



Obec Čížkovice

Jiráskova 143, 411 12 Čížkovice, okr. Litoměřice

METODIKA PRODEJE STAVEBNÍCH PARCEL

Lokalita „za požární nádrží“ plocha Z5a

Obec Čížkovice vytvořila ve svém katastrálním území Čížkovice stavební pozemky v rámci rozšíření lokality „za požární nádrží“ v ploše Z5a, která je zobrazena v územní studii nového rozšíření lokality pro individuální bydlení.



V rámci dané stavební lokality vzniklo celkem 11 stavebních parcel o výměře mezi 1052 – 1112 m² pro individuální rodinnou výstavbu. Tyto parcely jsou určeny k prodeji.

Přehled parcel z územní studie

Číslo parcely – parc. č.	Výměra / m ²	Cena / m ² / 500,-
2 – 333/6, 330/19	1083	541 500 Kč
3 – 333/35, 330/20, 330/18, 330/21	1052	526 000 Kč
4 – 333/34, 330/17	1054	527 000 Kč
5 – 333/33, 330/12	1063	531 500 Kč
6 – 333/10, 330/16	1074	537 000 Kč
7 – 333/8, 330/11	1084	542 000 Kč
8 – 333/32, 330/15	1080	540 000 Kč
9 – 333/15, 330/10	1088	544 000 Kč
10 – 333/18, 330/14	1100	550 000 Kč
11 – 333/22, 330/1	1112	556 000 Kč
12 – 333/25, 330/5	1110	555 000 Kč

Poznámka:

Platí výměry pozemků uvedené v tabulce

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 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 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 m²**. 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 Čížkovice, které by měly být vynakládány ve prospěch zejména jejích občanů. *Prodej ostatním zájemcům však nevylučuje v případě nezájmu o koupi z řad občanů obce.*

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 dotýkají:

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

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

- **V případě nesplnění podmínky si obec zvolí, zda:**
 - o využije výhrady zpětné koupě (viz dále)
 - o 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:

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.

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

- předkupní právo neznamená, že obec 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 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.

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 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.

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. 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 v průběhu pěti let uvést RD na pozemku do trvalého užívání. Pojem uvedení RD na pozemku do trvalého užívání je myšleno přidělení čísla popisného a nahlášením trvalého bydliště v RD.

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 zvláštního zřetele.

4. ŽÁDOSTI

Nabídky budou podávány **na obcí předepsaném formuláři**. Pozitivum je fakt, že obec 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, 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. NÁKLADY

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

7. 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)

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. v obci (déle jak 2 roky) **10 b**
 - b. v obci (méně jak dva roky) **5 b**
 - c. jinde **1 b**
- b) Evidence v seznamu žadatelů o stavební parcelu
 - a. **1 b**
 - b. **1 b** za každý rok (12 měsíců) v evidenci
- c) Prodej stavební parcely od obce v uplynulých 15 letech (buď žadateli nebo osobě žijící s ním ve společné domácnosti) – čestné prohlášení
 - a. – **15 b**

Poznámka:

Obec 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 může obec omezit možnost podat nabídky jiných než „svých“ občanů, ale může v rámci předvídatelnosti deklarovat, že místní budou mít v rozhodování zastupitelstva zpravidla přednost.

9. ZÁVĚREČNÁ UPOZORNĚNÍ K NABÍZENÝM POZEMKŮM

- Pro lokalitu Z5a je zpracována 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.*
- **V bezprostřední blízkosti** (pozemek parc. č. 311/10) nově vytvořené lokality se **nacházejí pozemky, které jsou územním plánem určeny pro průmyslovou výrobu a sklady.**

Schváleno zastupitelstvem obce dne 20.4.2020 usnesením č. 139/VI/2020.