

PRAVIDLA PRO PRODEJ POZEMKŮ

VE VLASTNICTVÍ MĚSTA ČERNOVICE – lokalita Svatavská ulice

I. Obecné cíle prodeje pozemků

Město Černovice vybudovalo na svém území 3 stavební parcely, které jsou v souladu s platným Územním plánem města Černovice určené k nové zástavbě – plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské.

Pozemky vznikly jako další etapa parcel na druhé straně příjezdové komunikace k pozemkům směřem na Vackov, které město prodávalo v roce 2021.

Cíle prodeje:

- podpořit zvýšení počtu obyvatel, zamezit odchodu lidí z města z důvodu nemožnosti zajistit si bydlení
- umožnit výstavbu rodinných domů na připravených stavebních parcelách,
- podpořit skutečné bydlení namísto pouhé investiční držby,
- zachovat městu kontrolní nástroje i po převodu vlastnictví,
- nastavit takové podmínky, aby parcely nebyly pouze předmětem spekulace.

Z uvedených důvodů město nepočítá s prodejem stavební lokality jednomu podnikatelskému subjektu.

Právní rámec pro nakládání s majetkem obce a schvalování převodu nemovitostí vychází zejména z § 38, § 39 a § 85 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a pojem trvalého pobytu upravuje zejména § 10 zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel.

II. Specifikace pozemků

Předmětem prodeje dle těchto Pravidel jsou **tři stavební parcely** určené pro výstavbu rodinných domů. Parcely budou v pravidlech a v navazujících dokumentech označeny jako **A, B a C**.

Jednotlivé parcely se skládají z těchto pozemků vše v k.ú. Černovice u Tábora:

- ~~Parcela A (1 340 m²): parc. č. 2129/2, 2127/2, 2121/2 a 2114/2~~ **PRODÁNO**
- ~~Parcela B (1 341 m²): parc. č. 2129/3, 2127/3, 2121/3 a 2114/3~~ **PRODÁNO**
- **Parcela C (1 340 m²):** parc. č. 2129/4, 2127/4, 2121/4 a 2114/4

Všechny prodávané parcely jsou **stavebně připravené** v tom smyslu, že jsou připojeny na **kanalizaci, vodovod a elektřinu**, mají zajištěnou **příjezdovou komunikaci** a jsou v **souladu s platným územním plánem**.

III. Určení kupní ceny

Minimální prodejní cena pozemku za 1 m² je stanovena na **1.200 Kč včetně DPH**.

IV. Oprávnění žadatelé

Osobou oprávněnou žádat o koupi Pozemku (dále jen „Oprávněná osoba“) je fyzická osoba, vůči níž město ke dni podání žádosti o koupi neeviduje žádnou neuhrazenou pohledávku po splatnosti.

Na straně kupujícího může být:

1. Jednotlivec, fyzická osoba – výlučné vlastnictví
2. Dva jednotlivci (partneři žijící ve společné domácnosti) – podílové spoluvlastnictví
3. Manželé – společné jmění manželů

V. Pravidla prodeje a způsob podávání žádostí

Prodej bude nastaven jako **vícekritériální výběr**, nikoliv jako čistá aukce pouze na nejvyšší cenu. Cena bude jedním z hlavních hodnotících parametrů, ale vedle ní budou posuzovány i další kritéria.

Hodnotící kritéria:

1. **Nejvyšší nabídková cena** – váha 70%
2. **Trvalé bydliště v územní působnosti města Černovice alespoň jednoho zájemce od 1.10.2025** – váha 15%
3. **Vliv zastupitelstva města** – váha 15%

Nejnižší přípustná prodejní cena činí **1 200 Kč včetně DPH za m²**. Nabídka pod touto hranicí nebude do hodnocení zařazena. DPH z prodeje odvede **město Černovice**.

Město v souladu se zákonem zveřejní na úřední desce záměr o prodeji konkrétního pozemku. Součástí záměru bude minimální prodejní cena pozemku – 1200 Kč/m² včetně DPH, přesný časový údaj, od kdy a do kdy je nutné žádosti podat.

Žádosti budou podávány na městem předepsaném formuláři viz. Příloha 1 těchto pravidel. Žádost doručí zájemce v zalepené (zabezpečené proti předčasnému otevření) a neprůhledné obálce na podatelnu MěÚ osobně nebo poštou, adresa: Mariánské náměstí 718, 394 94 Černovice. Za termín podání se považuje přijetí žádosti na podatelnu úřadu. Obálka bude označena: „Žádost o koupi pozemku - Svatavská ulice“.

Jeden zájemce může podat nabídku na **jednu, dvě nebo všechny tři parcely**. U každé nabídky označí, o kterou parcelu se uchází, a současně uvede **pořadí priority**, tedy kterou parcelu preferuje nejvíce, kterou jako druhou a kterou jako třetí. Žadatel, který bude podávat nabídku na více parcel může podat nabídky v jedné obálce. Žádost o každou parcelu musí být na samostatném formuláři.

Platí princip, že **jeden zájemce může získat nejvýše jednu parcelu**. Tento princip má zabránit soustředění více parcel do rukou jednoho kupujícího a současně umožnit zájemcům ucházet se o více variant podle jejich preferencí.

VI. Vyhodnocení nabídek

Hodnocení nabídek bude provedeno podle tří výše uvedených kritérií v poměru 70 / 15 / 15, tedy cena / bydliště / zastupitelstvo.

Za nabídkovou cenu může uchazeč získat maximálně **70 bodů**; uchazeč s nejvyšší nabídnutou cenou za 1 m² získá plných 70 bodů a ostatní uchazeči získají body v poměru své nabídky k nejvyšší nabídce. Výpočet se provede tak, že nabídnutá cena uchazeče se vydělí nejvyšší nabídnutou cenou a výsledek se vynásobí číslem 70.

Za kritérium bydliště může uchazeč získat maximálně **15 bodů**; plných 15 bodů získá tehdy, pokud má alespoň jeden z žadatelů trvalý pobyt ve městě Černovice nebo v některé z jeho místních částí nepřetržitě nejméně po dobu 6 měsíců před **1. dubnem 2026**, tedy nejpozději od **1. října 2025**. V opačném případě získá v tomto kritériu 0 bodů.

Za kritérium zastupitelstva může uchazeč získat maximálně **15 bodů**, které budou přiděleny zastupiteli. Celkové pořadí uchazečů o každou parcelu vznikne součtem bodů za cenu, bodů za bydliště a bodů přidělených v zastupiteli.

Podle dosaženého počtu bodů se stanoví pořadí uchazečů, kteří budou vyzváni k zaplacení nevratné zálohy a následně k uzavření kupní smlouvy.

V případě, že se uchazeč umístí při hodnocení nabídek na více prvních místech, bude mu nabídnuta kupní smlouva na pozemek, který označil jako upřednostňovaný.

Tím je zajištěno, že jeden uchazeč může získat nejvýše jednu parcelu.

Výše uvedené hodnocení bude provedeno pro každý pozemek zvlášť.

Otevírání obálek provede hodnotící komise složená ze zastupitelů města. O vyhodnocení nabídek napíše hodnotící komise zápis. S výsledky budou uchazeči seznámeni do 5 pracovních dnů ode dne otevírání obálek.

V případě více zájemců o jeden pozemek bude rozhodovat celkový počet bodů. Přednost má Oprávněná osoba, která dosáhne nejvyššího počtu bodů.

Oprávněné osobě, která dosáhla nejvyššího počtu bodů, bude spolu se seznámením výsledků zaslán návrh Kupní smlouvy na koupi Pozemku /dále jen „Kupní smlouva“/. Oprávněná osoba má na vyslovení souhlasu s návrhem Kupní smlouvy **10 kalendářních dnů ode dne**, kdy obdržela návrh Kupní smlouvy a složení nevratné zálohy ve výši 50.000 Kč na účet města (podrobnosti k platbě budou součástí vyznění). Poté, co Oprávněná osoba sdělí Obci, že s návrhem Kupní smlouvy souhlasí, předloží město prodej Pozemku Oprávněné osobě ke schválení zastupitelstvu Obce. Po jeho schválení zastupitelstvem města lze přikročit k uzavření Kupní smlouvy.

V případě, že Oprávněná osoba, jenž získala nejvyšší počet bodů, nesdělí Městu do 10 kalendářních dnů ode dne, kdy obdržela návrh Kupní smlouvy, že s návrhem Kupní smlouvy souhlasí, nebo nesloží zálohu, bude k uzavření Kupní smlouvy vyzvána Oprávněná osoba, jež dosáhla druhého nejvyššího počtu bodů. Tento postup se bude v případě nutnosti opakovat až do oslovení poslední oprávněné osoby.

V případě, že parcelu nebude chtít ani jedna oprávněná osoba, může být rozhodnuto, že Pozemek bude prodáván znovu v další etapě prodeje. Obec si vyhrazuje právo záměr prodeje Pozemku zrušit i bez udání důvodu, a to až do doby podpisu Kupní smlouvy.

VII. Podmínky prodeje a uhrazení kupní ceny

Vyplacená záloha bude v případě podpisu smlouvy odečtena z celkové kupní ceny za pozemek. **Lhůta na podpis kupní smlouvy je 30 dnů od schválení smlouvy zastupitelstvem.** Pokud nedojde k podpisu kupní smlouvy, záloha propadá, a bude osloven další uchazeč, nebo bude parcela nabídnuta znovu k prodeji.

Kupní cena za Pozemek a náklady spojené s převodem vlastnického práva budou uhrazeny na bankovní účet Města **do 60 dnů od podpisu Kupní smlouvy** Městem a Oprávněnou osobou. Originál Kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy a příslušný návrh na vklad do příslušného katastru nemovitostí zůstane uložen do uhrazení kupní ceny u prodávajícího – Města. Po úhradě kupní ceny za Pozemek a nákladů spojených s převodem vlastnického práva na bankovní účet Města, zajistí Město do 5 pracovních dnů podání originálu Kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy a s příslušným návrhem na vklad u příslušného katastru nemovitostí.

VIII. Podmínky města

Součástí prodeje bude nastavení dlouhodobých pojistek proti spekulativnímu držení nebo dalšímu převodu parcel bez naplnění účelu prodeje.

U všech převáděných parcel bude město uplatňovat:

1. předkupní právo

Město si vyhrazuje k prodáváním pozemkům zřídit v souladu s kupní smlouvou ve svůj prospěch na dobu určitou předkupní právo. Konkrétně do doby zapsání dokončené stavby k bydlení na pozemku do příslušného katastru nemovitostí.

V případě realizace tohoto předkupního práva města se cena Pozemku stanoví jako kupní cena, za kterou byl Pozemek prodán, která bude zvýšena o zhodnocení Pozemku provedeného na náklad Oprávněné osoby jako nového majitele či snížena o případné znehodnocení Pozemku Oprávněnou osobou jako novým majitelem. Hodnota zhodnocení či znehodnocení Pozemku bude určena posudkem soudního znalce z oboru. Náklady spojené s realizací předkupního práva města (zejména náklady spojené s vyhotovením posudku soudního znalce, právní služby, smluvní úpravy, správní poplatky spojené s řízením u příslušného katastru nemovitostí apod.) nese Oprávněná osoba.

2. výhradu zpětné koupě

Město si vyhrazuje k prodáváním pozemkům zřídit v souladu s kupní smlouvou ve svůj prospěch na dobu určitou výhradu zpětné koupě. Konkrétně do doby zapsání dokončené stavby k bydlení na pozemku do příslušného katastru nemovitostí. Výhrada zpětné koupě může být ze strany města uplatněna v případě, že kupující požádají město o souhlas s převedením pozemku na jiného vlastníka nebo budou kupující využívat pozemek v rozporu se záměrem města, kterým je výstavba RD na uvedeném pozemku nebo nebude ve lhůtě 2 let od podpisu kupní smlouvy podána žádost o stavební povolení ke stavbě rodinného domu na příslušném stavebním úřadě.

3. sankční mechanismus při nesplnění účelu výstavby

Jestliže kupující **nedokončí výstavbu objektu bydlení do 5 let od podpisu kupní smlouvy**, vznikne městu právo požadovat **smluvní pokutu 100 000 Kč za každý započatý rok prodlení**, nejvýše však do celkové částky **400 000 Kč**.

Za dokončení výstavby se pro účely těchto pravidel bude považovat **zapsání dokončeného objektu bydlení do příslušného katastru nemovitostí**.

Další smluvní pokuta bude navázána na skutečné bydlení v nově postaveném domě. Pokud kupující **nebudou do 3 měsíců od dokončení výstavby evidováni k trvalému pobytu v Černovicích**, bude město oprávněno požadovat **smluvní pokutu 200 000 Kč**.

IX. Závěrečná ujednání

O případných výjimkách těchto pravidel může rozhodnout Zastupitelstvo města Černovice.

Nedílnou součástí Pravidel jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 - Formulář pro podání žádosti

Tato pravidla byla schválena Zastupitelstvem města Černovice dne 8.4.2026 usnesením č. 34/2026.