

Pravidla pro prodej pozemků z majetku města Luby

Preambule

Město Luby (dále jen město) je vlastníkem pozemků vedených u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb na listu vlastnictví č. 1 v katastrálním území Luby I., Luby II, Dolní Luby, Horní Luby, Opatov u Lubů a Výspa.

Prodej pozemků z majetku města se řídí platnými právní předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem (dále jen NOZ) a zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích a těmito pravidly.

Tato pravidla mají napomoci vytvořit podmínky pro rozšíření možnosti výstavby rodinných domů, tj. podpořit udržení, případně zvýšení počtu obyvatel obce, vytvořit možnost bydlení zejména pro mladé rodiny s dětmi, a naopak zamezit spekulativnímu prodeji stavebních pozemků podnikatelským subjektům.

Z těchto důvodů město nevolí formu prodeje nejvyšším nabídkám, ale stanoví fixní cenu za m², když tyto cíle považuje město za důležitý zájem ve smyslu ustanovení § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, které převažují nad prvotním příkazem zákona, kterým je hospodárnost. Město zde sleduje jiné než výhradně ekonomické cíle a současně město využije právních nástrojů pro zamezení případného spekulativního chování kupujících, které nelze vyloučit.

Čl. I.

Základní ustanovení

1. Prodej pozemků bude realizován v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací města.
2. O prodeji pozemku rozhoduje zastupitelstvo města. Zastupitelstvo města má právo kdykoliv svým rozhodnutím ceny pozemku k prodeji zvýšit případně snížit, pokud záměr s využitím prodávaného pozemku je v obecním zájmu města a jeho obyvatel. V takovémto případě budou ceny upraveny dodatkem.

Čl. II.

Podání žádosti

1. Žádost je možno podat písemnou formou na předepsaném formuláři, a to osobně na podatelnu MěÚ Luby, poštou, datovou schránkou nebo e-mailem. Formulář žádosti lze vyzvednout na odboru stavebního úřadu a životního prostředí MěÚ Luby, nebo je ke stažení na webových stránkách města Lubů. Žadatelé při převzetí formuláře žádosti bude umožněno seznámit se s Pravidly pro prodej pozemků z majetku města. Pravidla jsou rovněž zveřejněné na webových stránkách města Lubů.

Žádost o koupi Pozemku je možné obecnímu úřadu Obce (dále jen jako „OÚ“) podat písemnou formou na předepsaném formuláři, který je jako Příloha č. 1 nedílnou součástí těchto Pravidel, a to osobně na podatelnu OÚ, poštou, datovou schránkou nebo e-mailem s elektronickým zaručeným podpisem na adresu podatelny OÚ.

2. Žádost podaná žadatelem musí obsahovat:

- Popis pozemku, tj. parcelní číslo, výměra a druh pozemku
- Účel koupě pozemku (v případě zamýšlené koupě pozemku pro výstavbu, musí žádost obsahovat předpokládaný termín zahájení výstavby), v případě, že je žadatelem nájemce pozemku rovněž uvede tuto skutečnost

- Pokud má žadatel zájem pouze o koupi části pozemku, je povinen přiložit k žádosti rovněž zakres části pozemku v katastrální mapě a vyjádření stavebního úřadu k dělení pozemku. Pokud bude stanovisko stavebního úřadu k dělení pozemku záporné, není možné prodej takovéto části pozemku uskutečnit.
- 3. Žádost nebude předložena k projednání zastupitelstvu města, pokud je žadatel dlužníkem města, anebo je v soudním sporu s městem, a to až do doby, kdy žadatel prokáže opak. Tato skutečnost bude žadateli městem písemně sdělena.
- 4. Má-li žádost zásadní nedostatky vylučující její projednání a žadatel nereaguje na výzvy k doplnění žádosti, bude žádost vyřazena, což je považováno za odstoupení žadatele od žádosti.

Čl. III.

Postup při vyřizování žádosti

1. Žádost žadatele o koupi pozemku bude zastupitelstvem města posouzena z hlediska územního plánování, zájmu města, dostupnosti komunikací a inženýrských sítí. Zastupitelstvo města při posuzování žádosti přihlédně ke skutečnosti, zda je případně kupující dlouhodobým platícím nájemcem předmětu prodeje a zda o něj řádně pečoval.
2. Zastupitelstvo města rozhodne o tom, zda schvaluje zveřejnění záměru prodeje pozemku či nikoliv. V případě schválení zveřejnění záměru zastupitelstvem bude záměr zveřejněn na úřední desce po dobu nejméně 15 dnů, pokud zastupitelstvo nerozhodne o delší lhůtě pro zveřejnění záměru. Vyvěšení záměru prodeje je zároveň potvrzením o rozhodnutí o schválení zveřejnění záměru.
3. V případě, že zastupitelstvo města neschválí záměr zveřejnění prodeje pozemku, bude o tomto písemně žadatel informován do 30 dnů od rozhodnutí zastupitelstva města a tím se považuje žádost za zamítnutou.
4. V případě více zájemců o jednu parcelu rozhodnou a nemá-li jeden ze zájemců předkupní právo dle § 3056 odst. 1 NOZ a nerozhodnou-li zastupitelé města jinak, rozhodnou tato kritéria v pořadí:
 - Bydliště alespoň jednoho ze zájemců ve městě
 - V případě více zájemců z města Luby datum podání žádosti
 - Ostatní zájemci podle data podání žádosti

Při schvalování záměru prodeje bude stanoveno datum, do kdy je nutno žádost podat. V rámci dobrých mravů mohou být na plán města zveřejnit záměr, upozornění zájemci, kteří již dříve projevovali o koupi pozemku zájem.

Čl. IV.

Podmínky prodeje

1. Prodej bude prováděn přímým způsobem kupci, který byl vybrán podle výše uvedených kritérií. Přípravu a sepsání kupní smlouvy zajišťuje stavební úřad a životního prostředí.
2. Schválení prodeje konkrétnímu vybranému zájemci proběhne na následujícím zasedání zastupitelstva města, a to schválením textu smlouvy o koupi pozemku. Jakmile zastupitelstvo

schválí uzavření smlouvy s konkrétním zájemcem, je možné přistoupit k samotnému podpisu smlouvy.

3. Kupní cena bude uhrazena kupujícím jednorázově před podpisem kupní smlouvy. Kromě kupní ceny budou před podáním návrhu na vklad kupujícím uhrazeny městu náklady spojené s prodejem pozemku, jedná se zejména o tyto případné náklady:
 - a) Za zaměření a oddělní pozemku (geometrický plán),
 - b) Kolky – poplatek za návrh na vklad do Katastru nemovitostí,
 - c) Paušál za zpracování kupní smlouvy ve výši 1.000 Kč,
 - d) Výdaje za právní radu (služby),
 - e) Znalecký posudek.
4. Návrh na vklad do katastru nemovitostí pro kupujícího bude podán teprve po zaplacení kupní ceny a ostatních nákladů uvedených v článku IV. odst. 3. těchto pravidel
5. Daň z nabytí nemovitostí hradí dle zákona kupující ve lhůtách stanovených zákonem.
6. Pokud kupní smlouva nebude podepsána do 6 měsíců od schválení zastupitelstvem, ruší se uplynutím této lhůty rozhodnutí zastupitelstva o schválení prodeje konkrétnímu zájemci, pokud nebude ujednáno jinak.

Čl. V.

Stanovení kupní ceny pozemku a ostatní ujednání

1. Cena za pozemek je stanovena podle účelového určení k využití pozemku takto:

ÚČEL	SPECIFIKACE	CENA (Kč/m ²)
A1) Pozemek určený pro výstavbu rodinných domů a výstavby objektů k podnikatelským účelům – NEZASÍŤOVANÝ	- stavební parcely - zastavěná plocha a nádvoří - ostatní pozemky – zahrada, ostatní plocha, trvalý travní porost	300,-
A2) Pozemek určený pro výstavbu rodinných domů a výstavby objektů k podnikatelským účelům – ZASÍŤOVANÝ	- stavební parcely - zastavěná plocha a nádvoří - ostatní pozemky – zahrada, ostatní plocha, trvalý travní porost	600,-
B) Pozemky určené k jinému využití	- ostatní pozemky – zahrada, ostatní plocha, trvalý travní porost	300,-

(ceny jsou uvedeny bez DPH dle platných předpisů)

2. Na pozemky uvedené v bodu **B** cenové tabulky bude městem poskytnuta **sleva ve výši 50 %** z ceny pozemku **A1** za předpokladu, že nebude během 10 let od prodeje pozemku zahájena stavba rodinného domu nebo stavby pro podnikatelské účely. Pokud v době 10 let od prodeje pozemku bude zahájena stavba rodinného domu nebo stavby pro podnikatelské účely, pak tento pozemek bude využíván ke stejnému účelu jako pozemek uvedený v bodu A cenové tabulky. Kupující je v takovém případě povinen vrátit městu poskytnutou slevu ve výši 50 % z ceny

pozemku do 30 dnů od vydání stavebního povolení. Tímto opatřením chce město zabránit spekulativnímu nákupu levnějších pozemků na úkor města.

3. V případě, že kupující nezahájí stavbu rodinného domu nebo stavbu pro podnikatelské účely na pozemku uvedeném v bodu A cenové tabulky do 5 let od koupě pozemku, má město výhradu zpětné koupě dle § 2135 NOZ a v kupní smlouvě bude toto ujednání o výhradě zpětné koupě sjednáno. Náklady spojené s realizací zpětné koupě hradí kupující. O prodloužení lhůty může rozhodnout zastupitelstvo města z důvodu vhodných zvláštního zřetele, zejména z důvodů nezaviněných kupujícím (přírodní vlivy, úmrtí, právní nástupnictví aj.), a prodloužení lhůty by se řešilo formou dodatku ke kupní smlouvě.
4. V případě že kupující, který uzavřel s městem kupní smlouvu na pozemek uvedený v bodu A cenové tabulky, vystaví a zkolauduje rodinný dům na tomto pozemku do 3 let od prodeje pozemku, získá od města **příspěvek ve výši 30.000 Kč**. Rodinným domem se rozumí budova určená k trvalému bydlení, která je nově postavena, je jí přiděleno číslo popisné a u níž je ve výpisu z katastru nemovitostí uvedeno, že se jedná o rodinný dům. Rodinným domem není stavba, u které je v katastru nemovitostí uvedeno, že se jedná o rozestavěnou stavbu. O příspěvek může požádat kupující pouze písemně, a to nejpozději do konce kalendářního roku následujícího po provedení zápisu stavby rodinného domu na list vlastnictví v katastru nemovitostí. K žádosti se přikládá výpis z listu vlastnictví a ověřená kopie kolaudačního rozhodnutí. Žadatelem o příspěvek může být pouze fyzická osoba, která prokáže, že je vlastníkem rodinného domu, a která má vypořádané závazky vůči městu. Na poskytnutí finančního příspěvku na podporu individuální bytové výstavby není právní nárok.

Čl. VI.

Závěrečná ustanovení

1. Výjimky z těchto Pravidel schvaluje zastupitelstvo města.
2. Tato Pravidla byla schválena zastupitelstvem města usnesením bod 3 písm. j) ze dne 24.6.2019 a aktualizována ZM Luby dne 20.11.2023 č. usn. 247/12/2023 s účinností od 20.11.2023.

Starosta:.....
Ing. Vladimír Vorm

Místostarostka:.....
Michaela Pecháčková