



STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ  
Magistrát města Karviné

Materiál pro 14. řádné zasedání Zastupitelstva města Karviné, konané dne 14.09.2020

## Zásady prodeje pozemků pro výstavbu rodinných domů

### Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Karviné

### rozhodlo

vydat Zásady prodeje pozemků pro výstavbu rodinných domů dle přílohy č. 1 k tomuto usnesení.

### Důvodová zpráva:

ZM-14-00 - Zásady pro prodej pozemků pro stavbu RD-DZ.pdf

### Přílohy k usnesení:

ZM-14-00 -Zásady pro prodej pozemků pro stavbu RD-1U.pdf

Vyřizuje: Odbor organizační, oddělení právní  
Mgr. Jana Godálová

Schválil: JUDr. Olga Guziurová MPA (vedoucí odboru) v. r.

Předkládá RM: Vladimír Kolek (náměstek primátora) v. r.

# Důvodová zpráva

## Zásady prodeje pozemků pro výstavbu rodinných domů

*Zastupitelstvo města rozhoduje dle § 84 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.*

Rada města Karviné projednala a předkládá Zastupitelstvu města Karviné návrh Zásad prodeje pozemků pro výstavbu rodinných domů.

V souladu se záměry schválenými usneseními Zastupitelstva města Karviné číslo 277 a číslo 278 ze dne 27.04.2020 zahájilo statutární město Karviná přípravu vybraných lokalit na území města pro výstavbu nových rodinných domů. Tato příprava spočívá ve vybudování technické a dopravní infrastruktury včetně jejího napojení na stávající komunikační síť.

V rámci vytvoření podmínek pro budoucí individuální bytovou výstavbu budou dotčené pozemky ve vybraných lokalitách také rozděleny na samostatné parcely, jež budou následně nabídnuty ke koupi jednotlivým zájemcům o výstavbu rodinných domů.

Za účelem stanovení postupu a podmínek prodeje pozemků ve vybraných lokalitách zájemcům, tj. budoucím stavebníkům rodinných domů, byly vyhotoveny Zásady prodeje pozemků pro výstavbu rodinných domů (dále též jen „zásady“), které jsou přílohou č. 1 k usnesení. Cílem těchto zásad je zajistit, aby prodej pozemků probíhal transparentně, aby pro každou osobu platily stejné podmínky a aby se zamezilo případným pochybnostem o dodržení rovných podmínek pro všechny zájemce o koupi příslušných pozemků.

V zásadách je popsán jak vlastní postup prodeje pozemků ve vybraných lokalitách, tak rovněž podmínky prodeje, jež budou sjednány v každé kupní smlouvě. Tyto podmínky včetně určení lhůt, ve kterých musí být splněny, jsou přesně definovány a ačkoliv se mohou zdát komplikované, jejich stanovení je výsledkem maximálního úsilí zajistit, aby pozemky, jež budou předmětem budoucího prodeje, byly využity k zamýšlenému účelu, tj. pro výstavbu rodinných domů, aby tyto domy noví majitelé pozemků skutečně postavili a nenechávali pozemky po koupi nezastavěné např. pro budoucí generace, případně aby s nimi dále neobchodovali, a zejména, aby v nově postavených domech také bydleli.

Samozřejmě mohou nastat různé životní situace, kdy se může stát, že budoucí majitelé pozemků nebudou moci stanovené podmínky či lhůty dodržet. Pokud vzniknou takové případy, budou řešeny vždy individuálně podle okolností a příčin a návrhy jejich řešení budou projednány v orgánech statutárního města Karviné.

Součástí vyhotovených zásad je přihláška k záměru, kterou musí zájemce o koupi konkrétního pozemku ve vybrané lokalitě podat u Odboru majetkového Magistrátu města Karviné, a to ve lhůtě uvedené ve zveřejněném záměru. Zájemce o koupi pozemku zároveň musí ve lhůtě pro podání přihlášky uhradit jistinu ve výši Kč 50.000,-- (slovy: Padesát tisíc korun českých), která bude při uzavření kupní smlouvy odečtena z celkové výše kupní ceny. Tato jistina má zaručit, že se o koupi pozemků přihlásí lidé, kteří jsou solventní, o koupi mají vážný zájem a jsou schopni financovat výstavbu rodinného domu. Z tohoto důvodu bude složená jistina jistou formou smluvní pokuty pro případ odstoupení vítězného zájemce o koupi pozemku od svého záměru a také pro případné nedodržení podmínek stanovených v kupní smlouvě ze strany kupujícího.

Pokud se přihlásí na jeden pozemek pouze jeden zájemce, bude Zastupitelstvu města Karviné předložen návrh na odprodej pozemku tomuto zájemci za kupní cenu, kterou nabídl ve své přihlášce.

V případě, že se přihlásí na jeden pozemek více zájemců, bude o nabyvateli pozemku rozhodnuto v tzv. licitaci.

V odst. 3.3 těchto zásad bude stanovena nejnižší možná nabídková cena za 1 m<sup>2</sup> pozemku, kterou můžou zájemci o koupi pozemku ve své přihlášce uvést. Jelikož ještě není známa výše nákladů, které bude nutno do vybraných lokalit investovat pro vybudování technické infrastruktury, není nyní možné tuto cenu stanovit. Tuto cenu za 1m<sup>2</sup> pozemku stanoví Zastupitelstvo města Karviné svým usnesením, až budou známy náklady nezbytné pro vybudování technické infrastruktury ve vybraných lokalitách.

Stanovisko Odboru majetkového Magistrátu města Karviné:

V zájmu zajištění řádného, transparentního a rovného postupu při realizaci prodeje pozemků pro výstavbu nových rodinných domů ve vybraných lokalitách a také s cílem zajistit, aby pozemky po prodeji novým majitelům byly využity ke stanovenému účelu, tj. pro výstavbu rodinných domů a k bydlení Odbor majetkový doporučuje schválit vydání Zásad prodeje pozemků pro výstavbu rodinných domů v navrhovaném znění.

Rada města Karviné návrh projednala na svém zasedání a doporučila Zastupitelstvu města Karviné vydat Zásady prodeje pozemků pro výstavbu rodinných domů dle přílohy č. 1 k usnesení.

## Zásady

### prodeje pozemků pro výstavbu rodinných domů

---

Zastupitelstvo města Karviné vydalo dne 14.9.2020 tyto Zásady prodeje pozemků pro výstavbu rodinných domů (dále jen Zásady):

#### Článek 1 Úvodní ustanovení

Cílem těchto Zásad je stanovení transparentního postupu prodeje pozemků ve vlastnictví Statutárního města Karviné (dále jen „město“) určených pro výstavbu rodinných domů a zajištění rovných podmínek pro všechny zájemce o koupi těchto pozemků.

#### Článek 2 Zveřejnění záměru

- 2.1 Město zveřejní v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, záměr města prodat pozemek ve vlastnictví města, na úřední desce Magistrátu města Karviné, a to minimálně 60 dnů před rozhodnutím o zamýšlené dispozici v Zastupitelstvu města Karviné (dále jen „ZM“).
- 2.2 Město zveřejní záměr i na svých webových stránkách a sociálních sítích.
- 2.3 Na zveřejněný záměr mohou reagovat jakékoliv fyzické osoby podáním vlastní žádosti (nabídky).

#### Článek 3 Podávání přihlášek

- 3.1 Zájemce o koupi podá ve lhůtě uvedené v záměru přihlášku k vyhlášenému záměru se žádostí o uzavření kupní smlouvy, adresovanou Odboru majetkovému Magistrátu města Karviné, který přihlášky (žádosti) přijímá a eviduje. Ve lhůtě pro podání přihlášky složí zájemce jistinu ve výši 50.000 Kč, která bude při uzavření kupní smlouvy odečtena z celkové výše kupní ceny, a to na účet města č. 5405162/0800 pod variabilním symbolem, kterým bude rodné číslo žadatele. Pokud zájemce podá více než jednu přihlášku k záměru, složí pouze jednu jistinu.
- 3.2 Přihlášek k záměru může podat zájemce o koupi několik, avšak nabýt pozemek dle těchto Zásad může pouze jeden. Pokud se zájemce o koupi stane vítězem licitace tj. nabídne nejvyšší kupní cenu, nebo bude jediným zájemcem o koupi pozemku dle odst. 4.2, nemůže se již účastnit dalších licitací dle těchto Zásad.
- 3.3 Přihlášku může podat pouze fyzická osoba. Za jednu osobu jsou pro účely tohoto záměru považováni i manželé a budoucí spoluvlastníci.
- 3.4 V přihlášce, která tvoří přílohu č. 1 těchto Zásad, zájemce uvede své osobní a kontaktní údaje, podrobnou identifikaci pozemku, o jehož koupi má zájem a uvede nabídku kupní ceny za m<sup>2</sup>, která nemůže být nižší než .....Kč/ m<sup>2</sup> včetně DPH a č. účtu, na který bude případně vrácena složená jistina.

#### Článek 4

## **Posuzování přihlášek**

- 4.1 Posuzovat přihlášky bude komise jmenovaná Radou města Karviné a to na svém jednání, o jehož průběhu se pořídí zápis.
- 4.2 V případě, že se ve lhůtě uvedené v záměru platně přihlásí na jeden pozemek jeden zájemce, bude ZM předložen návrh na odprodej pozemku tomuto zájemci za kupní cenu, kterou nabídl ve své přihlášce a za dále stanovených podmínek.
- 4.3 V případě, že se ve lhůtě uvedené v záměru platně přihlásí na jeden pozemek více zájemců, bude o nabyvateli pozemku rozhodnuto v tzv. licitaci.

## **Článek 5 Licitace**

- 5.1 Termín licitace určuje vedoucí Odboru majetkového Magistrátu města Karviné.
- 5.2 O konání licitace písemně vyrozumí všechny platně přihlášené zájemce Odbor majetkový Magistrátu města Karviné.
- 5.3 Účastníky licitace jsou všichni zájemci, kteří se k záměru prodeje pozemku platně přihlásili, a kteří se k licitaci dostaví.
- 5.4 Licitace je neveřejná. Licitaci řídí licitátor, kterým je vedoucí Odboru majetkového Magistrátu města Karviné, nebo jím pověřená osoba. Licitace se dále povinně účastní zapisovatel, který o průběhu licitace pořídí zápis. Licitace jsou oprávněni se zúčastnit členové ZM, tajemník magistrátu, členové kontrolního výboru a členové Komise majetkové.
- 5.5 Licitaci je možno zahájit jen v případě, že se k licitaci dostaví alespoň jeden zájemce, a to v termínu nejpozději do 5 minut od stanoveného času jejího zahájení. Licitace probíhá tak, že každý zájemce předloží licitátorovi v zalepené obálce svou nabídku kupní ceny za m<sup>2</sup> včetně DPH prodávaného pozemku. Po otevření obálek se všechny úvodní návrhy zapíše do zápisu, licitátor oznámí nejvyšší nabízenou cenu a vyzve účastníky k licitaci.
- 5.6 V průběhu licitace může každý ze zájemců zvyšovat nabízenou cenu. Snížení již navržené ceny není přípustné. Jednotlivé návrhy jsou oznamovány všem účastníkům licitace, zájemci se o slovo hlásí zvednutím ruky. Není-li po třetí výzvě licitátora předložena žádná další nabídka, licitátor licitaci ukončí a oznámí zájemcům termín zasedání ZM, které bude výsledkem licitace projednávat.
- 5.7 Zápis o licitaci podepisují všechny přítomné osoby. Osoby podepisující zápis mohou uvést do zápisu své vyjádření k průběhu licitace.
- 5.8 Pokud zájemce předčasně opustí licitaci nebo odmítne podepsat zápis o licitaci, platí nevyvratitelná právní domněnka, že odstupuje od svého záměru koupit pozemek, o jehož ceně se licituje.
- 5.9 V případě, že zájemce nebude vítězem licitace, tj. nenabídne nejvyšší kupní cenu, bude zájemci vrácena jistina ve výši 50.000 Kč nejpozději do 10 dnů ode dne ukončení licitace na účet zájemce uvedený v přihlášce, avšak pouze tehdy, pokud nemá podanou přihlášku k záměru k dalšímu pozemku.

## **Článek 6 Rozhodnutí o prodeji**

- 6.1 ZM bude předložen návrh na schválení prodeje pozemku tomu účastníkovi licitace, který nabídl nejvyšší kupní cenu za m<sup>2</sup>.
- 6.2 Vítězný účastník licitace je svým návrhem vázán do doby rozhodnutí ZM, ledaže svůj návrh písemně vezme zpět dopisem, který musí být vedoucímu Odboru majetkového Magistrátu města

Karviné doručen nejpozději do okamžiku zahájení zasedání ZM, které má o věci rozhodnout. Vítěznému účastníkovi licitace, který od svého záměru odstoupí, nebude licitační jistina vrácena.

- 6.3 Rozhodnutí ZM je vítěznému účastníkovi licitace písemně sděleno ve lhůtě nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne konání zasedání.

## **Článek 7 Realizace prodeje**

- 7.1 Po konečném rozhodnutí ZM o prodeji pozemku bude kupní smlouva uzavřena po nabytí právní moci správních povolení potřebných k realizaci technické a dopravní infrastruktury v dané lokalitě.
- 7.2 V případě uzavření kupní smlouvy se zaplacená licitační jistina započte na kupní cenu.
- 7.3 Odstoupí-li vítězný účastník licitace od své nabídky, licitační jistina mu nebude vrácena.

## **Článek 8 Podmínky prodeje stanovené v kupní smlouvě**

- 8.1 Kupní cena bude uhrazena na účet města na základě faktury, kterou město vystaví nabyvateli do 15 pracovních dnů od podpisu kupní smlouvy.
- 8.2 V kupní smlouvě bude ve prospěch města zakotveno právo odstoupení od kupní smlouvy, které může město uplatnit v případě, že nabyvatel pozemku do 4 let od nabytí účinnosti této kupní smlouvy nedoloží městu Sdělení o přidělení č.p.. rodinnému domu postavenému na prodávaném pozemku. Odstoupením se smlouva od počátku ruší, město vrátí nabyvateli kupní cenu, za kterou město pozemek prodalo nabyvateli, avšak sníženou o výši odvedeného DPH a o licitační jistinu.
- 8.3 Nabyvatel pozemku se zaváže, že se do 60 dnů ode dne doručení Sdělení o přidělení č.p. rodinnému domu přihlásí k trvalému pobytu v rodinném domě na prodávaném pozemku postaveném a tento trvalý pobyt zde bude evidovat nejméně po dobu 5 let ode dne přihlášení. V případě, že nabyvatel tuto podmínku nedodrží, sjednává se smluvní pokuta ve výši 5.000 Kč za každý celý kalendářní měsíc nesplnění tohoto závazku.
- 8.4 K předmětnému pozemku bude jako věcné právo se zápisem do katastru nemovitostí písemně zřízeno předkupní právo ve prospěch prodávajícího (města), které bude sjednáno až do doby doručení Sdělení o přidělení č.p. rodinnému domu postavenému na převáděném pozemku. Podle tohoto předkupního práva bude vlastník pozemku povinen v případě, že by tento chtěl prodat nebo darovat, přednostně ho nabídnout městu, které je oprávněno tento pozemek koupit za týchž podmínek, jaké prodávající dohodl s koupěchtivým.
- 8.5 Na předmětný pozemek bude jako věcné právo se zápisem do katastru nemovitostí písemně zřízeno na dobu 3 let, právo zpětné koupě ve prospěch prodávajícího města, které jej bude oprávněno využít v případě, že kupující nezahájí stavební práce. Kupující bude v takovém případě povinen na své náklady prodat městu na jeho výzvu předmětný pozemek v nezhoršeném stavu zpět za kupní cenu, za kterou ho koupil, avšak sníženou o licitační jistinu.
- 8.6 K předání pozemků dojde do 7 pracovních dnů po vkladu vlastnického práva k prodávanému pozemku.

## **Článek 9 Závěrečná ustanovení**

- 9.1 V odůvodněných případech může ZM rozhodnout odchylně od těchto zásad.

9.2 Tyto Zásady byly schváleny usnesením Zastupitelstva města Karviné č. .... ze dne 14.9.2020 a nabývají účinnosti dne 1.10.2020.

Ing. Jan Wolf v. r.  
primátor

Ing. Lukáš Raszyk v. r.  
náměstek primátora

Příloha č. 1

Magistrát města Karviné  
Odbor majetkový  
Fryštátská 72/1  
Karviná-Fryštát  
733 24

PŘIHLÁŠKA K ZÁMĚRU

Informace o žadateli

Jméno a příjmení: .....

Rodné číslo: .....

Místo trvalého pobytu: .....

Telefonní číslo: .....

E- mailová adresa: .....

Číslo účtu pro vrácení jistiny: .....

Mám zájem o koupi pozemku pro stavbu rodinného domu parc. číslo .....  
v katastrálním území:..... a za 1m<sup>2</sup> tohoto  
pozemku nabízím městu cenu ve výši ..... Kč/1m<sup>2</sup> .

*Výše uvedené osobní údaje budou využity pouze k jednání vedoucímu k uzavření kupní smlouvy k  
výše uvedenému pozemku.*

V Karviné dne .....

.....  
podpis žadatele