Pravidla prodeje zasíťovaných pozemků „v lokalitě východ“ - příloha k záměru prodeje pozemků v rozvojové lokalitě Z1.I

Obecné cíle prodeje pozemků

Městys Měřín má zájem rozvíjet individuální bytovou výstavbu, udržet a rozšiřovat počet obyvatel a podporovat zakládání rodin. Z těchto důvodů byla v Územním plánu Městyse Měřín vytvořena rozvojová lokalita Z1.I v „Lokalitě východ“.
Na podzim roku 2021 byla zahájena výstavba inženýrských sítí a komunikace podle vydaného stavebního povolení, hrazená z rozpočtu Městyse Měřín. Prodejem parcel budou částečně či úplně vráceny vložené náklady do lokality.

I.
Specifikace prodávaných pozemků a účelu prodeje

1. **Předmětem prodeje dle těchto pravidel jsou stavební pozemky (o výměře od 863 m2 do 981 m2). Bližší specifikace jednotlivých pozemků a jejich výměra je provedena zákresem v geometrickém plánu č. 1442-317/2022. Geometrický plán pozemků je nedílnou součástí těchto pravidel jako příloha.**

2. **K hranici každého z prodávaných pozemků budou přivedeny inženýrské sítě, kanalizace, voda, elektřina a plyn. Ke všem pozemkům bude přístup z veřejné komunikace v majetku Městyse Měřín. Městys Měřín se zavazuje dokončit inženýrské sítě a přístupovou komunikaci nejpozději do 30.06.2022.**

3. **Všechny dotčené pozemky jsou ve výlučném dlouhodobém vlastnictví Městyse Měřín.**

4. **Prodej pozemku je možný výlučně za účelem výstavby objektu bydlení (objektu sloužícímu bydlení).**

II.
Oprávnění žadatelé

1. **Prodej pozemků se uskuteční obálkovou metodou na základě žádosti oprávněných žadatelů.**
2. **Oprávněný žadatel je fyzická osoba, která nemá vůči městysi nesplacené pohledávky.**

3. Manželé se považují pro účely prodeje dle těchto pravidel za jednoho žadatele.
4. Prodej pozemku do spoluvlastnického podílu více fyzických osob je možný, osoby podají společnou žádost.
5. Prodej pozemku jiným osobám, než osobám uvedeným v článku II. těchto pravidel, je vyloučena. Zastupitelstvo Městyse Měřín tímto upozorňuje na upřednostnění prodeje fyzickým osobám před právnickými z důvodů dosažení výše stanovených cílů rozvoje obce.

III.
Umístění a prostorové uspořádání objektů bydlení podle schváleného Územního plánu Městyse Měřín.

Pozemky se nacházejí v území, které je vymezeno ve schváleném Územním plánu jako rozvojová plocha Z1.I pro bydlení v rodinných domech - venkovské. Pro lokalitu platí tyto regulativy zakotvené v textové části Územního plánu Městyse Měřín, pro plochy s funkčním využitím BV - bydlení v rodinných domech - venkovské:

Hlavní využití: - zabezpečení potřeb individuálního bydlení v nízkopodlažních objektech obklopených soukromou zelení v kvalitním prostředí.

Přípustné využití: - pozemky a stavby rodinných domů, pozemky soukromé i jiné sídelní zeleně, pozemky veřejných prostranství, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, pozemky, stavby a zařízení místního veřejného občanského vybavení.
Podmíněně přípustné využití: - stavby a zařízení občanského vybavení komerčního typu, doplňkové prostory pro zájmovou činnost, drobná výrobní činnost v rozsahu odpovídajícím velikosti a objemu budov, chov drobného hospodářského zvířectva i drobná pěstitelská činnost, případně rodinná rekreace ve stávajících domech. Vše za podmínky, že nedojde k narušení pohody bydlení a nedojde k negativním dopadům na kvalitu prostředí na sousedních cizích pozemcích.

Nepřípustné využití: - stavby, zařízení, děje a činnosti, které svými vlivy zatěžují kvalitu prostředí plochy a obytnou pohodu přímo, anebo druhotně nad přípustnou míru (jako např. autodílna pro podnikatelské účely)

IV.
Pravidla výběru kupujícího — žadatele

1. Záměr prodeje pozemků bude zveřejněn na úřední desce úřadu Městyse Měřín. Součástí záměru prodeje bude:

   a) označení pozemku parcelním číslem;

   b) minimální prodejní cena za 1m^2 pozemku stanovená Zastupitelstvem Městyse Měřín;

c) termín pro podání písemné žádosti o koupi pozemku;

d) datum, čas a místo otevírání obálek.

2. Termín pro podání písemné žádosti o koupi pozemku bude činit 15 kalendářních dnů ode dne zveřejnění záměru prodeje pozemků na úřední desce úřadu Městyse Měřín. Formulář žádosti o koupi pozemku je nedílnou součástí těchto Pravidel jako příloha č. 2.
3. Žádosti o koupi doručí zájemci o koupi pozemků v zalepené (zabezpečené proti předčasnému otevření) a neprůhledné obálce ve stanoveném termínu na podatelnu úřadu Městyse Měřín. Na obálce bude uvedeno „Žádost o koupi pozemku v „Lokalitě Východ".
4. Jeden žadatel je oprávněn podat nejvýše 2 žádosti na různé pozemky. Dvě žádosti stejného žadatele nemohou být podány na stejný pozemek. Každá žádost bude v samostatné obálce. V případě, že jeden žadatel podá více než dvě žádosti nebo v případě, že jeden žadatel podá 2 žádosti na stejný pozemek, nebude přihlíženo k žádné žádosti takového žadatele a výběrová komise všechny žádosti této osoby vyřadí. V žádosti bude uveden konkrétní pozemek, o který má žadatel zájem a kupní cena za 1m^2 bez DPH 21% a kupní cena za 1m2 včetně DPH 21%.
5. Základním kritériem při výběru konkrétního žadatele bude výše nabídnuté ceny za 1m^2 pozemku. Nabídnutá cena se musí minimálně rovnat minimální prodejní ceně, stanovené Zastupitelstvem Městyse Měřín.
6. V případě více zájemců o pozemek bude rozhodovat výše nabídnuté ceny. Přednost má žadatel, jež nabídne nejvyšší cenu za pozemek. V případě shody nabídnuté ceny více žadatelů budou tito písemně vyzváni k podání nových nabídek. Doba k podání nových nabídek činí 10 kalendářních dnů ode dne doručení této výzvy. Žadatelé, jež nabídli nejvyšší shodnou cenu, nabídnou ve svých žádostech vyšší nabídnutou cenou, než byla předcházející shodná nabídnutá cena.
7. Otevírání obálek provede sedmičlenná výběrová komise složená z členů Zastupitelstva Městyse Měřín. Otevírání obálek je veřejné. O každé nabídce provede výběrová komise zápis. Výsledky otevírání obálek budou zveřejněny na úřední desce úřadu Městyse Měřín, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne otevírání obálek.
8. Žadateli, který nabídl nejvyšší cenu za pozemek, bude do 15 dnů od zveřejnění výsledků zaslán návrh kupní smlouvy na koupi pozemku. Žadatel má na vyslovení souhlasu s návrhem kupní smlouvy 15 dnů ode dne, kdy obdržel návrh kupní smlouvy. Poté předloží městys prodej pozemku žadateli ke schválení Zastupitelstvu Městyse Měřín a následnému uzavření kupní smlouvy.
9. V případě, že žadatel, který nabídl nejvyšší cenu za pozemek, nesdělí městysi do 15 dnů ode dne, kdy obdržel návrh kupní smlouvy, že s návrhem kupní

smlouvy souhlasí, bude k uzavření kupní smlouvy vyzván žadatel, který nabídl druhou nejvyšší kupní cenu. Pokud ani ten nesdělí městysi do 15 dnů ode dne, kdy obdržel návrh kupní smlouvy, že s návrhem kupní smlouvy souhlasí, bude k uzavření kupní smlouvy vyzván žadatel, jež nabídl třetí, případně čtvrtou nejvyšší kupní cenu, a tak dále. Není-li ani takový žadatel, může být rozhodnuto, že pozemek bude prodáván znovu v další etapě prodeje.

10. Jeden žadatel může nabýt do vlastnictví nebo spoluvlastnictví pouze jeden pozemek.
11. Městys Měřín si vyhrazuje právo záměr prodeje pozemku zrušit, a to i bez udání důvodu, a to až do doby podpisu kupní smlouvy.

V.
Základní podmínky prodeje a zajišťovací nástroje prodeje

5.1. Způsob úhrady kupní ceny

1. Kupní cena za pozemek a náklady spojené s převodem vlastnického práva budou uhrazeny na bankovní účet Městyse Měřín, ve lhůtě 45 dnů od podpisu smlouvy stanovené v kupní smlouvě mezi městysem a žadatelem. Originál kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy a příslušný návrh na vklad do příslušného katastru nemovitostí zůstane uložen do uhrazení kupní ceny u prodávajícího — Městyse Měřín. Po úhradě kupní ceny za pozemek a nákladů spojených s převodem vlastnického práva na bankovní účet městyse, Městys Měřín zajistí podání originálu Kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy a s příslušným návrhem na vklad u příslušného katastrálního úřadu.

5.2. Předkupní právo

1. Městys si vyhrazuje k prodávaným pozemkům předkupní právo jako právo věcné, a to na dobu určitou, a to do doby zapsání objektu bydlení (dokončené stavby) na pozemku do příslušného katastru nemovitostí.
2. V případě realizace tohoto předkupního práva Městysem Měřín se cena pozemku stanoví jako kupní cena, za kterou byl pozemek prodán, která bude zvýšena o zhodnocení pozemku provedeného na náklad žadatele jako nového majitele či snížena o případné znehodnocení pozemku žadatelem jako novým majitelem. Hodnota zhodnocení či znehodnocení pozemku bude určena posudkem soudního znalce z oboru.
3. Náklady spojené s realizací předkupního práva městyse (zejména náklady spojené s vyhotovením posudku soudního znalce, správní poplatky spojené s řízením u příslušného katastrálního úřadu apod.) nese žadatel.

5.3. Odstoupení od kupní smlouvy

1. **Městys si vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené kupní smlouvy v případě, že ze strany žadatele bude na pozemku prováděna jiná výstavba, než stanoví tato pravidla a uzavřená kupní smlouva.**
2. **Městys si vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené kupní smlouvy v případě, že ze strany žadatele nebude uhrazena celá kupní cena pozemku a náklady spojené s převodem vlastnického práva řádně a včas, tedy dle ujednání kupní smlouvy.**
3. **Městys si dále vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené kupní smlouvy v případě nesplnění závazku žadatele 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 dnů.**
4. **Městys si vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené kupní smlouvy v případě, že žadatel nezahájí na pozemku výstavbu objektu bydlení do 3 let ode dne podpisu kupní smlouvy. Za zahájení výstavby objektu bydlení na pozemku se pro účely těchto pravidel rozumí zahájení stavby dle zákona č. 183/2016 Sb. - Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.**
5. **Městys si vyhrazuje právo zajistit plnění i případných dalších povinností žadatele stanovených v kupní smlouvě sankcí - odstoupením od kupní smlouvy.**
6. **Odstoupení od smlouvy je platné a účinné okamžikem doručení písemného odstoupení Městysem Měřín od kupní smlouvy žadateli. Odstoupením od kupní smlouvy se tato ruší od počátku a městys a žadatel jsou povinni 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.**
7. **Náklady spojené s realizací odstoupení od smlouvy ze strany Městyse Měřín (zejména náklady spojené s vyhotovením posudku soudního znalce, správní poplatky spojené s řízením u příslušného katastrálního úřadu apod.) nese žadatel.**
8. **Kupní smlouva bude stanovovat, která práva a povinnosti nejsou odstoupením od kupní smlouvy dotčena.**

5.4. Smluvní pokuty

1. **V případě, že nebude do 5 let ode dne podpisu kupní smlouvy ukončena výstavba objektu bydlení na pozemku, je Městys Měřín oprávněn požadovat po žadateli úhradu smluvní pokuty ve výši 80.000,- Kč a to za každý započatý rok trvání prodlení s ukončením výstavby objektu bydlení na pozemku, a to až do celkové výše smluvní pokuty 400.000,- Kč. Za ukončení výstavby objektu bydlení na pozemku se pro účely těchto pravidel rozumí zapsání dokončené stavby na pozemku do příslušného katastru nemovitostí a předložení**

dokladu, prokazujícího povolení užívání rodinného domu postaveného žadatelem na převáděném pozemku.

2. V případě, že žadatel nebude do tří měsíců od ukončení výstavby v objektu bydlení na pozemku evidován k trvalému pobytu (dle zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel, v platném znění), je městys oprávněn požadovat po žadateli úhradu smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč.
3. Městys si vyhrazuje právo zajistit plnění i případných dalších povinností žadatele smluvními pokutami stanovenými v kupní smlouvě.
4. Veškeré smluvní pokuty dle těchto pravidel jsou splatné do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy městyse k úhradě smluvní pokuty žadateli, a to na účet sdělený v písemné výzvě.
5. V odůvodněných případech může Zastupitelstvo Městyse Měřín rozhodnout o neuplatnění práva na úhradu smluvní pokuty, a to na základě písemného a odůvodněného podání žadatele.

VI.
Další ujednání

1. Městys Měřín bude hradit náklady spojené s přípravou prodeje, kdy se jedná zejména o náklady vynaložené na znalecké posudky, rozdělení pozemků (geometrický plán) a dále náklady na kupní smlouvu a návrh na vklad práva do katastru nemovitostí.
2. Náklady na správní poplatky při vkladu do katastru nemovitostí hradí kupující — žadatel.

VII.
Závěrečná ujednání

1. O výjimkách z těchto pravidel může rozhodnout Zastupitelstvo Městyse Měřín, a to na základě písemného a odůvodněného podání žadatele z důvodů hodných zřetele.
2. Nedílnou součástí těchto Pravidel jsou následující přílohy:

   1) Příloha č. 1 — Zákres pozemků - geometrický plán.

   2) Příloha č. 2 — Formulář pro podání žádosti.

   3) Příloha č. 3 – Vzor kupní smlouvy

MĚSTYS MĚŘÍN
Náměstí 106, 594 42 Měřín
IČ: 002 94 799 DIČ: CZ00294799
Tel.: 566 544 222