



Město Velké Opatovice

Závazná pravidla pro prodej pozemků určených k výstavbě rodinných domů v lokalitě Hliníky, Velké Opatovice platné od 27.2.2025

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 (Brřov, Bezděčí, 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 ²	Výměra celkem m ²
1	1772/3	758	935
	1773/10	177	
3	1772/1	601	843
	1773/5	242	
6	1773/14	718	750
	1772/8	32	
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

- a) Jednotlivec – fyzická osoba
- b) Manželé - nabývají do SJM (společné jmění manželů) nebo může nabýt jeden z nich v případě, že mají SJM zrušené nebo zúžené
- c) 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/m² vč. DPH.

Město chce prodejem dosáhnout:

- a) prodeje všech parcel v jednom časovém úseku (najednou)
- b) souběžné výstavby na všech nebo většině parcel
- c) 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. 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. S kupujícím bude uzavřena rezervační smlouva.
2. 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 kupujícím 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.
3. 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.
4. Kupující uhradí náklady související se zprostředkováním prodeje realitní kanceláří včetně sepsáním kupní smlouvy ve výši 45.000,- Kč + příslušná sazba DPH, poplatek za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a podíl na oprávněných nákladech (poplatek za připojení elektřiny ve výši 12.500,- Kč). Všechny tyto poplatky jsou již zahrnuty v celkové kupní ceně, která je uvedena v inzerci každého pozemku.
5. 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.
6. Město si vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené kupní smlouvy v případě, že ze strany žadatele nebude zaplacená celá kupní cena do 60-ti dnů ode dne podpisu kupní smlouvy.
7. 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 je 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 m² vč. DPH dle článku V. těchto pravidel spolu s přičtením nákladů souvisejícím s daným pozemkem a náklady na zprostředkování prodeje dle čl. VI. odst. 4. těchto pravidel.

4. V případě více zájemců o konkrétní pozemek bude tento pozemek prodán formou výběrového řízení zájemci s nejvyšší nabídkou. Výběrové řízení zajistí realitní kancelář.

5. 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 26.2.2025 usnesením č. 15/2025/12.