

V rámci dané stavební lokality vznikne celkem 52 stavebních pozemků s výměrou pozemků od cca 950 m² do 1250 m² pro individuální rodinnou výstavbu. Vytvoření stavebních pozemků bude probíhat ve 3 etapách, kdy po prodeji stavebních pozemků v první etapě bude následovat druhá a následně třetí. V první etapě bude vytvořeno 18 stavebních parcel, ve druhé a ve třetí zbývajících 34 stavebních parcel. Tyto stavební pozemky jsou určeny k prodeji.

Touto metodikou se bude řídit zejména prodej stavebních parcel v 1. etapě a následně po případném znovuschválení i 2. a 3. etapa prodeje pozemků. Metodika bude používána zejména v první termínované části 1. etapy, tedy při prodeji stavebních pozemků dle podaných žádostí v určeném termínu. Poté, jestliže zůstanou nějaká stavební místa volná, se bude postupovat metodou první podání žádosti, tedy ten kdo podá žádost na odkup volného pozemku, bude potencionálním kupujícím, avšak až po schválení obecním zastupitelstvem.

Přehled stavebních pozemků z 1. etapy z urbanistické studie

Číslo pozemku	Výměra/m²	Cena/ m²/
1	1.246 m ²	370 Kč včetně DPH
2	1.125 m ²	370 Kč včetně DPH
3	1.066 m ²	370 Kč včetně DPH
4	1.044 m ²	370 Kč včetně DPH
5	1.028 m ²	370 Kč včetně DPH
6	1.002 m ²	370 Kč včetně DPH
7	960 m ²	370 Kč včetně DPH
8	950 m ²	370 Kč včetně DPH
9	950 m ²	370 Kč včetně DPH
10	949 m ²	370 Kč včetně DPH
11	951 m ²	370 Kč včetně DPH
12	945 m ²	370 Kč včetně DPH
13	966 m ²	370 Kč včetně DPH
14	954 m ²	370 Kč včetně DPH
15	955 m ²	370 Kč včetně DPH
16	958 m ²	370 Kč včetně DPH
17	960 m ²	370 Kč včetně DPH
18	946 m ²	370 Kč včetně DPH

Východiska pro volbu základní metodiky prodeje

A. OBECNÁ

Jaroslavice je obec ležící 18 km jihovýchodně od okresního města Znojma v Jihomoravském kraji. Obec leží na státní hranici s Rakouskem. Má přes 1200 obyvatel, katastrální výměru 1578 ha. Obec má základní a mateřskou školu, které jsou příspěvkovou organizací obce a knihovnu. Na území obce působí praktický lékař pro dospělé i děti, také zubní lékař a je zde lékárna. Na území obce působí rovněž podnikatelské a zájmové subjekty.

B. CÍLE OBCE A ODŮVODNĚNÍ PODMÍNEK PRODEJE

S ohledem na dobré zázemí obce co do vybavenosti a služeb vytvořila obec podmínky pro rozšíření možnosti výstavby RD s **hlavními cíli vzniku lokality**

a) podpořit udržení velikosti obce, popř. zvýšení počtu obyvatel obce

b) vytvořit možnost bydlení zejména pro mladé rodiny s dětmi a nastupující generaci (aby nedocházelo k jejich odchodu z obce z důvodu nemožnosti bydlení v obci)

Obec má proto zájem výrazně podpořit individuální rodinnou výstavbu, a proto nepočítá s prodejem stavební lokality jednomu podnikatelskému subjektu.

C. URČENÍ NABÍDKOVÉ KUPNÍ CENY

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

a) prodeje všech parcel v krátkém časovém úseku

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 m².** Tyto cíle považuje obec za důležitý zájem obce ve smyslu ustanovení § 38 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) - **(Hospodaření obce § 38 (1) Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákona vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn. Obec vede účetnictví podle zákona o účetnictví.)**, 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 částečně 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

Jaroslavice, které by měly být vynakládány ve prospěch zejména jejích občanů. Prodej ostatním zájemcům však nevylučuje.

CENA STAVEBNÍ PARCELY ČINÍ 370 Kč/m² (cena včetně DPH).

D. ZÁSADNÍ 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 dotýkají:

a) povinnost do určité doby zkolaudovat na pozemku RD

Kolaudace RD musí proběhnout do 5 let (60 měsíců) ode dne vydání stavebního povolení, s možností požádat o prodloužení této lhůty z důvodů hodných zřetele, zejména z důvodů nezaviněných stavebníky (přírodní vlivy, úmrtí, právní nástupnictví a jiné) s tím, že žádost o vydání stavebního povolení bude podána do 2 let (24 měsíců) ode dne koupě pozemku, opět s možností požádat o prodloužení této lhůty z důvodů hodných zřetele, zejména z důvodů nezaviněných stavebníky (přírodní vlivy, úmrtí, pozdní dodání projektu, právní nástupnictví a jiné).

O prodloužení všech lhůt by hlasovalo zastupitelstvo, a řešilo by se formou dodatku kupní smlouvy.

V případě nesplnění podmínky bude obec postupovat podle právních předpisů a řešit oprávněnost nesplnění požadavků soudní cestou nebo si obec zvolí, zda:

- využije **výhrady zpětné koupě** (viz dále)

- nebo vyzve kupujícího k **úhradě sjednané smluvní pokuty** (pro případ stavebního povolení se navrhuje 50.000,- Kč, pro případ nezkolaudování se navrhuje 50% kupní ceny pozemku, opět s právem ZO smluvní pokutu popř. prominout z důvodů hodných zřetele, např. krátké opoždění apod.)

Poznámka: Tato volba je tam 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.

b) zanesení předkupního práva obce do kupních smluv na dobu do vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí

Předkupní právo se řídí § 2140 zák. č. 89/2012 Sb. nový občanský zákoník a neznamená, že obec se může stát opět vlastníkem dle své vůle.

(Předkupní právo § 2140 (1) Ujedná-li si předkupník k věci předkupní právo, vzniká dlužníku povinnost nabídnout věc předkupníkovi ke koupi, pokud by ji chtěl prodat třetí osobě

(koupěchtivému), tzn. Předkupní právo je smluvně založený vztah mezi konkrétní osobou jako oprávněným (v tomto případě obec - předkupník) na straně jedné a vlastníkem určité věci (kupujícími) na straně druhé, kdy obec má právo za stanovených podmínek pozemek přednostně nabýt před dalšími zájemci o koupi (zákon je označuje za koupěchtivé).

Předkupní právo by bylo zřízeno jako věcné právo, tedy bylo by zapsáno do katastru nemovitostí. Podstatné je, že by se obec jeho prostřednictvím dozvěděla, že nový vlastník chce pozemek prodat, a mohla by zareagovat využitím výhrady zpětné koupě.

c) výhrada zpětné koupě na dobu do vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí po dobu 5 let

Poznámka: Výhodou výhrady oproti předkupnímu právu je pro prodávajícího, tedy obec, skutečnost, že si sama 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.

d) 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 ZÁSADNÍCH PODMÍNEK

- 1. Obec 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 obce, které obec považuje za důležitý zájem obce**
- 2. Obec zakotví do kupní smlouvy povinnost od vydání stavebního povolení v průběhu pěti let pravomocně zkolaudovat stavbu RD na zakoupeném pozemku.**
- 3. Obec zakotví do smluv předkupní právo, aby se dozvěděla případnou snahu nových vlastníků pozemek prodat třetí osobě.**
- 4. Obec zakotví do smluv právo uplatnit výhradu zpětné koupě s možností jejího nahrazení peněžitým plněním smluvní pokuty.**
- 5. Obec zaváže kupujícího, že pro případ převodu pozemku za souhlasu obce na jiného kupujícího budou ve smlouvě zahrnuty veškeré povinnosti a závazky vůči obci.**

U všech podmínek může ZO jako nejvyšší orgán obce rozhodnout o výjimce z daných pravidel z objektivních důvodů hodných zřetele.

E. KUPUJÍCÍ

Na straně kupujícího mohou být svéprávné FO, a to:

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)

Tuto informaci uvedou do formulářů formou čestného prohlášení.

Poznámka: Obec nemůže odmítnout žádost **právnícké osoby** (např. stavební firmy), ale v tomto záměru deklaruje, s ohledem na výše uvedené cíle, že podobný prodej, v rámci předvídatelnosti a korektnosti navenek, schválit nehodlá. Obdobně nemůže obec **omezit možnost podat žádosti jiných než „svých“ občanů**, ale v rámci předvídatelnosti deklaruje, že místní budou mít v rozhodování zastupitelstva zpravidla přednost.

F. ŽÁDOSTI

Záměr prodeje stavebních pozemků bude **vyvěšen na úřední desce** obce, kde bude uveden datum, od kterého bude zahájeno přijímání žádostí. Taktéž bude uveden i datum, kterým přijímání žádostí končí.

Obec upozorňuje, že pokud si někdo podal žádost před tímto datem, musí si žádost podat znovu.

Dále obec informuje, že pravidla pro podávání žádostí a pro přidělování stavebních pozemků uvedené v této metodice se budou používat zejména **v první termínované části 1. etapy**, tedy při prodeji stavebních pozemků dle podaných žádostí v určeném termínu vyvěšeném na úřední desce obce. Poté, jestliže zůstanou nějaká **stavební místa volná**, se bude postupovat metodou první podání žádosti, tedy ten kdo podá žádost na odkup volného stavebního pozemku, bude potencionálním kupujícím, avšak až po schválení obecního zastupitelstva.

Žadatel o stavební pozemek může podat **jen jednu žádost na jeden stavební pozemek**.

S ohledem na množství parcel a možnost (což je pravděpodobné) **duplicitních žádostí** na některé z nich, bude ustanovena, pro vyhodnocení první části 1. etapy, tedy žádostí podávaných v určeném termínu, pracovní komise z členů obecního zastupitelstva, která provede přípravu podkladů pro konečné rozhodování a hlasování zastupitelstva obce.

Žádosti o přidělení stavebního pozemku budou podávány **na předepsaném formuláři obce**.

Na formuláři bude uvedeno: jméno žadatele/lů, adresa trvalého pobytu, **číslo stavební parcely, o kterou má primárně zájem („primární parcela“)**, čísla náhradních parcel, předpokládaný termín zahájení výstavby RD, zda vlastní jinou nemovitost či stavební pozemek v katastru obce a stručné odůvodnění, proč má o stavební pozemek zájem či další okolnosti týkající se přidělení stavebního pozemku. Na formuláři také musí být uvedeno **datum**, do kdy je možné žádosti v první (termínované) části podat, aby mohly být uzavřeny (tedy přijaty) k určitému datu a také vlastnoruční podpis.

Na formuláři bude uvedeno **číslo stavební parcely, o kterou má primárně zájem („primární parcela“)**, tato parcela bude **rozhodující a bude mít přednost**, před ostatními parcelami. Další uvedené **náhradní parcely**, o které má v daném pořadí dotýčný zájem, budou uvedeny z informačního důvodu, protože se mohou objevit duplicitní žádosti, tedy případy, že více žadatelů bude mít zájem o jeden stavební pozemek se stejným parcelním číslem (o „primární parcelu“).

Za **řádně podanou** žádost se považuje žádost, která byla doručena osobně na sekretariát starosty či poštou na adresu Obecního úřadu obce Jaroslavice.

Poznámka: Pozitivum je fakt, že obec bude mít ode všech zájemců stejný druh informací, které potřebuje pro rozhodnutí pro přidělení konkrétnímu zájemci, pro uzavření smlouvy atd.

Poznámka: Ti, kteří již dříve individuálně projevovali o koupi stavebního pozemku v obci Jaroslavice zájem a podali si na obec žádost, byli v rámci dobrých mravů na plán obce zveřejnit záměr prodeje stavebních pozemků písemně upozorněni.

G. PŘIDĚLOVÁNÍ STAVEBNÍHO POZEMKU

Jestliže bude podána **jen jedna žádost** o koupi **na jednu „primární parcelu“**, bude tato parcela **prodána** jako stavební pozemek, žadateli, **který tuto žádost podal**. Jestliže bude podáno **více žádostí na jednu „primární parcelu“**, bude se postupovat dle níže uvedeného.

H. PŘIDĚLOVÁNÍ STAVEBNÍHO POZEMKU V PŘÍPADĚ VÍCE ŽADATELŮ O JEDEN STAVEBNÍ POZEMEK SE STEJNÝM PARCELNÍM ČÍSLEM (zej. o „PRIMÁRNÍ PARCELU“)

S ohledem na hlavní důvody a cíle vzniku lokality, tedy podpořit udržení, popř. zvýšení počtu obyvatel obce a vytvořit možnost bydlení zejména pro mladé rodiny s dětmi a nastupující generaci, aby nedocházelo k jejich odchodu z obce z důvodu nemožnosti bydlení v obci, si **zastupitelstvo vyhrazuje právo rozhodnout, v případě více přijatých žádostí na jeden stavební pozemek se stejným parcelním číslem, o přidělení stavebního pozemku dle hodnotících kritérií.**

1. Hlavní hodnotící kritéria a postup při rozhodování

V případě více žádostí zájemců o jeden stavební pozemek rozhodne:

- a) **bydliště alespoň jednoho zájemců v obci, popř. to, že z obce pochází, má k obci vztah**
- b) **zastupitelstvo dle dalších hodnotících kritériích (uvedených níže) nebo**
- c) **zastupitelstvo dle dohody uzavřené mezi žadateli či**
- d) **popřípadě losování na zasedání zastupitelstva obce**

2. Další hodnotící kritéria (dle předchozího odstavce písm. b))

Tyto kritéria jsou:

- a) podpora rodin
- b) přínos pro obec

Zhodnocení žádostí zájemců provede pracovní komise z členů obecního zastupitelstva obce Jaroslavice, která s výsledky seznámí zastupitelstvo obce na jeho zasedání. **Zastupitelstvo následně může rozhodnout** o přidělení stavebního pozemku konkrétnímu zájemci.

I. PODMÍNKY PŘEVODU VLASTNICTVÍ

Tyto podmínky se dotýkají:

1) Zaplacení stanovené ceny

Po přidělení stavebního pozemku zaplatí vybraný zájemce (dále kupující) stanovenou cenu pozemku.

a) **Převodem na účet** obce Jaroslavice, poté bude možno podepsat kupní smlouvu.

b) **Prostřednictvím úvěru**, kdy částka musí být uhrazena do 30-ti dnů od podpisu kupní smlouvy.

Návrh na vklad bude proveden do 14 dní ode dne připsání částky na účet obce.

2) Neprovedení platby

Pokud vybraný zájemce neprovede platbu nejpozději do **3 měsíců** od přidělení stavebního pozemku, bude vybrán náhradní zájemce.

O možnosti požádat o prodloužení této lhůty z důvodů hodných zřetele, zejména z důvodů nezaviněných stavebníky (přírodní vlivy, úmrtí, pozdní dodání projektu, právní nástupnictví a jiné) by hlasovalo zastupitelstvo, a řešilo by se formou dodatku kupní smlouvy.

3) Náklady

Náklady s právním ošetřením prodeje včetně smlouvy nese obec. Poplatek za vklad, daňovou povinnost a náklady za vyjmutí pozemku ze zemědělského půdního fondu nese kupující.

Návrh na vklad podá obec Jaroslavice do 14 dní ode dne připsání částky na účet obce, **náklady** však při podpisu smlouvy **uhradí kupující**, tento poplatek bude určen **dle aktuální schválené výše**.

Do 3 měsíců po převodu pozemku **uhradí kupující daň z převodu nemovitých věcí** Finančnímu úřadu ČR.

Kupující nese náklady na vyjmutí pozemku z půdního pozemkového fondu, tato částka je vypočítána ZPF dle v budoucnu zastavěné části pozemku v m².

4) Náležitosti stavebního pozemku

Stavební pozemek je vytyčen geodetem a má své parcelní číslo. Na pozemku bude v budoucnu vyvedena kanalizační přípojka (za obrubník komunikace), vodovodní řád s přípojkou, kanalizace, přípojka k plynu. Dále je zde vybudováno veřejné osvětlení, přípojky NN, rozhlas a komunikace. **V tomto případě se jedná o prodej „zasítovaných stavebních pozemků“, které budou v nejbližší možné době fakticky zasítovány obcí Jaroslavice, toto bude dále upraveno v konkrétních kupních smlouvách. Částky za zasítování jsou již zahrnuty v celkové ceně stavebních pozemků.**

J. PODMÍNKY VÝSTAVBY

1) Stavbu zkolaudovat **do 5 let** od vydání stavebního povolení.

2) Výstavba RD bude ve shodě s územní studií schválenou odborem územního plánování MěÚ Znojmo, zpracovanou Ing. Arch. Josefem Kolmanem a bude se jí řídit technické i estetické provedení stavby RD.

3) Stavba bude využívána kupujícím k trvalému bydlení, a tato podmínka se vztahuje i v případě převodu vlastnictví této stavby.

Zastupitelstvo obce schvaluje METODIKU PRODEJE STAVEBNÍCH PARCEL Lokalita „U HŘIŠTĚ“, zpracovanou místostarostkou obce Mgr. Bc. Evou Mariánusovou Juhaňákovou Usnesením č. 20/15/2019 dne 12.12.2019 a ukládá starostovi obce Petru Zálešákovi podle ní v procesu prodeje postupovat. METODIKA PRODEJE STAVEBNÍCH PARCEL Lokalita „U HŘIŠTĚ“, bude přílohou zápisu ze zasedání ZO.

V Jaroslavicích 17. prosince 2019

Petr Zálešák

starosta