



JANA ZWYRTEK HAMPLOVÁ

advokátní kancelář pro samosprávu

Sídlo: Olomoucká 36, 78985 Mohelnice

Telefon: 583453026, 724882780 - sekretariát

E-mail: sekretariat@hamplova.cz

Datová schránka: u7pft7s

www.hamplova.cz

IČ: 43989667

DIČ: CZ 6555182480

ČAK: 3049

Obec HRADEC NAD SVITAVOU

Stavební lokalita č. 10

podklad pro jednání orgánů obce

ZÁMĚR OBCE – PRODEJ NEMOVITOSTÍ

„PRODEJ STAVEBNÍCH PARCEL lokalita č. 10“

Obec Hradec nad Svitavou

IČ: 00579530

DIČ: CZ00579530

Obecní úřad

Hradec nad Svitavou 230, 569 01 Hradec nad Svitavou



750
L E T
HRADEC
NAD
SVITAVOU

1270 - 2020

© Mgr. Jana Zwyrtková Hamplová

ZÁMĚR OBCE – PRODEJ NEMOVITOSTÍ

Obec Hradec nad Svitavou

IČ: 00579530

Obecní úřad, Hradec nad Svitavou 230, 569 01 Hradec nad Svitavou
zveřejňuje v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)*,
v platném znění

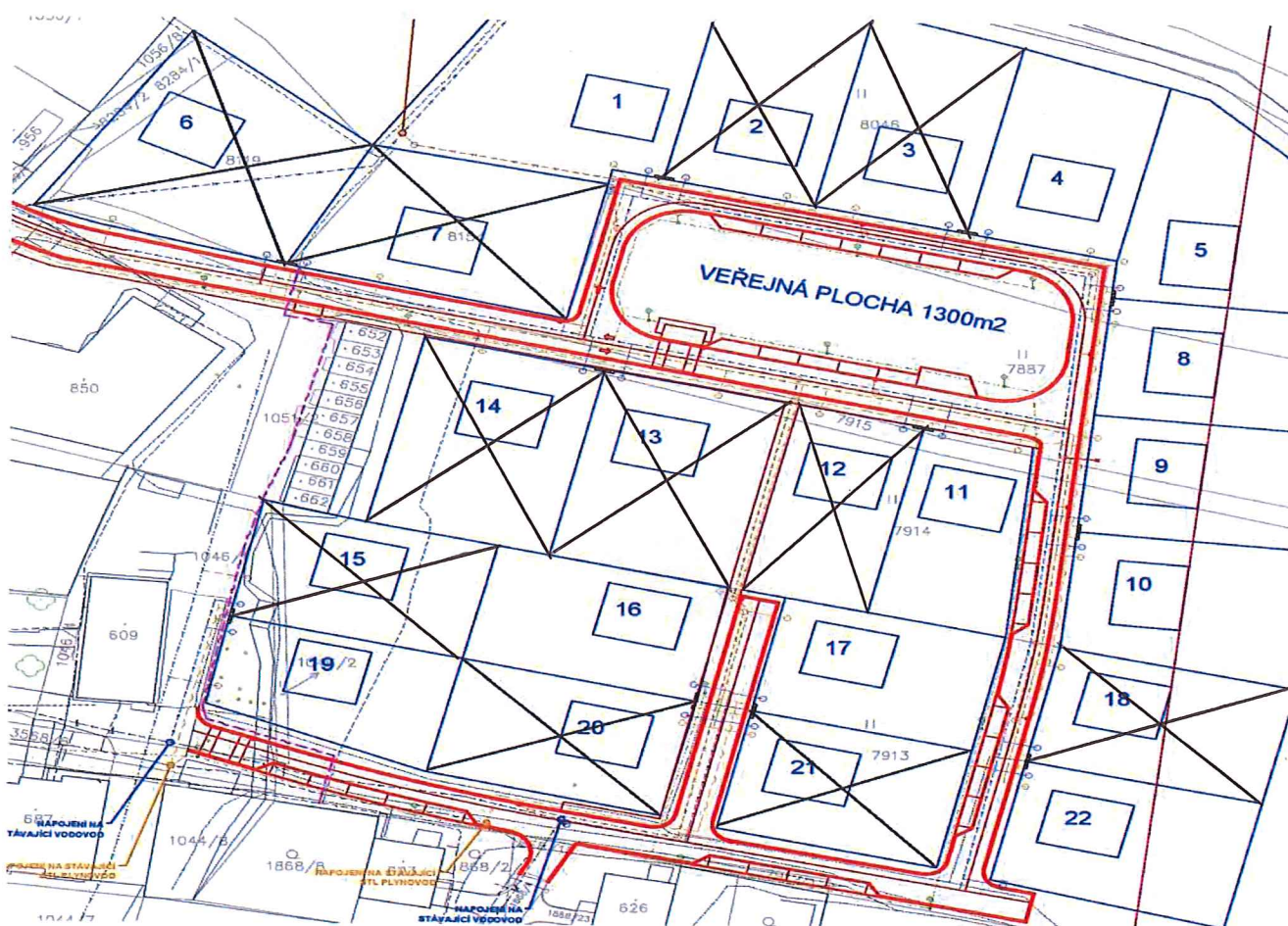
ZÁMĚR OBCE PRODAT NEMOVITOSTI – STAVEBNÍ POZEMKY

dle § 39 citovaného zákona o obcích za podmínek tohoto schváleného záměru

ČÍSLO ZÁMĚRU 11/2022

Jedná se o nemovitosti ve výlučném vlastnictví obce, které jsou vedeny u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, okres Svitavy, katastrální území Hradec nad Svitavou, lokalita č. 10, konkrétně se jedná o tyto nemovitosti – pozemky čísla

1, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 16, 17, 19, 22 (mapka č. 1_Územní studie rodinných domů Hradec nad Svitavou – lokalita č. 10):



Pozemek	Výměra pozemku cca v m ²	Kupní cena za m ² pozemku	Kupní cena celkem cca
1.	1475	950,- Kč	1 401 250,-
4.	759	950,- Kč	721 050,-
5.	1164	950,- Kč	1 105 800,-
8.	913	950,- Kč	867 350,-
9.	854	950,- Kč	811 300,-
10.	862	950,- Kč	818 900,-
11.	644	950,- Kč	611 800,-
16.	741	950,- Kč	703 950,-
17.	698	950,- Kč	663 100,-
19.	651	950,- Kč	618 450,-
22.	809	950,- Kč	768 550,-

Poznámka: Pozemky čísla 6, 7, 20 a 21 nejsou vlastnictvím obce, pozemky čísla 2, 3, 12, 13, 14, 15, 18 jsou již prodány

Ocenění nabízených stavebních pozemků vychází z odborného podkladu společnosti VK Litomyšl s.r.o. ze dne 1.8.2020.

Schválené podmínky prodeje pozemkových parcel (dále jen „pozemky“)

I. Specifikace důležitého zájmu obce ve smyslu § 38, odst. 1 zákona o obcích

Podmínky prodeje jsou stanoveny s ohledem na existenci důležitých zájmů obce dle ustanovení § 38 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), které jsou následující:

- **rozvoj individuální výstavby** na svém území a podpora zvýšení počtu obyvatel obce, proto obec nepřepokládá prodej více parcel jednomu zájemci
- vytváření podmínek pro bydlení zejména mladých rodin s dětmi a nastupující generaci s cílem jejich stabilizace (dlouhodobého bydlení) v obci, proto obec nepředpokládá prodej lokality podnikatelskému subjektu
- veřejný zájem obecný - **pozitivní vliv výstavby** pro danou lokalitu a s ohledem na § 35, odst. 2 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve kterém je oblast bydlení jmenována jako jeden z úkolů samosprávy.

II. Odůvodnění výše nabídkové ceny s ohledem na ustanovení s přihlédnutím k ustanovení § 38, odst. 1, a k § 39, odst. 2, zákona o obcích

Specifikovaný obecný veřejný zájem a konkrétní důležité zájmy obce jsou rovněž důvodem pro stanovení pevné nabídkové kupní ceny za m² jednotlivých pozemků, a to bez ohledu na investice obce do inženýrských sítí, neboť obec:

- má zájem na **zachování rovných podmínek** všech kupujících cestou stejné kupní ceny za pozemky
- **obec nesleduje tímto prodejem primárně vytvoření zisku**, ale jiné cíle odpovídající objektivně existujícímu veřejnému a objektivně existujícím důležitým zájmům obce, cílem kupní ceny je primárně pouze snížit náklady obce související s danou lokalitou (zajistit jejich částečnou návratnost), tedy do stavební lokality ve veřejném zájmu investované

III. Informace o technickém stavu pozemků a požadavky na stavbu

1. Jedná se o stavební lokalitu vytvořenou obcí Hradec nad Svitavou jako jednotkou územní samosprávy.
2. Lokalita bude technicky připravena, předpokládáme v prosinci roku 2022, změny z důvodů objektivních příčin se nevylučují.
3. Obec vyžaduje splnění základních regulativů pro rodinný dům, které jsou zapracovány v příloze č. 1: Karty parcel _ regulativy prostorového a materiálového řešení.

Nedodržení regulativů bude sankcionováno možností obce odstoupit od kupní smlouvy s povinností stavebníka stavbu odstranit, popř. uložení povinnosti stavebníka stavbu upravit dle daného regulativu a v případě, že by k tomuto následku nedošlo, pak smluvní pokutou ve výši 100 % kupní ceny pozemku. Sankce by záležela na vůli obce.

4. Obec jako vlastník pozemků umožní budoucím kupujícím zahájit stavební práce na svém RD již na základě smluv o budoucích kupních smlouvách v rozsahu, v jakém to umožní stav budování inženýrských sítí a příslušná správní rozhodnutí stavebního úřadu.
5. Rodinné domy, postavené na prodávaných pozemcích, se musí řídit podmínkami, jaké umožňuje platný územní plán obce a stanovenými regulativy.

IV. Ostatní podmínky prodeje

1. **Kupní cena** - obec prodá pozemky za uvedenou pevnou smluvní nabídkovou cenu, která je uvedena v úvodní tabulce tohoto záměru. Kupní cena je schválena jako pevná, nabídky s vyšší nebo nižší kupní cenou budou vyřazeny jako nabídky

neodpovídající vyhlášeným podmínkám tohoto záměru. Specifikované kupní ceny jsou ve výši, která vyjadřuje realizaci důležitých zájmů obce, vyjádřené v části I. a II. tohoto záměru, které obec preferuje před primárním cílem vytváření zisku svého rozpočtu.

2. **Nabídky** podávají zájemci **na předepsaném formuláři**, který je součástí zveřejněného záměru, který je umístěn na webových stránkách obce. Důvodem tohoto postupu je **obsahová úplnost a obsahová rovnocennost nabídek**. V případě zájmu manželů nebo partnerů musí nabídku podat a podepsat oba zájemci (viz obsah nabídkového formuláře).

V případě podání nabídky nikoli na daném formuláři, ale obsahující veškeré údaje jím požadované, bude nabídka přijata, obdobně obec může k doplnění nabídky zájemce vyzvat s tím, že nebude-li nabídka ve stanovené lhůtě doplněna, může být z procesu prodeje vyřazena.

3. Zájemci mohou podávat nabídky **průběžně**, do vyčerpání kapacity prostřednictvím podatelny úřadu obce, formou datových schránek nebo písemně.

Nabídky budou po zaevidování předávány k rukám odpovědné osoby, kterou je starosta obce Kamil Pavliš. Do doby rozhodování v orgánech obce jsou nabídky a informace o nich neveřejné z důvodu zachování rovnosti případných zájemců.

4. **Obec deklaruje v rámci předvídatelnosti a transparentnosti procesu prodeje:**

- že může v procesu prodeje preferovat nabídky fyzických osob do 45 let, zejména občanů obce, nebo fyzických osob, které mají k obci osobní vztah, v případě partnerů bude přihlížet v tomto smyslu alespoň k jednomu z nich
- že obec může preferovat zájemce, kteří nevlastní žádnou nemovitost vyjma bytové jednotky užívající pro své bydlení
- že není zájmem obce prodávat pozemky právnickým osobám a to ani v případě, že zájemců z řad fyzických osob nebude dostatek
- že projeví – li o konkrétní pozemkovou parcelu zájem **více zájemců**, vytvoří obec abecední seznam všech nabídek, který bude podkladem pro rozhodování zastupitelstva, časové hledisko doručení nabídek nebude pro rozhodování podstatné

5. **Každý zájemce (zájemci) je oprávněn projevit zájem o koupi pouze jedné z výše specifikovaných parcel.** Na předepsaném formuláři vyplní zájemci číslo pozemkové parcely, o kterou mají prioritní zájem. Protože o poptávanou parcelu může mít zájem více osob, mají zájemci možnost vyplnit do formuláře eventuálně také číslo náhradní parcely (v pořadí 1, 2), nebo mohou uvést, že mají zájem eventuálně o jakoukoli jinou náhradní parcelu v dané lokalitě bez upřesnění.

6. Po doručení budou jednotlivé nabídky nejpozději do třiceti kalendářních dnů vyhodnoceny a bude sestaven **seznam zájemců** (náhradních zájemců) **ke každé pozemkové parcele a doporučení ZO, kterému zájemci, kterou parcelu úřad doporučuje prodat.** Zastupitelstvo není doporučením vázáno a může dle předloženého seznamu rozhodnout jinak. Jednotliví zájemci budou následně písemně seznámeni s výsledky rozhodnutí zastupitelstva obce a vyzváni k sepsání smluv.
7. Obec uzavře nejpozději do 60 dnů od schválení prodeje zastupitelstvem obce s vybraným zájemcem (zájemci) **smlouvu o budoucí smlouvě kupní** s tím, že **kupní smlouva**, jejíž znění bude součástí budoucí kupní smlouvy, bude podepsána do 60 dnů ode dne geometrického zaměření parcel, nebude-li z důvodu hodných zřetele sjednáno jinak. K podpisu všech smluv vyzývá kupující obec, která je jejich zpracovatelem. Po podpisu smlouvy o budoucí kupní smlouvě uhradí zájemce do 30 dnů nevratnou zálohu na kupní cenu ve výši 50.000,- Kč; nebude-li uhrazena, může obec od budoucí kupní smlouvy odstoupit. V případě, že zájemce pak neuzavře kupní smlouvu, tato záloha na kupní cenu se nevrací a je smluvní sankcí za neuzavření kupní smlouvy.
8. V případě, že zájemce (zájemci) **nepodepíše smlouvu o smlouvě budoucí kupní** bez závažného důvodu v uvedených termínech, bude nabídka z procesu vyřazena, schvalovací usnesení zastupitelstva bude zrušeno a ZO pak může rozhodnout o prodeji parcely jinému zájemci, který nebyl v nabídkovém řízení úspěšný a není-li takový, může opětovně zveřejnit záměr daný pozemek prodat.
9. **Kupní cena bude splatná nejpozději** do 45 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy, přičemž prodávající obec bude mít právo od uzavřené smlouvy odstoupit v případě, že kupující bude v prodlení s úhradou kupní ceny. Odstoupení je účinné doručením odstoupení druhé smluvní straně, popř. dnem, kdy bylo převzetí zásilky bezdůvodně odmítnuto. Obec si přitom ponechá přijatou zálohu 50.000,- Kč. Před odstoupením požádá obec zájemce o odůvodnění, přičemž stanoví náhradní termín pro úhradu kupní ceny v maximální délce 10 dnů.
10. Kupující se smluvně zaváže, že nejpozději do dvou let ode dne kolaudace inženýrských sítí ze strany obce **podá místně příslušnému stavebnímu úřadu žádost o vydání stavebního povolení** na výstavbu rodinného domu nebo ohlášení stavby na výstavbu rodinného domu na předmětném pozemku.

Pro případ porušení této podmínky bude v kupní smlouvě zakotveno právo obce od uzavřené smlouvy odstoupit. Odstoupení je účinné doručením odstoupení druhé smluvní straně, popř. dnem, kdy bylo převzetí zásilky bezdůvodně odmítnuto.

Kupující v případě odstoupení od smlouvy ze strany obce uhradí smluvní pokutu ve výši 5,0 % z kupní ceny za bezdůvodnou blokadu pozemku a náklady obce s přípravou prodeje formou zápočtu proti kupní ceně, která bude kupujícímu vrácena.

11. Dále bude v kupní smlouvě zakotvena **podmínka kolaudace RD** do pěti let ode dne kolaudace inženýrských sítí ze strany obce, v případě nesplnění této podmínky může obec od smlouvy buď odstoupit, nebo uplatnit smluvní pokutu ve výši 150.000,- Kč a dále pak smluvní pokutu vždy 10.000,- Kč za každý kalendářní rok, ve kterém nebude daná podmínka splněna, maximálně však po dobu tří let. Splatnost smluvních pokut bude vždy 30 dnů od výzvy k jejich úhradě. Zastupitelstvo obce může z důvodů hodných zřetele rozhodnout, že smluvní pokuta nebo některé z nich nebudou obcí uplatněny. Důvodem smluvních pokut je motivace kupujících k naplnění základního důležitého zájmu obce, kterým je výstavba nových RD v obci v aktuálním čase.
12. Kupující se v kupní smlouvě zaváže, že si zřídí v nově vybudovaném RD nejpozději do 3 měsíců ode dne jeho kolaudace **trvalý pobyt**, v případě nesplnění tohoto smluvního závazku vůči obci se kupující zaváže uhradit obci smluvní pokutu ve výši 15.000,- Kč za každý rok, ve kterém nebude daná podmínka splněna, smluvní pokuta bude uplatňována po dobu maximálně 3 roky. Zastupitelstvo obce může z důvodů hodných zřetele rozhodnout, že smluvní pokuta nebo některé z nich nebudou obcí uplatněny
13. Kupující dále v kupní smlouvě zřídí ve prospěch obce věcné právo zákazu zcizení a zákazu zatížení předmětu koupě dle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. v platném znění, nebude-li z důvodu hodného zřetele dohodnuto jinak, pak bude tato podmínka nahrazena smluvními ujednáními mezi obcí a kupujícím. Zákaz zcizení a zákaz zatížení pozemku bude tedy primárně sjednáno jako právo věcné s účinky vůči žadateli i všem budoucím vlastníkům předmětného pozemku, eventuálně pak jako právo smluvní. Zákaz zcizení a zákaz zatížení pozemku bude sjednán na dobu určitou a to deseti let od provedení vkladu vlastnického práva k pozemku ve prospěch kupujícího. V případě porušení této povinnosti bude žadatel povinen uhradit obci smluvní pokutu ve výši 100% kupní ceny pozemku, nebude-li z důvodu hodných zřetele dohodnuto jinak. Důvodem této podmínky je výše kupní ceny ze strany obce bez ohledu na vložené investiční náklady. Zastupitelstvo obce může z důvodů hodných zřetele rozhodnout, že smluvní pokuta nebude obcí uplatněna.

V. Ostatní

1. Společně s tímto záměrem se zveřejňuje i grafické znázornění – mapka č. 1 na str. 2.
2. Obec si vyhrazuje právo některé pozemky přes existující projev zájmu bez uvedení důvodu **neprodát** a zveřejnit v budoucnu (nejdříve po uplynutí 3 měsíců) opětovný záměr.

3. Obec si vyhrazuje právo zveřejněný záměr bez uvedení důvodu zrušit jako celek a opět jej zveřejnit. V tomto případě se může nový záměr obsahově od tohoto záměru lišit a to včetně výše požadované kupní ceny.
4. **Odchýlit se** ve smlouvě od vedlejších podmínek tohoto vyhlášeného záměru lze jen z důvodů hodných zřetele a dobrých mravů, odchýlení musí být v rozhodnutí zastupitelstva obce konkrétně zdůvodněno, nikdy se však nelze odchýlit od výše kupní ceny a její splatnosti, od zakotvení sankcí pro případ porušení smluvních ujednání a podmínek zajišťujících splnění důležitých zájmů obce.
5. V případě, že o některé pozemky tohoto záměru nebude po dobu 6 měsíců zájem, může být pro dosažení jejich prodeje tento záměr ve vztahu k nim zrušen a může být vyhlášen **nový záměr**, nový záměr se může od tohoto záměru obsahově lišit a to včetně požadované kupní ceny.
6. **Náklady za právní ošetření lokality** včetně úhrady všech smluv nese obec.
7. **Správní poplatek za vklad vlastnického práva** do KN nese strana kupující a uhradí jej spolu s kupní cenou na účet obce, která bude vklad realizovat.

Kamil Pavliš
starosta



Příloha:

- č. 1: Územní studie rodinných domů Hradec nad Svitavou – lokalita č. 10, karty parcel _ regulativy prostorového a materiálového řešení, Ing. arch. Roman Svojanovský
- č. 2: Projev zájmu o zakoupení nemovitosti
- č. 3: Hluková studie, AKUSTING spol. s r.o., Brno