

Pravidla prodeje pozemků ve vlastnictví městyse určených k zastavění objekty individuálního bydlení (rodinnými domy)

Městys schvaluje následující pravidla prodeje pozemků městyse parc.č. 1907/7, 1907/8, 1907/9, 1907/39, 1907/40, 1907/41, 1907/42 1907/43 a 1907/51 v k.ú. Suchdol nad Odrou v lokalitě u Sokolovské ulice směrem na Hladké Životice.

1. Podávání žádostí

Žádost o prodej pozemku může podat zletilá fyzická osoba s bydlištěm v městysi. Rozhodující je faktické bydliště, nikoliv formální evidence trvalého bydliště. Žádost může podat také zletilá fyzická osoba s bydlištěm mimo městys, pokud v minulosti měla v městysi bydliště alespoň pět let a od zrušení bydliště v městysi neuplynulo více než pět let.

V případě pochybností je zájemce povinen splnění podmínek pro podání žádosti na výzvu městyse prokázat kdykoliv až to uzavření kupní smlouvy. Nesplnění podmínek pro podání žádosti bude mít za následek vyřazení zájemce z výběru, případně odmítnutí uzavření kupní smlouvy ze strany městyse. O vyřazení zájemce, případně o odmítnutí uzavření kupní smlouvy rozhoduje městys. Rozhodnutí musí být zdůvodněno zjištěnými skutečnostmi. Proti rozhodnutí městyse není přípustný opravný prostředek. Je-li zájemce v rodinném stavu ženatý/vdaná/registrovaný partner, případně druh/družka (dále jen společní zájemci) je třeba, aby žádost podali společní zájemci oba společně a zvolili si jednoho z nich jako společného zmocněnce pro úkony související s úkony podle těchto pravidel.

Každý zájemce může podat jen jednu žádost, nejde-li o žádost společnou.

Žádost se podává osobně, poštou nebo elektronicky na podatelnu úřadu městyse, a to nejdříve dne a hodinu uvedenou ve zveřejněném záměru městyse pozemky prodat a nejpozději dne a hodinu uvedenou rovněž ve zveřejněném záměru. Podrobnosti žádosti stanoví rovněž záměr městyse pozemky prodat.

2. Výběr kupujících

Výběr kupujících z řad zájemců bude proveden losem za účasti veřejnosti. Místo a čas veřejného losování budou uvedeny v záměru městyse pozemky prodat.

Výběr kupujících losováním proběhne v devíti kolech. Losování provede pověřený zaměstnanec městyse.

V prvním kole bude ze všech zájemců vylosován jeden, který následně dostane možnost vybrat si sám nebo prostřednictvím zmocněné osoby s písemnou plnou mocí jeden z nabízených pozemků. Takto vybraný pozemek již v dalším kole slosování nebude nabízen.

V následujícím kole bude ze zbývajících zájemců vylosován opět jeden, který následně dostane možnost vybrat si sám nebo prostřednictvím zmocněné osoby s písemnou plnou mocí jeden ze zbývajících nabízených pozemků. Takto vybraný pozemek již v dalším kole slosování nebude nabízen.

Stejným způsobem proběhne celkem devět kol losování.

V případě, že z důvodu nepřítomnosti vylosovaného zájemce nebo jeho zmocněnce nebude možné, aby si okamžitě po svém vylosování pozemek vybral, bude tomuto zájemci přidělen po proběhnutí všech devíti kol losování dosud nikým nevybraný pozemek, v případě více nevybraných pozemků bude pozemek takovému zájemci vybrán losem.

Po ukončení výběru kupujících losováním proběhne z dosud nevylosovaných zájemců losování náhradníků. Náhradníci budou evidováni úřadem městyse v pořadí, v jakém byli vylosováni.

Odmítne-li vylosovaný zájemce uzavřít kupní smlouvu k jím vybranému, případně jemu přidělenému pozemku, nastupuje na jeho místo v pořadí první náhradník z evidence náhradníků, pokud ani tento nabídku ke koupi konkrétního pozemku nebude akceptovat, pak nastupují další náhradníci podle pořadí ve stejném jako shora popsaném systému až do vyčerpání pozemků nebo počtu náhradníků.

3. Cena pozemku, sleva z ceny

Cena pozemku je stanovena zastupitelstvem městyse jednotkově, tj. v Kč za 1 m², s přihlédnutím ke znaleckému posudku č. 3271-25/52-2021 (vypracoval znalec Ing. Pavel Matušů ke dni 10.9.2021) je stanovena ve výši 1320 Kč/m² vč. DPH.

Kupní cena bude uhrazena na účet prodávajícího do dvou týdnů od podpisu kupní smlouvy.

V případě financování kupní ceny z úvěru městys poskytne kupujícímu součinnost vyžadovanou bankou, zejména umožní prohlídku předmětu prodeje osobě pověřené bankou a uzavře smlouvu o zřízení zástavního práva k zajištění závazku z úvěru, který kupující čerpá na úhradu kupní ceny. Lhůta pro úhradu kupní ceny se v takovém případě může změnit podle požadavků úvěrující banky.

Součástí kupní smlouvy bude závazek kupujícího zahájit výstavbu rodinného domu na předmětu koupě do tří let od právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího a závazek stavbu rodinného domu dokončit do pěti let od právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího.

Nebude-li stavba rodinného domu zahájena v dané lhůtě, vyhradí si městys v kupní smlouvě právo od smlouvy odstoupit. Právo odstoupit od smlouvy bude městysi náležet i případě, že z okolností bude zřejmé, že kupující svůj závazek zahájit výstavbu domu v dané lhůtě nesplní či nehodlá splnit.

Za splnění závazku stavbu včas zahájit a dokončit bude kupujícímu poskytnuta dodatečná sleva z kupní ceny ve výši 15%. O slevu musí kupující požádat a žádost doložit doklady o splnění podmínky nároku na slevu. Nárok na slevu zaniká uplynutím jednoho roku od právní moci rozhodnutí o kolaudaci domu vystavěného na předmětném pozemku.

Jelikož se kupní cena po poskytnuté slevě dostane pod úroveň ceny obvyklé, městys s přihlédnutím k ust. § 39 odst. 2 zákona o obcích odůvodňuje cenu pozemku tak, že primárním cílem městyse není dosažení zisku z prodeje pozemku, ale udržení současných občanů žijících na území městyse v městysi tím, že městys umožní nabytí pozemků vhodných k výstavbě staveb individuálního bydlení za dostupných a nekomerčních podmínek. Obec kalkuluje s tím, že díky zákonu o rozpočtovém určení daní se udržení občanů v městysi z dlouhodobého hlediska městysi vyplatí.

4. Předkupní právo a právo zpětné koupě

Městys si v kupní smlouvě vyhradí předkupní právo a právo zpětné koupě jako věcné právo.

V případě financování kupní ceny předmětu koupě nebo financování výstavby rodinného domu na předmětu koupě z úvěru a zřízení zástavního práva k předmětnému pozemku k zajištění tohoto úvěru může být předkupní právo a právo zpětné koupě jako věcné právo na žádost kupujícího nahrazeno předkupním právem a právem zpětné koupě jako osobními závazky kupujícího, a to jak při uzavření kupní smlouvy, tak i později.

Předkupní právo bude omezeno na dobu určitou, a to do dokončení výstavby rodinného domu.

Právo zpětné koupě bude možné uplatnit až po lhůtě pro dokončení výstavby domu.

Porušení závazku z předkupního práva a z práva zpětné koupě bude sankcionováno smluvní pokutou ve výši 20% z kupní ceny. Dále bude mít městys právo v takovém případě odstoupit od kupní smlouvy.

5. Inženýrské sítě

Městys nepřebírá v souvislosti s prodejem žádné závazky vůči kupujícím ve vztahu k vybudování inženýrských sítí a napojení prodávaných pozemků na ně nad rámec toho, v jakém stavu budou pozemky k datu uzavření kupní smlouvy.

6. Účelová a místní komunikace

Městys nepřebírá v souvislosti s prodejem žádné závazky vůči kupujícím ve vztahu k vybudování či kvalitě účelové nebo místní komunikace a napojení prodávaných pozemků na ně.

7. Zveřejnění pravidel a záměru prodat pozemky

Záměr prodat předmětné pozemky bude zveřejněn za podmínek stanovených ust. § 39 odst. 1 zákona o obcích zároveň s těmito pravidly a vzorovou kupní smlouvou. V záměru budou občané vyzváni k podávání žádostí o uzavření kupní smlouvy a datum a hodina zahájení a ukončení příjmu žádostí. V záměru dále bude zveřejněno datum, hodina a místo konání výběru kupujících veřejným losováním.

8. Vzorová kupní smlouva

Součástí těchto pravidel je vzorová kupní smlouva s podrobně rozpracovanými podmínkami prodeje.

Tato Pravidla byla schválena zastupitelstvem městyse Suchdol nad Odrou dne 25. 4. 2022 usnesením č. 2022.18.3.g)

Ing. Richard Ehler, starosta městyse