

č. 2.

OBEC HERÁLEC

zveřejňuje

ZÁMĚR PRODEJE STAVEBNÍCH POZEMKŮ PRO INDIVIDUÁLNÍ RODINNOU VÝSTAVBU Č.II

Obec Herálec vyhlašuje záměr prodat 13 z 19 níže uvedených nemovitostí – stavebních pozemků – které jsou dle Územního plánu obce Herálec určeny k výstavbě rodinných domů a podle usnesení zastupitelstva obce 16/1-2024 bod 4.4.2 ze dne 24.1.2024 k trvalému bydlení. Ke dni zveřejnění záměru jsou pozemky bez napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, bez inženýrských sítí (voda, kanalizace, optika, elektřina, plyn), jejichž povolení a vybudování bude zajišťovat obec Herálec, a to zcela na svoje náklady. Žadatelé berou na vědomí, že v lokalitě bude realizována výstavba technické infrastruktury dle projektové dokumentace zpracované společností Ing. Leoš Pohanka Dolní 35 Nové Veselí 59214 IČO:45653054 označena: Herálec – obytný soubor RD Chaloupky kat.území Český Herálec a to na pozemku parcelní číslo 271/50 dle studie č. 2021A03 název: Územní studie Herálec Chaloupky 22.

Přehled pozemků určených k prodeji :

označení stavebníh o pozemku	výměna (m ²)	parcelní číslo dle evidence v katastru nemovitostí	druh pozemku
2.	917	271/50	trvalý travní porost
3.	916	271/50	trvalý travní porost
4.	915	271/50	trvalý travní porost
5.	913	271/50	trvalý travní porost
12.	1099	271/50	trvalý travní porost
13.	1080	271/50	trvalý travní porost
14.	1214	271/50	trvalý travní porost
15.	1200	271/50	trvalý travní porost
16.	1234	271/50	trvalý travní porost
17.	1194	271/50	trvalý travní porost
18.	1189	271/50	trvalý travní porost
19.	1190	271/50	trvalý travní porost
23.	944	271/50	trvalý travní porost
24.	864	271/50	trvalý travní porost
25.	864	271/50	trvalý travní porost
27.	550	271/50	trvalý travní porost
29.	511	271/50	trvalý travní porost

30.	884	271/50	trvalý travní porost
38.	967	271/50	trvalý travní porost

Situace pozemků viz příložený **plán územní studie**
Pozemky (dále jen jako „předměty prodeje“ nebo „parcely“).

Základní podmínky prodeje pozemků:

I. Cíle obce a odůvodnění podmínek prodeje

Obec Herálec připravila podmínky pro rozšíření možností výstavby RD v obci s těmito hlavními cíli:

- a) podpořit udržení, popřípadě zvýšení počtu obyvatel obce a také navýšení rozpočtu obce do budoucna (daňové příjmy),
- b) vytvořit možnost trvalého bydlení zejména pro mladé rodiny s dětmi a pro nastupující generaci, aby nedocházelo k jejich odchodu z obce z důvodu nedostatku bydlení v obci.

Obec Herálec tímto vyjadřuje zájem výrazně podpořit individuální rodinnou výstavbu za účelem trvalého bydlení v obci Herálec, z tohoto důvodu neumožní prodej stavebních pozemků podnikatelským subjektům.

II. Určení a splatnost kupní ceny

Cílem obce sledovaným tímto záměrem není vytváření zisku z prodeje parcel, ale podpora trvalého bydlení obyvatel, udržení počtu obyvatel, a proto vnímá záměr jako strategickou investici do budoucího rozvoje obce; nabídnutá kupní cena je tedy určena jako pevně stanovená a nižší než předpokládané náklady na přípravu stavební lokality a jednotlivých stavebních parcel.

Obec má v plánu:

- a) prodej zamýšleného počtu parcel v jednom časovém úseku (najednou)
- b) souběžné výstavby na všech nebo většině prodaných parcel,
- c) dostupnost stavebních parcel zejména mladé generaci.

Z uvedených důvodů neprodává obec Herálec parcely pro výstavbu RD za nejvyšší účinnou nabídku, ale za cenu pevně stanovenou.

Cíle uvedené pod bodem I tohoto záměru považuje obec Herálec za důležitý zájem obce ve smyslu ustanovení § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), tyto cíle převažují nad prvotním příkazem zákona, kterým je hospodárnost. Obec Herálec v tomto případě sleduje jiné než výhradně ekonomické cíle, a kupní cena je stanovena s tím, že jejím prostřednictvím se obci vrátí náklady do lokality vložené, nikoli že se jejím prostřednictvím vytvoří pro obec zisk. Obec vnímá záměr jako strategickou investici do budoucnosti obce, udržitelnosti jejího chodu a jejího rozvoje.

Kupní cena je splatná před podpisem kupní smlouvy a to po podpisu Smlouvy o smlouvě budoucí kupní (dále jen SBSK) tak, že část kupní ceny ve výši **80 %** ze sjednané kupní ceny bude uhrazena na účet obce u České spořitelny, a.s., číslo účtu 1623750339/0800 **do 60 dnů** ode dne podpisu SBSK, část kupní ceny ve výši **20 %** ze sjednané kupní ceny bude uhrazena na účet obce České spořitelny, a.s., číslo účtu 1623750339/0800 **do 30 dnů** ode dne nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu na ukončení stavby technické a dopravní infrastruktury. Jelikož pozemky jsou v současnosti vymezeny toliko územní studií, je možné, že geometrický plán, kterým budou řádně vymezeny, jejich výměru určí s odchylkou do 5 % jejich výměry, výměra a přesná poloha je tak v současnosti přibližná, nebude se však odlišovat podstatným způsobem. S ohledem na to se konečná cena pozemku může i nepatrně lišit od ceny uvedené ve smlouvě o smlouvě budoucí. Přesné vyúčtování kupní ceny podle skutečné výměry zjištěné geometrickým plánem bude předmětem doplatku druhé (20 %) části kupní ceny.

III. Schválené podmínky prodeje

S ohledem na skutečnost, že pozemky jsou prodávány za fixní cenu a dále i s ohledem na investice obce do technické infrastruktury využije obec, k naplnění svých cílů, právních nástrojů pro zamezení případného spekulativního chování kupujících. Jedná se o následující podmínky:

- 1) Zájemce, popř. více zájemců společně, jak budou specifikováni v poptávkovém formuláři (dále také jen kupující), je oprávněn koupit pouze jednu z parcel určenou pro výstavbu rodinného domu.
- 2) Kupující se ve smlouvě zaváže, že stavební řízení za účelem povolení výstavby rodinného domu (stavby určené k trvalému bydlení), bude zahájeno nejpozději do 1 roku od podpisu kupní smlouvy a nejpozději do 3 let ode dne podpisu kupní smlouvy bude fakticky zahájena stavba rodinného domu. V případě nesplnění některého z uvedených závazků, z důvodů na straně kupujícího, je obec oprávněna - požadovat od kupujícího zaplacení smluvní pokuty ve výši 30 % kupní ceny parcely - a současně uplatnit v souladu s kupní smlouvou výhradu zpětné koupě za podmínek uvedených v kupní smlouvě.
- 3) Kupující se ve smlouvě zaváže, že do 5 let ode dne, kdy nabylo právní moci stavební povolení nebo jiné veřejnoprávní rozhodnutí, které je v budoucnu nahradí, případně do 5 let od ohlášení stavby nebo od učinění jiného jednání opravňujícího k provedení stavby bez vydání stavebního povolení či ohlášení, zajistí vydání pravomocného rozhodnutí, případně souhlasu, kterým příslušný stavební úřad povolí užívání stavby rodinného domu (stavby k trvalému bydlení) umístěného na parcele (dále jen povolení) a v téže lhůtě předá povolení prodávajícímu. Nesplnění tohoto závazku kupujícího bude zajištěno smluvní pokutou ve výši 30 % z kupní ceny parcely.
- 4) Kupující se v kupní smlouvě zaváže přijmout zákaz zcizení a zatížení parcely (pro účely prodej, směna, darování, vklad). Zákaz zcizení a zatížení bude sjednán dle § 1761 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jako právo věcné, na dobu určitou, a to do doby nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí nebo jiného veřejnoprávního povolení umožňujícího užívání stavby rodinného domu, kterým bude v budoucnu kolaudační rozhodnutí nahrazeno. V případě, že zákaz zatížení v kupní smlouvě by byl prokazatelně na překážku poskytnutí úvěru na úhradu kupní ceny pozemku, může kupující v odůvodněných případech a po prokázání nezbytnosti tohoto požadavku požádat obec o nezařazování tohoto ujednání do kupní smlouvy, případně o vydání souhlasu se zatížením pozemku.
- 5) Kupující se ve smlouvě zaváže, že po dobu 10 let ode dne, kdy bylo provedeno ohlášení dokončení stavby rodinného domu (stavby pro trvalé bydlení) na parcele na příslušný stavební úřad a této stavbě přiděleno číslo popisné, bude přihlášen v obci Herálec k trvalému pobytu. Nesplnění tohoto závazku bude zajištěno smluvní pokutou ve výši 30 % z kupní ceny parcel.
- 6) Náklady spojené s uzavřením kupní smlouvy nese kupující (poplatek za návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí).
- 7) Vynětí parcely ze zemědělského půdního fondu zajišťuje a náklady s tím spojené hradí kupující.
- 8) Mezi obcí a kupujícím bude pro obec sjednáno předkupní právo, jako právo věcné se zápisem do katastru nemovitostí. Předkupní právo bude sjednáno na dobu určitou, a to do doby nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí nebo jiného veřejnoprávního povolení umožňujícího užívání stavby rodinného domu, kterým bude v budoucnu kolaudační rozhodnutí nahrazeno. Nesplnění tohoto závazku z předkupního práva bude zajištěno smluvní pokutou ve výši 30 % z kupní ceny pozemku. V případě realizace předkupního práva byla kupní cena dohodnuta ve výši 1100Kč včetně daně z přidané hodnoty za 1m2 pozemku, přičemž nabídka bude navýšena o hodnotu rozestavěné stavby, která bude oceněna znaleckým posudkem.

IV. Zájemci

- 1) Nabídky podávají zájemci zasláním žádosti výlučně elektronickou formou, a to e-mailem na adresu obce [podatelna@obecheralec.cz], jehož přílohou a/nebo nedílnou součástí bude vyplněný a podepsaný formulář (jeho scan nebo autorizovaná konverze ve formátu PDF popř. JPG), který je součástí zveřejněného záměru, a který je umístěn na webových stránkách obce. V případě zájmu manželů nebo více osob společně musí formulář podepsat všichni zájemci. Elektronický podpis e-mailu se nevyžaduje.
- 2) Písemná žádost (dále označována také jako nabídka) musí v předepsaném formuláři obsahovat tyto náležitosti:
 - identifikaci zájemce – zájemců – (jméno, příjmení, datum narození, rodné číslo, bydliště)
 - datum sepsání žádosti

- přepis jména a příjmení hůlkovým písmem a podpis zájemce
- uvedení e-mailové adresy, ze které za zájemce bude žádost podána
- podpis/y zájemce/ů

Pokud nebude žádost obsahovat výše uvedené náležitosti, povinnou přílohu, nebo tato bude vadná nebo nečitelná, bude z hodnocení vyřazena.

V případě pochybnosti o pravosti podané e-mailové žádosti, ztížené čitelnosti formuláře apod. může být zájemce na příslušný e-mail vyzván k doložení originálu podepsaného formuláře v písemné podobě k ověření shody, obsahu a/nebo pravosti.

3) Volba konkrétního pozemku proběhne na společném jednání svolaném vedením obce Herálec, a to tak, že zájemci si postupně budou mít možnost každý vybrat konkrétní pozemek v určeném pořadí. Pořadí, ve kterém budou zájemci pozemek vybírat, bude určeno podle okamžiku doručení jejich žádosti obci (čím dřívější doručení, tím vyšší priorita při výběru pozemku). Rozhodující pro pořadí (prioritu) zájemců pro výběr konkrétního pozemku bude datum, čas a pořadí v jakém přijde žádost elektronickou cestou do e-mailu obce Herálec.

4) Žádosti se přijímají ve lhůtě do 3 měsíců ode dne zveřejnění záměru obce na webových stránkách a úřední desce obce. Záměr bude vyvěšen na webových stránkách a úřední desce obce bezprostředně po skončení jednání zastupitelstva obce, na kterém bude schválen. Po uplynutí termínu pro doručení žádostí budou, nejpozději do třech kalendářních dnů jednotlivé žádosti otevřeny a vyhodnoceny komisí, kterou ustanoví starosta obce a touto komisí bude určeno pořadí (priorita) jednotlivých zájemců.

5) Zájemci budou písemně informováni do 30 dnů ode dne vyhodnocení o tom, zdali jejich žádost byla přijata a též o jejich pořadí (prioritě) pro výběr pozemku.

6) Obec uzavře nejpozději do šedesáti dnů ode dne schválení prodeje zastupitelstvem obce smlouvu o smlouvě budoucí s úspěšnými zájemci, na základě které s nimi bude následně uzavřena kupní smlouva. K uzavření kupní smlouvy budou zájemci vyzváni obcí. V případě, že zájemce nepodepíše smlouvu o smlouvě budoucí v uvedeném termínu, bude z procesu vyřazen a smlouva může být uzavřena s dalším zájemcem v pořadí.

V. Hodnotící kritéria pro výběr zájemce o koupi parcely

- 1) Pořadí došlých žádostí.
- 2) Obec si vyhrazuje právo některé pozemky i přes existující projev zájmu neprodat a zveřejnit v budoucnu opětovný záměr, popř. zveřejněný záměr zrušit jako celek.

Vzorová smlouva o smlouvě budoucí kupní tvoří přílohu tohoto záměru.

V Herálci, dne 24.1.2024

Vyvěšeno dne 24.1.2024

Sňato dne.....

OBEC HERÁLEC
592 01 Herálec 80
IČ: 00294306 DIČ: CZ00294306
tel. 566 663 115

