

Obec Pavlice
Pavlice 90, 671 56, IČ: 00293318

oznamuje občanům

dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

záměr:
prodat nemovitosti –
pozemky určené k výstavbě rodinných domů
„Pavlice, ulice U Hřiště“

Obec Pavlice vytvořila ve svém katastrálním území Pavlice lokalitu pro výstavbu rodinných domů „Pavlice, ulice U Hřiště“. V rámci dané lokality vzniklo celkem 9 parcel s různou výměrou pohybující se od 516 m² do 1181 m².

Nyní je určeno k prodeji 6 parcel. Jedná se o níže uvedené pozemky zapsané v katastru nemovitostí pro obec a k.ú. Pavlice na LV 10001.

Parcely jsou určeny v souladu s Územním plánem Pavlice k výstavbě rodinných domů. Ke dni zveřejnění záměru probíhá výstavba inženýrských sítí a technické infrastruktury s předpokládaným termínem dokončení v 04/2025. Náklady na vybudování této technické infrastruktury jsou již zahrnuty v kupní ceně za parcely.

I.

Přehled parcel určených k prodeji:

stavební pozemek č. 1:

parc. č. 2136/53: druh pozemku orná půda o výměře 1118 m²;

stavební pozemek č. 2

parc. č. 2136/79: druh pozemku orná půda o výměře 1117 m²;

stavební pozemek č. 3

parc. č. 2136/80: druh pozemku orná půda o výměře 1160 m²;

stavební pozemek č. 4

parc. č. 2136/125: druh pozemku orná půda o výměře 1166 m²;

stavební pozemek č. 5

parc. č. 2136/126: druh pozemku orná půda o výměře 1181 m²;

stavební pozemek č. 6

parc. č. 2069/14: druh pozemku ostatní plocha o výměře 538 m²;

- viz Příloha č. 1 – Mapa KN

II.

Cíle a odůvodnění podmínek prodeje v souladu se zájmy obce

Podmínky prodeje jsou stanoveny s těmito hlavními cíli:

- rozvoj individuální výstavby na svém území,
- vytvořit možnost bydlení zejména pro mladé rodiny,
- zamezení odchodu mladé generace, udržení a zvýšení počtu obyvatel,
- veřejný zájem obecný, tj. naplnění jednoho z úkolů samosprávy, kterým je oblast bydlení.

III.

Odůvodnění výše kupní ceny

Jako podklad pro stanovení kupní ceny byl proveden výpočet věcné hodnoty pozemků nákladovou metodou.

Cílem kupní ceny je primárně pokrýt náklady obce spojené se vznikem dané lokality investované ve veřejném zájmu.

IV.

Informace o technickém stavu pozemků

Na pozemcích v době zveřejnění záměru probíhá realizace dopravní a technické infrastruktury s předpokládaným termínem dokončení do 30. 4. 2025, výstavba na pozemcích bude možná, až po kolaudaci této infrastruktury.

Pozemky budou obslouženy sjezdy z nové místní komunikace.

K pozemkům jsou přivedeny tyto přípojky:

- splašková kanalizace
- voda
- plyn
- elektřina

V.

Podmínky prodeje

1. Zájemcem o koupi může být pouze fyzická osoba.
2. Kupující může koupit pouze jeden pozemek. Za účelem vyloučení jakýchkoliv pochybností se má za to, že i manželé nebo partneři mohou koupit pouze jeden pozemek. Kupní cena prodáváných pozemků uvedených v čl. I činí částku 1680,- Kč/za m². Obec není ke dni zveřejnění záměru plátcem DPH.
3. Kupující uhradí veškeré náklady spojené s převodem vlastnického práva (právní služby spojené s vyhotovením kupní smlouvy, podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí apod.). Splatnost kupní ceny je nejpozději 19. 1. 2025.
4. Kupující bere na vědomí, že si musí pro realizaci rodinného domu zajistit rozhodnutí o vynětí pozemku ze zemědělského půdního fondu, zaplatit za něj odvod a zajistit si vydání příslušného opatření (povolení/souhlas, kolaudace/ souhlas s užíváním stavby) vydaného stavebním úřadem dle platných právních předpisů.
5. S ohledem na to, že parcely jsou prodávány za fixní cenu, využije obec právních nástrojů k naplnění svých cílů a současně právních nástrojů pro zamezení případného spekulativního chování kupujících, které nelze vyloučit.
6. Jedná se o následující podmínky prodeje parcel:
 - a) Kupující se v kupní smlouvě zaváže, že do 2 let od podpisu smlouvy mu bude jakožto stavebníkovi vydáno příslušné opatření vydané stavební úřadem dle platných právních předpisů a dále ve stejné lhůtě započne se stavební činností, jejímž účelem je realizace

stavby rodinného domu.

Pro případ, že v této lhůtě nebudou splněny shora uvedené podmínky, je prodávající oprávněn uplatnit:

- výhradu zpětné koupě vůči kupujícímu, za kterou nabyt kupující od obce Pavlice parcelu do svého vlastnictví, to je za tzv. cenu uvedenou v kupní smlouvě;

a současně

- uplatnit na kupující smluvní pokutu dle kupní smlouvy ve výši 20 % z kupní ceny.

- b) Kupující se v kupní smlouvě zaváže, že do 5 let od podpisu kupní smlouvy provede výstavbu rodinného domu na parcele a zajistí vydání příslušného opatření vydané stavebním úřadem dle platných právních předpisů, kterým příslušný stavební úřad povolí užívání stavby rodinného domu umístěného na parcele.

Pro případ, že v této lhůtě nebudou splněny shora uvedené podmínky, je prodávající oprávněn uplatnit:

- výhradu zpětné koupě vůči kupujícímu, za kterou nabyt kupující od obce Pavlice parcelu do svého vlastnictví, to je za tzv. cenu uvedenou v kupní smlouvě;

a současně

- uplatnit na kupující smluvní pokutu dle kupní smlouvy ve výši 20 % z kupní ceny.

- c) Kupující se v souladu s kupní smlouvou zaváže přijmout zákaz zcizení (zejm. zákaz prodeje, darování, směny parcely) na dobu určitou a výhradu zpětné koupě. Zákaz zcizení parcely a výhrada zpětné koupě se sjednává na dobu určitou, a to do vydání příslušného opatření (kolaudace, užívání stavby) vydaného stavebním úřadem dle platných právních předpisů a přidělení čísla popisného. Náklady na výmaz těchto právních zátěží z katastru nemovitostí ponese kupující. Kupující se v kupní smlouvě zaváže přijmout závazek předkupního práva k předmětnému pozemku do doby vydání příslušného opatření (kolaudace, užívání stavby) vydaného stavebním úřadem dle platných právních předpisů a přidělení čísla popisného nově vybudovaného rodinného domu.

- d) Kupující jako vlastník nemovitosti (každý vlastník) se v kupní smlouvě zaváže, že si zřídí v nově vybudovaném rodinném domě do 3 měsíců ode dne vydání příslušného opatření (kolaudace, užívání stavby) vydaného stavebním úřadem dle platných právních předpisů trvalý pobyt. V případě nesplnění tohoto smluvního závazku vůči obci se kupující zaváže uhradit obci smluvní pokutu ve výši 20 000,- Kč, tedy za každý rok, ve kterém nebude daná podmínka splněna; smluvní pokuta bude uplatňována po dobu maximálně 3 let.

- e) Kupní smlouva bude obsahovat závazek kupujícího, že pokud dojde k poškození obrubníků, chodníků a komunikace bezprostředně přiléhající k pozemku v době výstavby na pozemku a z důvodů souvisejících s výstavbou, uvede kupující tyto stavební prvky do původního stavu nebo obci uhradí náklady na uvedení do původního stavu.

VI.

Závazná Pravidla pro výstavbu rodinných domů obce Pavlice v dané lokalitě

Při stavbě rodinného domu je třeba respektovat Územní plán Pavlice a Územní studii U hřiště, Pavlice v platném znění.

Kupující bere na vědomí, že předmětné pozemky jsou určeny k výstavbě rodinných domů pouze k trvalému bydlení. Nikoliv pouze k rekreaci nebo k provozování jakékoliv podnikatelské činnosti. Více v Příloze č. 2 – Podrobnosti k bodu VI. tohoto záměru.

Územní plán obce Pavlice i Územní studie U hřiště, Pavlice jsou dostupné na:

https://mapy.muznojmo.cz/app/upd/detail_obce.php?id=594601#.

Prodávající upozorňuje zájemce o koupi, že dané pozemky se nacházejí v blízkosti sportovních areálů (fotbalové a víceúčelové hřiště). Kupující bere tímto na vědomí, že v daných areálech budou probíhat sportovní či sportovně-kulturní akce, a to i ve večerních hodinách (v souladu s nočním klidem).

VII. Náležitosti žádosti

Žádosti – (příloha č. 3) podávají zájemci pouze na předepsaném formuláři, který je součástí zveřejněného záměru, a který je umístěn na webových stránkách obce. Důvodem tohoto postupu je obsahová úplnost a obsahová rovnocennost nabídek.

V případě zájmu manželů nebo partnerů musí nabídku podat a podepsat oba zájemci.

Každý zájemce (zájemci) je oprávněn projevit zájem o koupi pouze jedné z výše specifikovaných parcel.

Na předepsaném formuláři vyplní zájemci číslo stavebního pozemku, o který mají prioritní zájem. Protože o poptávanou parcelu může mít zájem více osob, mají zájemci možnost vyplnit do formuláře také číslo eventuální náhradní parcely nebo mohou uvést, že mají zájem eventuálně o jakoukoli jinou náhradní parcelu v dané lokalitě bez upřesnění. Z důvodu efektivity obsazení lokality je obec oprávněna projednat s případným zájemcem změnu jeho priorit, a na základě daného projednání může dojít ke změně zájmové parcely ze strany zájemce.

Žádosti lze podávat ode dne zveřejnění záměru, tj. od 24. 10. 2024 v úředních hodinách na podatelnu Obecního úřadu Pavlice, Pavlice 90, 671 56 do 13. 11. 2024 do 12:00 hodin.

Žádost podaná na podatelnu bude bezprostředně po přijetí označena razítkem obce. Na obálce se zároveň uvede datum a čas přijetí.

Současně je zájemce povinen složit jistotu ve výši 10.000,- Kč na účet 6220741/0100 nebo hotově na pokladně Obecního úřadu v Pavlicích čp. 90, 671 56.

Pokud nebude jistota připsána na bankovní účet nebo složena hotově na pokladně Obecního úřadu Pavlice v termínu do 13. 11. 2024 do 12:00 (termín ukončení podávání nabídek) nebude taková nabídka připuštěna k posouzení.

V případě koupě se jistota započítá na úhradu kupní ceny pozemku.

V případě, že kupující následně neuzavře kupní smlouvu z důvodu na straně kupujícího, bude jistota použita na úhradu nákladů spojených s právními službami za vyhotovení kupní smlouvy. V případě neuzavření kupní smlouvy např. z důvodu prodeje pozemku jinému žadateli, bude jistota vrácena na bankovní účet, z něhož byla zaslána. Jistota není úročena.

Všechny přijaté nabídky, které budou kompletní, včetně splnění podmínky včasné úhrady jistoty, budou po termínu na jejich podání (viz výše) setříděny pracovní komisí před projednáním v Zastupitelstvu obce dle následujícího bodového hodnocení.

Zastupitelstvo obce Pavlice schválí uzavření kupní smlouvy s žadatelem, který získal nejvyšší počet bodů dle tohoto bodového hodnocení.

V případě, že projeví zájem o jednu parcelu více žadatelů se shodným bodovým hodnocením, rozhodne obec o výběru kupujícího losem za přítomnosti notáře.

VIII.

Bodové hodnocení pro posouzení žádostí o koupi

vztah k obci Pavlice	10 bodů
jednotlivec	2 body
manželé/partneři	5 bodů
mají dítě/děti do 18 let	2 body
nevlastní jinou nemovitost určenou k bydlení	2 body

Schválení prodeje vítěznému zájemci (kupujícímu) podléhá, dle příslušných ustanovení zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, rozhodnutí Zastupitelstva obce Pavlice.

Kupující je povinen uzavřít (podepsat) kupní smlouvu do 11. 1. 2025. Pokud kupující smlouvu do uvedeného termínu neuzavře, pozemek se stane volným a může být znovu nabízen k prodeji.

Kupní cena bude splatná po podpisu smlouvy do 19. 1. 2025 složením na účet do advokátní úschovy uvedený v kupní smlouvě. Nejpozději do 5 dnů ode dne složení kupní ceny do advokátní úschovy bude podán návrh na vklad do katastru nemovitostí.

V případě, že nedojde k prodeji všech nabízených pozemků ve vyhlášeném termínu (kole), bude vyhlášen nový termín včetně nových podmínek a způsobu prodeje, které se mohou od předchozích lišit.

Záměr obce prodat předmětný majetek schválilo Zastupitelstvo obce Pavlice na svém zasedání konaném dne 21. 10. 2024 usnesením č. 8/24/3.

Připomínky a vyjádření k tomuto záměru je možné uplatnit do 15 dnů od vyvěšení tohoto záměru, a to písemně na adresu Obec Pavlice, Pavlice 90, 671 56 nebo prostřednictvím datové schránky.

Bližší informace mohou zájemci získat v úředních hodinách u starosty obce.

Obec si vyhrazuje právo odstoupit od prodeje pozemků před jejich schválením ze strany Zastupitelstva obce Pavlice.

Příloha č. 1 – Mapa KN

Příloha č. 2 – Podrobnosti k bodu VI. tohoto záměru

Příloha č. 3 – Žádost

Příloha č. 4 – Vzorová kupní smlouva

Ing. Pavel Nechvátal v. r.
starosta obce

V Pavlicích dne 24. 10. 2024

Vyvěšeno na úřední desce dne: 24. 10. 2024

Sejmuto dne: