

Zásady prodeje pozemků

určených pro výstavbu solitérních rodinných domů

v lokalitě Za Školou II v Dačicích

dále jen „Zásady“

1. Strategické cíle:

- podpořit zlepšení bytové situace nabídkou dostupných stavebních ploch pro výstavbu rodinných domů,
- podpořit udržení a popřípadě dosáhnout zvýšení počtu obyvatel města
- zajistit určitou míru návratnosti vynakládaných prostředků na výstavbu inženýrských sítí pro financování výstavby dalších stavebních ploch,
- zabránit koupi parcely pro spekulativní účely.

2. Základní cena

Kupní cena za m² je stanovena ve výši 1985 Kč. Tato cena zahrnuje i daň z přidané hodnoty. Tato cena je cena stanovená pro rok 2022.

Kupní cena za m² pozemku bude vždy aktualizována k 28.2. příslušného roku o platnou míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem a bude zaokrouhlena na celé desetikoruny. Na základě tohoto proběhne aktualizace přílohy č. 1 Zásad – Seznam pozemků určených k výstavbě solitérních domů. Změnu ceny za m² pozemku na základě změny přílohy č. 1 odsouhlasí rada města zároveň se schválením zveřejnění záměru prodeje pozemků v lokalitě Za Školou II, který se uskuteční jako první v daném roce po 28.2.

Rada též odsouhlasí změnu přílohy č. 1 zároveň se schválením dalšího záměru prodeje pozemků, pokud dojde ke změně ve výčtu pozemků, které jsou v danou chvíli k dispozici k prodeji. To znamená, že z výčtu budou vyřazeny pozemky, které již nejsou ve vlastnictví města Dačice, nebo u kterých probíhají kroky směřující ke změně vlastnictví na základě žádostí o prodej pozemků z minulých kol prodejů.

3. Předmět prodeje

Předmětem prodeje podle těchto Zásad je 29 pozemků určených pro výstavbu solitérních rodinných domů. Dále jen „pozemků“. Seznam těchto pozemků tvoří přílohu č. 1 Zásad

Veškeré inženýrské sítě (kanalizace, vodovod a elektřina) a komunikace budou přivedeny až na hranici pozemků a jejich kolaudace proběhne nejpozději do 31.12.2023.

K prodáváním pozemkům bude zajištěn přístup z místní komunikace s asfaltovým povrchem, jež bude ve vlastnictví města Dačice.

Pozemky jsou určeny dle platného územního plánu města Dačice k individuálnímu bydlení v rodinných domech.

Pro lokalitu Za Školou II byla zpracována územní studie s podmínkami plošného a prostorového uspořádání staveb na jednotlivých pozemcích. Územní studie pro lokalitu je závazný dokument pro všechny nabízené pozemky.

4. Záměr prodeje

Záměr prodeje pozemků bude zveřejněn na úřední desce Města Dačice.

Součástí záměru prodeje bude: - Označení pozemku parcelním číslem a pořadovým číslem

- Minimální prodejní cena za m² pozemku

- Termín pro podání písemné žádosti o koupi pozemku

- Datum, čas a místo konání případné soutěže o stanovení ceny

Zájemce o koupi pozemku musí zaplatit jistotu ve výši 2 % ze základní ceny pozemku. Jistota musí být složena na účet města Dačice v termínu vyhlášeném ve zveřejněném záměru prodeje. Složená jistota je zálohou na kupní cenu.

Kupujícím musí být pouze fyzická osoba.

5. Termín uzavření kupní smlouvy

Po vyhodnocení veřejné nabídky na prodej pozemků bude se zájemci uzavřena kupní smlouva, a to do dvou měsíců ode dne, kdy Město Dačice o prodeji předmětného pozemku rozhodne.

6. Podmínky výběru při více uchazečích o jeden pozemek

Každý uchazeč může v žádosti o koupi pozemku uvést kromě pozemku, o který má primárně zájem (dále „primární pozemek“) i náhradní pozemek, o který by měl uchazeč zájem, pokud by se mu nepodařilo získat primární pozemek (dále „náhradní pozemek“).

Uchazeč skládá jistotu ve výši stanovené pro primární pozemek.

V případě, že daný pozemek uvedl jako primární pozemek pouze jeden uchazeč, bude s tímto uchazečem jednáno jako s jediným zájemcem o pozemek a nebude přihlíženo k dalším případným zájemcům, kteří tento pozemek uvedli jako náhradní pozemek.

V případě, že o stejný primární pozemek a po vyloučení případů popsaných v předchozí větě i o náhradní pozemek projeví zájem více uchazečů, bude mezi uchazeči rozhodováno formou soutěže, která bude probíhat podle Směrnice rady města č. 2/2020 - Řád pro stanovení ceny formou soutěže.

Soutěže o stanovení cen jednotlivých pozemků, o které projeví zájem více uchazečů, budou probíhat podle pořadových čísel pozemků, a to ve vzestupném pořadí.

Každý žadatel může koupit v celé lokalitě Za Školou II v Dačicích pouze jeden pozemek.

7. Některé náležitosti kupní smlouvy

a. splatnost kupní ceny

Jsou možné dvě varianty způsobu platby:

- Kupní smlouva bude uzavírána s odkládací podmínkou. Kupní cena bude splatná jednorázově do 3 měsíců od podpisu kupní smlouvy.
- Kupní smlouva bude uzavírána se zřízením zástavního práva. Kupní cena bude splatná jednorázově do 3 měsíců od podpisu kupní smlouvy.

b. předkupní právo

Kupní smlouvou na prodej pozemku bude zřízeno předkupní právo prodávajícího jako věcné právo, a to za cenu kupní stanovenou v kupní smlouvě, sníženou o daň z přidané hodnoty, kterou je město Dačice povinno uhradit při prodeji pozemků příslušnému finančnímu úřadu, a to do doby, než dojde ke kolaudaci stavby rodinného domu na prodávaném pozemku (případně podle požadavků platného znění stavebního zákona – do vydání kolaudačního souhlasu, či do oznámení stavebnímu úřadu o užívání stavby).

c. zákaz zcizení a další závazky

V případě, že bude kupní smlouva uzavírána se zřízením zástavního práva, bude zároveň se zástavním právem zřízen i zákaz zcizení, a to po dobu existence zástavního práva.

Dále se uchazeč zaváže, že po dobu existence zajištěného dluhu neumožní zápis nového zástavního práva na místo zástavního práva zřízeného ve prospěch města Dačice a dále, že nezajistí zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh.

d. právo zpětné koupě

Kupní smlouvou na prodej pozemku bude zřízeno právo zpětné koupě prodávajícího jako věcné právo, a to za cenu kupní stanovenou v kupní smlouvě, sníženou o daň z přidané hodnoty, kterou je město Dačice povinno uhradit při prodeji pozemků příslušnému finančnímu úřadu, a to pro případ, že v době 15 let nedojde ke kolaudaci stavby rodinného domu na prodávaném pozemku (případně podle požadavků platného znění stavebního zákona – do vydání kolaudačního souhlasu, či do oznámení stavebnímu úřadu o užívání stavby). Právo zpětné koupě zanikne též uplynutím doby 20 let od jeho vzniku. Město Dačice jako prodávající se v kupní smlouvě zaváže, že kupujícímu udělí souhlas s případným zatížením prodávaného pozemku za účelem zajištění úvěru u banky kupujícího, který bude sloužit k financování výstavby rodinného domu na pozemku, a to na základě písemné žádosti kupujícího.

e. poplatky spojené s vkladem a výmazem práv do a z katastru nemovitostí

Kupující uhradí správní poplatek za vklad vlastnického, předkupního, práva zpětné koupě a případně zástavního práva a zákazu zcizení do katastru nemovitostí a po splnění podmínek pro výmaz zástavního práva, předkupního práva, práva zpětné koupě a zákazu zcizení poplatek za výmaz těchto práv z evidence katastru nemovitostí.

8. Další podmínky prodeje pozemků budou stanoveny ve výzvě k podání nabídek.

9. **Přílohy** – Příloha č. 1 - Seznam pozemků určených k výstavbě solitérních domů

Příloha č. 2 - Koordináční situační výkres

Příloha č. 3 – Závazné regulativy

.....
Ing. Karel Macků
starosta

.....
Ing. Jiří Baštar
místostarosta

.....
Ing. Kateřina Marková
místostarostka



Tyto Zásady byly schváleny zastupitelstvem města dne 27.4.2022 usnesením č. 415/22/ZM/2022.

Příloha č. 2 - Koordinační situační výkres



- LEGENDA
- hranice katastrálního území
 - hranice parcel s číselnou parcelou
 - vlnovka
 - stýbná zóna rekreačně-sportovní
 - vyznačená rampa při vstupu do obytné zóny - pozemky, které budou zastavěny až po vstupu 12 let po vybudování
 - pozemkové území - pozemky, které budou zastavěny až po vstupu 12 let po vybudování
 - vjezd na pozemky - pozemkové území
 - vjezd pro pěší - pozemkové území
 - vjezd pro páli - pozemkové území
 - vjezd pro páli - pozemkové území
 - radniční parcelace
 - výhledová parcelace
 - pozemkové území parcel
 - hranice stavebního území
 - úchyt čára - maximální výška optického 1,2m
 - doporučené profilové osy pro páli město hranice území
 - vjezd na pozemky
 - radniční území - schématická značka
 - radniční území - schématická značka
 - plochy parcel pro radniční stavy
 - plochy parcel pro radniční stavy
 - plochy parcel pro zastavění
 - plochy veřejných zelení
 - plochy parkové zelení
 - mobiliář - lavička, místo pro tříděný odpad
 - radniční vjezd vjezd stromů
 - radniční vjezd vjezd stromů
 - radniční vjezd vjezd stromů
 - radniční vjezd vjezd stromů
- TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
- kanalizační řada, řada - STAV
 - vodovodní řada, řada - STAV
 - plynovod, ústřední - STAV
 - podzemní vedení VNI a. prostřed. s ochranným pásmem, slop. - STAV
 - podzemní vedení VNI a. prostřed. - STAV
 - vedení veřejného osvětlení - STAV
 - vedení optického kabelu - STAV
 - vedení ústřední vody - STAV
 - vedení ČOV - STAV
 - vedení vodovodu - NÁVRH - DN 100 - 100m
 - vedení kanalizačního optického - gravitační - NÁVRH - DN 100 - 100m
 - vedení kanalizačního optického - šak - NÁVRH - DN 100 - 100m
 - vedení kanalizačního optického - NÁVRH - DN 100 - 100m
 - vedení optického kabelu - NÁVRH - DN 100 - 100m
 - vedení VNI a. prostřed. - NÁVRH - 710m
 - vedení VNI a. prostřed. - NÁVRH - 420m
 - vedení optického kabelu - NÁVRH - 710m
 - vedení plynu - NÁVRH - NÁVRH - DN 100 - 100m
 - vedení veřejného osvětlení (VJO), slop. - NÁVRH - DN 100 - 100m
 - vedení vodovodu - příložka NÁVRH - DN 100 - 100m
 - vedení příložky z vodovodu - příložka NÁVRH - 100m
 - síť ka. zrušení - NÁVRH
 - síť k přehledu do země - NÁVRH
 - hydrogeologická sonda
 - příloha 2

Návrh projektant:	Ing. arch. Martin Kováčik		
Zpracovatel projektu:	Ing. arch. Martin Kováčik		
Návrh projektant:	Ing. arch. Martin Kováčik	číslo	1550
Průběh projektu:	Ing. arch. Martin Kováčik	datum	leden 2018
Průběh projektu:	Ing. arch. Martin Kováčik	lokace	území
Průběh projektu:	Ing. arch. Martin Kováčik	průběh	1550
Průběh projektu:	Ing. arch. Martin Kováčik	průběh	1550
Průběh projektu:	Ing. arch. Martin Kováčik	průběh	1550

Příloha č. 3 - Závazné regulativy

Rodinné domy musí být umístěny na stavební čáře, jejíž poloha je patrná z výkresu prostorové a funkční regulace. Vzdálenost domu od hranice sousedních pozemků bude minimálně 3,5 m. Je dodrženo podmínky z územního plánu ohledně velikosti parcel a to 800–1200 m² pro volnou zástavbu.

Na pozemku budou umístěna dvě parkovací stání samostatně přístupná z veřejné komunikace. Za stání není možné považovat vjezd na stavební pozemek – veřejná část. Nepřípustná je výstavba přístřešků mezi domem a uliční čarou.

Nepřípustné jsou jakékoli formy srubových, roubených staveb a mobilních domů.

Výška oplocení v uliční části bude max. 150 cm, přípustné je doplnění zelení

1) Pozemky 21-34

Zástavba je navržena jako jednopodlažní, s možností půdní vestavby a s možným jedním podzemním podlažím.

Zastřešení objektu je možné sedlovou, valbovou, polovalbovou střechou se sklonem 25–40°.

2) Pozemky 7-16, 18-20, 35, 36

Zástavba je navržena jako jednopodlažní nebo dvoupodlažní bez možností půdní vestavby a s možným jedním podzemním podlažím.

Zastřešení objektu je možné plochou střechou, pultovou střechou se sklonem do 15 °.