Obec Lužany
Lužany 144, 507 06

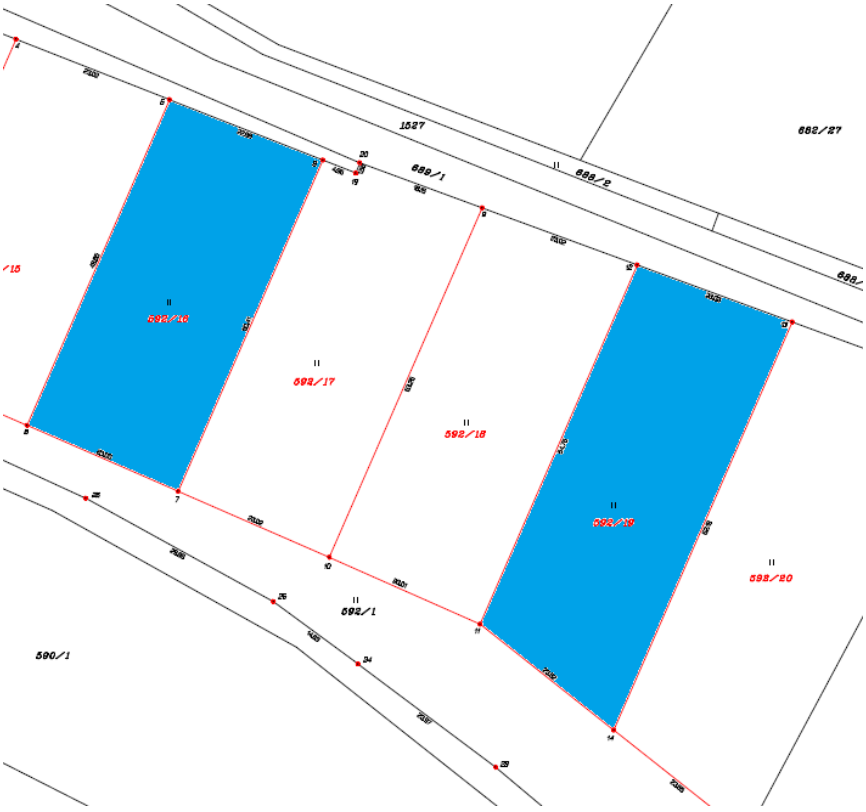
záměr č. 7/2021

prodat pozemky v k. ú. Lužany u Jičína pro výstavbu rodinných domů a pravidla prodeje pozemkových parcel

Obec Lužany v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů zveřejňuje tento záměr k prodeji pozemkových parcel.
Obec Lužany má zájem prodat nově vzniklé pozemky k individuální rodinné výstavbě, které vzniknou rozdělením pozemku parc. č. 592/1, trvalý travní porost o výměře 12 004 m^2, v k. ú. Lužany u Jičína, obci Lužany, který je zapsán na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Jičín, na základě geometrického plánu č. 659-213/2020 vyhotoveného společností GEOTON CZ s.r.o., se sídlem Divišovská 2305/44, 149 00 Praha 11, ověřeným oprávněným zeměměřickým inženýrem Ing. Janou Filipovou pod č. 1048/2020.
Obec Lužany se nachází 9 km východně od Jičína, v obci je pravidelné autobusové spojení na Jičín, snadno dostupné jsou silnice I/16 a I/35. Z lokality jsou snadno dostupné následující cíle v obci: obchod se smíšeným zbožím, autobusová zastávka, pošta a obecní úřad, ordinace veterinárního lékaře, mateřská škola a základní škola, rekreační oblast, fotbalové hřiště.
Pozemky nejsou zasíťovány. Předpokládá se, že pozemky budou zasíťovány do konce roku 2022, a to dešťovou kanalizací, splaškovou kanalizací, vedením elektrické energie (ČEZ) a vodovodem.

PŘEHLED POZEMKŮ

Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra
592/16	trvalý travní porost	1 151 m^2
592/19	trvalý travní porost	1 344 m^2



Tel.: 493 597 178, 725 082 486
Email: urad@luzany.cz
IČ: 00271799

Obec Lužany

Lužany 144, 507 06

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY PRODEJE POZEMKŮ

I. CÍLE OBCE A DŮVODY PODMÍNEK PRODEJE

Obec přistoupila k prodeji pozemkových parcel s cílem podpory individuální rodinné výstavby na území obce. Obec má zájem zejména vytvořit možnost bydlení pro rodiny s dětmi a udržet tak, případně zvýšit, počet obyvatel obce. Obec má zájem o zajištění udržitelného a vyváženého rozvoje obce po společenské a kulturní stránce a udržení služeb.

Uvedené cíle a důvody určení kupní ceny obec považuje za důležitý zájem ve smyslu § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích.

II. URČENÍ KUPNÍ CENY

Kupní cena je stanovena pevnou částkou 900,- Kč/m^2.

Kupní cena bude splatná následujícím způsobem:

a) první část ve výši 10 % kupní ceny bude uhrazena do pěti dnů ode dne podpisu kupní smlouvy.

b) zbývající část bude uhrazena do čtyř měsíců ode dne podpisu kupní smlouvy.

Návrh na vklad vlastnického práva dle kupní smlouvy bude předložen příslušnému katastrálnímu úřadu až po úhradě celé kupní ceny.

III. PODMÍNKY PRODEJE

a) Kupujícím může být jedině fyzická osoba - jednotlivec, resp. více fyzických osob, bude-li se jednat o manželský či nesezdaný pár nebo o partnery.

b) Kupující musí být starší 18 let a nesmí mít vůči obci nedoplatky po lhůtě splatnosti.

c) Kupující je oprávněn koupit pouze jednu parcelu z výše uvedeného seznamu.

d) Kupující je povinen na zakoupeném pozemku realizovat výstavbu rodinného domu určeného k bydlení.

e) Kupující je povinen zahájit stavbu domu nejpozději do dvou let ode dne podpisu kupní smlouvy.

f) Kupující je povinen dokončit stavbu domu nejpozději do pěti let ode dne podpisu kupní smlouvy.

g) Kupujícímu se zakazuje zcizit pozemek do doby kolaudace stavby. Zákaz zcizení bude zřízeno jako právo věcné a bude zapsáno do katastru nemovitostí.

h) Pro případ zcizení pozemku na základě důvodu, který není primárně závislý na vůli kupujícího (zejména při exekuční dražbě nebo při prodeji v rámci insolvenčního řízení) má obec k pozemku (a stavbě) předkupní právo, kdy kupní cena za pozemek bude odpovídat ceně, za kterou bude pozemek prodán kupujícímu (a kupní cena za stavbu bude určena znaleckým posudkem). Předkupní právo bude zřízeno jako právo věcné a bude zapsáno do katastru nemovitostí s trváním po dobu zákazu zcizení.

i) Kupující se zaváže přenést na případného právního nástupce všechny povinnosti vůči obci, které jsou pro prodej stanovené.

j) Náklady spojené s prodejem pozemku, zejména poplatek na vklad vlastnického práva do katastru, nese kupující.

k) Kupující se zaváže nejpozději do tří měsíců po dokončení stavby ve smyslu § 119 a násl. stavebního zákona ohlásit alespoň jednu osobu žijící v předmětném době k trvalému pobytu, a to po dobu nejméně následujících pěti let.

Při nesplnění podmínek uvedených pod body d) - k) bude mít obec sjednánu výhradu zpětné koupě. Nesplnění podmínek uvedených pod body d) – k) bude zajištěno smluvní pokutou ve výši 200.000,- Kč. Zaplacené smluvní pokuty budou příjmem obce.

Zastupitelstvo obce může u všech výše uvedených podmínek rozhodnout o výjimce z těchto pravidel.

Tel.: 493 597 178, 725 082 486
Email: urad@luzany.cz
IČ: 00271799

IV. VÝBĚR ZÁJEMCŮ

Výběr zájemců bude probíhat formou pohovoru s nejméně třemi členy zastupitelstva (dále jen „komise“) na základě písemné žádosti zájemce o účast v procesu prodeje pozemků doručené poštou na adresu obecního úřadu nebo osobně v kanceláři obecního úřadu. Termín pro podání žádostí je 23. 04. 2021 do 14:00. Termín provedení pohovorů následně stanoví starosta. Případná neúčast na pohovoru bude vykládána jako zpětvzetí žádosti.

Zájemce na pohovoru sdělí, o které z nabízených pozemků má zájem. Zájemce může uvést nejvýše dva pozemky, a to s určením preferencí v rozmezí 2 (největší zájem) – 1 (nejmenší zájem). Dále uvede, zda bude pozemek nabývat do výlučného vlastnictví nebo do spoluvlastnictví či v režimu společného jmění manželů.

Zájemce na pohovoru zejména vymezí důvody výběru pozemku v obci a parametry stavby, kterou bude na pozemku realizovat. Zájemce na pohovoru sdělí, jakým způsobem bude koupi pozemků financovat (zda z vlastních zdrojů či prostřednictvím úvěru) a případně prokáže, že je schopen kupní cenu uhradit v termínech splatnosti. Zájemce (všichni zájemci v případě nabytí do spoluvlastnictví či do společného jmění manželů) předloží výpis z rejstříku trestů a výpis z Centrální evidence exekucí (obojí ne starší 3 měsíců k datu podání žádosti).

Komise vyhodnotí vhodnost záměru pro danou lokalitu a důvěryhodnost osoby zájemce (neexistence úpadku, exekucí, trestní minulost, vztah k obci). Komise vybere zájemce o jednotlivé pozemky a jejich zástupce v případě, pokud by první vybraní zájemci nemohli kupní smlouvu uzavřít nebo nedostáli závazkům z kupní smlouvy a obec od této kupní smlouvy odstoupila (např. z důvodu, že neuhradí kupní cenu nebo její část v termínu splatnosti). Vybraní zájemci budou informováni nejpozději do 30 dnů od posledního dne konání pohovorů.

Seznam vybraných zájemců bude předložen zastupitelstvu minimálně 7 dnů před dnem konání zasedání zastupitelstva, na němž bude rozhodováno o schválení prodeje pozemků. Schválí-li zastupitelstvo prodej pozemku s vybraným zájemcem, pověří zastupitelstvo starostu k podpisu smlouvy s vybraným zájemcem. Tento zájemce bude vyzván nejpozději do tří měsíců od uplynutí termínu pro podání nabídek k podpisu kupní smlouvy.

V. REGULATIVY OBCE

Obecné prostorové regulativy pro výstavbu a další podmínky stanovuje územní plán a urbanistická studie lokality. Tyto regulativy a podmínky se kupující podáním nabídky zavazuje respektovat. Pro předmětnou lokalitu platí především následující regulativy:

a) pozemek pro umístění rodinného domu nebo objektu rodinné rekreace musí mít minimálně rozlohu 1000 m^2;
b) maximální koeficient zastavení pozemku rodinného domu: 0,4;
c) podlažnost zástavby: 1 nadzemní podlaží + podkroví;
d) novostavby, změny a přestavby stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou strukturu, v lokalitě obvyklé intenzity zástavby pozemku;
e) vedlejší stavby musí být svým charakterem, objemem i vzhledem přizpůsobeny stavbě hlavní;
f) hmotové a architektonické ztvárnění bude limitováno stávající výškovou hladinu okolní zástavby, nebudou vytvářeny nové dominantní objekty z hlediska objemu a výšky, z hlediska významných pohledu na kostel sv. Máří Magdalény a stavby zejména v okrajových polohách lokalit nesmí svým řešením narušovat panorama obce;
g) objekty rodinné rekreace budou mít parametry obytného domu, nejsou přípustné objekty typu chata;
h) umístění rodinného domu a stavby hlavní na pozemku bude vždy dle navržené stavební čáry (kde je navržena), před stavební čarou nebude umístěna žádná doplňková stavba;

i) v případě umístění doplňkové stavby na stavební čáře bude tato stavba splňovat stejné regulace jako stavba hlavní;
j) tvar střechy hlavní stavby: sedlová;
k) sklon střechy hlavní stavby: 40-45°;
l) výška hlavního hřebene hlavní stavby: 7-8,5m;
m) krytina: skládaná, tašková;
n) oplocení do veřejného prostoru: oplocení z živých plotu do výšky 1,5 m nebo oplocení umožňující průhlednost (např. drátěné oplocení, dřevěné, kované, tyčkové apod.), podezdívka oplocení: max. 0,5 m;
o) vzájemné odstupy staveb se budou řídit §25 vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisu;
p) na pozemku rodinného domu budou zajištěna parkovací místa dle výpočtu potřeby odstavných stání;
q) na řešeném území nebudou umisťována odstavná stání parkoviště ani garáže pro vozidla o hmotnosti vetší jak 3,5 tuny;
r) nepřípustné je umísťovat řadové domy, srubové domy, dvojdomky a rekreační chaty
s) nepřípustné je umísťovat bungalovy;

VI. OSTATNÍ INFORMACE

Prohlídku pozemků lze zajistit po předchozí dohodě se starostou či místostarostou obce.

VII. INFORMACE O ZPRACOVÁNÍ OSOBNÍCH ÚDAJŮ

Správcem osobních údajů je obec.
Pověřencem pro ochranu osobních údajů: Helena Kuthanová (kontakty: helena.kuthanova@sms-sluzby.cz, +420 777 919 771)
Informace o zpracování osobních údajů jsou dostupné na webových stránkách obce (http://www.luzany.cz/informace-o-zpracovani-osobnich-udaju).
Postupy využívání a zpracování osobních údajů při majetkových transakcích naleznete v popisu jednotlivých agent na odkazu http://www.luzany.cz/file.php?nid=15623&oid=6298177.

Tato pravidla byla schválena Zastupitelstvem obce Lužany dne 17. 3. 2021 usnesením č. 2021/19/2g.

V Lužanech dne 19. března 2021

Ing. Martin Mitlöhner
starosta obce Lužany

Tel.: 493 597 178, 725 082 486
Email: urad@luzany.cz
IČ: 00271799