

Pravidla pro prodej pozemků z majetku města Luby

Platná od 24.6.2019

Preamble

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 pouze na předepsaném formuláři osobně na podatelnu města, případně poštou. Formulář žádosti lze vyzvednout na odboru stavebního úřadu a životního prostředí. Žadateli při převzetí formuláře žádosti bude umožněno seznámit se s Pravidly pro prodej pozemků z majetku města.
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 přihlédne 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:
 5. Za zaměření a oddělní pozemku (geometrický plán)
 6. Kolky – poplatek za návrh na vklad do Katastru nemovitostí
 7. Paušál za zpracování kupní smlouvy ve výši 1.000 Kč
 8. Výdaje za právní radu (služby)
 9. 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)
A) Pozemek určený pro výstavbu rodinných domů a výstavby objektů k podnikatelským účelům	- stavební parcely - zastavěná plocha a nádvoří - ostatní pozemky – zahrada, ostatní plocha, trvalý travní porost	300,-
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 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 vypořádány 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.

Starosta:.....
Ing. Vladimír Vorm



Místostarostka:.....
Michaela Pecháčková