

# Obec Horní Radouň

Horní Radouň 109

378 42 p. Nová Včelnice

IČO : 00246735

ou@horniradoun.cz

tel. 384 391 045

## METODIKA PRODEJE STAVEBNÍCH PARCEL

Obec Horní Radouň (dále jen „*obec*“) je vlastníkem níže uvedených nemovitostí, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, na LV č. 10001, v obci Horní Radouň, k. ú. Horní Radouň.

Na základě geometrického plánu číslo 340-271/2017, vypracovaného Geodetickou kanceláří Hoška –Komárek, se sídlem Stará cesta 546/II, Jindřichův Hradec, došlo k rozdělení pozemků p. č. 422/17 a 499/9, ze kterých byly vyděleny tyto pozemky:

- pozemek p. č. 499/42 – trvalý travní porost, o výměře 1448 m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 499/41 – trvalý travní porost, o výměře 1471 m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 422/17 – trvalý travní porost o výměře 1308 m<sup>2</sup>.

(dále jen „*pozemky*“)

Výše uvedené pozemky jsou blíže specifikovány v Příloze č. 1 této metodiky.

Na pozemcích jsou vybudovány inženýrské sítě.

Prodej pozemků v majetku obce Horní Radouň se řídí zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*zákon o obcích*“), a touto Metodikou prodeje stavebních parcel.

## Východiska pro volbu základní metodiky prodeje

### A. CÍLE OBCE A ODŮVODNĚNÍ PODMÍNEK PRODEJE

Obec vytvořila podmínky pro rozšíření možnosti výstavby rodinných domů s hlavními cíli vzniku lokality:

- a) podpořit zvýšení počtu obyvatel obce,
- b) vytvořit možnost bydlení zejména pro mladé rodiny s dětmi a nastupující generaci (s cílem předejít jejich odchodu z obce z důvodu nedostupnosti bydlení v obci).

Obec má z uvedených důvodů zájem výrazně podpořit individuální rodinnou výstavbu, a proto nepočítá s prodejem stavební lokality podnikatelským subjektům.

## **B. URČENÍ NABÍDKOVÉ KUPNÍ CENY**

Obec nemá s ohledem na výše specifikované cíle zájem vytvořit prodejem zisk, ale naopak přesně stanovenou a dostupnou cenou dosáhnout:

- a) prodeje všech parcel v jednom časovém úseku,
- b) souběžné výstavby na všech parcelách, a
- c) dostupnosti parcel zejména mladé generaci pocházející přímo z obce.

Z tohoto důvodu obec neprodává parcely za cenu v místě a čase obvyklou, ale za cenu, která naplňuje obcí specifikované cíle, a je stejná pro všechny zájemce. Proto též obec nevolí formu prodeje té osobě, která nabídne nejvyšší kupní cenu, ale stanoví fixní cenu za m<sup>2</sup> pozemku. Výše uvedené cíle považuje obec za důležitý zájem obce ve smyslu § 38 odst. 1 zákona o obcích, které převažují nad prvotním příkazem zákona o obcích, kterým je účelné a hospodárné využívání majetku obce. 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. I s ohledem na to bude obec v případě vyššího zájmu o parcely upřednostňovat místní občany, protože lokalita je hrazena z rozpočtu obce, tedy z finančních prostředků určených pro obec Horní Radouň, které by měly být vynakládány zejména ve prospěch jejich občanů. Prodej ostatním zájemcům však vyloučen není (a to typicky za předpokladu, že o koupi všech pozemků neprojeví zájem místní občané).

Obec určila fixní cenu za m<sup>2</sup> pozemku ve výši 480,-Kč a to usnesením zastupitelstva obce Horní Radouň č. 24/2020 ze dne 24. 9. 2020.

## **C. PODMÍNKY OBCE**

S ohledem na to, že pozemky 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 právních nástrojů naplnění svých cílů, a současně právních nástrojů pro zamezení případného spekulativního chování kupujících, které nelze vyloučit. Jedná se o následující podmínky:

### **a) povinnost do určité doby zkolaudovat na pozemku RD za účelem trvalého bydlení**

Pro kolaudaci rodinného domu na předmětném pozemku a následnému přihlášení alespoň jedné osoby k trvalému pobytu, obec stanovuje dobu 5 let ode dne, kdy kupující nabude vlastnické právo k danému pozemku, s možností požádat o prodloužení této lhůty pouze z důvodů hodných zvláštního zřetele, nezaviněných stavebníky (přírodní vlivy, úmrtí apod.) s tím, že kupující je povinen podat žádost o vydání stavebního povolení příslušnému stavebnímu úřadu nejpozději do 18-ti měsíců ode dne, kdy kupující nabude vlastnické právo k danému pozemku, a to opět s možností požádat o prodloužení této lhůty pouze z důvodů hodných zvláštního zřetele, nezaviněných stavebníky (přírodní vlivy, úmrtí apod.). Prodloužení všech lhůt musí být schváleno zastupitelstvem obce a následně realizováno ve formě písemného dodatku ke kupní smlouvě na koupi daného pozemku.

V případě nesplnění výše uvedené lhůty pro kolaudaci či výše uvedené lhůty pro podání žádosti o vydání stavebního povolení je obec oprávněna:

- uplatnit výhradu zpětné koupě (viz níže) a/nebo
- vyzvat kupujícího k úhradě smluvní pokuty dle kupní smlouvy (pro případ nepodání žádosti o vydání stavebního povolení ve výše uvedené lhůtě částka 50.000 Kč, pro případ nezkolaudování stavby ve výše uvedené lhůtě částka odpovídající 50% kupní ceny pozemku).

#### **b) předkupní právo obce**

V souladu s kupní smlouvou bude s kupujícím sjednáno předkupní právo obce časově omezené na dobu do dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí. Na základě tohoto předkupního práva je obec oprávněna za podmínek stanovených v kupní smlouvě a zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, předmětný pozemek přednostně nabýt před jinými zájemci o koupi. Předkupní právo bude zřízeno jako věcné právo, tj. bude zapsáno do katastru nemovitostí.

#### **c) výhrada zpětné koupě**

V souladu s kupní smlouvou bude s kupujícím sjednána výhrada zpětné koupě ve prospěch obce, rovněž časově omezená na dobu do dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí. Na základě této výhrady je obec oprávněna žádat o převedení pozemku za úplatu zpět do jejího vlastnictví. Tuto výhradu je obec oprávněna uplatnit zejména v případě nesplnění či porušení některé z podmínek uvedených pod písmenem a) této části dokumentu (povinnost do určité doby zkolaudovat na pozemku RD za účelem trvalého bydlení).

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

### **D. NABÍDKY**

Nabídky budou podávány na obci předepsaném formuláři. Za řádně podanou nabídku se považuje žádost, která byla doručena osobně v sídle obce, poštou do sídla obce, datovou zprávou do datové schránky obce nebo e-mailem na adresu: [ou@horniradoun.cz](mailto:ou@horniradoun.cz).

Zájemce do formuláře uvede jeden pozemek, o který má primárně zájem, a následně případně uvede další pozemky, o které má zájem a v jakém pořadí (má-li zájemce zájem o více pozemků).

Obec zveřejní vyvěšením na úřední desce přesný časový údaj, od kdy do kdy, je nutno nabídky podat. Zájemce je odpovědný za včasné dodání nabídky obci. K dříve a později podaným nabídkám obec nebude přihlížet.

V případě více zájemců o jeden pozemek bude pozemek prodán tomu zájemci, který má trvalé bydliště v obci (podává-li jednu nabídku více zájemců, postačuje, aby tuto podmínku splňoval alespoň jeden ze zájemců podávajících jednu nabídku) nebo který měl v minulosti v obci trvalé bydliště (podává-li jednu nabídku více zájemců, postačuje, aby tuto podmínku splňoval alespoň jeden ze zájemců podávajících jednu nabídku).

V případě, že má o jeden pozemek zájem více zájemců s trvalým bydlištěm na území obce či s trvalým bydlištěm na území obce v minulosti (dle předchozího odstavce), bude pozemek prodán tomu zájemci s trvalým bydlištěm na území obce či s trvalým bydlištěm na území obce v minulosti, který doručil nabídku na koupi pozemku jako první. Rozhodující je v takovém případě okamžik doručení nabídky obci.

## **E. NÁKLADY**

Náklady spojené se sepisem kupní smlouvy nese obec, správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva k pozemku do katastru nemovitostí nese kupující. Daň z nabytí nemovitých věcí (bude-li z právních předpisů České republiky vyplývat povinnost tuto daň platit) hradí kupující.

## **F. KUPUJÍCÍ**

Na straně kupujícího mohou být:

- a) jednotlivec, fyzická osoba – tj. nabytí vlastnického práva k pozemku do výlučného vlastnictví,
- b) dva jednotlivci (spolu žijící partneři) – tj. nabytí vlastnického práva k pozemku do podílového spoluvlastnictví nebo
- c) manželé – tj. nabytí vlastnického práva k pozemku do společného jmění manželů,
- d) jeden z manželů – tj. nabytí vlastnického práva k pozemku do výlučného vlastnictví (v případě zúžení či omezení společného jmění manželů).

Druh vlastnictví uvede žadatel do formuláře nabídky.

## **G. METODIKA**

Tato Metodika není závazným právním dokumentem. Zastupitelstvo obce ji použije jako základní podpůrný prostředek při rozhodování o jednotlivých záležitostech. Zastupitelstvo obce je oprávněno rozhodnout odchylně od Metodiky na základě dostupných znalostí, informací, poznatků a v dalších opodstatněných případech (např. dle Metodiky nelze daný případ zařadit do vymezené kategorie). Zastupitelstvo obce si zároveň vyhrazuje právo ustoupit od záměru prodeje pozemků, a to i bez udání důvodu, a právo změnit Metodiku, a to i bez udání důvodu.

Metodika byla schválena na jednání zastupitelstva obce usnesením č. 24/2020 ze dne 24. 9. 2020.

