Obec Morašice

**Morašice 121, 671 71 Hostěradice**

**IČ: 00637441**

**oznamuje občanům**

dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

**záměr:**

**prodat nemovitosti –**

**pozemky určené k výstavbě rodinných domů**

**„Morašice – Na Loukách“**

Obec Morašice vytvořila ve svém katastrálním území Morašice lokalitu pro výstavbu rodinných domů „Morašice – Na Loukách“. V rámci dané lokality vzniklo celkem 6 parcel s různou výměrou pohybující se od 740 m2 do 1081 m2.

K prodeji je určeno všech 6parcel. Jedná se o níže uvedené pozemky zapsané v katastru nemovitostí pro obec a k.ú. Morašice na LV č. 10001.

Parcely jsou určeny v souladu s Územním plánem Morašice k výstavbě rodinných domů. Ke dni zveřejnění záměru je dokončena výstavba inženýrských sítí vyjma elektřiny (voda, kanalizace, plynu, - dokončené) a technické infrastruktury. Předpokládaný termín dokončení elektřiny v 4. čtvrtletí roku 2025. Náklady na vybudování této technické infrastruktury jsou již zahrnuty v kupní ceně za parcely.

**I.**

**Přehled parcel určených k prodeji:**

**stavební pozemek č. 1:**

parc. č. **1160/7**: druh pozemku orná půda o výměře 815 m2;

**stavební pozemek č. 2**

**parc. č. 1160/9:** druh pozemku orná půda o výměře 773 m2;

**stavební pozemek č. 3**

**parc. č. 1160/10:** druh pozemku orná půda o výměře 740 m2;

**stavební pozemek č. 4**

**parc. č. 1160/13:** druh pozemku orná půda o výměře 908 m2;

**stavební pozemek č. 5**

**parc. č 1160/14:** druh pozemku ostatní plocha o výměře 1081 m2;

**stavební pozemek č. 6**

**parc. č 1160/15:** druh pozemku ostatní plocha o výměře 1061 m2;

* **viz Příloha č. 1 – Mapa KN**

**II.**

**Cíle a odůvodnění podmínek prodeje v souladu se zájmy obce**

Podmínky prodeje jsou stanoveny s těmito hlavními cíli:

* rozvoj individuální výstavby na svém území,
* vytvořit možnost bydlení zejména pro mladé rodiny,
* zamezení odchodu mladé generace, udržení a zvýšení počtu obyvatel,
* veřejný zájem obecný, tj. naplnění jednoho z úkolů samosprávy, kterým je oblast bydlení.

**III.**

**Odůvodnění výše kupní ceny**

Podkladem pro stanovení kupní ceny byla stanovena cena obvyklá, která v tomto případě je nižší než cena stanovena nákladovou metodou. Byť tedy cena obvyklá je v tomto případě nižší než cena stanovena nákladovou metodou, Obec se rozhodla prodávat tyto pozemky za cenu obvyklou.

Důvody a cíle obce Morašice uvedené v čl. II tohoto záměru považuje Obec Morašice za důležitý zájem obce ve smyslu ustanovení § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení). Obec nesleduje tímto prodejem primárně vytvoření zisku, ale jiné cíle odpovídající objektivně existujícímu veřejnému zájmu a objektivně existujícím důležitým zájmům obce.

Tyto cíle převažují nad prvotním příkazem zákona, kterým je hospodárnost. Obec Morašice v tomto případě sleduje jiné než výhradně ekonomické cíle, proto prodává za pevně stanovenou cenu, a to 992,- Kč / m2 (bez DPH), (1 200,- Kč / m2 včetně DPH).

**IV.**

**Informace o technickém stavu pozemků**

Na pozemcích v době zveřejnění záměru probíhá realizace dopravní a technické infrastruktury (zejména elektřina) s předpokládaným termínem dokončení v 4. čtvrtletí roku 2025, výstavba na pozemcích bude možná, až po kolaudaci této infrastruktury.

Pozemky budou obslouženy sjezdy z nové místní komunikace.

K pozemkům jsou přivedeny tyto přípojky:

* splašková kanalizace
* voda
* plyn
* elektrika (ve fázi realizace, plánované dokončení v 4. čtvrtletí roku 2025)

**V.**

**Podmínky prodeje**

1. Zájemcem o koupi může být pouze fyzická osoba.
2. Kupující může koupit pouze jeden pozemek. Za účelem vyloučení jakýchkoliv pochybností se má za to, že i manželé nebo partneři mohou koupit pouze jeden pozemek. Kupní cena prodávaných pozemků uvedených v čl. I činí částku 992,- Kč / m2 (bez DPH), (1 200,- Kč / m2 včetně DPH). Obec není ke dni zveřejnění záměru plátcem DPH.
3. Kupující uhradí veškeré náklady spojené s převodem vlastnického práva (právní služby spojené s vyhotovením kupní smlouvy, podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí apod.). **Splatnost kupní ceny je nejpozději do 20.1.2025**.
4. Kupující bere na vědomí, že si musí pro realizaci rodinného domu zajistit rozhodnutí o vynětí pozemku ze zemědělského půdního fondu, zaplatit za něj odvod a zajistit si vydání příslušného opatření (povolení/souhlas, kolaudace/ souhlas s užíváním stavby) vydaného stavebním úřadem dle platných právních předpisů.
5. S ohledem na to, že parcely jsou prodávány za fixní cenu, využije obec právních nástrojů k naplnění svých cílů a současně právních nástrojů pro zamezení případného spekulativního chování kupujících, které nelze vyloučit.
6. Jedná se o následující podmínky prodeje parcel:
   1. Kupující se v kupní smlouvě zaváže, že do 3 let od podpisu smlouvy mu bude jakožto stavebníkovi vydáno příslušné opatření vydané stavební úřadem dle platných právních předpisů a dále ve stejné lhůtě započne se stavební činností, jejímž účelem je realizace stavby rodinného domu.

Pro případ, že v této lhůtě nebudou splněny shora uvedené podmínky, je prodávající oprávněn uplatnit:

* výhradu zpětné koupě vůči kupujícímu, za kterou nabyl kupující od obce Morašice parcelu do svého vlastnictví, to je za tzv. cenu uvedenou v kupní smlouvě;

a současně

* uplatnit na kupujícím smluvní pokutu dle kupní smlouvy ve výši 30 % z kupní ceny.
  1. Kupující se v kupní smlouvě zaváže, že do 5 let od podpisu kupní smlouvy zajistí vydání příslušného opatření vydané stavební úřadem dle platných právních předpisů, kterým příslušný stavební úřad povolí užívání stavby rodinného domu umístěného na parcele.

Pro případ, že v této lhůtě nebudou splněny shora uvedené podmínky, je prodávající oprávněn uplatnit:

* výhradu zpětné koupě vůči kupujícímu, za kterou nabyl kupující od obce Morašice parcelu do svého vlastnictví, to je za tzv. cenu uvedenou v kupní smlouvě;

a současně

* uplatnit na kupujícím smluvní pokutu dle kupní smlouvy ve výši 30 % z kupní ceny.
  1. Kupující se v souladu s kupní smlouvou zaváže přijmout zákaz zcizení (zejm. zákaz prodeje, darování, směny parcely) na dobu určitou a výhradu zpětné koupě. Zákaz zcizení parcely a výhrada zpětné koupě se sjednává na dobu určitou, a to do vydání příslušného rozhodnutí (kolaudace, povolení k užívání stavby) vydaného stavebním úřadem dle platných právních předpisů a přidělení čísla popisného. Náklady na výmaz těchto právních zátěží z katastru nemovitostí ponese kupující. Kupující se v kupní smlouvě zaváže přijmout závazek předkupního práva k předmětnému pozemku do doby vydání příslušného rozhodnutí (kolaudace, povolení k užívání stavby) vydaného stavebním úřadem dle platných právních předpisů a přidělení čísla popisného nově vybudovaného rodinného domu.
  2. Kupující jako vlastník nemovitosti (každý vlastník) se v kupní smlouvě zaváže, že si zřídí v nově vybudovaném rodinném domě do 3 měsíců ode dne vydání příslušného rozhodnutí (kolaudace, povolení k užívání stavby) vydaného stavebním úřadem dle platných právních předpisů trvalý pobyt. V případě nesplnění tohoto smluvního závazku vůči obci se kupující zaváže uhradit obci smluvní pokutu ve výši 20 000,- Kč tedy, za každý rok, ve kterém nebude daná podmínka splněna; smluvní pokuta bude uplatňována po dobu maximálně 3 let.
  3. Kupní smlouva bude obsahovat závazek kupujícího, že pokud dojde k poškození obrubníků, chodníků a komunikace bezprostředně přiléhající k pozemku v době výstavby na pozemku a z důvodů souvisejících s výstavbou, uvede kupující tyto stavební prvky do původního stavu nebo obci uhradí náklady na uvedení do původního stavu.

**VI.**

**Závazná Pravidla pro výstavbu rodinných domů obce Morašice v dané lokalitě**

Při stavbě rodinného domu je třeba respektovat Územní plán Morašice a Územní studii „Morašice – Na Loukách“ v platném znění.

Kupující bere na vědomí, že předmětné pozemky jsou určeny k výstavbě rodinných domů pouze k trvalému bydlení, nikoliv pouze k rekreaci nebo k provozování jakékoliv podnikatelské činnosti.

Územní plán obce Morašice je dostupný na: http: <https://mapy.muznojmo.cz/app/upd/detail_obce.php?id=594474>. Územní studie „Morašice – Na Loukách“ je dostupná v kanceláři OÚ Morašice, Morašice 121, 671 71, pošta Hostěradice.

Prodávající upozorňuje zájemce o koupi, že dané pozemky se nacházejí v blízkosti sportovních areálů (fotbalové a víceúčelové hřiště). Kupující bere tímto na vědomí, že v daných areálech budou probíhat sportovní či sportovně-kulturní akce, a to i ve večerních hodinách (v souladu s nočním klidem).

**VII.**

**Náležitosti žádosti**

Žádosti – (příloha č. 3) podávají zájemci pouze na předepsaném formuláři, který je součástí zveřejněného záměru, a který je umístěn na webových stránkách obce. Důvodem tohoto postupu je obsahová úplnost a obsahová rovnocennost nabídek.

V případě zájmu manželů nebo partnerů musí nabídku podat a podepsat oba zájemci.

Každý zájemce (zájemci) je oprávněn projevit zájem o koupi pouze jedné z výše specifikovaných parcel.

Na předepsaném formuláři vyplní zájemci číslo stavebního pozemku, o který mají prioritní zájem. Protože o poptávanou parcelu může mít zájem více osob, mají zájemci možnost vyplnit do formuláře také číslo eventuální náhradní parcely nebo mohou uvést, že mají zájem eventuálně o jakoukoli jinou náhradní parcelu v dané lokalitě bez upřesnění. Z důvodu efektivity obsazení lokality je obec oprávněna projednat s případným zájemcem změnu jeho priorit, a na základě daného projednání může dojít ke změně zájmové parcely ze strany zájemce.

**Žádosti lze podávat ode dne zveřejnění záměru tj. 12.11.2024 úředních hodinách na podatelnu Obecního úřadu Morašice, Morašice 121, 671 71 Hostěradice do 28.11.2024 do 12:00 hodin.**

Žádost podaná na podatelně bude bezprostředně po přijetí označena razítkem obce. Na obálce se zároveň uvede datum a čas přijetí.

Současně je zájemce povinen složit jistotu ve výši 10.000 Kč hotově na pokladně Obecního úřadu v Morašicích, Morašice č.p. 121, 671 71 Hostěradice.

Pokud nebude jistota složena hotově na pokladně Obecního úřadu Morašice v termínu do 28.11.2024 (termín ukončení podávání nabídek) nebude taková nabídka připuštěna k posouzení.

V případě koupě se jistota započítá na úhradu kupní ceny pozemku.

V případě, že kupující následně neuzavře kupní smlouvu z důvodu na straně kupujícího, bude jistota použita na úhradu nákladů spojených s právními službami za vyhotovení kupní smlouvy. V případě neuzavření kupní smlouvy např. z důvodu prodeje pozemku jinému žadateli, bude jistota vrácena na bankovní účet, z něhož byla zaslána. Jistota není úročena.

Všechny přijaté nabídky, které budou kompletní, včetně splnění podmínky včasné úhrady jistoty budou po termínu na jejich podání (viz výše) setříděny pracovní komisí před projednáním v Zastupitelstvu obce dle následujícího bodového hodnocení.

Zastupitelstvo obce Morašice schválí uzavření kupní smlouvy s žadatelem, který získal nejvyšší počet bodů dle tohoto bodového hodnocení.

V případě, že projeví zájem o jednu parcelu více žadatelů se shodným bodovým hodnocením, rozhodne obec o výběru kupujícího losem za přítomnosti notáře.

**VIII.**

**Bodové hodnocení pro posouzení žádostí o koupi**

|  |  |
| --- | --- |
| vztah k obci Morašice (trvalé bydliště alespoň 3 roky a více) | 10 bodů |
| jednotlivec | 2 body |
| manželé/partneři | 5 bodů |
| mají dítě/děti do 18 let | 2 body |
| nevlastní jinou nemovitost určenou k bydlení | 2 body |

Schválení prodeje vítěznému zájemci (kupujícímu) podléhá, dle příslušných ustanovení zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, rozhodnutí Zastupitelstva obce Morašice.

Kupující je povinen uzavřít (podepsat) kupní smlouvu do 15.01.2025. Pokud kupující smlouvu do uvedeného termínu neuzavře, pozemek se stane volným a může být znovu nabízen k prodeji.

Kupní cena bude splatná po podpisu smlouvy do 20.01.2025 složením na účet do advokátní úschovy uvedený v kupní smlouvě. Nejpozději do 5 dnů ode dne složení kupní ceny do advokátní úschovy bude podán návrh na vklad do katastru nemovitostí.

V případě, že nedojde k prodeji všech nabízených pozemků ve vyhlášeném termínu (kole), bude vyhlášen nový termín včetně nových podmínek a způsobu prodeje, které se mohou od předchozích lišit.

Záměr obce prodat předmětný majetek schválilo Zastupitelstvo obce Morašice na svém zasedání konaném dne 11.11.2024 usnesením č. /24/…..

Připomínky a vyjádření k tomuto záměru je možné uplatnit do 15 dnů od vyvěšení tohoto záměru, a to písemně na adresu Obec Morašice, Morašice 121, 671 71 Hostěradice nebo prostřednictvím datové schránky.

Bližší informace mohou zájemci získat v úředních hodinách u starosta obce.

Obec si vyhrazuje právo odstoupit od prodeje pozemků před jejich schválením ze strany Zastupitelstva obce Morašice.

Příloha č. 1 – Mapa KN

Příloha č. 2 – Podrobnosti k bodu VI. tohoto záměru

Příloha č. 3 – Žádost

Příloha č. 4 – Vzorová kupní smlouva

Mgr. Adéla Šotkovská, DiS., v. r.

starostka obce

V Morašicích dne

Vyvěšeno na úřední desce dne:

Sejmuto dne: