

Obec Dlouhé
IČO: 00599361

V Y H L A Š U J E Z Á M Ě R

v souladu s ust. § 39 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Evidenční číslo záměru: Z-01/2025

Vyvěšeno: 28. 2. 2025

Sejmuto:

Záměr:

Prodej 3 stavebních parcel v lokalitě k Radešínské Svratce

Preambule

Zastupitelstvo obce Dlouhé, vedeno snahou uspokojit vážné žadatele (v textu dále jen zájemce) a budoucí spokojené obyvatele o pořízení cenově dostupných pozemků pro výstavbu rodinných domů, schválilo vybudování potřebné infrastruktury, při zajištění určité míry návratnosti vynaložených prostředků s cílem zamezení nákupu parcel pro spekulativní účely.

Prodej pozemků podléhá platnému zákonu o obcích číslo 128/2000 Sb.

Obec má zájem vytvořit podmínky pro další rozvoj obce, přičemž za jednu ze základních podmínek rozvoje obce považuje vytvoření možnosti pro občany obce realizovat výstavbu rodinných domů na pozemcích, které budou obci jejím občanům prodány. Záměrem obce při prodeji pozemků je především vytvořit podmínky pro zvýšení počtu obyvatel obce, a to především vytvořením možnosti vlastního bydlení zejména pro mladé rodiny s dětmi, aby tito občané zůstali občany obce a bydleli v obci. Obec proto hodlá prodávat pozemky pouze za účelem výstavby rodinných domů, a nikoliv pro jiné účely.

S ohledem na shora uvedené důvody prodeje pozemků není cílem obce dosáhnout prodejem pozemků zisk, naopak je cílem obce prodat pozemky za dostupnou cenu, která částečně pokryje náklady obce související s nabytím pozemků a s jejich přípravou k prodeji, a to pouze občanům obce, kteří měli trvale bydliště v obci k datu 28. 2. 2025. Obec proto nebude prodávat pozemky v prvním kole za cenu v daném místě a čase obvyklou, ale za cenu, která umožní naplnění shora vymezených cílů.

Shora uvedené cíle obec považuje za důležitý zájem obce ve smyslu st. § 38 odst. 1 zak. č. 128/2000 Sb. o obcích, který převažuje nad požadavkem hospodárnosti při dispozicích s majetkem obce, a to i s ohledem na ust. § 2 odst. 2 zak. č. 128/2000 Sb., podle kterého „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů“. Obec při prodeji pozemků nemá primárně ekonomické cíle, ale jedná se jí především o vytvoření podmínek pro budoucí rozvoj obce.

Pravidla postupu při prodeji pozemků v lokalitě k Radešínské Svratce

V souladu s postupem přípravy a výstavby infrastruktury na pozemcích ve vlastnictví obce Dlouhé, připravila obec prodej 3 pozemků pro výstavbu rodinných domů.

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o prodej pozemků vlastněných obcí v dané lokalitě, bude při postupu prodeje pozemků postupováno dle pravidel, schválených zastupitelstvem obce na zasedání, konaném dne **27. 2. 2025**. Cílem pravidel prodeje je transparentní prodej pozemků se zajištěním stejných podmínek pro každou osobu tak, aby se zamezilo možným pochybnostem o dodržení rovných podmínek pro všechny zájemce o odprodej předmětných pozemků.

Jedná se o následující pozemky v k. ú. Dlouhé na Moravě a obci Dlouhé:

- 1. pozemek p. č. 365/1, orná půda ve výměře 1 036 m² – bude zatíženo věcným břemenem – na pozemku šachta jednotné kanalizace a část kanalizačního řadu, kam bude muset být umožněno případné připojení sousedních parcel**
- 2. pozemek p. č. 365/2, orná půda ve výměře 877 m²**
- 3. pozemek p. č. 365/3 orná půda ve výměře 817 m²**

Postup a zásady při prodeji pozemků v 1. kole

I.

Stanovení kupní ceny a podmínek uzavření kupní smlouvy

- a) kupní cena pozemků činí **700 Kč/m² s DPH**, (s l o v y : sedm set korun českých);
- b) zájemcem (žadatelem) může být pouze fyzická osoba s trvalým pobytem v obci Dlouhé ke dni 28. 2. 2025, ne starší 45 let;
- c) kupní smlouva, předmětem které bude prodej pozemku, bude uzavřena po vybudování sítí (vodovodu včetně vodovodních přípojek, veřejného osvětlení, chráničky datových sítí, rozvodů NN. Předpokládáné dokončení je květen 2025. Vzhledem k tomu, že v obci není oddělená kanalizace s čistírnou odpadních vod, bude si likvidaci odpadních i dešťových vod řešit budoucí vlastník pozemku na svém pozemku (jímka na vyvážení, domovní čistírna odpadních vod, vsak). Jako jistina bude po výběru a schválení budoucího kupujícího na účet **obce složena částka ve výši 50 000,- Kč a to do 15 dnů od písemného oznámení o schválení prodeje. Kupní cena bude uhrazena na účet obce do 60 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy** – od kupní ceny bude odečtena „jistina“, která již byla zájemcem složena. Bezodkladně poté, co bude nabyvatelem zaplacená kupní cena řádně a včas, předá obec návrh na vklad vlastnického práva k prodávanému pozemku do katastru nemovitostí;
- d) kupující jako stavebník zajistí vydání povolení umístění a provedení stavby nejpozději do 24 měsíců od rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku do katastru nemovitostí. Ve stejné lhůtě musí kupující jako stavebník viditelně započít se stavbou, podle podmínek kupní smlouvy a Územní studie Dlouhé 6/2023 pro výstavbu rodinných domů. Na kupovaném pozemku je povoleno stavět stavby pouze k rodinnému bydlení;
- e) doklad o užívání stavby (tj. protokol ze závěrečné kontrolní prohlídky nebo kolaudační souhlas) předloží kupující tedy stavebník obci (na adresu sídla obce) nejpozději do 72 měsíců od rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku do katastru nemovitostí;
- f) v případě, že tyto termíny pod písm. d) a e) nebudou nabyvatelem pozemku dodrženy, je obec oprávněna odstoupit od kupní smlouvy, předmětem které byl prodej pozemku;
- g) v případě, že doba výstavby (tj. podání oznámení záměru započít s užíváním stavby) RD přesáhne stanovený termín v důsledku zavinění stavebníka (tj. nabyvatele pozemku), bude v kupní smlouvě sjednána smluvní pokuta ve výši 10.000 Kč/měsíčně za každý kalendářní měsíc takového prodlení s výstavbou. Za zavinění stavebníka se považuje i nedostatek finančních prostředků určených pro výstavbu RD;
- h) pokud by nedošlo k uzavření smlouvy ze strany kupujícího po složení jistiny, jistina propadá obci (nebude vrácena), v opačném případě bude odečtena z kupní ceny;
- i) v případě, že budoucí nabyvatel pozemku poruší povinnost zaplatit kupní cenu řádně a včas nebo následně poruší jinou povinnost, stanovenou v kupní smlouvě, předmětem které bude prodej pozemku a obec z tohoto důvodu od uzavřené kupní smlouvy odstoupí, nevzniká obci jako prodávajícímu povinnost vrátit budoucímu nabyvateli pozemku složenou „jistinu“ ve výši 50.000 Kč;
- j) nabyvatel pozemku se zavazuje v případě, že na prodávaném pozemku nezačne stavbu a nepostaví RD ve stanovených termínech, do 30 dnů ode dne doručení výzvy obce uzavřít kupní smlouvu, předmětem které bude zpětný prodej tohoto pozemku do vlastnictví obce, za kupní cenu, za kterou obec pozemek prodala

nabyvateli, a to bez DPH sníženou o „jistinu“ s tím, že nabyvatel nese ze svého veškeré náklady spojené se zpětným prodejem;

- k) ujednání o tom, že v případě, že ke dni uplatnění práva na odstoupení od smlouvy ze strany obce bude daný pozemek v důsledku činnosti kupujícího zhodnocen či znehodnocen, bude částka, (kterou bude obec povinna v souvislosti s uplatněním práva na odstoupení od smlouvy povinna zaplatit), rovna ceně, za kterou obec předmětný pozemek kupujícímu prodala, a to bez DPH, zvýšené o cenu takového zhodnocení či snížené o cenu takového znehodnocení. Pokud ohledně této částky nedojde ke shodě, určí její výši soudní znalec vybraný obcí, a to znaleckým posudkem. Tato částka bude splatná do 30 dnů poté, co bude obec v katastru nemovitosti zapsána jako vlastník předmětného pozemku. Kupující bude povinen k tomuto zápisu poskytnout součinnost, zejména podepsat příslušné listiny vyžadované právními předpisy. V případě, že pozemek bude zatížen zástavním právem k zajištění úvěru, který banka poskytla kupujícímu za účelem úhrady kupní ceny pozemku, bude kupující povinen zajistit zánik takového zástavního práva a jeho výmaz z katastru nemovitosti do 90 dní poté, co obec uplatní své právo na odstoupení od smlouvy. Částka, kterou bude obec povinna v této souvislosti kupujícímu vyplatit, bude splatná do 30 dnů poté, co budou kumulativně splněny podmínky zániku tohoto zástavního práva a jeho výmazu z katastru nemovitosti a zápisu obce v katastru nemovitosti jako vlastníka předmětného pozemku;
- l) náklady spojené s realizací práva na odstoupení od smlouvy zejména náklady spojené s vyhotovením posudku soudního znalce, správní poplatky spojené s řízením u příslušného katastru nemovitostí apod.) nese kupující, tedy ne obec;
- m) náklady spojené s vyhotovením kupní smlouvy a vkladem do katastru nemovitostí uhradí kupující;
- n) fyzické předání pozemku kupujícímu se uskuteční nejdéle do 7 pracovních dnů poté, co prodávající obec obdrží rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vlastnického práva do katastru nemovitostí;
- o) na prodávaných pozemcích nebyl proveden inženýrsko-geologický ani hydrogeologický průzkum.

II.

Postup při vyhlášení záměru na odprodej pozemků a přihlašování zájemců o koupi pozemků

(v textu dále jen zájemce)

- a) zastupitelstvo obce Dlouhé rozhodlo o vyhlášení záměru:
 - záměr prodeje bude zveřejněn **od 28. 02. 2025 do 26. 03. 2025 do 17 hodin**
 - jedna fyzická osoba může podat 1 žádost. Za jednu osobu jsou pro účely tohoto záměru považováni i manželé
- b) v přihlášce do vyhlášeného záměru zájemce uvede pořadí zájmu o daný pozemek dle priority, kdy pod číslem 1 uvede parcelní číslo pozemku s nejvyšší prioritou. **V případě více zájemců o stejný pozemek bude rozhodující datum a čas doručení žádosti. Pokud se sejdou 3 a méně žádosti, bude rozhodovat čas doručení žádosti. Pokud se sejde žádostí více, tj. 4 a více, budou zájemci vyzváni, aby do stanoveného termínu předložili nabídkovou cenu za m2 (v uzavřené označené obálce), která bude rozhodující pro koupi pozemku. Nabídková cena nesmí být nižší než cena minimálním, tj. 700,- Kč/m2 (obálková metoda – prodej nejvyšší nabídky);**
- c) výběrového řízení na pozemek se mohou účastnit pouze zájemci, kteří doručí žádost **v uzavřené zapečetěné obálce označené slovy „Koupě parcely“** ve stanoveném termínu. Příjem žádostí bude probíhat **od 10. 3. 2025 od 8 hodin do 26. 3. 2025 do 17 hodin, kdy ve stanovené lhůtě musí být žádost doručena na obecní úřad Dlouhé (na dříve či později podané žádosti nebude brán zřetel);**
- d) **otevírání obálek se uskuteční dne 27. 3. 2025 v 18.00 hod. v zasedací místnosti obce Dlouhé** zastupitelstvem obce;
- e) zájemce o odprodej pozemku ve vlastnictví obce musí splňovat bezdlužnost vůči obci;
- f) budoucí nabyvatel pozemku je povinen až do doby vydání dokladu o užívání stavby (tj. protokol ze závěrečné kontrolní prohlídky nebo kolaudační souhlas) udržovat tento pozemek v řádném stavu, např. jej podle potřeby posít. Pokud se tak nestane, je povinen, na základě písemná výzvy obce, do 7 pracovních dnů případný neutěšený stav pozemku napravit;

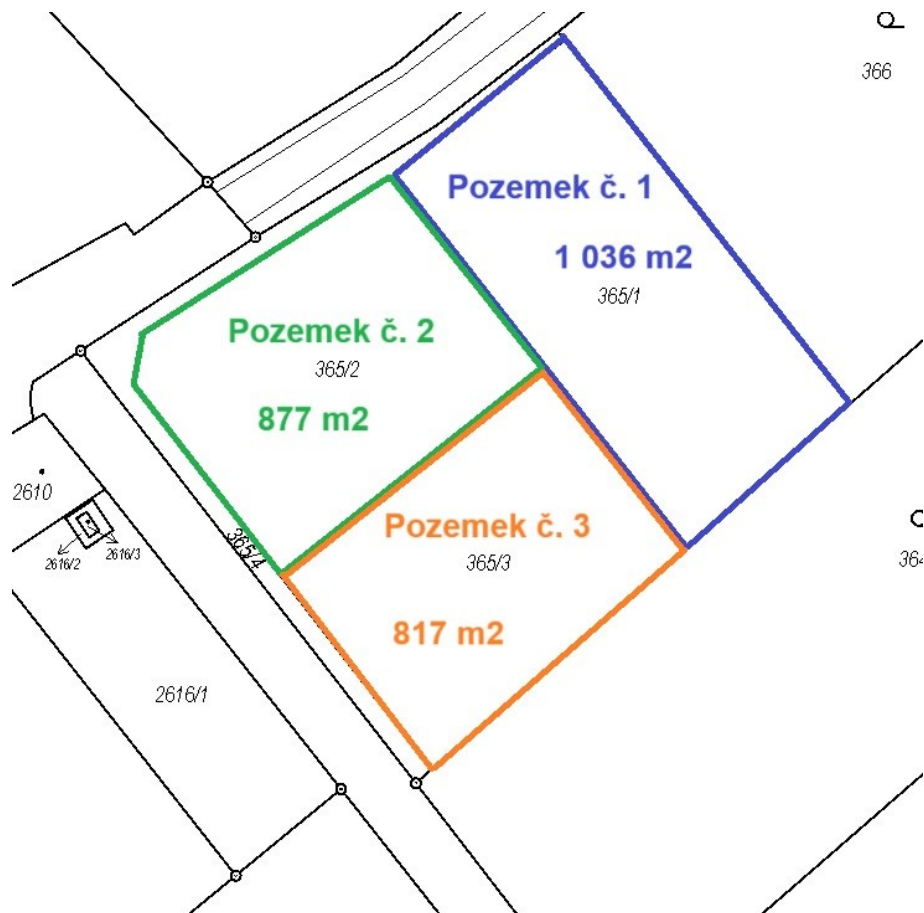
- g) součástí těchto pravidel je Územní studie Dlouhé, vypracovaná Ing. arch. Ondřejem Novotným pro výstavbu rodinných domků na parcele č. 365, datované 6/2023. Tato studie byla zaregistrovaná na MěÚ Nové Město na Moravě, odbor stavební a životní prostředí. Tato studie je pro všechny stavebníky v dané lokalitě závazná;
- h) zastupitelstvo obce může zrušit záměr na prodej shora uvedených pozemků bez vyhodnocení, a to až do rozhodnutí zastupitelstva obce o schválení prodeje pozemků přihlášenému zájemci, bez udání důvodu;
- i) u všech podmínek může zastupitelstvo obce jako nejvyšší orgán obce rozhodnout o výjimce z daných pravidel, a to pouze z důvodu mimořádných, zvláštního zřetele hodných důvodů. V případě rozhodnutí o výjimce nesmí být dotčena práva ostatních zájemců;

Nedílnou součástí pravidel je:

- Územní studie Dlouhé – příloha č. 1
- formulář pro podání žádosti – příloha č. 2

V případě, že pozemky nebudou prodány v 1. kole místním občanům, bude vyhlášen záměr nový s možností přihlášení i osob bez trvalého pobytu v obci Dlouhé, za obdobných podmínek, ale s cenou vyšší, která bude minimálně v částce 850,- Kč za m² včetně DPH. Pro prodej bude rozhodující výše nabídnuté ceny.

Schváleno zastupitelstvem obce na řádném zasedání dne 27. 2. 2025



Občané mohou své námítky uplatnit písemně nejpozději do 15-ti dnů od zveřejnění záměru na úřední desce.

Hlavatá Jaroslava, v.r.
starostka obce