

# Pravidla prodeje stavebních parcel

## Lokalita "POD JALOVČÍM"

Obec Obrataň vytvořila ve svém katastrálním území Obrataň nové stavební pozemky pro individuální bydlení. V rámci dané stavební lokality vzniklo celkem 5 stavebních parcel o výměře mezi 700–1000 m<sup>2</sup> pro individuální rodinnou výstavbu. Tyto parcely jsou nyní určeny k prodeji.

Číslo parcely – parc. č.	Výměra / m <sup>2</sup>	Cena 700 Kč / m <sup>2</sup>
1. 2517	926	648 200,- Kč
2. 2518	978	684 600,- Kč
3. 2521	823	576 100,- Kč
4. 2522	727	508 900,- Kč
5. 2523	celkem 723 (711 m <sup>2</sup> +díl A12 m <sup>2</sup> )	506 100,- Kč

Parcela č. 5 bude zatížena věcným břemenem, služebnost inženýrské sítě, přes pozemek vede dešťová kanalizace.

### 1. CÍLE OBCE A ODŮVODNĚNÍ PODMÍNEK PRODEJE

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

### 2. URČENÍ A SPLATNOST KUPNÍ CENY

Obec nemá s ohledem na specifikované cíle zájem vytvořit prodejem zisk, ale naopak nabídnutou dostupnou cenou 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

Z toho důvodu neprodává parcely za cenu v místě a čase obvyklou, ale za cenu, která naplňuje obcí specifikované cíle, a je stejná pro všechny zájemce. Proto též nevolí formu prodeje nejvyšším nabídkám, ale stanoví fixní cenu za m<sup>2</sup>. Tyto cíle považuje obec za důležitý zájem obce ve smyslu ustanovení § 38, odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích, které převažují nad prvotním příkazem zákona, kterým je hospodárnost. Obec zde sleduje jiné než výhradně ekonomické cíle, a kupní cena je stanovena s tím, že jejím

prostřednictvím se obci vrátí náklady do lokality vložené, nikoli že se jejím prostřednictvím vytvoří pro obec zisk.

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

Kupní cena bude splatná na účet obce Obrataň č. 3929261/0100 v termínu do 30 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy.

K podpisu kupní smlouvy dojde po schválení prodeje stavební parcely konkrétnímu kupujícímu zastupitelstvem obce Obrataň.

### **3. PODMÍNKY OBCE**

S ohledem na to, že stavební parcely jsou prodávány za fixní cenu, která je současně i s ohledem na investice obce do lokality vložené nižší, než je v místě a čase obvyklá, využije obec současně právních nástrojů naplnění svých cílů, a současně právních nástrojů pro zamezení případného spekulativního chování kupujících, které nelze vyloučit.

#### **Tyto podmínky se zejména dotýkají:**

1. Kupující je oprávněn koupit pouze jednu stavební parcelu určenou pro výstavbu rodinného domu. Na této parcele je povinen realizovat výstavbu rodinného domu určeného k bydlení.
2. Kupující je povinen uvést rodinný dům do trvalého užívání do 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). Pojem uvedení rodinného domu na pozemku do trvalého užívání je myšleno užívání ve smyslu ust. § 119 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Stavební zákon“), včetně fasády (o prodloužení všech lhůt by hlasovalo zastupitelstvo, a řešilo by se formou dodatku kupní smlouvy).

V případě nesplnění podmínky si obec zvolí, zda:

- využije výhrady věcného práva zpětné koupě

- nebo vyzve kupujícího k úhradě sjednané smluvní pokuty (pro případ stavebního povolení se navrhuje 50.000,- Kč, pro případ neuvedení do trvalého užívání se navrhuje cca 30% kupní ceny pozemku, opět s právem zastupitelstva obce smluvní pokutu, popř. prominout z důvodů hodných zvláštního zřetele, např. krátké opoždění apod.).

*Poznámka: Tato volba je zde z důvodu, že obec nemusí mít zájem o zpětnou koupi, pokud by již do pozemku bylo zasaženo např. částečnou výstavbou apod., a dá potom přednost finančnímu plnění pokuty.*

3. Předkupní právo věcné ke stavebnímu pozemku pro obec Obrataň se zápisem do katastru nemovitostí do doby vydání pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu, kterým bude stavby rodinného domu na pozemku povolena k užívání ve smyslu ust. § 119 stavebního zákona.
4. Případní noví vlastníci se zaváží přenést na svého případného právního nástupce všechny povinnosti vůči obci, které jsou pro tento prodej stanovené.
5. Náklady spojené s prodejem stavebních parcel, tj. poplatků na vklad vlastnického práva do katastru a daňovou povinnost nese kupující.

*Poznámka: zaplacené smluvní pokuty budou příjmem obce Obrataň.*

#### **4. ŽÁDOSTI**

Nabídky budou podávány na obcí předepsaném formuláři. Za řádně podanou žádost se považuje žádost, která byla doručena osobně, poštou, datovou schránkou, případně e-mailem s následným doplněním do 5ti pracovních dnů originál podpisem.

#### **5. ROZDĚLENÍ PARCEL**

Na základě bodového ohodnocení budou zájemci vyzváni v sestupném pořadí k výběru parcel.

#### **6. 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).

#### **7. HODNOTÍCÍ KRITÉRIA**

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

a) Trvalý pobyt v obci Obrataň (alespoň jeden ze žadatelů):

a. v obci 1 bod

b) Evidence v seznamu žadatelů o stavební parcelu (alespoň jeden ze žadatelů):

a. v evidenci 1 bod

c) Prodej jiné stavební parcely od obce v uplynulých 15 letech, stavba nebyla realizována (buď žadateli nebo osobě žijící s ním ve společné domácnosti):

a. – 1 bod

## **8. ZÁVAZNÉ REGULATIVY PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ V DANÉ LOKALITĚ**

- Výstavba musí být činěna v souladu s rozhodnutím (územním rozhodnutím) Městského úřadu Pacov, odbor výstavby, č. j. MP/07255/2018/Výst/KI, spis. zn. Výst./04550/2018/KI ze dne 03.07.2018, které nabylo právní moci dne 09.08.2018, přičemž stěžejní zásady a požadavky na výstavbu jsou uvedeny níže.
- Z hlediska zásad prostorového uspořádání musí veškerá nová výstavba svými proporcemi a v maximální míře i architektonickým pojetím a použitými materiály odpovídat tradičnímu charakteru zástavby - jednoduchý půdorys obdélníkový, čtvercový, případně ve tvaru písmene „L“ nebo „U“. Půdorysná plocha rodinného domu nesmí být menší než 90 m<sup>2</sup>, max. plocha nesmí být větší než 250 m<sup>2</sup>.
- Pozemky této lokality jsou zahrnuty do plochy zastavitelné s funkčním využitím plochy pro bydlení, maximální podlažnost rodinného domu činí 2 nadzemní podlaží včetně podkroví. Podlaha prvního nadzemního podlaží smí být max. 200 cm nad rostlým terénem
- Stavby budou vykazovat charakter zděné stavby. Hospodářské stavby je možné umísťovat až ve druhé řadě (ne do ulice). Zástavba musí dodržovat uliční čáru.

- Střechy budou sedlové, valbové nebo polovalbové se sklonem 30°- 43°. Pultové střechy jsou přípustné jen u střech do dvora u dvojdomů s půdorysným tvarem písmene „L“. Ploché střechy jsou nepřípustné. Pro pokrytí střech je doporučena střešní taška keramická nebo betonová s prolisem, příp. plechová s imitací střešní tašky.
- Fasády budou opatřeny omítkou ve světlých odstínech barevnosti přírodních pigmentů.
- Oplocení jednotlivých pozemků o max. výšce 1,6 m, oplocení mezi sousedy o výšce max. 2,0 m.
- Stání a garážování vlastních osobních automobilů musí mít každý majitel řešené na vlastním pozemku.

Cena stavebních pozemků byla schválena zastupitelstvem obce Obrataň usnesení č. 2/16/2021 dne 7.4.2021.

Dokument Pravidla prodeje stavebních parcel byl schválen zastupitelstvem obce Obrataň usnesením č. 2/17/2021 dne 7.4.2021.

**Žádost o prodej stavebního pozemku od obce Obrataň  
Lokalita POD JALOVČÍM**

**Žadatelka/žadatel/žadatelé**

<b>Jméno a příjmení:</b>		
<b>Datum narození:</b>		
<b>Trvalé bydliště:</b>		
<b>Faktický pobyt:</b>		
<b>Telefon, e-mail:</b>		

PARCELA PREFEROVANÁ ŽADATELEM (pouze informativní údaj): 1....., 2....., bez preference

Svým podpisem stvrzuji, že jsem se seznámil/a s pravidly prodeje stavebních parcel lokalita POD JALOVČÍM a souhlasím s podmínkami v nich uvedených.

Podpis:.....

Souhlasím se zpracováním osobních údajů pro účely řízení o prodeji stavebních pozemků lokalita POD JALOVČÍM.

Datum:..... Podpis:.....

## Vyplňuje obec

Hodnocení		Bodů	Získaný počet bodů
Trvalý pobyt	v obci	1	
Evidence v seznamu žadatelů	v evidenci do dne vyhlášení výzvy k prodeji	1	
Prodej jiné stavební parcely od obce v uplynulých 15 letech (stavba nebyla realizována)		-1	
Celkem bodů			
Pořadí pro výběr stavební parcely			

Žádost podána dne ..... hodin .....

Výběr stavební parcely: .....

Datum:.....Podpis:.....