

Pravidla pro prodej pozemků (stavebních parcel) v lokalitě Jiráskova ulice – II. etapa ve městě Černošín

(dále jen „tato Pravidla“ či jen „Pravidla“)

PREAMBULE

Tato Pravidla jsou zpracována pro jednotný postup při prodeji věcí nemovitých – pozemků (stavebních parcel) v katastrálním území Černošín /dále jen „Pozemek“ či „Pozemky“, a to za účelem výstavby objektů sloužících k bydlení v lokalitě Jiráskova ulice – II. etapa ve městě Černošín jen „Objekt bydlení“ či „Objekty bydlení“, a to z majetku města Černošín, se sídlem nám. 1. máje 62, 349 58 Černošín, IČ: 00259772 /dále jen „Město“, a to zejména k zajištění rozvoje bydlení ve Městě a zvelebení Města.

Město má zájem podpořit individuální rodinnou výstavbu, a proto nepočítá s prodejem stavební lokality jednomu podnikatelskému subjektu. Cílem města je podpořit udržení, případně zvýšení počtu obyvatel. Dalším cílem je vytvořit možnost bydlení zejména pro mladé rodiny s dětmi a pro nastupující generaci, aby nedocházelo k jejich odchodu z města z důvodu nedostatku bydlení ve městě.

Město nemá s ohledem na specifikované cíle zájem vytvořit prodejem zisk a tohoto důvodu neprodává parcely za cenu v místě a čase obvyklou, ale za cenu, která naplňuje městem specifikované cíle.

Město nevolí formu prodeje nejvyšším nabídkám, ale stanoví hodnotící kritéria, kdy bude město v případě vyššího zájmu o parcely upřednostňovat místní občany, protože lokalita je hrazena z rozpočtu města, tedy z finančních prostředků určených pro město Černošín, které by měly být vynakládány ve prospěch zejména jejich občanů. Prodej ostatním zájemcům však nevylučuje.

Město stanoví minimální cenu za 1 m² ve výši 1000 Kč (slovy: Jeden tisíc korun českých) včetně DPH.

S ohledem na to, že stavební parcely jsou prodávány za cenu, která je nižší, než je v místě a čase obvyklá, využije město současně právních nástrojů naplnění svých cílů, a současně právních nástrojů pro zamezení případného spekulativního chování kupujících, které nelze vyloučit – viz Příloha č. 3 – Závazný návrh kupní smlouvy.

I. Specifikace Pozemků

1. Předmětem prodeje dle těchto Pravidel je 10 pozemků, kdy bližší specifikace jednotlivých Pozemků je provedena zákresem v katastrální mapě (některé Pozemky jsou tvořeny jednou parcelou a označeny jedním parcelním číslem a některé Pozemky jsou tvořeny dvěma parcelami a jsou označeny dvěma parcelními čísly), podrobněji viz Příloha č. 1 – Zákres Pozemků, jenž tvoří nedílnou součást těchto Pravidel.

II. Oprávněné osoby

1. Osobou oprávněnou žádat o koupi Pozemku /dále jen „Oprávněná osoba“/ je:
 - a) fyzická osoba; která je současně
 - b) osobou, jež nemá vůči Městu žádný nesplněný závazek či neuhrazenou pohledávku po splatnosti.
2. Pro účely prodeje dle těchto Pravidel se manželé považují za jednu Oprávněnou osobu.
3. Nabídka Pozemku a prodej Pozemku jiným osobám, než osobám uvedeným v tomto článku II. těchto Pravidel, je vyloučena.

III. Účel prodeje Pozemků

1. Prodej Pozemku je možný výlučně za účelem výstavby Objektu bydlení (objektu sloužícímu bydlení).

IV. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání Objektů bydlení

1. Podrobnější podmínky jsou stanoveny v příloze č. 4 – Regulační podmínky pro stavby, jež tvoří nedílnou součást těchto Pravidel.

V. Pravidla výběru kupujícího – Oprávněné osoby

1. Záměr prodeje Pozemků bude zveřejněn na úřední desce Města.
2. Součástí záměru prodeje bude:
 - a) označení Pozemku parcelním číslem; a
 - b) minimální prodejní cena Pozemku;
 - c) termín pro podání písemné žádosti o koupi Pozemku;
 - d) datum, čas a místo otevírání obálek.
3. Termín pro podání písemné žádosti o koupi Pozemku /dále jen „Žádost“/ bude činit **30** (slovy: Třicet) dnů ode dne zveřejnění záměru prodeje Pozemků na úřední desce Města. Formulář Žádosti o koupi Pozemku je jako Příloha č. 2 – Formulář pro podání Žádosti nedílnou součástí těchto Pravidel.
4. Žádosti o koupi doručí zájemci o koupi Pozemků v zalepené (zabezpečené proti předčasnému otevření) a neprůhledné obálce ve stanoveném termínu. Na obálce bude uvedeno „Žádost o koupi pozemku v lokalitě Jiráskova ulice – II. etapa ve městě Černošín“.
5. Jedna Oprávněná osoba je oprávněna podat pouze 3 (slovy tři) Žádosti. V případě, že jedna Oprávněná osoba podá více než tři Žádosti, tak nebude přihlíženo k žádné a výběrová komise všechny Žádosti této Oprávněné osoby vyřadí z posuzování.
6. Jedna Oprávněná osoba může koupit pouze jeden Pozemek.

Hodnotící kritérium

Hodnocení žádostí bude provedeno podle následujících dílčích hodnotících kritérií - dílčí hodnotící kritéria jsou stanovena takto:

Dílčí kritérium	Název dílčího hodnotícího kritéria	Váha kritéria
1.	Trvalé bydliště zájemce v územní působnosti města Černošín	10%
2.	Nejvyšší nabídková cena v Kč	90%

Celkové hodnocení žádostí provede hodnotící komise tak, že u každé žádosti sečte počet bodů získaných účastníkem u obou dílčích hodnotících kritérií. Na základě takto stanovených výsledných hodnot u jednotlivých žádostí hodnotící komise stanoví pořadí úspěšnosti jednotlivých žádostí tak, že jako nejúspěšnější bude hodnocena žádost, která dosáhla nejvyšší hodnoty součtu.

Každé jednotlivé žádosti bude v rámci každého dílčího hodnotícího kritéria přiděleno hodnotící komisí takové bodové ohodnocení, které odráží úspěšnost předmětné žádosti v rámci daného dílčího hodnotícího kritéria.

Hodnocení žádostí v rámci obou dílčích hodnotících kritérií bude provedeno bodovací metodou dle popisu uvedeného níže u jednotlivých dílčích hodnotících kritérií. Na základě součtu výsledných bodových hodnot získaných v jednotlivých dílčích hodnotících kritériích bude stanoveno celkové pořadí žádostí tak, že jako nejlepší bude hodnocena žádost s nejvyšším celkovým počtem bodů v součtu za všechna dílčí hodnotící kritéria. Maximální počet bodů činí 100.

A. Dílčí hodnotící kritérium 1. – Trvalé bydliště v územní působnosti města Černošín, (váha 10%)

V rámci tohoto dílčího kritéria bude hodnoceno, zda má zájemce trvalé bydliště v území působnosti města Černošín ke dni podání Žádosti.

Hodnocení bude provedeno tak, že zájemce s trvalým bydlištěm v územní působnosti města Černošín získá v rámci hodnocení tohoto dílčího hodnotícího kritéria 10 bodů.

Počet bodů za kritérium = max. 10 bodů.

B. Dílčí hodnotící kritérium 2. – Nejvyšší nabídková cena (váha 90%)

V rámci tohoto dílčího kritéria bude hodnocena výše celkové nabídkové ceny, který bude uvedena v Žádosti.

Hodnocení bude provedeno tak, že Žádost s nejvyšší nabídkovou cenou získá v rámci hodnocení tohoto dílčího hodnotícího kritéria 90 bodů, ostatní Žádosti získají počet bodů v poměru nejvyšší nabídkové ceně k hodnocené nabídkové ceně podle vzorce:

$$\text{Počet bodů za kritérium} = 90 * \frac{\text{Hodnocená nabídková cena}}{\text{Nejvyšší nabídková cena}}$$

Při veškerých výpočtech a úpravách v rámci hodnocení budou čísla zaokrouhlována na dvě desetinná místa podle matematických pravidel.

Počet bodů za kritérium = max. 90 bodů.

Nabídnutá cena se musí minimálně rovnat minimální prodejní ceně.

Výše uvedené hodnocení bude provedeno pro každý Pozemek zvlášť.

V případě více zájemců o Pozemek bude rozhodovat celkový počet bodů. Přednost má Oprávněná osoba, jež dosáhne nejvyššího počtu bodů. V případě shody (stejný počet bodů) více Oprávněných osob budou tyto písemně vyzváni k podání nových Žádostí. Doba k podání nových žádostí činí 7 (slovy sedm) kalendářních dnů ode dne doručení této výzvy. Oprávněné osoby, jež dosáhly stejného počtu bodů, nabídnou ve svých Žádostech vyšší nabídnutou cenou, než byla předcházející nabídnutá cena.

Otevírání obálek provede pětičlenná výběrová komise. Otevírání obálek je veřejné. O každé Žádosti provede výběrová komise zápis. Výsledky otevírání obálek budou zveřejněny na úřední desce Města, a to nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne otevírání obálek.

Oprávněné osobě, jež dosáhla nejvyššího počtu bodů bude do 15 dnů od zveřejnění výsledků zaslán návrh Kupní smlouvy na koupi Pozemku /dále jen „Kupní smlouva“/. Závazné znění Kupní smlouvy je jako Příloha č. 3 – Závazné znění Kupní smlouvy nedílnou součástí těchto Pravidel. Oprávněná osoba má na vyslovení souhlasu s návrhem Kupní smlouvy 30 (slovy třicet) dnů ode dne kdy obdržela návrh Kupní smlouvy. Poté, co Oprávněná osoba sdělí Městu, že s návrhem Kupní smlouvy souhlasí, předloží Město prodej Pozemku Oprávněné osobě ke schválení zastupitelstvu Města. Po jeho schválení zastupitelstvem Města lze přikročit k uzavření Kupní smlouvy.

V případě, že Oprávněná osoba, jež získala nejvyšší počet bodů, nesdělí Městu do 30 (slovy třicet) dnů ode dne kdy obdržela návrh Kupní smlouvy, že s návrhem Kupní smlouvy souhlasí, bude k uzavření Kupní smlouvy vyzvána Oprávněná osoba, jež dosáhla druhého nejvyššího počtu bodů. Pokud ani ta nesdělí Městu do 30 (slovy třicet) dnů ode dne kdy obdržela návrh Kupní smlouvy, že s návrhem Kupní smlouvy souhlasí, bude k uzavření Kupní smlouvy vyzvána Oprávněná osoba, jež dosáhla třetího nejvyššího počtu bodů, a tak dále. Není-li ani taková osoba, může být rozhodnuto, že Pozemek bude prodáván znovu v další etapě prodeje.

Město si vyhrazuje právo záměr prodeje Pozemku zrušit, a to i bez udání důvodu, a to až do doby podpisu Kupní smlouvy.

VI. Základní podmínky prodeje a zajišťovací nástroje prodeje

Způsob úhrady kupní ceny

Kupní cena za Pozemek a Náklady spojené s převodem vlastnického práva budou uhrazeny na bankovní účet Města, a to do 60 (slovy šedesát) dnů od podpisu Kupní smlouvy Městem a Oprávněnou osobou. Originál Kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy a příslušný návrh na vklad do příslušného katastru nemovitostí zůstane uložen do uhrazení kupní ceny u prodávajícího – Města. Po úhradě kupní ceny za Pozemek a Nákladů spojených s převodem vlastnického práva na bankovní účet Města, Město zajistí podání originálu Kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy a s příslušným návrhem na vklad u příslušného katastru nemovitostí.

Výhrada zpětné koupě

Výhrada zpětné koupě se zřizuje jako právo věčné. Prodávající prodává Předmět koupě s výhradou, že má právo žádat vrácení Předmětu koupě, vrátí-li Oprávněná osoba zaplacenou kupní cenu. Toto právo zpětné koupě může Prodávající uplatnit za splnění podmínky, že Oprávněná osoba nedodrží svůj závazek.

Sjednané právo zpětné koupě musí Prodávající uplatnit písemnou formou u Oprávněné osoby, a to nejpozději do 24 měsíců od vzniku vlastnického práva Oprávněné osoby k Předmětu koupě s tím,

že Prodávající je oprávněn výhradu zpětné koupě uplatnit pouze pro případ, že ze strany Oprávněné osoby nebude do 18 měsíců od provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě v katastru nemovitostí vybudována alespoň základová deska na novostavbu dle pravomocného stavebního povolení znějící na Oprávněnou osobu jako stavebníka/y.

Oprávněná osoba je povinna vrátit Prodávajícímu Předmět koupě v nezhoršeném stavu. Oprávněná osoba nemá nárok na náklad, který vynaložil na zlepšení Předmětu koupě ani na mimořádný náklad pro jeho zachování.

Výhrada zpětné koupě zaniká v okamžiku vybudování základové desky novostavby na Předmětu koupě na základě vydání pravomocného stavebního povolení, kde jako stavebník budou vystupovat Oprávněná osoba.

Oprávněná osoba je oprávněna po zániku výhrady zpětné koupě k Předmětu koupě požádat Prodávajícího o vystavení písemného potvrzení o zániku výhrady zpětné koupě požádat o výmaz z katastru nemovitostí. Veškeré náklady související s výmazem výhrady zpětné koupě z katastru nemovitostí hradí Oprávněná osoba.

Ujednání obsažená v tomto článku se vztahují i na právní nástupce Smluvních stran.

Odstoupení od Kupní smlouvy

Město si vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené Kupní smlouvy v případě, že ze strany Oprávněné osoby bude na Pozemku prováděna jiná výstavba, než stanoví tato Pravidla a uzavřená kupní smlouva.

Město si vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené Kupní smlouvy v případě, že ze strany Oprávněné osoby nebude uhrazena celá kupní cena pozemku a Náklady spojené s převodem vlastnického práva řádně a včas, tedy dle ujednání Kupní smlouvy.

Město si dále vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené Kupní smlouvy v případě nesplnění závazku Oprávněné osoby k úhradě kteréhokoli splatného peněžitého závazku ve smyslu ustanovení Kupní smlouvy řádně a včas, a to po poskytnutí náhradní lhůty k zaplacení ne kratší 5 (slovy pěti) dnů.

Město si vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené Kupní smlouvy v případě, že Oprávněná osoba nezačne na Pozemku výstavbu Objektu bydlení do 2 (slovy dvou) let ode dne podpisu Kupní smlouvy.

Město si vyhrazuje právo zajistit plnění i případných dalších povinností Oprávněné osoby sankcí odstoupením od Kupní smlouvy stanovenými v Kupní smlouvě.

Odstoupení od smlouvy je platné a účinné okamžikem doručení písemného odstoupení Města od Kupní smlouvy Oprávněné osobě. Odstoupením od Kupní smlouvy se tato ruší od počátku a Město a Oprávněná osoba jsou povinny si vrátit vzájemně již poskytnutá plnění. V případě zvýšení či snížení hodnoty vráceného plnění bude toto zhodnocení či znehodnocení určeno posudkem soudního znalce z oboru.

Náklady spojené s realizací odstoupení od smlouvy ze strany Města (zejména náklady spojené s vyhotovením posudku soudního znalce, smluvní úpravy, správní poplatky spojené s řízením u příslušného katastru nemovitostí apod.) nese Oprávněná osoba.

Kupní smlouva bude stanovovat, která práva a povinnosti nejsou odstoupením od Kupní smlouvy dotčena.

Smluvní pokuty

V případě, že nebude do 5 (slovy pěti) let ode dne podpisu Kupní smlouvy ukončena výstavba Objektu bydlení na Pozemku, je Město oprávněno požadovat po Oprávněné osobě úhradu smluvní pokuty ve výši 100 000 Kč (slovy: Sto tisíc korun českých), a to za každý započatý rok trvání prodloužení s ukončením výstavby Objektu bydlení na Pozemku, a to až do celkové výše smluvní

pokuty 200 000 Kč (slovy: Dvě stě tisíc korun českých). Za ukončení výstavby Objektu bydlení na Pozemku se pro účely těchto Pravidel rozumí zapsání Objektu bydlení (dokončené stavby) na Pozemku do příslušného katastru nemovitostí /dále jen „Ukončení výstavby Objektu bydlení na Pozemku“/.

Město si vyhrazuje právo zajistit plnění i případných dalších povinností Oprávněné osoby smluvními pokutami stanovenými v Kupní smlouvě.

Veškeré smluvní pokuty dle těchto Pravidel jsou splatné do 30 (slovy třiceti) dnů ode dne doručení písemné výzvy Města k úhradě smluvní pokuty Oprávněné osobě, a to na účet sdělený v písemné výzvě.

V odůvodněných případech může Zastupitelstvo Města rozhodnout o neuplatnění práva na úhradu smluvní pokuty, a to na základě písemného a odůvodněného podání Oprávněné osoby.

VII. Další ujednání

Náklady spojené s převodem vlastnického práva k Pozemku hradí Oprávněná osoba /spolu dále jen „Náklady spojené s převodem vlastnického práva“/, kdy se jedná zejména o:

- náklady Města vynaložené na znalecké posudky, rozdělení pozemků (geometrický plán); a dále
- správní poplatky (kolky) spojené s vkladem vlastnického práva Oprávněné osoby k Pozemku do příslušného katastru nemovitostí; a dále
- právní služby spojené s převodem vlastnického práva k Pozemku (kupní smlouva a návrh na vklad k příslušnému katastru nemovitostí).

Úhrada daní a poplatků v těchto Pravidlech neuvedených se řídí platnou právní úpravou v době podpisu kupní smlouvy.

VIII. Závěrečná ujednání

Zastupitelstvo města jako nejvyšší orgán obce si vyhrazuje právo rozhodnout o výjimce z daných pravidel z objektivních důvodů hodných zřetele.

Nedílnou součástí těchto Pravidel jsou následující přílohy:

- 1) Příloha č. 1 – Zákes Pozemků
- 2) Příloha č. 2 – Formulář pro podání žádosti
- 3) Příloha č. 3 – Závazné znění Kupní smlouvy
- 4) Příloha č. 4 – Regulační podmínky pro stavby

Tato Pravidla včetně příloh byla schválena Zastupitelstvem města Černošín dne 18.5.2023 č. usnesení 7.