

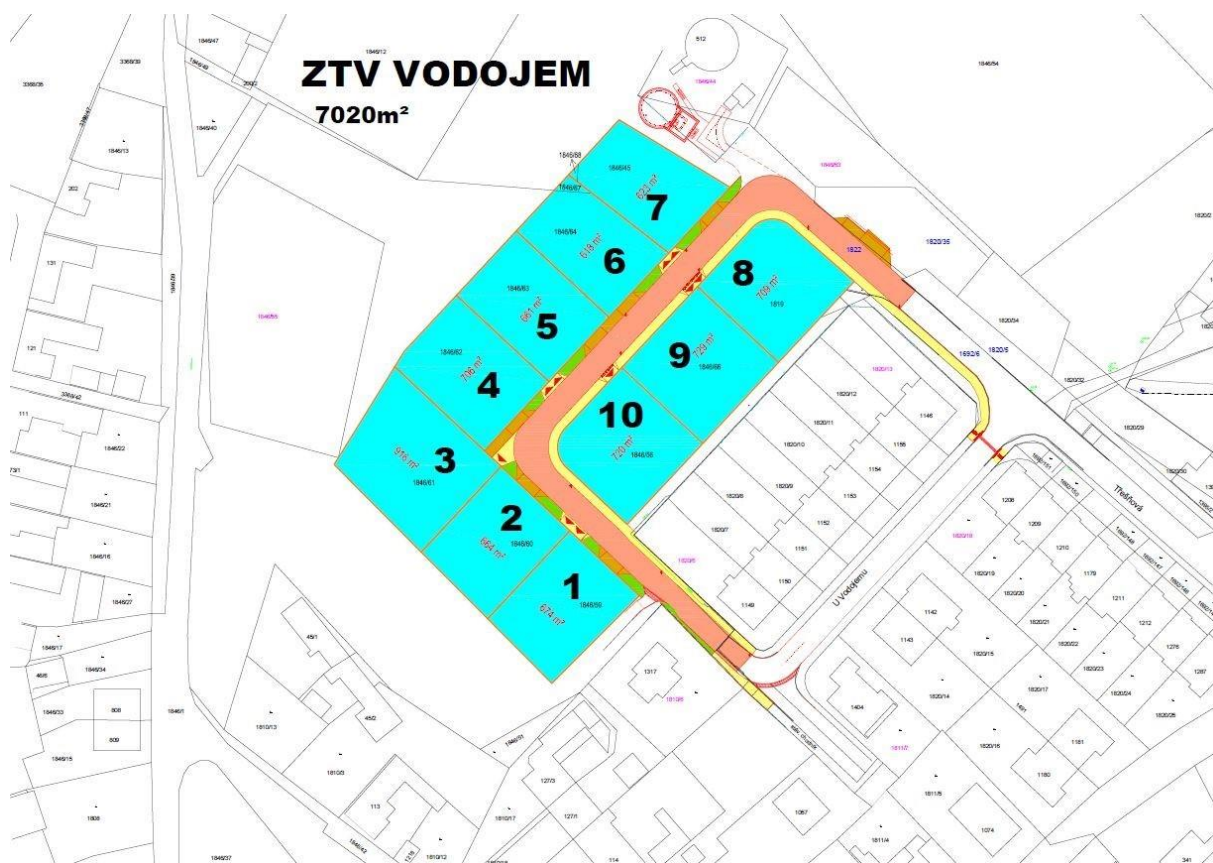
Město Zliv

Dolní náměstí 583, 373 44 Zliv

METODIKA PRODEJE STAVEBNÍCH PARCEL

ZTV U Vodojemu a ZTV Varta

Město Zliv vytvořilo na svém katastrálním území Zliv u Českých Budějovic stavební pozemky v lokalitách „Vodojem a Varta“. Dle Územního plánu města Zliv se jedná o zastavitelné plochy Z4 a Z16, určené jako plochy bydlení – v rodinných domech městské.



ZTV VARTA
12991 m²



V rámci daných stavebních lokalit vzniklo celkem 25 stavebních parcel o výměře mezi 618 – 1000 m² pro individuální rodinnou výstavbu. Tyto parcely jsou určeny k prodeji. Na parcelu č. 1 bude uplatněno předkupní právo.

Přehled parcel ZTV Vodojem

Číslo parcely – parc. č.	Výměra / m ²	Cena s DPH m ² / 3457, - Kč
1 - 1846/59	674	2 330 018
2 - 1846/60	664	2 295 448
3 - 1846/61	916	3 166 612
4 - 1846/62	706	2 440 642
5 - 1846/63	661	2 285 077
6 - 1846/64, 1846/67	618 (604 + 14)	2 136 426
7 - 1846/45, 1846/68	623 (618 + 5)	2 153 711
8 - 1819	709	2 451 013
9 - 1846/66	729	2 520 153
10 - 1846/56	720	2 489 040

Přehled parcel ZTV Varta

Číslo parcely – parc. č.	Výměra / m ²	Cena s DPH m ² / 3457,- Kč
11 - 1827/11	952	3 291 064
12 - 1827/12	929	3 211 553
13 - 1831/4	893	3 087 101
14 - 1831/5	964	3 332 548
15 - 1831/6	1000	3 457 000
16 - 1831/3	981	3 391 317
17 - 1837/9	671	2 319 647
18 - 1837/8	846	2 924 622
19 - 1837/7	754	2 606 578
20 - 1837/14	923	3 190 811
21 - 1837/13	638	2 205 566
22 - 1837/12	782	2 703 374
23 - 1837/11	953	3 294 521
24 - 1837/10	842	2 910 794
25 - 1837/6	863	2 983 391

Poznámka:

Platí výměry pozemků uvedené v tabulce

1. CÍLE MĚSTA A ODŮVODNĚNÍ PODMÍNEK PRODEJE

Hlavním cílem města je rozšířit možnost bydlení zejména pro mladé rodiny a nastupující generaci (aby nedocházelo k jejich odchodu z důvodu nemožnosti bydlení v obci). **Dílčím cílem** je podpořit udržení, popř. zvýšení počtu obyvatel města.

2. URČENÍ NABÍDKOVÉ KUPNÍ CENY

Město nemá s ohledem na specifikované cíle zájem vytvořit prodejem zisk, ale naopak nabídnoutou dostupnou cenou dosáhnout:

a) prodeje všech parcel v jednom časovém úseku b) souběžné výstavby na všech nebo většině parcel c) toho, že parcely budou dostupné zejména mladé generaci zejména přímo z města

Z toho důvodu prodává parcely, tak aby byly naplněny městem specifikované cíle, a cena je stejná pro všechny zájemce. Proto město nevolí formu prodeje nejvyšším nabídkám, ale stanoví fixní cenu za m². Tyto cíle považuje město za důležitý zájem města ve smyslu ustanovení § 38 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích, které převažují nad prvotním příkazem zákona, kterým je hospodárnost. Město zde sleduje jiné než výhradně ekonomické cíle, a nikoli že se jejím prostřednictvím vytvoří pro město zisk.

I s ohledem na to **bude město v případě vyššího zájmu o parcely upřednostňovat místní občany**, protože lokalita je hrazena z rozpočtu města, tedy z finančních prostředků určených pro město Zliv, které by měly být vynakládány ve prospěch zejména jejich občanů. **Prodej ostatním zájemcům se však nevylučuje v případě nezájmu o koupi z řad občanů města.**

3. PODMÍNKY MĚSTA

S ohledem na to, že stavební parcely jsou prodávány za fixní cenu, využije město současně právních nástrojů naplnění svých cílů, a současně právních nástrojů **pro zamezení případného spekulativního chování kupujících, které nelze vyloučit.**

Tyto podmínky se dotýkají:

1) povinnost do určité doby na uvedení RD na pozemku do trvalého užívání

- 5 let ode dne, kdy bude možné v lokalitě požádat o vydání stavebního povolení, s možností požádat o prodloužení této lhůty z důvodů hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodů nezaviněných stavebníky (přírodní vlivy, úmrtí, právní nástupnictví a jiné) s tím, že **žádost o vydání stavebního povolení bude podána do 1,5 roku (18 měsíců) ode dne koupě pozemku**, opět s možností požádat o prodloužení této lhůty z důvodů hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodů nezaviněných stavebníky (přírodní vlivy, úmrtí, pozdní dodání projektu, právní nástupnictví a jiné).
- **Pojmem uvedení RD na pozemku do trvalého užívání je myšleno přidělení čísla popisného a nahlášením trvalého bydliště v RD.**
- Prodloužení všech lhůt musí být schváleno Zastupitelstvem města a následně realizováno ve formě písemného dodatku kupní smlouvy.

- V případě nesplnění podmínky si město (ZM) zvolí, zda:

- využije výhrady zpětné koupě, zpětná koupě bude za cenu původního prodeje (viz dále)
- nebo vyzve kupujícího k úhradě sjednané smluvní pokuty (pro případ stavebního povolení se navrhuje 10.000,- Kč, pro případ neuvedení do trvalého užívání se navrhuje 50% kupní ceny pozemku, opět s právem ZO smluvní pokutu popř. prominout z důvodů hodných zvláštního zřetele, např. krátké opoždění apod.).

Poznámka: město nemusí mít zájem o zpětnou koupi, pokud by již do pozemku bylo zasaženo např. částečnou výstavbou apod., pak může dát přednost plnění pokuty

2) zanesení předkupního práva města do kupních smluv na dobu do uvedení RD do trvalého užívání

- Předkupní právo neznamena, že město se může 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).
- Na základě tohoto předkupního práva je město oprávněno za podmínek stanovených v kupní smlouvě a zákoně č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, předmětný pozemek přednostně nabýt před jinými zájemci o koupi. Předkupní právo bude zřízeno jako věcné právo, tj. bude zapsáno do katastru nemovitostí.

3) výhrada zpětné koupě na dobu do uvedení RD na pozemku do trvalého užívání (ze zákona je možné nejdéle na dobu 10 let, obvyklá doba v podobných případech je 5 let)

- Výhodou výhrady oproti předkupnímu právu je pro prodávajícího, tedy město, skutečnost, že si samo rozhodne, zda využije možnosti a požádá o vrácení pozemku a tím o obnovení svého vlastnictví. Výhrada se využívá právě a zejména v případě, že prodávající i po prodeji věci chce mít přehled o jejím dalším osudu, a chce mít na ni vliv.

4) Případní noví vlastníci se zaváží přenést na svého případného právního nástupce všechny povinnosti vůči obci, které jsou pro tento prodej stanovené.

Poznámka: Daná pravidla nelze úspěšně uplatnit v případě insolvence, což je však mizivé procento případů.

SHRnutí PODMÍNEK

1. Město prodává pozemky za pevnou cenu za m² s tím, že důvodem prodeje za cenu nižší, než je v místě a čase obvyklé, jsou mimoekonomické cíle města, které město považuje za důležitý zájem města
2. Město zakotví do kupní smlouvy povinnost v průběhu pěti let uvést RD na pozemku do trvalého užívání. Pojmem uvedení RD na pozemku do trvalého užívání je myšleno přidělení čísla popisného a nahlášením trvalého bydliště v RD.
3. Město zakotví do smluv předkupní právo, aby se dozvědělo případnou snahu nových vlastníků pozemek prodat třetí osobě.
4. Město zakotví do smluv právo uplatnit výhradu zpětné koupě s možností jejího nahrazení peněžitým plněním smluvní pokuty Město zakotví do smluv předkupní právo, aby se dozvědělo případnou snahu nových vlastníků pozemek prodat třetí osobě.
5. Město zaváže kupujícího, že pro případ převodu pozemku za souhlasu města na jiného kupujícího budou ve smlouvě zahrnuty veškeré povinnosti a závazky vůči obci

U všech podmínek může ZM jako nejvyšší orgán města **rozhodnout o výjimce** z daných pravidel z objektivních důvodů hodných zvláštního zřetele.

4. ŽÁDOSTI

Nabídky budou podávány **na obci předepsaném formuláři**. Pozitivum je fakt, že město bude mít ode všech zájemců stejný druh informací, které potřebuje pro rozhodnutí, smlouvy atd.

Za řádně podanou žádost se považuje žádost, která byla doručena osobně s originál podpisem.

Žadatel o stavební pozemek může podat jen jednu žádost.

5. ROZDĚLENÍ PARCEL

Na základě bodového ohodnocení budou zájemci vyzváni v sestupném pořadí k výběru parcel. V případě stejného počtu bodů bude rozhodovat datum a čas podání.

6. NÁKLADY

Náklady s právním ošetřením prodeje včetně smlouvy nese město, **poplatek za vklad a daňovou povinnost** nese kupující.

7. KUPUJÍCÍ

Na straně kupujícího mohou být:

- a) jednotlivec - FO
- b) dva jednotlivci (spolu žijící partneři) - nabývají do podílového spoluvlastnictví
- c) manželé - nabývají do společné jmění manželů, nebo může nabýt jeden z manželů do výlučného vlastnictví, a to v případě zúžení či omezení společného jmění manželů

8. HODNOTÍCÍ KRITÉRIA

Pokud dojde ke shodnému počtu bodů u více zájemců, rozhoduje konkrétní datum podání žádosti do Seznamu žadatelů o stavební parcelu.

a) Trvalý pobyt:

- | | |
|--|-------------|
| a. ve městě (déle jak 5 let) | 10 b |
| b. ve městě (méně jak 5 let a déle než 2 roky) | 5 b |
| c. ve městě (méně jak 2 roky) | 3 b |
| d. jinde | 1 b |

b) Věk žadatele o stavební parcelu

- | | |
|-----------------------|-------------|
| a. 18 – 35 let | 10 b |
| b. 36 – 45 let | 5 b |
| c. 46 + | 1 b |

Poznámka: V případě žadatelů – spolu žijících partnerů, manželů je pro plný počet bodů dostačující věk 35 let alespoň jednoho z žadatelů

c) Stávající majetkové poměry

- | | |
|---|-------------|
| a. žadatel, žadatelé nejsou vlastníky-spoluvlastníky rodinného domu, stavebního pozemku, bytu nebo družstevního podílu v bytovém družstvu s právem na nájem bytu – doloží čestným prohlášením | 15 b |
| b. žadatel, žadatelé nejsou vlastníky-spoluvlastníky rodinného domu, stavebního pozemku – doloží čestným prohlášením | 10 b |
| c. žadatel, žadatelé nejsou vlastníky-spoluvlastníky rodinného domu | 5 b |
| d. žadatel, žadatelé jsou vlastníky-spoluvlastníky rodinného domu, stavebního pozemku, bytu nebo družstevního podílu v bytovém družstvu s právem na nájem bytu | 3 b |

Poznámka:

Město nemůže odmítnout nabídku právnické osoby (např. stavební firmy), ale může v záměru deklarovat, že podobný prodej schválit nehodlá 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 budou mít v rozhodování zastupitelstva zpravidla přednost.

9. PLATEBNÍ PODMÍNKY

- Po registraci žádosti bude do 5 dnů na účet města složen registrační poplatek ve výši 200 tis. Kč tato částka bude odečtena od kupní ceny pozemku. V případě, že žadatel nebude vybrán jako kupující a nedojde tak k prodeji pozemku, bude registrační poplatek ve výši 200.000 Kč vrácen žadateli.
- Zbylá částka může být rozdělena do tří splátek na které budou vystaveny zálohové faktury, každá se splatností 60 dní. Poslední zálohová faktura bude splatná nejdéle do 180 dní po podpisu smlouvy. Dokud nebude pozemek zaplacen ve 100% výši, bude stále ve vlastnictví města.

10. ZÁVĚREČNÁ UPOZORNĚNÍ K NABÍZENÝM POZEMKŮM

- Pro lokality jsou zpracovány územní studie s podmínkami plošného a prostorového uspořádání staveb na jednotlivých pozemcích. Územní studie pro lokalitu je závazný dokument pro všechny nabízené pozemky. Územní studie lokality je veřejný dokument přístupný na vyžádání každému zájemci.

Schváleno zastupitelstvem města dne 12. 12. 2022 usnesením č. I. f).