

Obec Jaroslavice

IČO: 00292915

Obecní úřad, Náměstí 93, 671 28 Jaroslavice

METODIKA PRODEJE STAVEBNÍCH PARCEL

Lokalita „U HŘIŠTĚ“ II. etapa

Územní studie zpracovaná Ing. Arch. Josefem Kolmanem, Dvořákova 21,
669 02 Znojmo a schválená MěÚ Znojmo - odborem územního plánování a
strategického rozvoje – komplexní urbanistické řešení

Obec Jaroslavice vytvořila ve svém katastrálním území Jaroslavice stavební lokalitu „U Hřiště“, která bude prováděna ve 3 etapách. Lokalita je zobrazena v územní studii Ing. Arch. Josefa Kolmana, a to formou komplexního urbanistického řešení.



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 bylo 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 2. etapě a následně po případném znovu schválení i 3. etapa prodeje pozemků. Metodika bude používána zejména v první termínované části 2. 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 2. etapy z urbanistické studie

Číslo pozemku	Výměra/m²	Cena/ m²/
8340/7	930 m ²	1000 Kč včetně DPH
8340/6	988 m ²	1000 Kč včetně DPH
8340/5	1 028 m ²	1000 Kč včetně DPH
8340/4	1 069 m ²	1000 Kč včetně DPH
8340 /3	987 m ²	1000 Kč včetně DPH
8334/7	1 103 m ²	1000 Kč včetně DPH
8334/6	989 m ²	1000 Kč včetně DPH

Východiska metodiky prodeje stavebních parcel

A. OBECNÁ

Jaroslavice jsou vinařská 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. Má velmi dlouhou a bohatou historii a také dlouhou vinařskou tradici.

V obci se nachází základní a mateřská škola, které jsou příspěvkovou organizací obce, knihovna a nově se započne s výstavbou dětské skupiny. V obci působí praktický lékař pro dospělé i děti a také zubní lékař, je zde i lékárna. V obci působí mnoho spolků a sdružení, podílejících se na udržování tradic, na pořádání kulturních a společenských akcí. Na území obce působí i podnikatelské a další zájmové subjekty.

B. ODŮVODNĚNÍ PODMÍNEK PRODEJE STAVEBNÍCH PARCEL A CÍLE OBCE

S ohledem na dobré zázemí obce, co do vybavenosti a služeb by obec ráda vytvořila nové místa pro bydlení hlavně pro naše místní mladé rodiny s dětmi a naši mladou generaci občanů, a to z toho důvodu, aby nám neodcházeli z naší obce do jiných obcí či měst z důvodu nemožnosti bydlení v obci. Jejich přítomnost je pro obec velkým přínosem a to jak kvůli fungování místních příspěvkových organizací, místních spolků a sdružení a hlavně také proto, že díky nim v obci neuhasíná „život“, ale

obec se nadále udržuje, rozvíjí a modernizuje. Tito místní mladí se opravdu velmi často aktivně zapojují do kulturního a jiného dění v obci, vyrostli zde, pomáhají s pořádáním různých akcí. Tyto aktivity obec a život v ní velmi obohacují a mají z nich prospěch všichni obyvatelé obce.

Mnoho z těchto mladých lidí má také k samotné obci a k jejím občanům velmi blízký osobní či rodinný vztah, tito lidé zde mají rodiny, příbuzné, vyrostli zde a z těchto důvodů by rádi v naší obci nadále zůstali žít a podíleli se na jejím chodu a my si opravdu myslíme, že obec by se měla maximálně snažit o to, aby zde mohli zůstat a pokračovat například ve vinařské tradici svých rodičů a prarodičů, která má v obci hluboké kořeny a právě oni by chtěli s touto tradicí zde pokračovat nadále.

Avšak obec Jaroslavice již má ve svém vlastnictví přes 60 bytů a jejich správa, údržba a opravy je pro obec naší velikosti velmi náročná a proto nemá v plánu v nejbližších letech stavět nové bytové domy a tím naplňovat společnou státní politiku dostupného bydlení, zejména pro mladé rodiny. Z tohoto důvodu se obec rozhodla vytvořit nová stavební místa pro výstavbu nových rodinných domů a tím tak mladým lidem z obce dát možnost si své bydlení vybudovat na své náklady, aby se nemuseli dožadovat obecních bytů, které se uvolňují jen velmi málo. Tímto rozšířením možnosti výstavby vlastních rodinných domů pro naše občany, chceme naplnit tyto hlavní cíle:

a) udržet v obci naše mladé rodiny s dětmi a nastupující generaci, popřípadě přilákat nové a tak udržet velikost obce z hlediska počtu obyvatel obce či jeho navýšení

b) vytvořit možnost vybudování si jejich vlastního bydlení

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

C. URČENÍ NABÍDKOVÉ KUPNÍ CENY

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a specifikované cíle nemá obec zájem vytvořit prodejem stavebních parcel zisk, ale naopak chce prodat pozemky za dostupnou a přijatelnou cenu mladým lidem, a to i z toho důvodu, že vybudovat v dnešní době vlastní bydlení je velmi finančně náročné, navíc náklady na stavbu domu jsou při dnešních příjmech v naší oblasti pro mladé lidi extrémní a vysoká cena pozemku je odrazuje od výstavby RD v naší obci a odcházejí žít do jiných obcí, kde jsou stavební pozemky levnější. Podle průzkumu se v nejbližších okolních obcích cena stavebních pozemků prodávaných obcí pohybuje okolo 600 – 900 Kč/m². Z tohoto důvodu se obec rozhodla prodat stavební pozemky v tomto cenovém rozpětí a snaží se tak dosáhnout:

a) toho, že stavební parcely budou dostupné zejména mladé generaci, přednostně přímo z obce a ty nebudou odcházet z obce do jiných obcí

b) zachování rodinných a osobních vztahů místních občanů

c) prodeje všech parcel v krátkém časovém úseku a souběžné výstavby na všech nebo většině parcel

Z výše uvedených důvodů neprodává 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 a ve smyslu ustanovení §38 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích (*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.*) a také dle ustanovení §2 odst. 2 téhož zákona (*§2 (2) Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.*) Tyto cíle převažují nad prvotním příkazem zákona, kterým je hospodárnost. Obec zde sleduje jiné, než výhradně ekonomické zájmy a cíle, a kupní cena je stanovena s tím, že jejím prostřednictvím se obci vrátí částečně náklady do lokality vložené (např. za obcí vybudované inženýrské sítě a komunikace), nikoli že se jejím prostřednictvím vytvoří pro obec zisk. I s ohledem na tuto skutečnost bude obec v případě vyššího zájmu o stavební parcely upřednostňovat místní občany, právě proto, že 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 1000 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 výhrada zpětné koupě na dobu do vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí po dobu 5 let - obec si sama rozhodne, zda využije této možnosti a požádá o vrácení pozemku a tím o obnovení svého vlastnictví

- 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 zastupitelstva obce smluvní pokutu popř. prominout z důvodů hodných zřetele, např. krátké opoždění apod.)

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 je zřízeno jako věcné právo, je tedy zapsáno do katastru nemovitostí. Podstatné je, že se obec jeho prostřednictvím dozví, že nový vlastník chce pozemek prodat, a může zareagovat využitím předkupního práva.

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

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 2. 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 2. 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, či datovou schránkou.

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 či si podali na obec žádost, byli v rámci dobrých mravů na plán obce zveřejnit záměr prodeje stavebních pozemků upozorněni.

G. PŘIDĚLOVÁNÍ STAVEBNÍHO POZEMKU

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

H. PŘIDĚLOVÁNÍ STAVEBNÍ PARCELY 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.**

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**
- b) zastupitelstvo dle dalších hodnotících kritériích** (podpora rodin, aktivní působení v obci, či nějaký osobní vztah k obci)
- c) zastupitelstvo dle dohody uzavřené mezi žadateli**
- d) v případě nerozhodnutí zastupitelstva obce či neuzavření dohody mezi zájemci, se může přistoupit k tomu, že o kupujícím konkrétní stavební parcely rozhodne nejvyšší nabídnutá cena ze strany těchto zájemců**

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 stavební parcely 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 je 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“.** 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“ II. Etapa, zpracovanou Mgr. Bc. Evou Mariánusovou Juhaňákovou Usnesením č. 7/31/2025 dne 10.07.2025 a ukládá starostovi obce Petru Zálešákovi podle ní v procesu prodeje postupovat. METODIKA PRODEJE STAVEBNÍCH PARCEL Lokalita „U HŘIŠTĚ“ II. Etapa, bude přílohou zápisu ze zasedání ZO.

V Jaroslavicích 11. července 2025

Petr Zálešák

starosta