

## **ZÁSADY PRODEJE POZEMKŮ URČENÝCH K VÝSTAVBĚ V LOKALITĚ „Niva, Etapa Z2/2“**

schválené usnesením zastupitelstva obce Trboušany č. 7/5 na zasedání dne **8. 10. 2021**

### **Článek I. Úvodní ustanovení**

- 1) Zásady ctí zákonem svěřenou samostatnou působnost obce, sledují účelné nakládání s obecním majetkem s cílem působit ve prospěch občanů obce, i těch budoucích, a vedou k rozšíření možností uspokojení potřeb bydlení v obci.
- 2) Obec Trboušany má záměr prodat 14 pozemků určených k výstavbě celkem 14 rodinných domů (dále používaný pojem „stavební pozemky“), které se nachází dle platného Územního plánu obce Trboušany v ploše pro bydlení v rodinných domech v lokalitě obce „**Niva, Etapa Z2/2**“. Území dále regulují dokumenty - Územní studie „Trboušany“, zanesená do registru územně plánovací dokumentace a regulativ pro výstavbu rodinných domů, tvořící přílohu k těmto zásadám prodeje stavebních pozemků v dané lokalitě, obsahující specifická prostorová pravidla staveb rodinných domů.
- 3) Tyto zásady se aplikují při prodeji následujících pozemků v katastrálním území Trboušany:
  - **pozemek parc.č. 454/120 o výměře 1068 m<sup>2</sup>,**
  - **pozemek parc.č. 454/236 o výměře 832 m<sup>2</sup>,**
  - **pozemek parc.č. 454/237 o výměře 965 m<sup>2</sup>,**
  - **pozemek parc.č. 454/238 o výměře 978 m<sup>2</sup>,**
  - **pozemek parc.č. 454/239 o výměře 978 m<sup>2</sup>,**
  - **pozemek parc.č. 454/240 o výměře 978 m<sup>2</sup>,**
  - **pozemek parc.č. 454/241 o výměře 978 m<sup>2</sup>,**
  - **pozemek parc.č. 454/242 o výměře 978 m<sup>2</sup>,**
  - **pozemek parc.č. 454/243 o výměře 978 m<sup>2</sup>,**
  - **pozemek parc.č. 454/244 o výměře 967 m<sup>2</sup>,**
  - **pozemek parc.č. 454/248 o výměře 1043 m<sup>2</sup>,**
  - **pozemek parc.č. 454/249 o výměře 1018 m<sup>2</sup>,**
  - **pozemek parc.č. 454/250 o výměře 993 m<sup>2</sup>,**
  - **pozemek parc.č. 454/251 o výměře 953 m<sup>2</sup>.**

Mapa s rozmístěním pozemků a s tabulkou výměř pozemků tvoří přílohu těchto zásad.

- 4) Obec Trboušany se zavazuje nejpozději do 31. 12. 2023 na vlastní náklady vybudovat pro nabízené pozemky inženýrské sítě a nejpozději do 31. 12. 2024 vybudovat

přílehlou pozemní komunikaci. Přičemž vybudování inženýrských sítí je prioritní fáze, vybudování komunikace je fáze sekundární. Inženýrské sítě budou vybudovány na hranici jednotlivých prodávaných pozemků, a to ze strany přiléhající k budoucí zpevněné veřejně přístupné pozemní komunikaci. Zásíťování inženýrskými sítěmi konkrétně zahrnuje možnost připojení na rozvod elektřiny, plynu, vody a kanalizace.

- 5) Zastupitelstvo obce Trboušany se rozhodlo v souladu s ust. § 38 a § 85 zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, přijmout tyto zásady, kterými se bude závazně řídit při rozhodování o prodeji stavebních pozemků uvedených v článku I. odstavci 3.

## **Článek II. Podmínky prodeje**

- 1) Kupní cena prodávaných pozemků uvedených v čl. I. odst. 3 činí **částku 2.200,- Kč za 1 m<sup>2</sup>** a je stanovena jako cena v místě a čase obvyklá. Cena nezahrnuje náklady za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, které uhradí kupující dle sazby platné v době podání návrhu na vklad vlastnického práva dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích. Obec Trboušany není plátcem DPH.
- 2) **Kupní smlouva bude obsahovat závazek, jakožto budoucího stavebníka, že do 7 let od koupě začne v souladu s právními předpisy<sup>1</sup> užívat stavbu k bydlení a nejméně jedna osoba ze společné domácnosti bude mít na adrese stavby přihlášen trvalý pobyt.**
- 3) **Kupní smlouva bude obsahovat podmínku pro budoucího stavebníka, že pozemky nejsou určeny k výstavbě prostorů určených k podnikání či výrobě (např. výrobní haly), tedy k výstavbě prostorů určených a provozovaných k výrobním či jiným podnikatelským účelům.**
- 4) Kupní smlouva bude obsahovat sankční ujednání pro případ nesplnění podmínky uvedené v čl. II. odst. 2) a odst. 3) zásad, kdy za porušení povinnosti bude kupující povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 200.000 Kč za každý započatý rok prodlení se zahájením užívání stavby.
- 5) Kupní smlouva bude obsahovat povinnost kupujícího zaplatit kupní cenu za převod vlastnického práva k danému pozemku ve lhůtě nejpozději do 3 dnů od podpisu smlouvy a podmínkou podání návrhu na vklad vlastnického práva bude splnění povinnosti zaplatit sjednanou kupní cenu s tím, že podání návrhu na vklad zajistí kupující.
- 6) Kupní smlouva bude obsahovat **vedlejší ujednání o předkupním právu<sup>2</sup> ve prospěch prodávajícího**, a to s dobou trvání do zahájení užívání stavby, případně do 7 let od prodeje, podle toho, co nastane dříve.

---

<sup>1</sup> zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném k okamžiku zahájení užívání stavby, případně zákonem, který tento zákon nahradí

<sup>2</sup> § 2140 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

- 7) Kupní smlouva bude obsahovat závazek kupujícího, že pokud dojde k poškození obrubníku, chodníku či komunikace bezprostředně přiléhající k pozemku v době výstavby na pozemku a z důvodu souvisejících s výstavbou na pozemku (např. těžká technika, poškození stavebním materiálem), uvede kupující tyto stavební prvky do původního stavu, nebo obci uhradí náklady na uvedení do původního stavu.
- 8) Každý nabyvatel pozemku bude povinován plnit podmínky regulativy staveb, zavazuje se tyto při přípravě projektu a výstavbě dodržet. Územní studie je k nahlédnutí na Stavebním úřadě v Dolních Kounicích.

### **Článek III.**

#### **Kritéria hodnocení zájemců o koupi**

- 1) **Zájemce o koupi pozemku bude podávat písemnou žádost o koupi pozemku až po zveřejnění záměru prodeje konkrétních pozemků dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, výlučně s použitím vzoru žádosti, jež tvoří přílohu k těmto zásadám.**
- 2) **Žádosti se budou podávat ode dne 13. 10. 2021 do dne 27. 10. 2021 v úřední dny obecního úřadu v době od 9 hodin do 14 hodin.** Určující je okamžik doručení na podatelnu obecního úřadu, nikoliv okamžik odeslání v případě poštovní přepravy. Žádosti doručené opožděně nebudou zařazeny do hodnocení.
- 3) Žádost bude kromě obecných náležitostí (jméno, bydliště, rodné číslo zájemce, telefon a e-mail) obsahovat též preferenci pozemků s uvedením jejich parcelního čísla v pořadí, ve kterém má zájemce o pozemky zájem a také stručné odůvodnění žádosti s uvedením konkrétních skutečností vedoucích k zájmu o koupi pozemku. Zájemce uvede minimálně 1, maximálně 3 pozemky označené čísly pozemků dle katastru nemovitostí, kdy jejich pořadí od prvního určuje preferenci uchazeče od nejvyšší po nižší. Žadatel – jednotlivec či partneři (manželé) - bere na vědomí, že je oprávněn nabýt vlastnické právo pouze k jedné stavební parcele.
- 4) Výběrová komise, kterou budou tvořit členové zastupitelstva, posoudí všechny žádosti doručené do termínu uvedeného v záměru a čl. III odst. 1) a doporučí vybraného zájemce zastupitelstvu. Výběrová komise bude žádosti posuzovat na neveřejné schůzi, ze které pořídí protokol o otevírání a hodnocení žádostí. Výběrová komise rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů.
- 5) Výběrová komise vezme při svém posuzování žádosti v potaz mimo jiné kritéria, která hodnotí žadatele dle výhodnosti pro obec a rozvoj obce. Především bude přihlíženo k:
  - a/ délce evidence trvalého bydliště zájemce v obci Trboušany / vztah žadatele k obci Trboušany
  - b/ zda zájemce žádá sám či jde o pluralitu zájemců (manželé / partneři / rodina)
  - c/ odůvodnění žádosti.

- 6) Po výběru zájemců bude každý z nich písemně informován s uvedením jednoho pozemku, na který mohou po schválení zastupitelstvem uzavřít kupní smlouvu. K uzavření kupní smlouvy musí dojít do pěti pracovních dnů od jejího schválení zastupitelstvem obce, jinak má obec právo od smlouvy odstoupit.
- 7) Kupující bude povinen zaplatit celou kupní cenu včetně nákladů na pořízení kupní smlouvy a vkladového řízení bezhotovostním převodem na běžný účet obce do 3 dnů ode dne uzavření kupní smlouvy a kupní smlouva bude podána ke vkladu do katastru nemovitostí až po úplném zaplacení celé kupní ceny. Pokud nebude kupní cena řádně a včas zaplacená, není obec svým rozhodnutím o prodeji pozemku dále vázána, je oprávněna od smlouvy odstoupit a nabídnout pozemek jinému uchazeči.

#### **Článek IV. Závěrečná ustanovení**

- 1) Zastupitelstvo obce se bude těmito zásadami řídit, pokud odůvodněným usnesením nerozhodne v jednotlivém případě odlišně.
- 2) Zásady budou zveřejněny vhodným způsobem, aby se s nimi mohli zájemci kdykoliv seznámit.
- 3) Zásady jsou platné od doby jejich schválení zastupitelstvem do doby realizace prodeje všech 14 pozemků, jejich zrušení či nahrazení jinými.
- 4) Obec si vyhrazuje právo s vybranými uchazeči kupní smlouvu neuzavřít, negativní stanovisko zdůvodnit.
- 5) Tyto zásady byly schváleny Zastupitelstvem obce Trboušany na zasedání dne 8. 10. 2021 usnesením č. 7/5.

V Trboušanech dne 8. 10. 2021

Jaromír Kubant, starosta obce

Přílohy:

č. 1: Regulativ pro výstavbu rodinných domů

č. 2: Vzor žádosti

č. 3: Mapa s rozmístěním pozemků a s výměrami pozemků

## O b e c T r b o u š a n y

Trboušany 113, 664 64 Dolní Kounice, IČ: 00365726, tel.: 546421541, email: [ou@trbousany.cz](mailto:ou@trbousany.cz)

**Příloha č. 1 k zásadám prodeje stavebních pozemků v lokalitě „Niva, Etapa Z2/2“ ze dne 8. 10. 2021:**

### REGULATIV PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ

Tento regulativ je součástí schválených zásad prodeje stavebních pozemků z důvodu zachování venkovského rázu obce u nově plánované lokality „Niva, Etapa Z2/2“ a stanoví pro výstavbu domů tyto podmínky:

1. Objemové a architektonické řešení staveb nesmí být v rozporu se stávajícím charakterem území.
2. Bude zachována nízkopodlažní zástavba – povolena je výstavba rodinných domů s jedním podlažím nebo s jedním podlažím a obytným podkrovím.
3. Bude dodržena jednotná vzdálenost 8,0 m mezi stavbou rodinného domu a okraje veřejného prostranství s komunikací (uliční čára); tuto vzdálenost neporuší ani garáž nebo jiná součást stavby.
4. Maximální výška okapové hrany je 5,5 m; maximální výška hřebene je 8,5 m od okolního upraveného terénu.
5. Na každém pozemku bude plocha pro odstavení min. 2 osobních automobilů na volné ploše nebo garáži.
6. Doporučuje se, aby garáž byla součástí stavby rodinného domu nebo k ní přiléhala.
7. Střecha rodinného domu se preferuje šikmá – sedlová, symetrická se štítů. Sklon šikmé střechy je optimálně 35° až 45°. Připouští se použití střešních oken a vikýřů jednoduchých tvarů, jejichž půdorysná plocha bude max. 30% z půdorysné plochy střechy. Krytina by měla být pálená, popř. betonová v doporučené přírodní barevnosti. Nepřipouští se použití pro obec netypických krytin – např. asfaltový šindel, velkoformátové plechové krytiny apod.
8. Ploché střechy se připouští na částech stavby rodinného domu nebo na jejich příslušenství (garáž, závětrí apod.) se zachováním dominantního působení šikmé střechy. Ploché střechy se doporučuje doplnit o vegetační souvrství a řešit je jako „zelené“.
9. Zakazují se prvky pseudoslohů (arkýře, věžičky, rizality apod.) nebo historizující slohy.
10. Fasáda objektu bude jednoduchá, doporučuje se dominantní provedení omítky (preferovaný odstín bílá nebo pastelové barvy velmi světlých odstínů), popř. v kombinaci s přírodními materiály (dřevo, kámen). Nepřipouští se použití pro obec netypických konstrukcí – např. dřevěné srubové stavby nebo plechový obklad fasády apod.
11. Případné oplocení na hranici pozemku a veřejného prostranství bude mít max. výšku 160 cm s podezdívkou vysokou max. 60 cm, se sloupky a průhlednou nebo poloprůhlednou výplní. Preferuje se využití přírodních materiálů (dřevo) nebo živých plotů. Nepřipouští se použití plných stěn (např. zděné ploty nebo betonové prefabrikáty).

**Příloha č. 2: Žádost o koupi pozemku v k.ú. Trboušany - lokalita „Niva, Etapa Z2/2“**

Žadatel/-é:

1. Jméno a příjmení: \_\_\_\_\_ datum narození: \_\_\_\_\_

Trvale bytem: \_\_\_\_\_

Fakticky bytem: \_\_\_\_\_

Kontakt: email: \_\_\_\_\_ tel.č. \_\_\_\_\_

2. Jméno a příjmení: \_\_\_\_\_ datum narození: \_\_\_\_\_

Trvale bytem: \_\_\_\_\_

Fakticky bytem: \_\_\_\_\_

Kontakt: email: \_\_\_\_\_ tel.č. \_\_\_\_\_

Žádám/-e o pozemek:

parcelní číslo pozemku	výměra pozemku	priorita zájmu 1. až 3.

Trvalé bydliště v obci Trboušany: ano/ ne \_\_\_\_\_

- pokud ano - od roku \_\_\_\_\_

Jako žadatel o koupi pozemku prohlašuji, že jsem se seznámil se zásadami prodeje pozemků určených k výstavbě v obci Trboušany v lokalitě „Niva, Etapa Z2/2“, schválenými zastupitelstvem obce Trboušany ze dne 8. 10. 2021, č. usnesení 7/5, se všemi stanovenými podmínkami souhlasím, na důkaz pravdivosti tohoto prohlášení a vážnosti zájmu o koupi pozemku podávám vlastnoručně podepsanou žádost ve formě předem schváleném tiskopisu vzoru žádosti, který tvoří přílohu k zásadám prodeje pozemků v dané lokalitě.

Odůvodnění žádosti:

---

---

---

---

---

---

---

---

V Trboušanech dne \_\_\_\_\_

Podpis žadatele: 1. \_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_

Doručeno obci Trboušany dne \_\_\_\_\_ v \_\_\_\_\_ hodin





