



## Město Velké Opatovice

### Závazná pravidla pro prodej pozemků určených k výstavbě rodinných domů v lokalitě Hliníky, Velké Opatovice platné od 14.9.2022

#### PREAMBULE

Tato závazná pravidla se vztahují na prodej pozemků z majetku města Velké Opatovice.

Město Velké Opatovice (dále též „město“ nebo „město Velké Opatovice“) prodává v souladu s platným územním plánem 9 pozemků určených k zástavbě rodinnými domy v rozvojové lokalitě Hliníky (dále též „pozemky“).

Město se nachází v ORP Boskovice v Jihomoravském kraji. Leží ve střední části Boskovické brázdy. Má přibližně 3 700 obyvatel a 5 místních částí (Brťov, Bezděčín, Korbelova Lhota, Svárov a Velká Roudka). Ve městě je 1 základní škola a 2 mateřské školy s dostatečnými kapacitami. Nachází se zde mj. zdravotní středisko, zámek, kostel, kino, koupaliště, pošta aj.

#### I. Cíl prodeje

- a) Udržení a rozšíření počtu obyvatel,
- b) Rozvoj individuální bytové výstavby,
- c) Vytvoření možnosti bydlení pro mladé rodiny a zabránění tak jejich odchodu z důvodu nemožnosti zajištění vlastního bydlení.

V případě vyššího zájmu o pozemky bude město upřednostňovat místní občany, popř. občany, kteří z Velkých Opatovic pocházejí, protože výstavba v lokalitě Hliníky je hrazena z rozpočtu města, tedy z finančních prostředků určených pro město Velké Opatovice, které by měly být vynakládány zejména ve prospěch občanů města. Prodej ostatním zájemcům se však nevylučuje v případě nezájmu o koupi pozemků z řad občanů města.

Město má zájem výrazně podpořit individuální bytovou výstavbu, proto nepočítá s prodejem pozemků podnikatelským subjektům.

## II. Předmět prodeje

Pozemky označené v situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 těchto pravidel, čísla 1-18 a jejich předpokládaná výměra:

Číslo pozemku	Číslo parcely	Výměra v m <sup>2</sup>	Výměra celkem m <sup>2</sup>
1	1772/3 1773/10	758 177	935
3	1772/1 1773/5	601 242	843
6	1773/14 1772/8	718 32	750
7	1773/15	857	857
8	1773/16	932	932
9	1773/17	782	782
11	1773/8	1251	1251
17	1773/2	803	803
18	1773/6	713	713

## III. Oprávnění žadatelé

- Jednotlivec – fyzická osoba
- Manželé - nabývají do SJM (společné jmění manželů) nebo může nabýt jeden z nich v případě, že mají SJM zrušené nebo zúžené
- Více osob – dvě fyzické osoby žijící ve společné domácnosti.

(dále též a) až c) jako „žadatel“ nebo „zájemce“)

*Poznámka: Město nemůže odmítnout nabídku právnické osoby, ale může v záměru deklarovat, že podobný prodej nehodlá schválit v rámci předvídatelnosti a korektnosti navenek.*

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

## IV. Regulační podmínky plošného a prostorového uspořádání

Výstavba rodinných domů bude ve shodě s územním plánem města a ve shodě s územní studií (příloha č. 2 těchto pravidel). Tato územní studie je závazný dokument týkající se všech nabízených pozemků.

## V. Určení nabídkové kupní ceny

**Cena pozemku činí 1.700 Kč/m<sup>2</sup> vč. DPH**

Město chce prodejem dosáhnout:

- prodeje všech parcel v jednom časovém úseku (najednou)
- souběžné výstavby na všech nebo většině parcel
- toho, že parcely budou dostupné zejména mladé generaci zejména přímo z obce

## VI. Podmínky prodeje

S ohledem na výše uvedené zájmy města, použije město právní nástroje k jejich dosažení a zamezení případného spekulativního chování některých kupujících, a za tímto město účelem stanovuje dále uvedené podmínky prodeje pozemků:

1. Jeden žadatel může nabýt do vlastnictví nebo spoluvlastnictví pouze jeden pozemek.
2. Kupující doloží prodávajícímu platné stavební povolení nebo ohlášení stavby do 2 let (24 měsíců) ode dne podpisu kupní smlouvy všemi smluvními stranami. V případě nesplnění podmínky vyzve město kupujícího k úhradě sjednané smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč.
3. Uvedení stavby do užívání musí proběhnout do 5 let (60 měsíců) od podpisu kupní smlouvy. V případě nesplnění podmínky vyzve město kupujícího k úhradě sjednané smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč.
4. Kupující bude stavbu rodinného domu využívat k bydlení svému a své rodiny nejméně po dobu 5 let od zápisu dokončené stavby do katastru nemovitostí. Po tuto dobu je rovněž povinen být k trvalému pobytu nepřetržitě přihlášen ve Velkých Opatovicích včetně všech žijících osob v domě. V případě porušení této povinnosti bude kupující povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč.
5. Koupí pozemku je možné financovat také bankovním úvěrem, popř. hypotečním bankovním úvěrem zajištěným zástavním právem a souvisejícími věcně právními omezeními (zákaz zcizení, zákaz zatížení), zřízenými ke kupovanému pozemku.
6. Sjednání výhrady předkupního práva dle § 2140 a násl. občanského zákoníku, jakožto práva věcného sjednaného smluvními stranami v kupní smlouvě na dobu deseti let od podpisu kupní smlouvy. Na základě ujednání o předkupním právu vzniká kupujícímu povinnost nabídnout pozemek ke koupí městu, jakožto předkupníkovi, a to za stejnou kupní cenu, za kterou kupující pozemek od města nabyt. Tato kupní cena bude zvýšena/snížena o zhodnocení/znehodnocení pozemku provedené kupujícím. Hodnota zhodnocení či znehodnocení pozemku bude stanovena znaleckým posudkem. Náklady s realizací předkupního práva (především znalecký posudek, správní poplatky KÚ) nese kupující, který má zájem pozemek prodat. Toto předkupní právo bude sjednáno jako právo věcné.
7. Sjednání výhrady zpětné koupě dle § 2135 a násl. občanského zákoníku na dobu do uvedení stavby do užívání, nejdéle však na dobu 10 let. Výhradou zpětné koupě vzniká kupujícímu povinnost převést vlastnické právo k pozemku na požádání zpět prodávajícímu, a to za stejnou cenu, za jakou pozemek kupující od města nabyt. Tato cena bude zvýšena/snížena o zhodnocení/znehodnocení pozemku provedené kupujícím. Hodnota zhodnocení či znehodnocení pozemku bude stanovena znaleckým posudkem. Náklady s realizací zpětné koupě (především znalecký posudek, správní poplatky KÚ) nese kupující, který je povinen převést vlastnické právo k pozemku zpět prodávajícímu. Výhradu zpětné koupě může město uplatnit tehdy, když kupující nesplní podmínky uvedené v odst. 2. a odst. 3. tohoto článku.
8. Kupující uhradí spolu s kupní cenou pozemku na bankovní účet města vratnou peněžitou jistotu (kauci) ve výši 150.000,- Kč (dále jen „kauce“). Tato kauce bude sloužit k zajištění úhrady smluvní

pokuty uvedené v odst. 2. a 3. tohoto článku, v případě, že městu na tuto smluvní pokutu vznikne nárok. Kauce bude kupujícímu vrácena na základě jeho písemné výzvy adresované městu, a to ve dvou splátkách po splnění podmínek uvedených v odst. 2. a 3. tohoto článku, případně bude tato kauce započtena na úhradu smluvních pokut.

9. Kupující bude povinen dbát na to, aby v rámci realizace stavby nedošlo k poškození majetku města především chodníku a komunikace. V opačném případě je kupující povinen poškození odstranit na vlastní náklady.
10. Kupující uhradí náklady související se zprostředkováním prodeje realitní kanceláří včetně sepsáním kupní smlouvy ve výši 45.000,-- Kč , poplatek za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a podíl na oprávněných nákladech (poplatek za připojení elektřiny ve výši 12.500,- Kč).
11. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude podán prodávajícím do 14 dnů ode dne připsání celé kupní ceny včetně kauce na účet města.
12. Město si vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené kupní smlouvy v případě, že ze strany žadatele nebude zaplacená celá kupní cena a kauce do 60-ti dnů ode dne podpisu kupní smlouvy.
13. Město si vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené kupní smlouvy v případě, že ze strany žadatele bude na pozemku prováděna jiná stavba, než stanoví platné stavební povolení nebo ohlášení stavby.

## **VII. Prodej**

1. Záměr prodeje pozemků za účelem výstavby rodinných domů bude vyvěšen na úřední desce města.
2. Vyhledání kupujícího bude realizováno prostřednictvím realitní kanceláře.
3. Každý pozemek bude nabízen za konkrétní nabídkovou cenu vypočtenou jako násobek celkové výměry pozemku a ceny za m<sup>2</sup> vč. DPH dle článku V. těchto pravidel.
4. V případě více zájemců o konkrétní pozemek bude tento pozemek prodán formou elektronické aukce zájemci s nejvyšší nabídkou. Elektronickou aukci zajistí realitní kancelář.
5. Vybranému zájemci bude zaslán prodávajícím nebo realitní kanceláří prostřednictvím emailové komunikace případně poštou návrh kupní smlouvy a výzva k jejímu podpisu. Zájemce kupní smlouvu podepíše do 30 dnů ode dne obdržení výzvy. Pokud tak ve stanovené době kupní smlouvu nepodepíše, bude k uzavření kupní smlouvy vyzván zájemce, který skončil jako druhý, popř. třetí, čtvrtý, a tak dále. Není-li ani takový zájemce, bude nabídka prodeje pozemku obnovena.
6. Přílohy:
  1. Situační plán
  2. Územní studie
  3. Návrh kupní smlouvy

Poznámka: Zastupitelstvo města si vyhrazuje právo na úpravu znění jednotlivých článků Kupní smlouvy vždy dle individuálního posouzení situace.

Tato pravidla byla schválena na jednání Zastupitelstva města Velké Opatovice dne 14.9.2022 usnesením č. 30/2022/12/18.