

Zásady pro stanovení ceny pro prodej pozemků

Obce Konstantinovy Lázně

Článek I.

Základní ustanovení

1. Prodej pozemků z majetku Obce Konstantinovy Lázně se řídí zákonem č.128/2000 Sb., o obcích v platném znění, není v rozporu s přijatým Územním plánem Obce Konstantinovy Lázně a odpovídá stanovení minimální smluvní ceně pozemků obce pro prodej a pronájem dle těchto zásad schválených zastupitelstvem obce na jednání dne 23. 6. 2021.
2. Pozemkem se pro účely rozhodování podle těchto zásad se rozumí kterákoliv parcela ze všech pozemkových, popř. stavebních parcel nebo jejich částí, nebo podíl na těchto parcelách, které jsou zapsány jako nemovitost na listech vlastnictví pro Obec Konstantinovy Lázně jako vlastníka (uváděné ceny v Kč se rozumí za 1m²).

V Obci Konstantinovy Lázně se pozemky rozdělují na:

- a) zastavitelné
- b) nezastavitelné

Článek II.

Definice pojmů

1. Pozemek zastavitelný
 - a) je pozemek určený k zastavění schváleným územním plánem; a dále jednotlivý pozemek, který svou výměrou a tvarem (tj. možností dodržení zejména odstupových vzdáleností od dalších staveb a hranic pozemků ve smyslu stavebního zákona) je možné zastavět minimálně stavbou jednoduchou (ne drobnou). Současně je možné pro takovou stavbu technicky zabezpečit připojení na inženýrské sítě,
 - b) je pozemek výměrou a tvarem nevyhovující bodu 1a), ale který připojením ke stávajícímu pozemku sousednímu tento zhodnotí, tj. společně dosáhnou výměru a tvar dle bodu 1a) - připojením kupovaného pozemku je zabezpečen přístup z veřejné komunikace na pozemek sousední - tvarové zkvalitnění pozemku zejména v centru obce Konstantinovy Lázně,
 - c) výjimkou jsou pozemky, které sice vyhovují bodu 1a) a 1b), ale jsou umístěny v oblasti dlouhodobé stavební uzávěry nebo na území, které je určeno pro výstavbu obci veřejně prospěšnou (pozemky pro směrovou úpravu, komunikace, parkoviště, plochy veřejné zeleně apod.).
2. Všechny ostatní pozemky jsou pozemky nezastavitelné.
3. Pozemky pro výpočet ceny uvedené pod pojmem území Konstantinovy Lázně jsou dány hranicemi katastru Konstantinovy Lázně a hranicí současně zastavěného nebo zastavitelného území obce Konstantinovy Lázně, pokud toto území zasahuje do jiného katastru.

Článek III. Ceny pozemků

1. Pozemky určené k výstavbě objektů k bydlení, k rekreaci, garáží nebo doplňkových staveb k těmto stavbám v souladu s územním plánem obce:

- a) Cena pro katastrální území Konstantinovy Lázně se upravuje koeficientem 1.
b) Cena pro katastrální území Okrouhlé Hradiště se upravuje koeficientem 0,3 a pro katastrální území Potín, Nová Ves, Poloučany, Dlouhé Hradiště, a Břetislav se upravuje koeficientem 0,2.

c) **pozemky zastavitelné - zasít'ované.....základní cena 500,- Kč**

(připojení k sítím do 15 m od hranice pozemku)

<i>přípočty</i>	<i>připojení na vodovod</i>	+10%
	<i>připojení na kanalizaci</i>	+10%
	<i>připojení na plyn</i>	+ 5%
	<i>připojení na elektřinu</i>	+ 5%

d) **pozemky zastavitelné - s možností připojení k sítím.....základní cena 400,-Kč**

(připojení více jak 15 m od hranice pozemku)

<i>přípočty</i>	<i>připojení na vodovod</i>	+10%
	<i>připojení na kanalizaci</i>	+10%
	<i>připojení na plyn</i>	+ 5%
	<i>připojení na elektřinu</i>	+ 5%

e) **pozemky zastavitelné bez sítí.....základní cena 300,-Kč**

(připojení více jak 200 m od hranice pozemku)

f) **pozemky se stavbou** – podle znaleckého posudku

2. Pozemky určené k výstavbě objektů k podnikání s příslušenstvím:

- a) Cena pro katastrální území Konstantinovy Lázně se upravuje koeficientem 1.
b) Cena pro katastrální území Okrouhlé Hradiště se upravuje koeficientem 0,4 a pro katastrální území Potín, Nová Ves, Poloučany, Dlouhé Hradiště, a Břetislav se upravuje koeficientem 0,3.

c) **pozemky zastavitelné se sítěmi.....základní cena 500,-Kč**

(připojení do 100 m od hranice pozemku)

<i>přípočty</i>	<i>připojení na vodovod</i>	+10%
	<i>připojení na kanalizaci</i>	+10%
	<i>připojení na plyn</i>	+ 5%
	<i>připojení na elektřinu</i>	+ 5%

d) **pozemky zastavitelné bez sítí.....základní cena 300,-Kč**

(připojení více jak 100 m od hranice pozemku)

<i>přípočty</i>	<i>připojení na vodovod</i>	+10%
	<i>připojení na kanalizaci</i>	+10%
	<i>připojení na plyn</i>	+ 5%
	<i>připojení na elektřinu</i>	+ 5%

..

3. Ceny nezastavitelných pozemků

- a) Cena pro katastrální území Konstantinovy Lázně se upravuje koeficientem 1.
b) Cena pro katastrální území Okrouhlé Hradiště se upravuje koeficientem 0,3 a pro katastrální území Potín, Nová Ves, Poloučany, Dlouhé Hradiště, a Břetislav se upravuje koeficientem 0,2.

- c) pozemky u objektů k bydlení a k rekreaci.....základní cena 300,-Kč
d) nezastavěná plocha mající charakter zahrady.....základní cena 200,-Kč
e) ostatní plochy bez sítí.....základní cena 100,-Kč
f) ostatní plochy s možností připojení k sítímzákladní cena 100,-Kč
(připojení do 15 m od hranice pozemku)
- | | | |
|-----------------|--------------------------------|------|
| <i>přípočty</i> | <i>připojení na vodovod</i> | +10% |
| | <i>připojení na kanalizaci</i> | +10% |
| | <i>připojení na plyn</i> | + 5% |
| | <i>připojení na elektřinu</i> | + 5% |

e) pozemky se stavbou a stromy – podle znaleckého posudku

f) ostatní pravidly neřešené - dle individuálního rozhodnutí zastupitelstva

Článek IV.

Postup při prodeji při doručení dvou a více žádostí

Pro případ, že na základě zveřejnění záměru prodeje pozemku obci budou doručeny minimálně dvě žádosti o koupi pozemku, zahájí obec proces prodeje tzv. „obálkovou metodou“.

Obec vyzve dotčené zájemce o dotčený pozemek k podání nové písemné nabídky k prodeji pozemku, a to ve lhůtě maximálně 10 dní od doručení výzvy. Žadatel sdělí kupní cenu, za kterou navrhuje pozemek koupit, obec současně ve výzvě stanoví minimální kupní cenu za 1 m².

Žadatel o koupi nemovitosti doručí obci nabídku s uvedením výše kupní ceny, a to osobně, nebo poštou na obecní úřad a to maximálně do 10 dní od doručení výzvy.

Doručená nabídka musí být řádně zalepena v obálce s označením „Nabídka koupě p. p. č. _____*doplní zájemce*), v k.ú. (*doplní zájemce*) – NEOTVÍRAT“, kdy na obálce bude hůlkovým písmem uvedeno jméno či jména/název zájemce v případě právnické osoby.

Žadatelé budou předem prokazatelně informováni o přesném datu a čase otevírání obálek a je jim dána možnost nabídku přinést osobně a zúčastnit se otevírání obálek tak, aby svou obálku s nabídkou měli stále na očích (pod svým dohledem) avšak tak, aby s obálkou již nebyli ve fyzickém kontaktu.

Obecní úřad zaznamená přijetí každé nabídky do seznamu nabídek s uvedením data a času doručení nabídky, totožnosti zájemce a dále stav neporušenosti obálky. Pokud by obálka byla porušena, uvědomí o tom bezodkladně starostu obce a ten následně uvědomí zájemce.

Starosta obce určí minimálně 3-člennou výběrovou komisi. Předsedou výběrové komise je starosta obce. Výběrová komise je schopna jednat, otevírat obálky s nabídkami a seznamovat se s jejich obsahem, přijímat rozhodnutí pouze za přítomnosti všech svých členů.

O jednání výběrové komise bude pořízen zápis s výčtem nabídek a jejich obsahem. Závěrem výběrová komise přijme rozhodnutí, zda doporučuje zastupitelstvu obce uzavřít smlouvu se žadatelem, jež doručil nabídku s nejvyšší kupní cenou.

Článek V. Společná ustanovení

1. Uvedené kupní ceny jsou bez DPH a bude k nim připočtena DPH v zákonné výši.
2. K ceně za prodej pozemků může být připočítána částka tvořící podíl na nákladech na vybudování veřejné infrastruktury k pozemkům, případně částka zohledňující dostupnost veřejné infrastruktury k pozemkům, kterou stanoví individuálně Zastupitelstvo Obce Konstantinovy Lázně. Tato cena je již cenou konečnou včetně DPH.
3. Jeli prodáváný pozemek zatížen věcnými břemeny, které omezují užívání pozemku (vodovod, kanalizace, plyn, elektřina, slaboproudé sítě apod.) může být cena snížena o 10-30% s ohledem na míru zatížení.
4. Kupní cena pozemků neřešených těmito zásadami bude stanovena individuálně dle konkrétní lokality a určeného nebo možného způsobu využití pozemku. Takto stanovená cena bude již cenou konečnou včetně DPH.
5. Zastupitelstvo může při prodeji pozemku stanovit v rámci Kupní smlouvy motivační bonusy či naopak sankce za nedodržení termínů apod. Například sankce za nedodržení dohodnutého termínu vydání stavebního povolení (nebo jiného relevantního rozhodnutí nutného k zahájení stavby), bonus za dokončení stavby v dohodnutém termínu, bonus za přihlášení osob k trvalému pobytu apod.
6. O konečné ceně při prodeji pozemku vždy rozhoduje zastupitelstvo obce. Za výjimečných okolností může rozhodnout o místní úpravě snížením, nebo zvýšením ceny obsažené v jednotlivých částech těchto zásad. Neuvedené případy možného prodeje a pronájmu pozemků v těchto zásadách, bude vždy samostatně řešit zastupitelstvo obce.
7. V případě prodeje pozemku nabyvatel hradí náklady spojené s převodem vlastnického práva (znalecký posudek, geometrický plán, správní poplatky pro zápis změny vlastníka, popřípadě další spojené poplatky).
8. Účinnost těchto „Zásad pro stanovení ceny pro prodej pozemků Obce Konstantinovy Lázně“ je stanovena dnem 24. 06. 2021.

Konstantinovy Lázně dne 23. 06. 2021