Pravidla pro prodej pozemku (stavební parcely) 1759/17, k.ú. Stará Voda u Mariánských Lázní

v lokalitě „Za hřištěm“ v obci Stará Voda

(dále jen „tato Pravidla“ či jen „Pravidla“)

PREAMBULE

Tato Pravidla jsou zpracována pro jednotný postup při prodeji věcí nemovitých – pozemku (stavební parcely) v katastrálním území Stará Voda u Mariánských Lázní /dále jen „Pozemek“/, a to za účelem výstavby objektů sloužících k bydlení v lokalitě „Za hřištěm“ v obci Stará Voda /dále jen „Objekt bydlení“ či „Objekty bydlení“/, a to z majetku obce Stará Voda, se sídlem Stará Voda, IČ: 00572748 /dále jen „Obec“/, a to zejména k zajištění rozvoje bydlení v Obci a zvelebení Obce.

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

Obec nemá s ohledem na specifikované cíle zájem vytvořit prodejem zisk a z tohoto důvodu neprodává parcelu za cenu v místě a čase obvyklou, ale za cenu, která naplňuje obcí specifikované cíle.

Obec volí formu prodeje nejvyšší nabídce.

S ohledem na to, že stavební parcela je prodávána za cenu, která je nižší, než je v místě a čase obvyklá, využije Obec současně právních nástrojů naplnění svých cílů a právních nástrojů pro zamezení případného spekulativního chování kupujícího, které nelze vyloučit – viz Příloha č. 3 – Závazný návrh kupní smlouvy.

I. Specifikace Pozemku

1. Předmětem prodeje dle těchto Pravidel je 1 pozemek, kdy bližší specifikace je provedena zákresem v katastrální mapě, kdy tento je jako Příloha č. 1.

II. Oprávněné osoby

1. Osobou oprávněnou žádat o koupi Pozemku /dále jen „Oprávněná osoba“/ je:

a) fyzická osoba; která je současně

b) osobou, jež nemá vůči Obci žádný nesplněný závazek či neuhrazenou pohledávku po splatnosti.

2. Pro účely prodeje dle těchto Pravidel se manželé považují za jednu Oprávněnou osobu.

3. Nabídka Pozemku a prodej Pozemku jiným osobám, než osobám uvedeným v tomto článku II. těchto Pravidel, je vyloučena.

III. Účel prodeje Pozemku

1. Prodej Pozemku je možný výlučně za účelem výstavby Objektu bydlení (objektu sloužícího bydlení).

IV. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání Objektů bydlení

Stavební hranice

Stavební hranicí je vymezena poloha hlavní stavby Objektu bydlení s tím, že stavební čára hlavní je v celém rozsahu dle grafické části závazná, tzn. hlavní stavba Objektu bydlení musí stát svou uliční frontou na této čáře. Stavební hranice je hranicí maximální zastavitelnosti Pozemku při dodržení navrženého maximálního procenta zastavitelnosti pozemku, do zastavěné části se započítávají i stavebně zpevněné plochy (vjezdy, nádvoří, terasy apod.). Mimo takto vymezené zastavitelné území lze umístit pouze vedlejší či doplňkové stavby Objektu bydlení, plnící doprovodnou funkci ke stavbě hlavní (zahradní altán, bazén, přístřešek na nářadí apod.) a nepřesahující zastavěnou plochu 20 (slovy dvacet).

Střechy Objektů bydlení

Tvary střech Objektů bydlení jsou (pro obytnou a smíšenou zástavbu) předepsány sedlové, event. polovalbové se sklonem od 30 (třiceti) stupňů u hlavní stavby Objektu bydlení.

Odvádění dešťové vody z Pozemku do splaškové kanalizace není přípustné.

V. Pravidla výběru kupujícího – Oprávněné osoby

1. Záměr prodeje Pozemku bude zveřejněn na úřední desce Obce.

2. Součástí záměru prodeje bude:

a) označení Pozemku parcelním číslem; a

b) minimální prodejní cena Pozemku;

c) termín pro podání písemné žádosti o koupi Pozemku;

d) datum, čas a místo otevírání obálek;

e) výše nákladů spojených s připojením Pozemku k distribuční soustavě elektrické energie, které nejsou součástí nabídkové ceny Pozemku.

3. Termín pro podání písemné žádosti o koupi Pozemku /dále jen „Žádost“/ bude činit 30 (slovy: Třicet) dnů ode dne zveřejnění záměru prodeje Pozemku na úřední desce Obce. Formulář Žádosti o koupi Pozemku je jako Příloha č. 2 – Formulář pro podání Žádosti nedílnou součástí těchto Pravidel.

4. Žádost o koupi doručí zájemci o koupi Pozemku v zalepené (zabezpečené proti předčasnému otevření) a neprůhledné obálce ve stanoveném termínu. Na obálce bude uvedeno „Žádost o koupi pozemku v lokalitě Za hřištěm v obci Stará Voda“.

5. Jedna Oprávněná osoba je oprávněna podat pouze 1 (slovy jednu) Žádost. V případě, že jedna Oprávněná osoba podá více než jednu Žádost, tak nebude přihlíženo k žádné a výběrová komise všechny Žádosti této Oprávněné osoby vyřadí z posuzování.

Hodnotící kritérium – Nejvyšší nabídková cena

V rámci tohoto kritéria bude hodnocena výše celkové nabídkové ceny, která bude uvedena v Žádosti.

Hodnocení bude provedeno tak, že jednotliví žadatelé budou seřazeni dle nabídnuté ceny od nejvyšší nabídky do nejnižší nabídky.

Nabídnutá cena se musí minimálně rovnat minimální prodejní ceně Pozemku.

Nabídková cena se vztahuje pouze na kupní cenu Pozemku. Náklady spojené s připojením Pozemku k distribuční soustavě elektrické energie dle čl. VII. těchto Pravidel nejsou součástí nabídkové ceny a nejsou předmětem hodnocení nabídek.

V případě shody nabídkové ceny u více Oprávněných osob budou tyto písemně vyzvány k podání nových Žádostí. Doba k podání nových žádostí činí 7 (slovy sedm) kalendářních dnů ode dne doručení této výzvy. Oprávněné osoby nabídnou ve svých Žádostech vyšší nabídnutou cenu, než byla předcházející nabídnutá cena.

Otevírání obálek provede tříčlenná výběrová komise. Otevírání obálek je veřejné. O každé Žádosti provede výběrová komise zápis. Výsledky otevírání obálek budou zveřejněny na úřední desce Obce, a to nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne otevírání obálek.

Oprávněné osobě, jež se umístí na prvním místě, bude do 15 dnů od zveřejnění výsledků zaslán návrh Kupní smlouvy na koupi Pozemku /dále jen „Kupní smlouva“/. Závazné znění Kupní smlouvy je jako Příloha č. 3 – Závazné znění Kupní smlouvy nedílnou součástí těchto Pravidel. Oprávněná osoba má na vyslovení souhlasu s návrhem Kupní smlouvy 30 (slovy třicet) dnů ode dne, kdy obdržela návrh Kupní smlouvy. Poté, co Oprávněná osoba sdělí Obci, že s návrhem Kupní smlouvy souhlasí, předloží Obec prodej Pozemku Oprávněné osobě ke schválení zastupitelstvu Obce. Po jeho schválení zastupitelstvem Obce lze přikročit k uzavření Kupní smlouvy.

V případě, že Oprávněná osoba, jež podala nejvyšší nabídkovou cenu, nesdělí Obci do 30 (slovy třiceti) dnů ode dne, kdy obdržela návrh Kupní smlouvy, že s návrhem Kupní smlouvy souhlasí, bude k uzavření Kupní smlouvy vyzvána Oprávněná osoba, jež dosáhla druhé nejvyšší nabídkové ceny. Pokud ani ta nesdělí Obci do 30 (slovy třiceti) dnů ode dne, kdy obdržela návrh Kupní smlouvy, že s návrhem Kupní smlouvy souhlasí, bude k uzavření Kupní smlouvy vyzvána Oprávněná osoba, jež dosáhla třetí nejvyšší nabídkové ceny, a tak dále. Není-li ani taková osoba, může být rozhodnuto, že Pozemek bude prodáván znovu v další etapě prodeje.

Obec si vyhrazuje právo záměr prodeje Pozemku zrušit, a to i bez udání důvodu, a to až do doby podpisu Kupní smlouvy.

VI. Základní podmínky prodeje a zajišťovací nástroje prodeje

Způsob úhrady kupní ceny

Kupní cena za Pozemek a Náklady spojené s převodem vlastnického práva budou uhrazeny na bankovní účet Obce, a to do 60 (slovy šedesáti) dnů od podpisu Kupní smlouvy Obcí 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 – Obce. Po úhradě kupní ceny za Pozemek a Nákladů spojených s převodem vlastnického práva na bankovní účet Obce, Obec zajistí podání originálu Kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy a s příslušným návrhem na vklad u příslušného katastru nemovitostí.

Předkupní právo

Obec si vyhrazuje právo k prodávanému Pozemku předkupní právo jako právo věcné, a to na dobu určitou, a to do doby zapsání Objektu bydlení (dokončené stavby) na Pozemku do příslušného katastru nemovitostí.

V případě realizace tohoto předkupního práva Obce 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 Obce (zejména náklady spojené s vyhotovením posudku soudního znalce, smluvní úpravy, správní poplatky spojené s řízením u příslušného katastru nemovitostí apod.) nese Oprávněná osoba.

Odstoupení od Kupní smlouvy

Obec si vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené Kupní smlouvy v případě, že ze strany Oprávněné osoby bude na Pozemku prováděna jiná výstavba, než stanoví tato Pravidla a uzavřená kupní smlouva.

Obec si vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené Kupní smlouvy v případě, že ze strany Oprávněné osoby nebude uhrazena celá kupní cena Pozemku a Náklady spojené s převodem vlastnického práva řádně a včas, tedy dle ujednání Kupní smlouvy.

Obec si dále vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené Kupní smlouvy v případě nesplnění závazku Oprávněné osoby k úhradě kteréhokoli splatného peněžitého závazku ve smyslu ustanovení Kupní smlouvy řádně a včas, a to po poskytnutí náhradní lhůty k zaplacení ne kratší 5 (slovy pěti) dnů.

Obec si vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené Kupní smlouvy v případě, že Oprávněná osoba nezahájí na Pozemku výstavbu Objektu bydlení do 3 (slovy tří) let ode dne podpisu Kupní smlouvy.

Obec si vyhrazuje právo zajistit plnění i případných dalších povinností Oprávněné osoby sankcí odstoupením od Kupní smlouvy stanovenými v Kupní smlouvě.

Odstoupení od smlouvy je platné a účinné okamžikem doručení písemného odstoupení Obcí od Kupní smlouvy Oprávněné osobě. Odstoupením od Kupní smlouvy se tato ruší od počátku a Obec a Oprávněná osoba jsou povinny si vrátit vzájemně již poskytnutá plnění. V případě zvýšení či snížení hodnoty vráceného plnění bude toto zhodnocení či znehodnocení určeno posudkem soudního znalce z oboru.

Náklady spojené s realizací odstoupení od smlouvy ze strany Obce (zejména náklady spojené s vyhotovením posudku soudního znalce, smluvní úpravy, správní poplatky spojené s řízením u příslušného katastru nemovitostí apod.) nese Oprávněná osoba.

Kupní smlouva bude stanovovat, která práva a povinnosti nejsou odstoupením od Kupní smlouvy dotčena.

Smluvní pokuty

V případě, že nebude do 5 (slovy pěti) let ode dne podpisu Kupní smlouvy ukončena výstavba Objektu bydlení na Pozemku, je Obec oprávněna požadovat po Oprávněné osobě úhradu smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč (slovy: Sto tisíc korun českých), a to za každý započatý rok trvání prodlení s ukončením výstavby Objektu bydlení na Pozemku, a to až do celkové výše smluvní pokuty 200.000,- Kč (slovy: Dvě stě tisíc korun českých). Za ukončení výstavby Objektu bydlení na Pozemku se pro účely těchto Pravidel rozumí zapsání Objektu bydlení (dokončené stavby) na Pozemku do příslušného katastru nemovitostí /dále jen „Ukončení výstavby Objektu bydlení na Pozemku“/.

V případě, že Oprávněná osoba nebude do tří měsíců od Ukončení výstavby Objektu bydlení na Pozemku evidována k trvalému pobytu (dle zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel, v platném znění) v Objektu bydlení na Pozemku, je Obec oprávněna požadovat po Oprávněné osobě úhradu smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč (slovy Padesát tisíc korun českých).

Obec si vyhrazuje právo zajistit plnění i případných dalších povinností Oprávněné osoby smluvními pokutami stanovenými v Kupní smlouvě.

Veškeré smluvní pokuty dle těchto Pravidel jsou splatné do 30 (slovy třiceti) dnů ode dne doručení písemné výzvy Obce k úhradě smluvní pokuty Oprávněné osobě, a to na účet sdělený v písemné výzvě.

V odůvodněných případech může Zastupitelstvo Obce rozhodnout o neuplatnění práva na úhradu smluvní pokuty, a to na základě písemného a odůvodněného podání Oprávněné osoby.

VII. Další ujednání

Náklady spojené s převodem vlastnického práva k Pozemku hradí Oprávněná osoba /spolu dále jen „Náklady spojené s převodem vlastnického práva“/, kdy se jedná zejména o:

· náklady Obce vynaložené na znalecké posudky, rozdělení pozemků (geometrický plán); a dále

· správní poplatky (kolky) spojené s vkladem vlastnického práva Oprávněné osoby k Pozemku do příslušného katastru nemovitostí; a dále

· právní služby spojené s převodem vlastnického práva k Pozemku (kupní smlouva a návrh na vklad k příslušnému katastru nemovitostí).

Náklady spojené s připojením Pozemku k distribuční soustavě elektrické energie

Náklady spojené s připojením Pozemku k distribuční soustavě elektrické energie hradí Oprávněná osoba, kdy se jedná o:

· částku ve výši 12.500,- Kč za rezervaci příkonu; a dále

· částku ve výši 15 359,- Kč za realizaci přípojkového pilíře a osazení pilíře.

Tyto náklady nejsou součástí nabídkové ceny Pozemku a nejsou zahrnuty do hodnocení nabídkové ceny dle čl. V. těchto Pravidel. Náklady spojené s připojením Pozemku k distribuční soustavě elektrické energie budou uvedeny v záměru prodeje Pozemku a samostatně vyčísleny v Kupní smlouvě.

VIII. Závěrečná ujednání

Zastupitelstvo obce jako nejvyšší orgán obce si vyhrazuje právo rozhodnout o výjimce z daných pravidel z objektivních důvodů hodných zřetele.

Nedílnou součástí těchto Pravidel jsou následující přílohy:

1) Příloha č. 1 – Zákres Pozemku

2) Příloha č. 2 – Formulář pro podání žádosti

3) Příloha č. 3 – Závazné znění Kupní smlouvy

Tato Pravidla včetně příloh byla schválena Zastupitelstvem Obce dne …….. usnesením č. …….