jindřichova Hradce v nadmořské výšce 507 m. Jindřichův Hradec je největším okresem v Jihočeském kraji a také je pro Novou Včelnici současně nejbližší spádovou oblastí z hlediska práce, školských nebo zdravotnických zařízení. Jindřichův Hradec vykonává pro Novou Včelnici funkci obce s rozšířenou působností (ORP). Novou Včelnicí protéká řeka Kamenice a jejím územím prochází silnice III. třídy a místní komunikace. V jejím katastrálním území se nachází ještě místní části Karlov, Pýchov a Brabec.

### B. CÍLE MĚSTA A ODŮVODNĚNÍ PODMÍNEK PRODEJE

S ohledem na dobré zázemí města co do vybavenosti a služeb vytvořilo město podmínky pro rozšíření možnosti výstavby RD s hlavními cíli dokončení lokality

- podpořit udržení, popř. zvýšení počtu obyvatel města
- vytvořit možnost bydlení zejména pro mladé rodiny s dětmi a nastupující generaci a zabránit tak jejich odchodu z města z důvodu nemožnosti bydlení ve městě.

Město má proto zájem výrazně podpořit individuální rodinnou výstavbu, a proto nepočítá s prodejem stavební lokality jednomu podnikatelskému subjektu.

## Město Nová Včelnice

IČ: 00247946

Město Nová Včelnice, Komenského 386, Nová Včelnice, 378 42

### C. URČENÍ NABÍDKOVÉ KUPNÍ CENY

Město chce prodejem dosáhnout:

1. **prodeje všech zbývajících parcel v krátkém časovém úseku**
2. **souběžné výstavby na všech nebo většině zbývajících stavebních parcelách**
3. **toho, že parcely budou dostupné zejména mladé generaci, zejména přímo z města**

**MINIMÁLNÍ CENA STAVEBNÍ PARCELY ČINÍ 420 Kč/m<sup>2</sup> včetně DPH.**

### D. PODMÍNKY OBCE

S ohledem na výše uvedené zájmy, **využije město současně právních nástrojů k naplnění svých cílů, a současně právních nástrojů pro zamezení případného spekulativního chování kupujících, které nelze vyloučit.**

**Tyto podmínky se dotýkají:**

- a. **Povinnost do určité doby zkolaudovat na pozemku RD**  
**Kolaudace rodinného domu musí proběhnout do 5 let ( 60 měsíců ) ode dne vydání stavebního povolení, s možností požádat o prodloužení této lhůty z důvodů hodných zřetele, zejména z důvodů nezaviněných stavebníky (přírodní vlivy, úmrtí, právní nástupnictví a jiné) s tím, že žádost o vydání stavebního povolení bude podána do 2 let (24 měsíců) ode dne koupě pozemku, opět s možností požádat o prodloužení této lhůty z důvodů hodných zřetele, zejména z důvodů nezaviněných stavebníky (přírodní vlivy, úmrtí, pozdní dodání projektu, právní nástupnictví a jiné).** O prodloužení všech lhůt by hlasovalo zastupitelstvo, a řešilo by se formou dodatku kupní smlouvy.  
**V případě nesplnění podmínky vyzve kupujícího k úhradě sjednané smluvní pokuty. Pro případ stavebního povolení ve výši 50.000, - Kč. Pro případ nezkolaudování ve výši 250.000, -, opět s právem ZM smluvní pokutu prominout z důvodů hodných zřetele, např. krátké opoždění apod.**
- b. **Zanesení předkupního práva města do kupních smluv na dobu do vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí nebo povolení trvalého užívání rodinného domu, s platností do splnění všech podmínek.**  
Předkupní právo neznamená, že se město stát opět vlastníkem dle své vůle.  
Předkupní právo je v občanském zákoníku upraveno takto:  
Předkupní právo je smluvně založený vztah mezi konkrétní osobou jako oprávněným (v tomto případě město-předkupník) na straně jedné a vlastníkem určité věci (kupujícími) na straně druhé, kdy město má právo za stanovených podmínek pozemek přednostně nabýt před dalšími zájemci o koupi (zákon je označuje za koupěchtivé). Předkupní právo by bylo zřízeno jako věcné právo, tedy bylo by zapsáno do katastru nemovitostí.
- c. **Případní noví vlastníci se zaváží přenést na svého případného právního nástupce všechny povinnosti vůči obci, které jsou pro tento prodej stanovené.**

## Město Nová Včelnice

IČ: 00247946

Město Nová Včelnice, Komenského 386, Nová Včelnice, 378 42

### E. KUPUJÍCÍ

Na straně kupujícího mohou být:

- a) **jednotlivec** – FO
- b) **dva jednotlivci** (spolu žijící partneři), a to každý nabývá pak jednou polovinou.
- c) **manželé** – nabývají do SJM (společné jmění manželů, nebo může nabýt jeden z nich v případě, že mají SJM zrušené)

Tuto informaci uvedou do formulářů formou čestného prohlášení.

#### **Poznámka:**

*Obec nemůže odmítnout nabídku **právníké osoby** (např. stavební firmy), ale může v záměru deklarovat, že podobný prodej schválit nehodlá v rámci předvídatelnosti a korektnosti navenek.*

***Obdobně nemůže obec omezit možnost podat nabídky jiných než „svých“ občanů**, ale může v rámci předvídatelnosti deklarovat, že místní budou mít v rozhodování zastupitelstva zpravidla přednost.*

S ohledem na množství parcel a možnost (což je pravděpodobné) duplicitních nabídek na některé z nich, se doporučuje ustanovit pro vyhodnocení prvního kola nabídek **pracovní komisi pro přípravu podkladů pro konečné hlasování zastupitelstva.**

## Město Nová Včelnice

IČ: 00247946

Město Nová Včelnice, Komenského 386, Nová Včelnice, 378 42

### E. NABÍDKY

Záměr prodeje stavebních pozemků bude vyvěšen na úřední desce města, kde bude uvedeno datum, od kterého bude zahájeno přijímání žádostí, Taktéž bude uveden i datum, ke kterému přijímání žádostí končí. Jeden žadatel může do první termínované části podat pouze jednu žádost.

Město upozorňuje, že pokud někdo podal žádost před tímto datem, musí si žádost podat znovu.

Dále město informuje, že pravidla pro podávání žádostí a přidělování stavebních pozemků uvedené v těchto pravidlech se budou používat především v první termínované části prodeje. Tedy při prodeji stavebních pozemků dle podaných žádostí v určeném termínu vyvěšeném na úřední desce města. Poté, jestliže zůstanou nějaké volné stavební parcely, bude město postupovat metodou první podání žádosti, tedy ten, kdo podá žádost na odkup volného stavebního pozemku, bude potencionálním kupujícím, avšak až po schválení městského zastupitelstva.

S ohledem na množství parcel, a možnost duplicitní žádostí na některé z nich, bude ustanovena pracovní komise, která provede přípravu podkladů pro konečné rozhodování a hlasování zastupitelstva města.

Žádosti o přidělení stavebního pozemku budou podávány na předepsaném formuláři města

Na formuláři bude uvedeno: jméno žadatele/lů, adresa trvalého pobytu, číslo stavební parcely, o kterou má primárně zájem („primární parcela“), nabízená cena za m<sup>2</sup>, celková cena za parcelu, čísla náhradních parcel, předpokládaný termín zahájení výstavby rodinného domu, zda vlastní jinou nemovitost či stavební pozemek v katastru města, stručné odůvodnění, proč má o stavební pozemek zájem či další okolnosti, týkající se přidělení stavebního pozemku. Na formuláři musí být také uvedeno datum, do kdy je možné žádosti v první termínované části podat, aby mohli být uzavřeny (tedy přijaty) k určitému datu a také vlastnoruční podpis.

„Primární parcela“ bude rozhodující a bude mít přednost před ostatními parcelami. Další uvedené náhradní parcely, o které má v daném pořadí dotyčný zájem, budou uvedeny z informačních důvodů, protože se mohou objevit duplicitní žádosti, tedy případy, že více žadatelů bude mít zájem o jeden stavební pozemek se stejným parcelním číslem (o „primární parcelu“).

Nabídku je nutné podat v písemné podobě na adresu podatelny Městského úřadu v Nové Včelnici, Komenského 386, Nová Včelnice, osobně nebo poštou v zapečetěné obálce opatřené identifikačními údaji žadatele a viditelně označené nápisem „PRODEJ STAVEBNÍCH PARCEL lokalita LUČNÍ ULICE“.

*Poznámka:*

*výhodou je, že město bude mít ode všech zájemců stejný druh informací, které potřebuje pro rozhodnutí pro přidělení konkrétnímu zájemci, pro uzavření smlouvy apod. Ti, kteří již dříve samostatně projevovali zájem o koupi stavebního pozemku ve městě Nová Včelnice a podali žádost na město, budou v rámci dobrých mravů písemně upozorněni na plán města zveřejnit záměr prodeje stavebních pozemků.*

## **Město Nová Včelnice**

IČ: 00247946

Město Nová Včelnice, Komenského 386, Nová Včelnice, 378 42

### **G. PŘIDĚLOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ**

Jestliže bude podána jen jedna žádost o koupi na jednu „primární parcelu“, která bude splňovat podmínky pro prodej, bude tato parcela prodána jako stavební pozemek, žadateli, kterou tuto žádost podal. Jestliže bude podáno více žádostí na jednu „primární parcelu“, bude se postupovat dle níže uvedeného.

### **H. PŘIDĚLOVÁNÍ STAVEBNÍHO POZEMKU V PŘÍPAD VÍCE ŽADATELŮ O JEDEN STAVEBNÍ POZEMEK SE STEJNÝM PARCELNÍM ČÍSLEM (zejména o „primární parcelu“)**

V případě více přijatých žádostí na jeden stavební pozemek se stejným parcelním číslem, bude rozhodováno dle následujících kritérií:

- a. Nabízená cena za m<sup>2</sup> stavební parcely
- b. Bydliště alespoň jednoho zájemců ve městě, popř. to, že z města pochází, má ke městu vztah
- c. Podpora rodin
- d. Přínos pro město

Zhodnocení žádostí zájemců provede pracovní komise, která s výsledky seznámí zastupitelstvo města na jeho zasedání. Zastupitelstvo následně může rozhodnout o přidělení stavebního pozemku konkrétnímu zájemci.

## Město Nová Včelnice

IČ: 00247946

Město Nová Včelnice, Komenského 386, Nová Včelnice, 378 42

### H. PODMÍNKY PŘEVODU VLASTNICTVÍ

Tyto podmínky se dotýkají

Zaplacení stanovené ceny

- Převodem na účet města Nová Včelnice, kdy částka musí být uhrazena do 30 dnů od podpisu kupní smlouvy.
- Prostřednictvím úvěru, kdy částka musí být uhrazena do 30 od podpisu kupní smlouvy
- Návrh na vklad bude proveden do 14 dnů ode dne připsání částky na účet města

Neprovedení platby

Pokud vybraný zájemce neprovede platbu nejpozději do 3 měsíců od přidělení stavebního pozemku, bude vybrán náhradní zájemce. O možnosti požádat o prodloužení této lhůty z důvodů hodných zřetele, zejména z důvodů nezaviněných stavebníky by hlasovalo zastupitelstvo, a řešilo by se formou dodatku kupní smlouvy.

Náklady

- Náklady s právním ošetřením prodeje včetně smlouvy nese město Nová Včelnice. Poplatek za vklad, daňovou povinnost a náklady za vyjmutí pozemku ze zemědělského půdního fondu nese kupující.
- Návrh na vklad podá město Nová Včelnice do 14 dnů ode dne připsání částky na účet města, náklady však při podpisu smlouvy uhradí kupující, tento poplatek bude určen dle aktuální schválené výše.
- Kupující nese náklady na vyjmutí pozemku z půdního pozemkového fondu, tato částka je vypočítána ZPF dle v budoucnu zastavěné části pozemku v m<sup>2</sup>.

Podmínky výstavby

- Stavbu zkolaudovat do 5 let od vydání stavebního povolení
- Výstavba rodinných domů bude ve shodě s územním plánem města Nová Včelnice
- Stavba bude využívána kupujícím k trvalému bydlení, a tato podmínka se vztahuje i v případě převodu vlastnictví této stavby.
- Nabídky budou podávány **na obcí předepsaném formuláři**. Pozitivum je fakt, že obec bude mít ode všech zájemců stejný druh informací, které potřebuje pro rozhodnutí, smlouvy atd.

## **Město Nová Včelnice**

IČ: 00247946

Město Nová Včelnice, Komenského 386, Nová Včelnice, 378 42

### **Návrh usnesení**

#### **Zastupitelstvo města schvaluje**

PRAVIDLA PRODEJE STAVEBNÍCH PARCEL Lokalita „LUČNÍ ULICE“, a ukládá starostovi města obce podle ní v procesu prodeje postupovat. PRAVIDLA PRODEJE STAVEBNÍCH PARCEL Lokalita „LUČNÍ ULICE“, bude přílohou zápisu ze zasedání ZO.