

Pravidla prodeje stavební parcely KN č. 2522

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

Pozemky budou nabízeny **obálkovou formou prodeje**. Rozhodujícím kritériem je výše ceny, kterou zájemce nabídne a ve stanovené lhůtě uhradí na účet obce.

Nejnižší podání je 600 502,- Kč (826,- Kč/m²).

Kupní cena bude splatná na účet obce Obrataň č. 3929261/0100 v termínu do 15 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy.

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

3. PODMÍNKY OBCE

Obec využije všech 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). Pojmem 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 práva odstoupení od smlouvy
- 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. poplatek na vklad vlastnického práva do katastru a daňovou povinnost nese kupující.

Poznámka: zaplacené smluvní pokuty budou příjmem obce Obrataň.

4. PRŮBĚH OBÁLKOVÉHO PRODEJE

1. Účastníkem obálkového prodeje může být pouze fyzická osoba, která dosáhne věku 18 let. Oprávněnost zájemce prokáže dle potřeby občanským průkazem nebo pasem.
2. Zastupuje-li některého zájemce pověřená osoba (zástupce), je povinna se prokázat plnou mocí zájemce s jeho ověřeným podpisem a dokladem totožnosti.
3. Obálkový prodej se provádí pro **pozemek KN č. 2522 v k.ú. Obrataň o výměře 727 m².**

4. Zájemce musí podat písemnou nabídkou v uzavřené obálce na obecní úřad v Obratani nejpozději **do 31. 3. 2023 do 11:00 hodin** s označením **VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ - NEOTVÍRAT**.
5. **Obálka musí obsahovat tyto údaje:**
 - Přesnou identifikaci účastníka výběrového řízení, tzn. jméno, příjmení, rodné číslo, bydliště, tel. spojení (pokud záměrem zájemce je koupě nemovitosti do tzv. společného jmění manželů - nutno uvést generálie obou manželů) a podpis.
 - Parcelní čísla a katastrální území předmětných pozemků.
 - Nabízenou výši kupní ceny (minimálně ve výši požadované).
6. Po otevření obálek a přečtení všech nabídek oznámí starosta obce jméno budoucího kupujícího. Údaje jsou zapsány do protokolu o průběhu obálkového prodeje.
7. Pokud dva nebo více zájemců učiní stejně velikou nabídku, je pouze mezi nimi proveden obálkový výběr. Zájemci učiní opakovanou nabídku, její výše musí být minimálně ve stejné výši jako nabídka původní. Tento postup se opakuje až do doby výběru jedné nejvyšší nabídky. Jako platná je považovaná poslední nabídka, která rozhodla o budoucím kupujícím.
8. Vyhodnocení obálkového prodej proběhne na veřejném zasedání zastupitelstva obce Obrataň, které se uskuteční v nejbližším možném termínu po skončení podávání nabídek.

Za řádně podanou žádost se považuje žádost, která byla doručena osobně popřípadě poštou.

5. 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).

6. 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 m², max. plocha nesmí být větší než 250 m².
- 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 nepřipustné. Pro pokrytí střešních 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 stavebního pozemku KN číslo 2522 byla schválena Zastupitelstvem obce Obrataň usnesením číslo 1/25/2023 dne 1.2.2023.

Dokument Pravidla prodeje stavebních parcel byl schválen zastupitelstvem obce Obrataň usnesením č. 1/26/2023 dne 1.2.2023.