

PRAVIDLA PRODEJE STAVEBNÍCH PARCEL V BAVOROVĚ - LOKALITA ÚTĚŠOVSKÁ – 4. ETAPA

Tato pravidla jsou připravena jako komplexní informace k akci pod názvem „Prodej stavebních parcel v Bavorově – lokalita Útěšovská - 4. etapa“.



INFORMACE O STAVEBNÍCH PARCELÁCH

Předmětem prodeje jsou 2 stavební parcely nacházející se v lokalitě Útěšovská v obci v katastrálním území Bavorov, které jsou určeny platnou územně plánovací dokumentací k výstavbě rodinných domů. Bližší informace o výměrách a číslech stavebních parcel naleznete v příloze č. 1 těchto pravidel.

**Minimální kupní cena pozemků v lokalitě Útěšovská 4. etapa
v Bavorově je stanovena ve výši 1 452,- Kč/m² včetně DPH.**

K těmto pozemkům jsou zřízeny veškeré inženýrské sítě. Na každý pozemek jsou přivedeny přípojky splaškové a dešťové kanalizace, vodovodu, NN elektro a plynovodu, jejich přesné zaměření obdrží kupující při protokolárním předání pozemku. Součástí pozemku je rozvodný pilíř, který slouží jako přípojovací místo k síti elektrizační soustavy a soustavy sítě plynu. Ke každému pozemku je zřízen sjezd na místní komunikaci, který slouží jako dopravní napojení pozemku. Budoucí vlastník si musí na své náklady zajistit radonový průzkum včetně protiradonových opatření.

FUNKČNÍ A PROSTOROVÁ REGULATIVA

Výstavba rodinného domu, resp. termín dokončení stavby a kolaudace, je vázán na případné finanční sankce. Důvodem je snaha o rychlou výstavbu, stabilizaci občanů a mladých rodin na území obce, jakož i zamezení spekulativnímu nákupu. Podrobnosti v příloze č. 2 tohoto dokumentu. *Výstavba v dané lokalitě podléhá regulativům vymezeným v platném územním plánu, v odstavci „Plochy bydlení – rodinné domy, zahrady“ (Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu)*

- *stavební čára pro umístění rodinných domů bude min. 5m od hranice parcel podél uličního prostoru*
- *hmotové a prostorové uspořádání na pozemcích pro rodinné domy bude respektovat následující parametry - zastavěná plocha pozemku do 25% plochy parcely, výškové uspořádání 2NP se zastřešením formou sedlové, polovalbové a valbové střechy s hřebenem v podélné ose stavby, sklony střech v rozmezí 30-40 °*
- *pohledově exponované lokality budou splňovat výškovou hladinu zástavby pro 2NP vč. zastřešení v tradiční hmotové i materiállové skladbě staveb tak, aby pozice hlavní dominanty z města kostela společně s areálem fary a Panského domu zůstaly zachovány, týká se navržených ploch pod označením RD10, RD11, RD12, RD15, RD26, RD27, RD7, RD6, RD5, RD4, RD3, RD2 stejně tak se to týká zástavby rodinných domů na parcelách v sousedství mateřské školy ve směru ke smuteční obřadní síni*

PODMÍNKY VÝBĚRU

Zájemcem o koupi pozemku mohou být pouze fyzické osoby starší 18 let, plně svéprávné, tj. způsobilé k právním jednáním.

V případě jediného zájemce o daný pozemek:

- Na základě podané žádosti bude zájemce písemně vyzván k potvrzení, že akceptuje koupi daného pozemku za zveřejněných podmínek.
- Podle § 85 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, podléhá rozhodnutí o prodeji pozemku zastupitelstvu města.
- Kupní smlouva bude poté uzavřena, podepsán návrh na vklad do katastru nemovitostí a jedno vyhotovení kupní smlouvy určené pro katastr nemovitostí bude spolu s návrhem na vklad do katastru nemovitostí uloženo u prodávajícího. Návrh na vklad do katastru nemovitostí bude prodávajícím k příslušnému katastrálnímu úřadu podán nejpozději do 10 dnů po připsání celé kupní ceny na účet prodávajícího a úhrady veškerých nákladů spojených s prodejem pozemku (nákladů spojených se sepsáním smlouvy, návrhu na vklad do katastru nemovitostí a správního poplatku spojeného s vkladem do katastru nemovitostí).

V případě více zájemců o daný pozemek proběhne výběrové řízení dle níže uvedených pravidel:

Výběrové řízení se uskuteční postupně pro každý pozemek samostatně obálkovou metodou, a to tak, že:

- Výběrové řízení proběhne na Městském úřadě v Bavorově v malé zasedací místnosti v přízemí budovy MěÚ Bavorově.
- Termín výběrového řízení bude s dostatečným předstihem písemně oznámen zájemcům o pozemky.
- Základním a jediným kritériem vyhlášovatele je nabídnutá kupní cena za 1 m² pozemku.
- Minimální akceptovatelná kupní cena je stanovena ve výši 1 452 Kč/m² včetně DPH.
- Zájemci se nejpozději 15 minut před zahájením výběrového řízení zapíší do seznamu zájemců a předloží doklad totožnosti.
- Výběrové řízení bude řídit (nejméně) tříčlenná komise jmenovaná Radou města Bavorova.
- Výběrové řízení na konkrétní pozemek bude zahajovat předseda komise, který vyzve zájemce, aby do 10 minut předložili do jeho rukou své nabídky. Nabídka bude uložena v uzavřené obálce a bude obsahovat tyto údaje: a) jméno a příjmení zájemce, b) parcelní číslo pozemku c) nabízenou výši kupní ceny za m² (nesmí být nižší než stanovená minimální kupní cena), d) podpis zájemce.
- Po skončení časového limitu předseda komise ukončí přijímání nabídek. Poté postupně otevře jednotlivé nabídky a oznámí jméno zájemce, parcelní číslo pozemku a výši kupní ceny. Nabídky nespĺňující stanovené podmínky, či neúplné budou komisí vyřazeny. Po přečtení všech nabídek předseda komise oznámí jméno budoucího kupujícího, který předložil nejvyšší nabídku. Údaje budou zapsány do protokolu o průběhu otevírání obálek, který bude zájemci podepsán. Tím bude výběrové řízení na příslušný pozemek ukončeno a předseda komise zahájí následující výběr.
- Budoucí kupující, který učinil nejvyšší nabídku, má právo se jako zájemce účastnit výběrového řízení o další pozemek pouze, pokud již v rámci výběrového řízení, v němž byl vybrán (oznámen) jako budoucí kupující, uvede do protokolu o průběhu otevírání obálek, že od své nabídky odstupuje.
V takovém případě, tj. v případě odstoupení budoucího kupujícího od jeho nabídky v rámci předmětného výběrového řízení, jakož i v případě, že by budoucí kupující neuzavřel rezervační smlouvu na pozemek, je pak pozemek nabídnut dalšímu zájemci v pořadí dle výsledku výběrového řízení za jeho nabídkovou cenu.
- **Každý zájemce může koupit pouze jeden pozemek, tj. zájemce, který předložil nejvyšší nabídku na pozemek předcházející, již nemá právo se účastnit výběru na další pozemek, pokud ihned po svém vyhlášení budoucím kupujícím neodstoupí za výše uvedených podmínek.**
- Pokud dva nebo více zájemců učiní nabídku ve stejné výši, 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 považována poslední nabídka, která rozhodla o budoucím kupujícím.
- Podle § 85 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, podléhá rozhodnutí o prodeji pozemku zastupitelstvu města.
- Kupní smlouva bude poté uzavřena, podepsán návrh na vklad do katastru nemovitostí a jedno vyhotovení kupní smlouvy určené pro katastr nemovitostí bude spolu s návrhem na vklad do katastru nemovitostí uloženo u prodávajícího. Návrh na vklad do katastru nemovitostí bude prodávajícím k příslušnému katastrálnímu úřadu podán nejpozději do 10 dnů po připsání celé kupní ceny na účet prodávajícího a úhrady veškerých nákladů spojených s prodejem pozemku (nákladů spojených se

sepisem smlouvy, návrhu na vklad do katastru nemovitostí a správního poplatku spojeného se vkladem do katastru nemovitostí).

- Vyhlášovatel si vyhrazuje právo výběrové řízení kdykoliv zrušit a odmítnout všechny předložené nabídky.

K prodáváním pozemkům bude zřízeno (sjednáno):

- Věcné břemeno ve prospěch prodávajícího (Města Bavorova), pro případ, že by chtěl kupující předmětný pozemek (jeho část nezastavěnou stavbou rodinného domu) prodat nebo jinak zcizit. Předkupní právo bude zřízeno na dobu určitou, a to do dokončení stavby rodinného domu -viz vzor kupní smlouvy o koupi nemovité věci článek V.).
- Splnění povinností kupujícího bude zajištěno smluvními pokutami -viz vzor kupní smlouvy o koupi nemovité věci (článek V.).

Termín zveřejnění záměru prodeje:	22. července 2024
Termín přijímání žádostí:	2. srpna 2024 od 7,30 hod.
Termín ukončení příjmu žádostí:	30. prosince 2024 v 11:30 hod

PŘÍLOHY:

Příloha č. 1: Velikost a ceník pozemků

Příloha č. 2: Vzor kupní smlouvy

BAVOROV – ÚTĚŠOVSKÁ 3. ETAPA

VELIKOST A CENÍK POZEMKŮ

Pozemek č. 1	p. č. dle KN 1345/23	o výměře 901 m² minimální cena 1.452 Kč za m²
Pozemek č. 2	p. č. dle KN 1345/28	o výměře 936 m² minimální cena 1.452 Kč za m²

Příloha č. 2 - Bavorov - lokalita Útěšovská – 3. etapa

VZOR KUPNÍ SMLOUVY

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená mezi

prodávajícím: Město Bavorov, se sídlem náměstí Míru 1, Bavorov, PSČ 387 73 IČO 00250945 zastoupeným starostou města Ing. Petrem Šafránkem,
(dále jen „Prodávající“)
na straně jedné

a

kupujícím:, nar.,
bytem/
kupující:, nar.,
bytem/
kupujícími manželi nar.,
bytem a,
nar., bytem.....
(dále jen „Kupující“)
na straně druhé

Smluvní strany po vzájemné dohodě uzavírají v souladu se zněním § 2079 a § 2128 a následujících občanského zákoníku tuto

k u p n í s m l o u v u

I.

(1) Prodávající je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1 vedeného Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice pro katastrální území Bavorov mimo jiné výlučným vlastníkem nemovité věci – pozemku parc. č. o výměře m², ovocný sad v k. ú. Bavorov. Tento pozemek je na základě územního plánu Bavorov schváleného usnesením zastupitelstva města č. 4/2008 ze dne 4. 9. 2008 a nabyl účinnosti dne 24. 9. 2008 určený k výstavbě rodinného domu.

(2) Prodávající prohlašuje, že své vlastnické právo k předmětnému pozemku nepozbyl převodem na jinou osobu ani žádným jiným způsobem, který by nebyl patrný z výpisu z katastru nemovitostí a není omezen v nakládání s pozemkem.

II.

(1) Prodávající touto smlouvou Kupujícímu/Kupující/Kupujícím do jeho výlučného vlastnictví/podílového spoluvlastnictví/společného jmění manželů úplatně převádí pozemek parc. č.o výměře m²v k. ú. Bavorov se všemi právy a povinnostmi, jakož i součástmi a příslušenstvím, to je včetně základní technické vybavenosti pozemku (rozvod elektrické energie, vody, plynu, kanalizace) přivedené na hranici prodávaného pozemku, ukončené vždy příslušným napojovacím místem, to je např. šachtou, přípojkovou skříní, apod. za dohodnutou kupní cenu ve výši,- Kč (xxxx Kč/m²), slovy:korun českých bez DPH.

(2) Kupující bere zároveň na vědomí, že dodání pozemku podléhá dani z přidané hodnoty, to znamená, že Kupní cena bude zvýšena o příslušnou daň z přidané hodnoty ve výši dle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění. Kupní cena včetně DPH činí,- Kč (dále jen „Kupní cena“).

III.

(1) Kupní cena ve výši,-Kč bude uhrazena do třiceti dnů ode dne uzavření této kupní smlouvy, a to bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího č. ú. : 0680333369/0800, variabilní symbol = rodné číslo Kupujícího. Kupující bere na vědomí, že úplná úhrada kupní ceny je podmínkou podání návrhu a povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podle této smlouvy a že ze zákonných důvodů nelze prodávajícím převáděný pozemek poskytnout do zástavy úvěrující bance kupujícího.

(2) Bude-li Kupující v prodlení s úhradou Kupní ceny, či její byt' i nepatrné části, je povinen zaplatit Prodávajícímu ujednanou smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč, slovy: jeden tisíc korun českých za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do deseti dnů ode dne jejího vyúčtování Prodávajícím.

(3) Bude-li Kupující v prodlení s úhradou Kupní ceny, či její, byt' i nepatrné části, je Prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. Odstoupením od smlouvy nezaniká právo na úhradu smluvní pokuty či náhradu škody.

IV.

(1) Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny tuto smlouvu uzavřít a jsou splněny veškeré podmínky platnosti tohoto právního jednání.

(2) Prodávající prohlašuje, že Kupujícího seznámil se stavem předmětné nemovité věci a také, že si je vědom své povinnosti upozornit Kupujícího na skryté vady předmětu koupě, o nichž ví.

(3) Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem převáděné nemovité věci a že je mu stav prodávané nemovité věci znám a v tomto stavu ji kupuje. Kupující je dále seznámen a srozuměn s Informací o stavebních parcelách zveřejněnou prodávajícím v souvislosti s prodejem stavebních pozemků v Bavorově – lokalita Útěšovská. Pozemek není vyňat ze zemědělského půdního fondu.

(4) Prodávající upozorňuje kupujícího, že na předmětné nemovité věci bude do KN vloženo věcné břemeno ve prospěch firmy EG.D (elektrická a plynová přípojka a měrový pilíř umístěný na pozemku).

(5) Prodávající rovněž prohlašuje, že se proti jeho osobě nevedou žádná soudní, exekuční ani správní řízení, kterými by měla být postižena nemovitá věc, které je předmětem prodeje a je uvedena v článku II. této kupní smlouvy. Daň z nemovitých věcí je řádně zaplacená.

- (6) Kupující je povinen dodržet dispozici stávajících vjezdů na jednotlivé parcely.
- (7) Kupující bere na vědomí, že je jako stavebník před zahájením stavební činnosti na předmětném pozemku povinen zajistit provedení archeologického výzkumu. Dle ustanovení § 22 zák. č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči je stavebník povinen již od doby přípravy stavby oznámit plánovanou stavební činnost na tomto území Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.
- (8) Kupující prohlašuje, že mu nejsou známy žádné okolnosti, které by bránily v převodu nemovité věci na jeho osobu.

V.

(1) Prodávající má zájem, aby v dané lokalitě byly v přiměřeném čase vytvořeny zdravé životní podmínky pro bydlení a nerušené užívání nemovitých věcí, jakož i došlo k včasnému dokončení veškeré technické infrastruktury (komunikace, chodníky). Za tím účelem Prodávající předmětný pozemek Kupujícímu prodává s podmínkami a Kupující se zavazuje tyto podmínky splnit, jinak je povinen uhradit smluvní pokutu takto:

a) Kupující se zavazuje vybudovat na předmětném pozemku stavbu rodinného domu v souladu se schváleným územním plánem, která se stane součástí předmětného pozemku, a to v době do pěti let ode dne uzavření této kupní smlouvy. Splnění svého závazku je Kupující Prodávajícímu povinen prokázat. Za tím účelem Prodávajícímu v uvedené lhůtě předloží pravomocné rozhodnutí příslušného stavebního úřadu (Městský úřad Vodňany, odbor výstavby a územního plánování), to je kolaudační souhlas nebo povolení, popřípadě osvědčení o existenci stavby vydané ve správním řízení příslušným stavebním úřadem. Prodávající mu o tom vystaví potvrzení. Smluvní strany sjednaly, pro případ porušení této povinnosti vybudovat stavbu rodinného domu v uvedeném čase, smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč, slovy: jedno sto tisíc korun českých.

b) Smluvní strany dále pro případ, že Kupující stavbu rodinného domu nevybuduje ani v době do osmi let ode dne uzavření této kupní smlouvy, povinnost zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 250.000,- Kč, slovy: dvě stě padesát tisíc korun českých. Nárok na smluvní pokutu lze uplatnit každý samostatně, tyto se navzájem nevylučují, to znamená, že zaplacením smluvní pokuty uvedené pod písm. a) nezaniká nárok na zaplacení smluvní pokuty uvedené pod písm. b) a naopak.

(2) Prodávající dále předmětný pozemek Kupujícímu prodává s výhradou, že Kupující předmětný pozemek úplatně či bezúplatně nepřevéde na třetí osobu nebo ho nesmění ani nevloží do jmění právnické osoby či jiným způsobem nezcizí ani nezatíží, pokud s tím Prodávající předem nevysloví souhlas. Smluvní strany se tedy dohodly na zákazu zcizení a zatížení předmětné nemovité věci jako věcný právech, a to na dobu určitou, v délce osmi let ode dne povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Smluvní strany pro případ porušení tohoto zákazu zcizení nebo zatížení nemovité věci ujednaly smluvní pokutu ve výši 250.000,- Kč, slovy: dvě stě padesát tisíc korun českých.

(3) Smluvní pokutu je Kupující povinen zaplatit Prodávajícímu do deseti dnů ode dne jejího vyúčtování.

VI.

(1) Vlastnické právo jako věcné právo k nemovité věci vznikne až jeho zápisem do veřejného seznamu – vkladem do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, a to s účinky k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.

(2) Smluvní strany sjednaly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude podán do deseti pracovních dnů po úplném zaplacení ujednané Kupní ceny podle článku III. odst. 1 této Kupní smlouvy. Úplné zaplacení celé kupní ceny osvědčí prodávající svým potvrzením a bez

splnění této podmínky nelze podat návrh ani povolit vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podle této smlouvy.

(3) Do doby povolení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí, jsou smluvní strany svými projevy na této listině vázány.

(4) O předání a převzetí pozemku nebude smluvními stranami sepsován předávací protokol. Pozemek se považuje za předaný Prodávajícím a převzatý Kupujícím ke dni povolení vkladu vlastnického práva k pozemku do katastru nemovitostí, tímto dnem přechází na Kupujícího nebezpečí škody na věci.

VII.

(1) Poplatky za úkony katastrálního úřadu zaplatí Kupující.

VIII.

(1) Na základě této smlouvy lze po úplném zaplacení celé kupní ceny zapsat vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru na příslušném listu vlastnictví pro katastrální území Bavorov u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice k nemovité věci k pozemku parc. č. o výměře m² v k. ú. Bavorov výlučné vlastnictví/podílové spoluvlastnictví/společné jmění manželů

IX.

(1) Záměr města Bavorov převést úplatně vlastnické právo k nemovité věci - pozemku parc. č. v k. ú. Bavorov byl řádně zveřejněn po zákonem stanovenou dobu a podmínky kupní smlouvy byly schváleny zastupitelstvem města Bavorov dne usnesením zastupitelstva č.

X.

Účastníci této smlouvy svým podpisem stvrzují, že si tuto smlouvu pečlivě přečetli, textu smlouvy porozuměli a tuto smlouvu uzavírají svobodně, vážně, bez existence omylu a nikoliv v tísně nebo za nápadně nevýhodných podmínek a že nejsou dány důvody neplatnosti této smlouvy stanovené v § 1796 zákona č. 89/2012 Sb., tedy při uzavírání smlouvy nebylo zneužito tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti kterékoliv ze smluvních stran a majetková hodnota k vzájemnému plnění není v hrubém nepoměru, což stvrzují svým podpisem.

V Bavorově dne V dne