

## **PRAVIDLA PRODEJE STAVEBNÍCH POZEMKŮ V OBCI TATENICE LOKALITA Z11**

Usnesením zastupitelstva obce Tatenice č. 17/24 dne 20.5.2024 byla schválena následující pravidla, která upravují způsob prodeje a kupní ceny stavebních pozemků v obci Tatenice – lokalita Z11 v územním plánu obce. Obec Tatenice je dále v těchto pravidlech označována jako „obec“.

### **I. Cíle obecní politiky**

Obec Tatenice deklaruje jako svůj důležitý zájem:

- a) podporovat trvale udržitelný rozvoj obce;
- b) podporovat zvyšování počtu obyvatel obce mj. za účelem udržení příp. rozšíření stávající občanské vybavenosti (mateřská škola, úplná základní škola, ordinace praktického lékaře, prodejna potravin, aj.), vyšších daňových i nedaňových příjmů obce, udržení, příp. zvýšení spotřebitelské poptávky v obci apod.
- c) podporovat mladé rodiny s dětmi a umožnit jim snadnější obstarání vlastního bydlení
- d) zamezit spekulativnímu obchodování s nemovitostmi, zejména stavebními pozemky na území obce
- e) podporovat občany obce, kteří v obci žijí, hradí zde dlouhodobě daně a poplatky, účastní se společenského a kulturního života v obci, mají k obci tradiční vazby a tím podporují rozvoj obce jako místa pro spokojený život

### **II. Prostředky k naplnění cílů**

K naplnění cílů obecní politiky volí obec mj. následující prostředky:

- a) podpora individuální výstavby rodinných domů
- b) vyloučení prodeje stavebních pozemků podnikatelským subjektům (např. developerům apod.)
- c) výkup pozemků obcí od třetích osob a budování inženýrských sítí na těchto pozemcích
- d) stanovení pevné prodejní ceny stavebních pozemků bez ohledu na zisky z jejich prodeje
- e) prodej stavebních pozemků se závazky směřujícími k přímé výstavbě rodinných domů a k zamezení případné spekulace s těmito pozemky

### **III. Lokalita Z11**

Tato pravidla se vztahují na prodej 9 stavebních pozemků v obci Tatenice v lokalitě Z11, jako III. etapa výstavby RD navazující na I. a II. etapu.

### **IV. Preferované osoby a ostatní osoby**

1. Pokud žadatel, případně spolužadatel u prodeje do spoluvlastnictví nebo do společného jmění manželů, splňuje některé z níže uvedených kritérií, jedná se o tzv. preferovanou osobu:

a) osoba má trvalé bydliště v obci po dobu nejméně 1 roku před uzavřením smlouvy nebo

b) osoba měla v minulosti trvalé bydliště v obci nejméně po dobu 5 let.

Osoby, které nesplňují jedno ze shora uvedených kritérií, jsou nadále v rámci těchto pravidel označovány jako ostatní osoby.

2. Preferované osoby mají přednost při výběru a koupi stavebních pozemků před ostatními osobami.

### **V. Kupní cena stavebního pozemku**

S ohledem na cíle obecní politiky a prostředky k jejímu naplnění dle článků I. a II. těchto

pravidel a se zohledněním závazků, které osoba (nabyvatel) spolu se stavebním pozemkem přijme dle článku VI. těchto pravidel, se stanovuje pevná cena pozemku ve výši 300 Kč/m<sup>2</sup> bez DPH. K ceně pozemku se připočítává příslušná sazba daně z přidané hodnoty.

## **VI. Závazky nabyvatele stavebního pozemku**

S osobou (žadatelem) bude nejprve uzavřena „Smlouva o budoucí smlouvě kupní“ (dále jen „Smlouva“ na prodej příslušného stavebního pozemku. V rámci této Smlouvy uzavřené s obcí, budou sjednány s osobou následující závazky:

a) závazek osoby ve lhůtě do 3 let od uzavření Smlouvy vystavět na předmětném pozemku základovou desku RD a zároveň do 6 let od uzavření Smlouvy vystavět na předmětném pozemku rodinný dům a v této lhůtě zajistit vydání pravomocného rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o souhlasu s užíváním stavby. Prodloužit lhůtu k výstavbě lze v odůvodněných případech pouze na základě předchozího souhlasu zastupitelstva obce. Stavba bude realizována v souladu se schválenými Regulačními podmínkami pro výstavbu RD

b) závazek osoby k úhradě smluvní pokuty, které obsahuje Smlouva v případě, že nesplní svoji povinnost vystavět řádně a včas na předmětném pozemku základovou desku pro RD a stavbu rodinného domu v souladu s odstavcem a) tohoto článku nebo v případě odstoupení od Smlouvy.

c) Smlouva bude obsahovat zákaz zatížení stavebního pozemku zástavním právem nebo věcným břemenem do doby, než bude vystavěna základová deska RD

S osobou bude následně (po vystavění základové desky RD) uzavřena „Kupní smlouva“ k převodu vlastnictví stavebního pozemku na osobu v katastru nemovitostí. V rámci této Kupní smlouvy uzavřené s obcí, budou sjednány s osobou následující závazky:

d) uzavření Kupní smlouvy k převodu vlastnictví stavebního pozemku na osobu (dále jen Kupní smlouva) bude možné až po vystavění základové desky pro RD. V Kupní smlouvě bude závazek nabyvatele k úhradě smluvní pokuty ve výši 500.000 Kč v případě, že nesplní svoji povinnost vystavět řádně a včas na předmětném pozemku stavbu rodinného domu v souladu s odstavcem a) tohoto článku

e) možnost obce odstoupit od Kupní smlouvy v případě, že kupující nesplní svoji povinnost vystavět řádně a včas na předmětném pozemku stavbu rodinného domu v souladu s odstavcem a) tohoto článku.

f) náklady spojené s uzavřením Kupní smlouvy a s návrhem na vklad Kupní smlouvy do katastru nemovitostí (správní poplatek) hradí kupující

## **VII. Výběr kupujícího**

1. Záměr prodeje stavebního pozemku musí být zveřejněn v souladu s § 39 zákona o obcích po dobu nejméně 15 dnů vyvěšením na úřední desce současně s těmito „Pravidly prodeje stavebních pozemků“. Obecní úřad Tatenice eviduje žádosti o prodej stavebního pozemku již od 1.1.2023 a tyto žádosti budou zahrnuty do výběru kupujícího.

2. Zájemci mohou učinit nabídku na odkoupení stavebního pozemku (dále jen žádost) pouze písemně. V žádosti musí být vždy uvedeno:

a) jméno, příjmení, bydliště a datum narození žadatele,

b) kontaktní údaje žadatele, a to telefonní číslo a/nebo e-mail,

c) bude-li zájemce preferovanou osobou ve smyslu článku IV. těchto pravidel, pak uvedení alespoň jednoho z kritérií naplňujících znaky preferované osoby;

d) prohlášení žadatele o tom, že je si vědom existence a obsahu těchto pravidel pro prodej stavebních pozemků.

Nebude-li žádost některou se shora uvedených náležitostí obsahovat, bude na tuto skutečnost žadatel telefonicky nebo e-mailem upozorněn pracovníkem obecního úřadu a může ji doplnit.

3. Stavební pozemek nemůže být prodán osobě, která má vůči obci nebo svazku obcí, ve které je obec členem svazku dluh po splatnosti a tento dluh neuhradí ani přes výzvu obce.

4. Jednotlivé stavební pozemky budou přiděleny zájemcům následovně:

a) v případě, že o stavební pozemek projeví zájem pouze jedna preferovaná osoba, pak tato osoba má právo výběru ze všech nabízených stavebních pozemků;

b) v případě, že o stavební pozemky projeví zájem více preferovaných osob, pak je právo výběru stavebního pozemku dáno datem podání žádost této osoby, tzn. přednost má osoba s dřívějším datem podání žádosti

c) v případě stejného data podání žádosti preferovaných osob pak se tyto osoby na výběru stavebních pozemků dohodnou, nedojde-li k dohodě preferovaných osob o výběru stavebních pozemků, pak se o pořadí výběru jednotlivých stavebních pozemků rozhodne losem mezi preferovanými osobami;

d) v případě, že o stavební pozemky neprojeví zájem žádná preferovaná osoba, nebo počet zájemců z okruhu preferovaných osob bude nižší, než celkový počet nabízených stavebních pozemků, pak zbývající stavební pozemky nepřidělené preferovaným osobám způsobem stanoveným podle písmen a) až c) budou prodány ostatním osobám; v takovém případě se při výběru stavebních pozemků ostatními osobami bude postupovat obdobně podle písmen a) a b); pokud však počet ostatních osob bude vyšší, než počet zbývajících stavebních pozemků nepřidělených preferovaným osobám, pak o přidělení jednotlivých stavebních pozemků konkrétním ostatním osobám rozhodne zastupitelstvo obce.

5. Prodej stavebního pozemku osobě vybrané dle odstavce 4. tohoto článku musí být vždy odsouhlasen zastupitelstvem obce. Zastupitelstvu obce je vyhrazeno i případné rozhodnutí o tom, že v konkrétním případě podle těchto pravidel postupováno nebude, případně o výjimce z těchto pravidel.

### **VIII. Uzavření smlouvy**

Osoba, které byl schválen prodej stavebního pozemku, je povinna uzavřít Smlouvu o budoucí kupní smlouvě nejpozději do 30 dnů ode dne předložení jejího návrhu ze strany obce; součástí smlouvy o budoucí kupní smlouvě bude rovněž budoucí znění Kupní smlouvy včetně podmínek, za kterých bude Kupní smlouva s osobou uzavřena. Nedojde-li k uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě ve stanovené lhůtě, právo na uzavření smlouvy zaniká a stavební pozemek bude uvolněn k dalšímu prodeji.

V Tatenici dne 20.5.2024

Mgr. Vladimír Žák  
starosta obce