

Obec Březník

675 74 Březník 247

IČ: 00289132



Metodika prodeje stavebních pozemků v lokalitě Za Branou II

Obec Březník vytýčila v lokalitě Za Branou II stavební parcely P1 až P6 a zpracovala projektovou dokumentaci dopravního napojení lokality na místní komunikace a výstavbu inženýrských sítí v rozsahu splašková a dešťová kanalizace, vodovodní a plynový řad a stanovila následující pravidla prodeje těchto parcel.



Výchozí předpoklady pro zvolení způsobu prodeje

I. OBECNÁ VÝCHODISKA

Obec Březník má zpracovaný ÚP a rozvojové dokumenty obce a v obci existuje bohatý kulturní a společenský život. V obci jsou funkční místní spolky, které poskytují možnost sportovního, kulturního i společenského uplatnění.

Obec Březník má v současné době vybudovanou kompletní technickou infrastrukturu v rozsahu plynofikace, splašková a dešťová kanalizace a obec je napojena na veřejný vodovod v majetku VAK. V celé obci je rekonstruovaná rozvodná síť NN a veřejné osvětlení. V obci je dostupný signál poskytovatelů internetového připojení.

V obci funguje Pošta, obchod a nachází se zde sportovní zařízení jednak v majetku obce a také v majetku místní tělocvičné jednoty. V obci je dvoustupňová Základní škola a Mateřská škola.

II. CÍLE OBCE A ODŮVODNĚNÍ PODMÍNEK PRODEJE

S ohledem na dobré zázemí a vybavenost obce vytvořila obec v souladu s ÚP podmínky pro rozšíření možnosti výstavby RD v lokalitě nazvané **Za Branou II s hlavními cíli:**

- a) **Vytvořit podmínky pro udržení a případné navýšení počtu obyvatel obce**, kterých je k dnešnímu dni 698. Zájem o bydlení v obci je průběžný a bez vzniku nové lokality není obec tento zájem schopna uspokojit.
- 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). V obci je mateřská škola a základní škola I a II stupně, obec má vybudované sportoviště a je schopna poskytnout jak sportovní tak i kulturní vyžití svých občanů.

Obec má proto zájem výrazně **podpořit individuální rodinnou výstavbu**, a proto nepočítá s prodejem stavební lokality jednomu podnikatelskému subjektu pro developerskou činnost. Zájemem obce je zachovat venkovský charakter obce, zachovat život na vesnici při životě.

III. 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 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 o danou parcelu. Proto též nevolí formu prodeje nejvyšším nabídkám, ale stanoví fixní cenu za parcelu.

Tyto cíle považuje obec za důležitý zájem obce ve smyslu ustanovení § 38, odst.1 zák.č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), 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.

Jednotlivé stavební parcely vznikly rozdělením původních parcel číslo 1345/2, 1343/26 a 1343/27 s různým druhem využívání a následným sloučením jejich oddělených dílů do navržených stavebních parcel určených GP 826-406/2023. V této lokalitě byl proveden inženýrskogeologický průzkum, který popsal geologické podloží, a na základě tohoto byla mj. stanovena i cena jednotlivých parcel. Ceny jsou uvedeny v příloze č. 1 této metodiky. S výsledky průzkumu budou zájemci seznámeni současně s uveřejněním záměru pozemky nabízet k prodeji a nejsou součástí této metodiky.

IV. 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) povinnosti do určité doby zahájit na získaném pozemku stavbu RD

Zastupitelstvo stanovuje dobu 2 let ode dne uzavření kupní smlouvy, kdy bude muset stavebník zahájit stavbu.

Možnost dodržet tento termín bude ošetřen plánovací smlouvou, která bude uzavřena společně s kupní smlouvou na prodej pozemku, aby stavebníkovi bylo umožněno stavět před dokončením technické infrastruktury v dané lokalitě.

b) povinnosti do určité doby zkolaudovat na pozemku RD

Zastupitelstvo stanovuje dobu 5 let ode dne uzavření kupní smlouvy, kdy bude muset stavebník RD zkolaudovat.

c) povinnost být na uvedené adrese přihlášen k trvalému pobytu

Zastupitelstvo stanovuje **požadavek přihlásit stavebníka a s ním žijící obyvatele v novostavbě RD k trvalému pobytu v obci a postaveném RD na dobu minimálně 4 roků po kolaudaci.**

Ve všech těchto termínech dle bodů a), b), a c) bude existovat možnost požádat o jejich prodloužení či prominutí z důvodů hodných zřetele, zejména z důvodů nezaviněných stavebníky (přírodní vlivy, úmrtí, právní nástupnictví a jiné). O prodloužení všech lhůt bude hlasovat zastupitelstvo obce, a budou se řešit formou dodatku kupní smlouvy.

V případě nesplnění podmínky si obec zvolí, zda:

- využije výhrady zpětné koupě (viz další bod)
- nebo vyzve kupujícího k úhradě sjednané smluvní pokuty (pro případ stavebního povolení se stanovuje 50.000,- Kč, pro případ nezkolaudování se stanovuje 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. Zaplacením pokuty podmínky padají?

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

Předkupní právo neznámá, 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

e) výhrada zpětné koupě na dobu do vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí (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.

f) vlastníci se zaváží přenést na svého případného právního nástupce všechny povinnosti vůči obci, které jsou pro tento prodej stanovené.

g) stanovení regulačních opatření z hlediska podmínek územního plánování

Základní omezení či regulaci stanovuje platný ÚP ve znění změny č. 1 a ty jsou tam specifikovány a budou posuzovány v průběhu stavebního řízení.

Obec Březník v současné době zpracovává změnu č. 2 ÚP, ze které mohou vyplynout některá omezení z pohledu urbanismu a nároků na řešení dané lokality např. hlavní stavební čára, koeficient zastavitelnosti a jiné. Tyto podmínky budou součástí smluvního ujednání a jejich nedodržení může být sankcionováno.

SHRNUTÍ PODMÍNEK

1. Obec prodává pozemky za pevnou cenu za parcelu 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 kupujícího, případně spolubydlících:

a) do 2 roků od uzavření kupní smlouvy zahájit na získaném pozemku stavbu RD

b) do 5 roků od uzavření kupní smlouvy zkolaudovat na pozemku RD

c) být na uvedené adrese přihlášen k trvalému pobytu po dobu nejméně 4 roků od kolaudace

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.

6. Obec zakotví do smluv stanovení regulačních opatření z hlediska podmínek územního plánování.

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

Obec může v případě vyššího zájmu o parcely upřednostňovat místní občany anebo může zohlednit jiný prospěch pro obec. Lokalita je hrazena z rozpočtu obce, tedy z finančních prostředků určených pro obec Březník, které by měly být vynakládány ve prospěch zejména jejích občanů. Prodej ostatním zájemcům však nevylučuje.

V. NABÍDKY

Nabídky budou podávány **na obci předepsaném formuláři**, kde bude vhodné uvést pořadí všech šesti nabízených pozemků dle priorit žadatele. V případě neúplného vyplnění formuláře žádosti (identifikace žadatele) bude žadatel vyzván k jeho doplnění. Pokud žadatel neuvede pořadí svého zájmu u všech šesti pozemků, může být při získání pozemku v dané lokalitě znevýhodněn (bude vyřazen) resp. se předpokládá, že o jiný nemá zájem.

Cílem je mj. získat od všech zájemců stejný druh informací, které zastupitelstvo potřebuje pro rozhodnutí a sepsání smlouvy atd.

Postup rozhodování o přidělení požadovaného pozemku:

Po oznámení záměru prodeje stavebních pozemků bude zahájen příjem žádostí. Žádosti budou přijímány následující den po zveřejnění oznámení po dobu 15 dnů do 24:00 posledního dne zveřejnění. Žádosti budou chronologicky zaznamenány v seznamu došlých žádostí. Na žádosti podané mimo tento časový úsek nebude brán zřetel.

1. Bude provedena kontrola formálních náležitostí žádostí a naplnění záměrů obce. Z hodnocení budou vyřazeny právnické osoby a developerské projekty.
2. Žádosti budou seřazeny podle data doručení žádostí. Rozhodující je datum podání žádosti o koupi pozemku v lokalitě Za Branou II. Žádosti podané ve stejný den, tj. v čase od 00:00h do 24:00 bez ohledu na způsob podání žádosti (písemně na podatelnu, elektronicky emailem na podatelna@obecbreznik.cz s přílohou vyplněného formuláře s podpisem, či DS na pqatm4) se považují za žádosti podané se stejným datem a časem podání. Toto opatření má zabránit diskvalifikaci žadatelů nemajících přístup k elektronickým prostředkům komunikace.
3. Může být uplatněn tzv. vyšší zájem a to tak, že žadatel v zájmovém okruhu bude předřazen před žadatele mimo tento okruh zájmu.
V tabulce se po seřazení vyhovujících žádostí přidělí pořadí od 1 až po celkový počet vyhovujících žádostí **a při přidělování pozemků se postupuje od prvního žadatele k dalšímu.**
4. Bude provedeno přidělení pozemků v nejvyšší volné prioritě žadatelů dle pořadí v tabulce. Pokud nedorazí k duplicitnímu zájmu o stejné pozemky, budou jim přiděleny podle jejich požadavku. V případě shodného zájmu bude rozhodující datum žádosti žadatele o přidělení stavebního pozemku z dřívější doby (to první). Za podanou žádost v minulosti se počítá, i pokud ji žadatel v předchozí době podal jako spolužadatel (partner, SJM). Pokud toto kritérium nelze použít rozhodne los.

5. Pokud se prvních 6 zájemců podle upraveného pořadí, bez ohledu na priority uvedené v žádostech, shodne na rozdělení pozemků, sepíší o tom dohodu a nebude se systém hodnocení dále uplatňovat, budou jim tyto pozemky přiděleny.

Poznámka:

Doporučuje se, aby ti, kteří již dříve individuálně projevovali o koupi pozemku zájem, byli na plán obce zveřejnit záměr písemně upozornění v rámci dobrých mravů.

VI. NÁKLADY

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

VII. 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)

Tuto informaci uvedou do formulářů formou čestného prohlášení.

Poznámka:

*Obec nemůže odmítnout nabídku **právníké osoby** (např. stavební firmy), ale může v záměru deklarovat, že podobný prodej schválit nehodlá v rámci předvídatelnosti a korektnosti navenek.*

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

S ohledem na množství parcel a možnost (což je pravděpodobné) duplicitních nabídek na některé z nich se doporučuje ustanovit pro vyhodnocení prvního kola nabídek **pracovní komisi pro přípravu podkladů pro konečné hlasování zastupitelstva.**

VIII. NÁVRH USNESENÍ

Zastupitelstvo obce schvaluje

METODIKU PRODEJE STAVEBNÍCH PARCEL Lokalita „Za Branou II“, a ukládá starostovi obce podle ní v procesu prodeje postupovat.

**Schváleno usnesením ZO č. 40/2024 na jednání zastupitelstva obce
č. 03/2024 dne 26. 6. 2024.**

Metodika prodeje stavebních pozemků v lokalitě Za Branou II

Seznam příloh:

Příloha č. 1 – Výpočet ceny jednotlivých parcel

Příloha č. 2 – Příklad postupu vyhodnocení