

## PRAVIDLA PRO PRODEJ STAVEBNÍCH PARCEL OBCE DŘEŠÍN

v k.ú. Chvalšovice

(dále jen „Pravidla“)

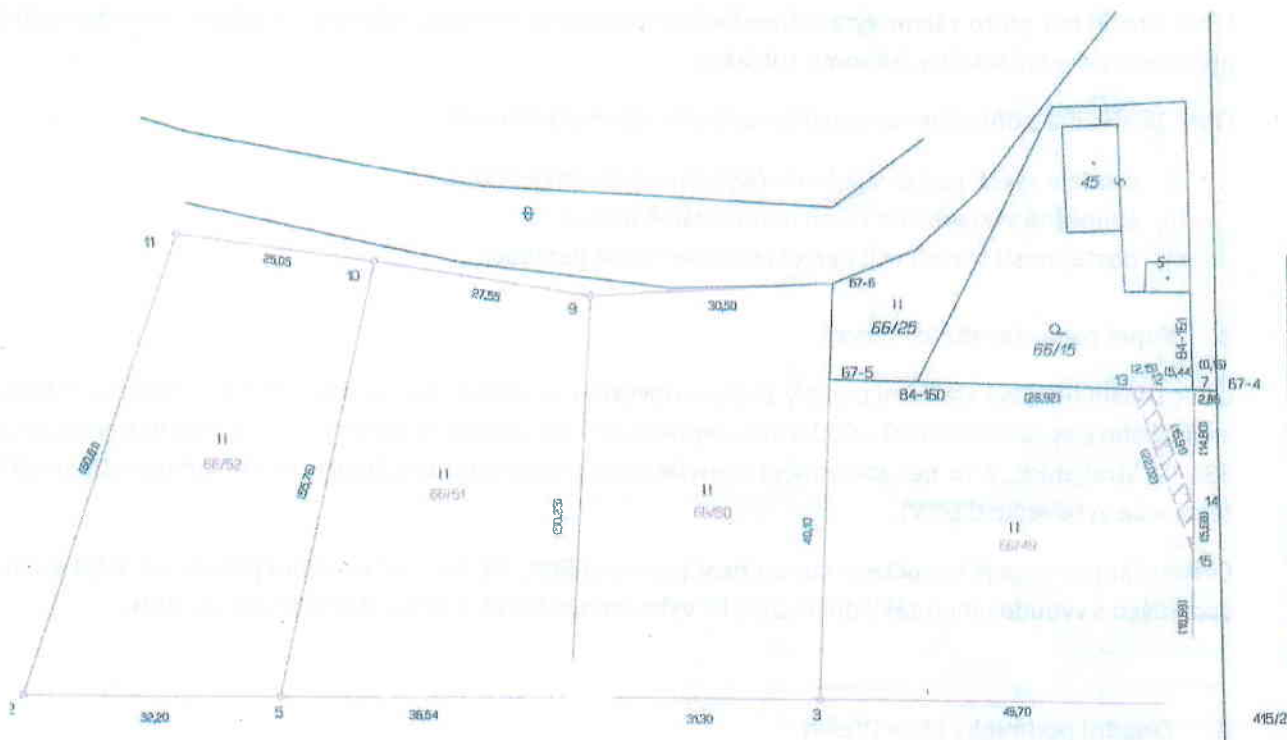
### 1. Přehled stavebních parcel

Obec Dřešín vytvořila stavební lokalitu v katastrálním území Chvalšovice

K prodeji jsou určeny 3 pozemky - stavební parcely o výměře 1 575 m<sup>2</sup> až 1 827m<sup>2</sup>, které vznikly na základě Geometrického plánu č. 102-7/2020, vyhotoveného Ing. Františkem Kocktánem, oprávněným zeměměřičkým inženýrem, oddělením z pozemku p.č. 66/1 v obci Dřešín, katastrální území Chvalšovice, zapsaného nyní na v Katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Strakonice na LV č. 1 pro obec Dřešín, k.ú. Chvalšovice, který se nachází ve vlastnictví obce Dřešín. Všechny stavební parcely jsou určeny pro individuální rodinnou výstavbu.

V lokalitě je částečně realizována výstavba základní technické vybavenosti (ZTV). Výstavba ZTV je samostatnou investiční akcí, jejímž předmětem je vybudování inženýrských sítí (vrt, kabelové vedení NN) s možným napojením na místní komunikace.

### *Situační náčrt lokality*



Pořadí	(Budoucí) parc. č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Celková cena (Kč)
1	66/49	1827	1 133 500,-
2	66/50	1575	1 075 500,-
3	66/51	1681	prodaná
4	66/52	1625	1 032 500,-

**Pzn.: Uvedené výměry se mohou lišit v závislosti na dokončení probíhajících prací na základní technické vybavenosti (místní inženýrské sítě v dané lokalitě). V kupní smlouvě budou uvedeny finální výměry.**

## 2. Cíle obce a odůvodnění podmínek prodeje

S ohledem na dobré zázemí obce vytvořila obec Dřešín podmínky pro rozšíření možnosti výstavby rodinných domů s hlavními cíli vzniku lokality:

- a) vytvořit možnost bydlení zejména pro mladé rodiny s dětmi a nastupující generaci, aby nedocházelo k jejich odchodu z obce z důvodu nemožnosti bydlení v obci,
- b) podpořit udržení, popř. zvýšení počtu obyvatel obce,
- c) podpořit udržení dostupných služeb v obci.

Obec Dřešín má proto zájem výrazně podpořit individuální rodinnou výstavbu, z tohoto důvodu nepočítá s prodejem stavební lokality jednomu subjektu.

Obec Dřešín má s ohledem na specifikované cíle zájem dosáhnout:

- a) prodeje všech parcel v jednom časovém úseku (najednou),
- b) souběžné výstavby na všech nebo většině parcel,
- c) dostupnosti stavebních parcel zejména mladé generaci.

## 3. Kupní cena stavebních parcel

Obec Dřešín prodává stavební parcely za cenu obvyklou v místě a čase, tj. 400,- Kč / m<sup>2</sup>, zjištěnou na základě znaleckého posudku číslo 679 – 030/2021, vypracovaný Ing. Janem Hoškem, znalcem, bytem Nerudova 1040, 386 01 Strakonice, a to bez zohlednění zamýšleného zhodnocení stavebních parcel vybudováním základní technické vybavenosti (ZTV).

Celková kupní cena je vypočtena cenou **fixní (pevnou) 500,- Kč** za 1 m<sup>2</sup> stavební parcely **vč. DPH a nákladů spojených s vybudováním základní technické vybavenosti (ZTV), která je 220 000,-Kč vč. DPH.**

## 4. Zásadní podmínky obce Dřešín

Obec Dřešín využívá právní nástroje k naplnění svých cílů a současně právní nástroje pro zamezení případného spekulativního chování kupujících, které nelze vyloučit, a současně zohledňuje podmínky Ministerstva pro místní rozvoj ČR pro možné poskytnutí dotace na vybudování ZTV (zkolaudovat rodinné domy vystavěné na stavebních parcelách do 5 let od ukončení výstavby ZTV).

S ohledem na shora uvedené se stanoví následující zásadní podmínky prodeje stavebních parcel:

- a) Stavba rodinného domu na stavební parcele musí být v souladu s **Územním plánem** obce Dřešín

- b) Jeden kupující (manželé se považují společně za jeden subjekt) je oprávněn zakoupit max. **jednu** stavební parcelu.
- c) Kupující je povinen **zahájit stavbu rodinného domu nejpozději do 24 měsíců ode dne nabytí vlastnického práva ke stavební parcele kupujícím, a to na základě platného stavebního povolení (případně souhlasu se stavbou, pokud nebude stavební povolení vyžadováno). Pro účely těchto Pravidel se za zahájení stavby rodinného domu považuje dokončení výstavby základové desky rodinného domu.**

V případě nesplnění této podmínky si obec Dřešín zvolí, zda:

- a) využije výhrady zpětné koupě (viz níže), odstoupí od kupní smlouvy nebo
- b) vyzve kupujícího k úhradě sjednané smluvní pokuty ve výši 15 % kupní ceny stavební parcely, splatné do 30 dnů od doručení jejího vyúčtování.
- d) Kupující je povinen **uvést rodinný dům určený k trvalému bydlení na stavební parcele do trvalého užívání nejpozději do 5 let ode dne převodu vlastnického práva k stavební parcele na kupujícího.**

Pojmem „*uvedení rodinného domu na stavební parcele do trvalého užívání*“ se rozumí přidělení čísla popisného rodinnému domu (po provedené kolaudaci) a současně ohlášení trvalého pobytu v rodinném domě (ze strany kupujícího a osob žijících s ním trvale ve společné domácnosti).

V případě nesplnění této podmínky si obec Dřešín zvolí, zda:

- a) využije výhrady zpětné koupě (viz níže), odstoupí od kupní smlouvy nebo
- b) vyzve kupujícího k úhradě sjednané smluvní pokuty ve výši 20 % kupní ceny stavební parcely, splatné do 30 dnů od doručení jejího vyúčtování. Pokud kupující nesplní podmínku uvedení rodinného do trvalého užívání ani v dodatečně lhůtě jednoho roku, je obec Dřešín oprávněna vyzvat kupujícího k úhradě smluvní pokuty ve výši 20 % kupní ceny stavební parcely i opakovaně, a to za každý další rok prodlení se splněním této povinnosti, maximálně však do částky odpovídající 40% kupní ceny.
- e) **Výhrada zpětné koupě** ve prospěch obce Dřešín po dobu do uvedení rodinného domu na stavební parcele do trvalého užívání.

Obec Dřešín sama rozhodne, zda využije možnosti a požádá o vrácení stavební parcely (za stejnou kupní cenu) a tím o obnovení svého vlastnictví.

- f) Správní poplatek za zahájení řízení o návrhu na vklad vlastnického práva ke stavební parcele ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí hradí kupující.
- g) Náklady na vyhotovení smluvní dokumentace k převodu vlastnického práva ke stavební parcele ponese výlučně kupující.
- h) Zaplacené smluvní pokuty sjednané v kupní smlouvě budou příjmem obce Dřešín.
- i) Na právního nástupce kupujícího přechází všechny povinnosti vůči obci Dřešín, které jsou pro prodej stavebních pozemků stanovené.
- j) U všech shora uvedených podmínek může zastupitelstvo obce Dřešín jako nejvyšší orgán obce rozhodnout o **výjimce** z daných pravidel z **důvodů hodných zvláštního zřetele**, zejména z důvodů nezaviněných kupujícími - stavebníky (přírodní vlivy, úmrtí či jiné právní nástupnictví, krátké prodlení a jiné). Následně by byl uzavřen dodatek ke kupní smlouvě.

- k) Kupující je povinen uhradit nejméně 20 procent kupní ceny z vlastních zdrojů. Část kupní ceny, která bude kupujícím hrazena z jeho vlastních zdrojů, je kupující povinen uhradit do 15 dnů od podpisu kupní smlouvy.

## 5. Předpokládaný harmonogram

Předpokládaný harmonogram realizace prodeje a výstavby rodinných domů:

- **23.05.2022:** zveřejnění záměru prodeje stavebních parcel na úřední desce  
**7.6.2022 od 15:00 hod. do 16:00 hod., 8.6.2022 od 18:00 hod. do 20:00 hod., a 14.6.2022 – 15.6.2022 od 13:00 – 16:00 hod.** přijímání žádostí zájemců o koupi stavební parcely
- **15.06.2022 – 30.6.2022:** schválení prodeje stavební parcely konkrétnímu kupujícímu zastupitelstvem obce Dřešín
- **Červenec – srpen 2022:** prodej a předání stavebních parcel kupujícím
- **Do 24 měsíců ode dne nabytí vlastnického práva k pozemku zájemcem jako kupujícím:** zahájení individuální výstavby rodinných domů na stavebních parcelách (za předem dohodnutých podmínek – v lokalitě bude dokončována částečná výstavba ZTV)
- **5/2023:** dokončení přípojek CETIN, EG.D

## 6. Kupující stavební parcely

Na straně kupujícího stavební parcely mohou být:

- a) jednotlivec - fyzická osoba,
- b) více jednotlivců – fyzických osob (např. spolu žijící partneři) - každý nabývá stavební pozemek dohodnutým spoluvlastnickým podílem,
- c) manželé - stavební parcelu nabývají do společného jmění manželů nebo ji může nabýt do vlastnictví pouze jeden z nich, mají-li manželé jiný než zákonný majetkový režim nebo koupě stavebního pozemku bude hrazena z prostředků ve výlučném vlastnictví jednoho manžela,

## 7. Žádost o koupi stavební parcely

Stavební parcely budou přidělovány na základě žádosti o koupi stavební parcely, vztahující se ke konkrétnímu záměru obce Dřešín prodat stavební parcely v k.ú. Chvalšovice zveřejněnému na úřední desce. Dříve podané žádosti, nevztahující k tomuto záměru, nebudou zohledněny.

- a) Žádost o koupi stavební parcely bude podávána v listinné podobě **osobně** na podatelnu Obecního úřadu Dřešín v úředních dny, tedy v úterý a ve středu od 8:00 do 12:00 a od 13:00 do 15:00 hodin.

Žádost bude podávána na předepsaném **formuláři**, který bude obsahovat alespoň tyto náležitosti:

- a) označení záměru obce Dřešín, ke kterému se žádost vztahuje,
- b) identifikaci kupujícího (jméno, příjmení, rodné číslo, trvalý pobyt, bydliště, telefonický kontakt, emailový kontakt),
- c) prohlášení o tom, zda stavební pozemek nabývá kupující jako jednotlivec do výlučného vlastnictví, více jednotlivců do podílového spoluvlastnictví, manželé do společného jmění manželů či jeden z manželů do výlučného vlastnictví či jinak,

- d) označení „primární“ stavební parcely, o kterou má kupující zájem (parcelní číslo stavební parcely, výměra, výše kupní ceny),
- e) označení všech „náhradních“ stavebních parcel, o které má kupující zájem (parcelní číslo stavební parcely, výměra, výše kupní ceny),
- f) výslovně projevovaný zájem o koupi stavební parcely za podmínek stanovených těmito Pravidly,
- g) datum sepsání žádosti,
- h) podpis žadatele/kupujícího.

Formulář žádosti je přílohou č. 1 těchto Pravidel. Formulář je k dispozici na Obecním úřadě Dřešín a ke stažení na webových stránkách obce Dřešín.

Každá listinná žádost o koupi stavební parcely doručená osobně do podatelny Obecního úřadu Dřešín bude po přijetí označena razítkem obce Dřešín s uvedením data přijetí a času přijetí ve formátu - hodina: minuta: sekunda.

## 8. Proces výběru zájemce o stavební parcelu

Příjem žádostí částečně změněných pravidel pro prodej stavebních parcel o koupi stavební parcely bude zahájen dne **29.8.2023 od 8:00 hodin**. K žádostem doručeným před tímto termínem se nebude přihlížet. K ukončení příjmu žádostí dojde dne **15.9.2023 ve 12:00 hodin**

Rozhodujícím kritériem pro výběr zájemce o koupi stavební parcely, který splňuje veškeré na něj těmito pravidly kladené podmínky, je:

- **pořadí doručených žádostí** (dříve doručená žádost má přednost).

Na základě žádosti bude přidělena konkrétní stavební parcela konkrétnímu zájemci. Byla-li „primární“ stavební parcela zarezervovaná na základě dříve doručené žádosti, bude zájemci přidělena stavební parcela podle pořadí „náhradních“ stavebních parcel, uvedeného v žádosti.

Obec Dřešín povede na svých internetových stránkách **aktualizovaný přehled stavebních parcel**, které ještě nejsou zarezervovány.

Prodej stavební parcely konkrétnímu kupujícímu bude schválen na nejbližším zasedání zastupitelstva obce Dřešín – předpoklad: 9/2023 – 10/2023. Zastupitelstvu obce budou předloženy podklady, na základě kterých byly stavební parcely přiděleny.

Pro konkrétní stavební parcelu budou určeni i dva náhradníci. Náhradník by mohl nastoupit na místo zájemce, kterému byla přidělena stavební parcela na základě dříve doručené žádosti, pokud by tento zájemce neuzavřel kupní smlouvu na přidělenou stavební parcelu a neuhradil řádně kupní cenu.

## 9. Uzavření kupních smluv

K podpisu kupních smluv dojde po schválení prodeje stavebních parcel konkrétnímu kupujícímu zastupitelstvem obce Dřešín.

Kupní smlouva zakotví podmínky obsažené v odst. 4. těchto Pravidel, zejména:

- a) povinnost kupujícího **uvést rodinný dům určený k trvalému bydlení, vystavěný na stavební parcele, do trvalého užívání nejpozději do nejpozději do šedesáti měsíců od nabytí stavební parcely,**
- b) **výhradu zpětné koupě** ve prospěch obce Dřešín,
- c) závazek kupujícího, že pro případ převodu stavební parcely na jiného vlastníka budou v nové smlouvě

zahrnuty **veškeré povinnosti a závazky** vůči obci Dřešín jako prodávajícímu, tj. že případný nový vlastník vstoupí do veškerých práv a povinností kupujícího,

- d) kupní cena bude splatná na účet obce Dřešín v termínu do 15 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy, popř. později v případě úvěrového financování nabytí stavební parcely.

#### 10. Regulativy obce Dřešín pro výstavbu rodinných domů

Stavba rodinného domu na stavební parcele musí být v souladu s Územním plánem obce Dřešín

Dokumenty jsou k nahlédnutí na Obecním úřadě Dřešín dle předchozí telefonické domluvy.

Specifickými podmínkami stavby (Územní plán - Plochy smíšené obytné - venkovské – SOV.5.CH) jsou zejména:

- a) přízemí nebo 1 nadzemní podlaží, obytný podkrovní prostor,
- b) sedlová nebo polovalbová střecha,
- c) oplocení s veřejně přístupnými plochami o max. výšce 1,5 m, oplocení mezi sousedy o max. výšce 2,0 m,
- d) na vlastním pozemku (min. 2 parkovací stání – garáž, stání).

#### 11. Přílohy

Nedílnou součástí těchto Pravidel jsou následující přílohy:

- Příloha č. 1 – Formulář žádosti o koupi stavební parcely
- Příloha č. 2 – Vzor kupní smlouvy

V Dřešíně dne 24.8.2023

**OBEC DŘEŠÍN**  
IČO: 251 160



Obec Dřešín

zastoupena Zdeňkem Poleníkem, starostou

Částečná změna pravidel pro prodej stavebních parcel obce Dřešín byla odsouhlasena zastupitelstvem obce Dřešín dne 23.8.2023 usnesením č. 64/2023 a dočasně nahrazují pravidla schválena zastupitelstvem obce Dřešín na zasedání dne 18.05.2022 usnesením č. 27/2022