

ZÁSADY PRODEJE POZEMKŮ URČENÝCH K VÝSTAVBĚ V LOKALITĚ „ PŠENIČNÉ II.“

schválené usnesením Zastupitelstva obce Mašovice č.14/7a/2024 na zasedání dne 2. 9. 2024

Článek I.

Úvodní ustanovení

- 1) Zásady ctí zákonem svěřenou samostatnou působnost obce, sledují účelné nakládání s obecním majetkem s cílem působit ve prospěch občanů obce, i těch budoucích, a vedou k rozšíření možností uspokojení potřeb bydlení v obci.
- 2) Obec Mašovice má záměr prodat pozemky určené k výstavbě 24 rodinných domů (dále používaný pojem „stavební pozemky“), které se nachází dle platného Územního plánu obce Mašovice v ploše pro bydlení v rodinných domech v lokalitě obce „Pšeničné II.“. Území dále regulují dokumenty - Územní studie „Pšeničné II. Mašovice“, zanesená do registru územně plánovací dokumentace a regulativy k využití pozemků, prostorové regulativy staveb a obecné regulativy z hlediska krajinného rázu dané v rámci ochranného pásma národního parku dle Národního parku Podyjí, tvořící přílohu k těmto zásadám prodeje stavebních pozemků v dané lokalitě, obsahující specifická pravidla staveb rodinných domů.
- 3) Tyto zásady se aplikují při prodeji následujících pozemků v katastrálním území Mašovice u Znojma:
 1. pozemek parc.č. 790/29 o výměře 803 m²;
 2. pozemek parc.č. 790/30 o výměře 798 m² + pozemek parc.č. 1040/6 o výměře 5 m² (celkem 803 m²);
 3. pozemek parc.č. 790/31 o výměře 764 m² + pozemek parc.č. 1040/5 o výměře 38 m² (celkem 802 m²);
 4. pozemek parc.č. 790/32 o výměře 851 m² + pozemek parc.č. 1040/4 o výměře 57 m² (celkem 908 m²);
 5. pozemek parc.č. 790/33 o výměře 1087 m² + pozemek parc.č. 1040/3 o výměře 105 m² (celkem 1192 m²);
 6. pozemek parc. č. 790/34 o výměře 890 m²;
 7. pozemek parc.č. 790/35 o výměře 890 m²;
 8. pozemek parc.č. 790/36 o výměře 890 m²;
 9. pozemek parc.č. 790/37 o výměře 890 m²;
 10. pozemek parc.č. 790/38 o výměře 907 m²;
 11. pozemek parc.č. 790/39 o výměře 1136 m²;
 12. pozemek parc.č. 790/40 o výměře 1207 m² + pozemek parc.č. 790/54 o výměře 353 m² (celkem 1560 m²);
 13. pozemek parc.č. 790/41 o výměře 842 m² + pozemek parc.č. 790/55 o výměře 368 m² + pozemek parc.č. 1044/2 o výměře 133 m² + pozemek parc.č. 1044/3 o výměře 73 m² + pozemek parc.č. 778/2 o výměře 27 m² + parc.č. 778/3 o výměře 22 m² + pozemek

- parc.č. 1147/2 o výměře 95 m² + pozemek parc.č. 1147/3 o výměře 8 m² + pozemek parc.č. 1147/4 o výměře 61 m² (celkem 1629 m²);
14. pozemek parc.č. 790/42 o výměře 1019 m²;
 15. pozemek parc.č. 790/43 o výměře 830 m²;
 16. pozemek parc.č. 790/44 o výměře 799 m²;
 17. pozemek parc.č. 790/45 o výměře 806 m²;
 18. pozemek parc.č. 790/46 o výměře 814 m²;
 19. pozemek parc.č. 790/47 o výměře 782 m²;
 20. pozemek parc.č. 790/48 o výměře 1025 m²;
 21. pozemek parc.č. 790/49 o výměře 1137 m²;
 22. pozemek parc.č. 790/51 o výměře 650 m² + pozemek parc.č. 1039/7 o výměře 155 m² + pozemek parc.č. 803/9 o výměře 148 m² (celkem 953 m²);
 23. pozemek parc.č. 790/52 o výměře 1109 m²;
 24. pozemek parc.č. 803/7 o výměře 902 m².

Mapa s rozmístěním pozemků a s tabulkou výměr pozemků tvoří přílohu těchto zásad.

- 4) Obec Mašovice se zavazuje nejpozději do 31.12.2025 na vlastní náklady vybudovat pro nabízené pozemky inženýrské sítě, veřejné osvětlení s rozhlasem a přílehnou komunikaci. Inženýrské sítě budou vybudovány na hranici jednotlivých prodávaných pozemků, a to ze strany přiléhající k budoucí zpevněné veřejně přístupné pozemní komunikaci. Zasiťování inženýrskými sítěmi konkrétně zahrnuje možnost připojení na rozvod elektřiny, vody a kanalizace.
- 5) Zastupitelstvo obce Mašovice se rozhodlo v souladu s ust. § 38 a § 85 zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, přijmout tyto zásady, kterými se bude závazně řídit při rozhodování o prodeji stavebních pozemků uvedených v článku I. odstavci 3.

Článek II.

Podmínky prodeje

- 1) Kupní cena prodávaných pozemků uvedených v čl. I. odst. 3 činí částku **1.600,- Kč za 1 m²** a je stanovena jako cena v místě a čase obvyklá. Cena nezahrnuje náklady za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, které uhradí kupující dle sazby platné v době podání návrhu na vklad vlastnického práva dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích. Obec Mašovice dává na vědomí, že ke dni vydání těchto zásad prodeje pozemků není plátcem DPH, nicméně vzhledem ke skutečnosti, že příjem obce z ekonomické činnosti díky prodejem těchto pozemků a získání kupní ceny, bude překročen obrát 2,000.000,- Kč dle zák. č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, lze předpokládat, že se stane plátcem DPH a kupní cena bude navýšena o DPH. Změna kupní ceny navýšením o sazbu DPH bude projednána zastupitelstvem obce.
- 2) Kupující je povinen na zakoupeném pozemku realizovat výstavbu stavby určené k bydlení – rodinného domu a to za dodržení podmínek vyplývajících ze zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Kupní smlouva bude obsahovat podmínku pro budoucího stavebníka, že pozemky nejsou určeny k výstavbě prostorů určených k podnikání, zejména výrobním podnikatelským účelům.

- 3) Kupní smlouva bude obsahovat závazek budoucího stavebníka, že do 7 let od koupě začne v souladu s právními předpisy, zejm. zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších

předpisů, užívat stavbu k bydlení a nejméně jedna osoba ze společné domácnosti bude mít na adrese stavby přihlášen trvalý pobyt.

- 4) Kupující bude povinen po dobu 7 let od kolaudace užívat pozemek, jehož součástí bude stavba domu ke svému trvalému bydlení. Kupující bude povinen přihlásit a zůstat přihlášen k trvalému pobytu v adresním místě stavby po dobu 7 let, a to nejpozději do jednoho měsíce od kolaudace.
 - 5) Kupní smlouva bude obsahovat sankční ujednání pro případ nesplnění podmínky uvedené v čl. II. odst. 2), věta první, odst. 3) a odst. 4) zásad, kdy za porušení povinnosti bude kupující povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 300.000,- Kč za každý započatý rok prodlení se zahájením užívání stavby pro účely bydlení či za každý rok prodlení s povinností přihlásit a zůstat trvale hlášen k trvalému pobytu na daném adresním místě. Sankci za porušení povinností v podobě smluvní pokuty bude obec oprávněna uplatnit vedle nároku z práva zpětné koupě, jak je uvedeno v čl. II. odst. 7 zásad.
 - 6) Kupní smlouva bude obsahovat povinnost kupujícího zaplatit kupní cenu za převod vlastnického práva k danému pozemku ve lhůtě nejpozději do 3 dnů od podpisu smlouvy a podmínkou podání návrhu na vklad vlastnického práva bude splnění povinnosti zaplatit sjednanou kupní cenu s tím, že podání návrhu na vklad zajistí kupující.
 - 7) Kupní smlouva bude obsahovat dvě vedlejší ujednání. Jednak o předkupním právu dle § 2140 občanského zákoníku a to s dobou trvání do zahájení užívání stavby, případně nejdéle do 7 let od prodeje, podle toho, co nastane dříve. Dále vedlejší ujednání o právu zpětné koupě ve prospěch prodávajícího dle § 2135 občanského zákoníku, s délkou trvání 7 let od koupě pozemku (tj. ode ne právních účinků vkladu vlastnického práva dle kupní smlouvy), přičemž zpětná koupě bude prodávající uplatněna v případě porušení povinnosti sjednané v čl. II. odst. 3 zásad.
-

- 8) Kupní smlouva bude obsahovat závazek kupujícího, že pokud dojde k poškození obrubníku, chodníku či komunikace bezprostředně přiléhající k pozemku v době výstavby na pozemku a z důvodu souvisejících s výstavbou na pozemku (např. těžká technika, poškození stavebním materiálem), zavazuje se kupující uvést tyto stavební prvky do původního stavu, nebo obci uhradí náklady na uvedení do původního stavu.
- 9) Každý nabyvatel pozemku bude povinován plnit podmínky regulativy staveb, zavazuje se tyto při přípravě projektu a výstavbě dodržet. Územní studie Pšeničné II. Mašovice vypracovaná v březnu 2021 je k nahlédnutí v kanceláři obce Mašovice.

Článek III.

Kritéria hodnocení zájemců o koupi

- 1) **Zájemce o koupi pozemku bude podávat písemnou žádost o koupi pozemku až po zveřejnění záměru prodeje konkrétních pozemků dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, výlučně s použitím vzoru žádosti, jež tvoří přílohu k těmto zásadám.**

- 2) **Žádosti se budou podávat ode dne 10.9.2024 do dne 30.9.2024.** Určující je okamžik doručení žádosti na podatelnu obecního úřadu, nikoliv okamžik odeslání v případě poštovní přepravy. Žádosti doručené opožděně nebudou zařazeny do hodnocení.
- 3) Žádost bude kromě obecných náležitostí (jméno, bydliště, datum narození, telefonní číslo, e-mail) obsahovat též preferenci pozemků s uvedením jejich parcelního čísla v pořadí, ve kterém má žadatel o pozemky zájem, dále rozhodné skutečnosti ke kritériím bodového ohodnocení a také stručné odůvodnění žádosti s uvedením konkrétních skutečností vedoucích k zájmu o koupi pozemku. Zájemce uvede minimálně 1, maximálně 2 pozemky označené čísly pozemků dle katastru nemovitostí, kdy jejich pořadí od prvního určuje preferenci uchazeče od nejvyšší po nižší. Žadatel – jednotlivec či partneři (manželé) - bere na vědomí, že je oprávněn nabýt vlastnické právo pouze k jedné stavební parcele, resp. k pozemkům uvedeným pod jedním pořadovým číslem v soupisu stavebních parcel, jak jsou uvedeny v čl. I. odst. 3 těchto zásad.
- 4) Výběrová komise, kterou budou tvořit členové zastupitelstva, posoudí všechny žádosti doručené do termínu uvedeného v záměru a čl. III odst. 1) a doporučí vybraného zájemce zastupitelstvu. Výběrová komise bude žádosti posuzovat na neveřejné schůzi, ze které pořídí protokol o otevírání a hodnocení žádostí. Výběrová komise rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů.
- 5) Výběrová komise vezme při svém posuzování žádosti v potaz mimo jiné kritéria, která hodnotí žadatele dle výhodnosti pro obec a rozvoj obce, jednotlivému kritériu přidělí příslušné bodové ohodnocení:

a/ evidence trvalého bydliště zájemce v obci Mašovice nebo vztah k obci Mašovice:

1. trvalé bydliště více než jeden rok _____ **10 bodů,**
2. v obci nikdy trvale nežil ani se nezdržoval, ale navštěvuje zde rodinu v pokolení přímém (rodiče, prarodiče) _____ **10 bodů,**
3. bez trvalého bydliště a vztah k osobám v pokolení přímém více než 5 let **0 bodů,**

přičemž bodové ohodnocení se stanovuje souhrnně k oběma žadatelům, pokud žádají partneři, manželé a platí vyšší bodové ohodnocení jednoho ze žadatelů, body se nesčítají;

b/odůvodnění žádosti, včetně odůvodnění bytové potřeby _____ 1-7 bodů.

- 6) Zájemci, kteří se rozhodnou ke své dobrovolné účasti na bodovém řízení berou na vědomí, že výsledek bodového řízení není pro obec závazný a nezakládá povinnost zastupitelstva obce postupem dle § 85 a § 87 zákona o obcích rozhodnout o uzavření kupní smlouvy.
- 7) Po výběru zájemců bude každý z nich písemně informován s uvedením jednoho pozemku, na který mohou po schválení zastupitelstvem uzavřít kupní smlouvu. K uzavření kupní smlouvy musí dojít do 30 dnů od jejího schválení zastupitelstvem obce, jinak má obec právo od smlouvy odstoupit.
- 8) Kupující bude povinen zaplatit celou kupní cenu včetně nákladů na pořízení kupní smlouvy a vkladového řízení bezhotovostním převodem na běžný účet obce do 3 dnů ode dne uzavření kupní smlouvy a kupní smlouva bude podána ke vkladu do katastru nemovitostí až po úplném zaplacení celé kupní ceny. Pokud nebude kupní cena řádně a včas zaplacená, není obec svým rozhodnutím o prodeji pozemku dále vázána, je oprávněna od smlouvy odstoupit a nabídnout pozemek jinému uchazeči.

Článek IV.
Závěrečná ustanovení

- 1) Zastupitelstvo obce se bude těmito zásadami řídit, pokud odůvodněným usnesením nerozhodne v jednotlivém případě odlišně.
- 2) Zásady budou zveřejněny vhodným způsobem, aby se s nimi mohli zájemci kdykoliv seznámit.
- 3) Zásady jsou platné od doby jejich schválení zastupitelstvem do doby jejich zrušení či nahrazení jinými.
- 4) Tyto zásady byly schváleny Zastupitelstvem obce Mašovice na zasedání dne 2. 9. 2024 usnesením č.14/7a/2024.

V Mašovicích dne 2.9.2024

Martina Pelánová, starostka obce

OBEC MAŠOVICE
669 02 ZNOJMO
IČO: 293 121 Tel.: 515 236 621
č.ú. 158 388 7399 / 0800

Přílohy:

- č. 1: mapa s rozmístěním pozemků a tabulkou výměr pozemků
- č. 2: vzor žádosti
- č. 3: vzor kupní smlouvy

