# PRAVIDLA PRO PRODEJ POZEMKŮ
# VE VLASTNICTVÍ MĚSTA ČERNOVICE – lokalita Svatavská ulice

## I. Obecné cíle prodeje pozemků

**Město Černovice vybudovalo na svém území 3 stavební parcely, které jsou v souladu s platným Územním plánem města Černovice určené k nové zástavbě – plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské.**

Pozemky vznikly jako další etapa parcel na druhé straně příjezdové komunikace k pozemkům směrem na Vackov, které město prodávalo v roce 2021.

Cíle prodeje:

- podpořit zvýšení počtu obyvatel, zamezit odchodu lidí z města z důvodu nemožnosti zajistit si bydlení
- umožnit výstavbu rodinných domů na připravených stavebních parcelách,
- podpořit skutečné bydlení namísto pouhé investiční držby,
- zachovat městu kontrolní nástroje i po převodu vlastnictví,
- nastavit takové podmínky, aby parcely nebyly pouze předmětem spekulace.

Z uvedených důvodů město nepočítá s prodejem stavební lokality jednomu podnikatelskému subjektu.

Právní rámec pro nakládání s majetkem obce a schvalování převodu nemovitostí vychází zejména z § 38, § 39 a § 85 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a pojem trvalého pobytu upravuje zejména § 10 zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel.

## II. Specifikace pozemků

Předmětem prodeje dle těchto Pravidel jsou **tři stavební parcely** určené pro výstavbu rodinných domů. Parcely budou v pravidlech a v navazujících dokumentech označeny jako **A, B a C**.

Jednotlivé parcely se skládají z těchto pozemků vše v k.ú. Černovice u Tábora:

- **Parcela A (1 340 m2):** parc. č. 2129/2, 2127/2, 2121/2 a 2114/2
- **Parcela B (1 341 m2):** parc. č. 2129/3, 2127/3, 2121/3 a 2114/3
- **Parcela C (1 340 m2):** parc. č. 2129/4, 2127/4, 2121/4 a 2114/4

Všechny prodávané parcely jsou **stavebně připravené** v tom smyslu, že jsou připojeny na **kanalizaci, vodovod a elektřinu**, mají zajištěnou **příjezdovou komunikaci** a jsou v **souladu s platným územním plánem**.

## III. Určení kupní ceny

Minimální prodejní cena pozemku za 1 m2 je stanovena na **1.200 Kč včetně DPH**.

## IV. Oprávnění žadatelé

Osobou oprávněnou žádat o koupi Pozemku (dále jen „Oprávněná osoba“) je fyzická osoba, vůči níž město ke dni podání žádosti o koupi neeviduje žádnou neuhrazenou pohledávku po splatnosti.

**Na straně kupujícího může být:**

1. Jednotlivec, fyzická osoba – výlučné vlastnictví
2. Dva jednotlivci (partneři žijící ve společné domácnosti) – podílové spoluvlastnictví
3. Manželé – společné jmění manželů

## V. Pravidla prodeje a způsob podávání žádostí

Prodej bude nastaven jako **vícekriteriální výběr**, nikoliv jako čistá aukce pouze na nejvyšší cenu. Cena bude jedním z hlavních hodnoticích parametrů, ale vedle ní budou posuzovány i další kritéria.

**Hodnotící kritéria:**

1. **Nejvyšší nabídková cena** – váha 70%
2. **Trvalé bydliště v územní působnosti města Černovice alespoň jednoho zájemce od 1.10.2025** – váha 15%
3. **Vliv zastupitelstva města** – váha 15%

Nejnižší přípustná prodejní cena činí **1 200 Kč včetně DPH za m$^2$**. Nabídka pod touto hranicí nebude do hodnocení zařazena. DPH z prodeje odvede **město Černovice**.

**Město v souladu se zákonem zveřejní na úřední desce záměr o prodeji konkrétního pozemku. Součástí záměru bude minimální prodejní cena pozemku – 1200 Kč/m$^2$ včetně DPH, přesný časový údaj, od kdy a do kdy je nutné žádosti podat.**

Žádosti budou podávány na městem předepsaném formuláři viz. Příloha 1 těchto pravidel. Žádost doručí zájemce v zalepené (zabezpečené proti předčasnému otevření) a neprůhledné obálce na podatelnu MěÚ osobně nebo poštou, adresa: Mariánské náměstí 718, 394 94 Černovice. Za termín podání se považuje přijetí žádosti na podatelnu úřadu. Obálka bude označena: „Žádost o koupi pozemku - Svatavská ulice“.

Jeden zájemce může podat nabídku na **jednu, dvě nebo všechny tři parcely**. U každé nabídky označí, o kterou parcelu se uchází, a současně uvede **pořadí priority**, tedy kterou parcelu preferuje nejvíce, kterou jako druhou a kterou jako třetí. Žadatel, který bude podávat nabídku na více parcel může podat nabídky v jedné obálce. Žádost o každou parcelu musí být na samostatném formuláři.

Platí princip, že **jeden zájemce může získat nejvýše jednu parcelu**. Tento princip má zabránit soustředění více parcel do rukou jednoho kupujícího a současně umožnit zájemcům ucházet se o více variant podle jejich preferencí.

## VI. Vyhodnocení nabídek

**Hodnocení nabídek bude provedeno podle tří výše uvedených kritérií v poměru 70 / 15 / 15, tedy cena / bydliště / zastupitelstvo.**

Za nabídkovou cenu může uchazeč získat maximálně **70 bodů**; uchazeč s nejvyšší nabídnutou cenou za 1 $m^2$ získá plných 70 bodů a ostatní uchazeči získají body v poměru své nabídky k nejvyšší nabídce. Výpočet se provede tak, že nabídnutá cena uchazeče se vydělí nejvyšší nabídnutou cenou a výsledek se vynásobí číslem 70.

Za kritérium bydliště může uchazeč získat maximálně **15 bodů**; plných 15 bodů získá tehdy, pokud má alespoň jeden z žadatelů trvalý pobyt ve městě Černovice nebo v některé z jeho místních částí nepřetržitě nejméně po dobu 6 měsíců před **1. dubnem 2026**, tedy nejpozději od **1. října 2025**. V opačném případě získá v tomto kritériu 0 bodů.

Za kritérium zastupitelstva může uchazeč získat maximálně **15 bodů**, které budou přiděleny zastupiteli. Celkové pořadí uchazečů o každou parcelu vznikne součtem bodů za cenu, bodů za bydliště a bodů přidělených v zastupiteli.

Podle dosaženého počtu bodů se stanoví pořadí uchazečů, kteří budou vyzváni k zaplacení nevratné zálohy a následně k uzavření kupní smlouvy.

*V případě, že se uchazeč umístí při hodnocení nabídek na více prvních místech, bude mu nabídnuta kupní smlouva na pozemek, který označil jako upřednostňovaný.*

Tím je zajištěno, že jeden uchazeč může získat nejvýše jednu parcelu.

**Výše uvedené hodnocení bude provedeno pro každý pozemek zvlášť.**

**Otevírání obálek provede hodnotící komise složená ze zastupitelů města. O vyhodnocení nabídek napíše hodnotící komise zápis. S výsledky budou uchazeči seznámeni do 5 pracovních dnů ode dne otevírání obálek.**

**V případě více zájemců o jeden pozemek bude rozhodovat celkový počet bodů. Přednost má Oprávněná osoba, která dosáhne nejvyššího počtu bodů.**

Oprávněné osobě, která dosáhla nejvyššího počtu bodů, bude spolu se seznámením výsledků zaslán návrh Kupní smlouvy na koupi Pozemku /dále jen „Kupní smlouva“/. Oprávněná osoba má na vyslovení souhlasu s návrhem Kupní smlouvy **10 kalendářních dnů ode dne**, kdy obdržela návrh Kupní smlouvy a složení nevratné zálohy ve výši 50.000 Kč na účet města (podrobnosti k platbě budou součástí vyrozumění). Poté, co Oprávněná osoba sdělí Obci, že s návrhem Kupní smlouvy souhlasí, předloží město prodej Pozemku Oprávněné osobě ke schválení zastupitelstvu Obce. Po jeho schválení zastupitelstvem města lze přikročit k uzavření Kupní smlouvy.

V případě, že Oprávněná osoba, jenž získala nejvyšší počet bodů, nesdělí Městu do 10 kalendářních dní ode dne, kdy obdržela návrh Kupní smlouvy, že s návrhem Kupní smlouvy souhlasí, nebo nesloží zálohu, bude k uzavření Kupní smlouvy vyzvána Oprávněná osoba, jež dosáhla druhého nejvyššího počtu bodů. Tento postup se bude v případě nutnosti opakovat až do oslovení poslední oprávněné osoby.

V případě, že parcelu nebude chtít ani jedna oprávněná osoba, může být rozhodnuto, že Pozemek bude prodáván znovu v další etapě prodeje. Obec si vyhrazuje právo záměr prodeje Pozemku zrušit i bez udání důvodu, a to až do doby podpisu Kupní smlouvy.

## VII. Podmínky prodeje a uhrazení kupní ceny

Vyplacená záloha bude v případě podpisu smlouvy odečtena z celkové kupní ceny za pozemek. **Lhůta na podpis kupní smlouvy je 30 dnů od schválení smlouvy zastupitelstvem**. Pokud nedojde k podpisu kupní smlouvy, záloha propadá, a bude osloven další uchazeč, nebo bude parcela nabídnuta znovu k prodeji.

Kupní cena za Pozemek a náklady spojené s převodem vlastnického práva budou uhrazeny na bankovní účet Města **do 60 dnů od podpisu Kupní smlouvy** Městem a Oprávněnou osobou. Originál Kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy a příslušný návrh na vklad do příslušného katastru nemovitostí zůstane uložen do uhrazení kupní ceny u prodávajícího – Města. Po úhradě kupní ceny za Pozemek a nákladů spojených s převodem vlastnického práva na bankovní účet Města, zajistí Město do 5 pracovních dnů podání originálu Kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy a s příslušným návrhem na vklad u příslušného katastru nemovitostí.

## VIII. Podmínky města

Součástí prodeje bude nastavení dlouhodobých pojistek proti spekulativnímu držení nebo dalšímu převodu parcel bez naplnění účelu prodeje.

U všech převáděných parcel bude město uplatňovat:

1. **předkupní právo**

Město si vyhrazuje k prodávaným pozemkům zřídit v souladu s kupní smlouvou ve svůj prospěch na dobu určitou předkupní právo. Konkrétně do doby zapsání dokončené stavby k bydlení na pozemku do příslušného katastru nemovitostí.

V případě realizace tohoto předkupního práva města se cena Pozemku stanoví jako kupní cena, za kterou byl Pozemek prodán, která bude zvýšena o zhodnocení Pozemku provedeného na náklad Oprávněné osoby jako nového majitele či snížena o případné znehodnocení Pozemku Oprávněnou osobou jako novým majitelem. Hodnota zhodnocení či znehodnocení Pozemku bude určena posudkem soudního znalce z oboru. Náklady spojené s realizací předkupního práva města (zejména náklady spojené s vyhotovením posudku soudního znalce, právní služby, smluvní úpravy, správní poplatky spojené s řízením u příslušného katastru nemovitostí apod.) nese Oprávněná osoba.

2. **výhradu zpětné koupě**

Město si vyhrazuje k prodávaným pozemkům zřídit v souladu s kupní smlouvou ve svůj prospěch na dobu určitou výhradu zpětné koupě. Konkrétně do doby zapsání dokončené stavby k bydlení na pozemku do příslušného katastru nemovitostí. Výhrada zpětné koupě může být ze strany města uplatněna v případě, že kupující požádají město o souhlas s převedením pozemku na jiného vlastníka nebo budou kupující využívat pozemek v rozporu se záměrem města, kterým je výstavba RD na uvedeném pozemku nebo nebude ve lhůtě 2 let od podpisu kupní smlouvy podána žádost o stavební povolení ke stavbě rodinného domu na příslušném stavebním úřadě.

### 3. sankční mechanismus při nesplnění účelu výstavby

Jestliže kupující **nedokončí výstavbu objektu bydlení do 5 let od podpisu kupní smlouvy**, vznikne městu právo požadovat **smluvní pokutu 100 000 Kč za každý započatý rok prodlení**, nejvýše však do celkové částky **400 000 Kč**.

Za dokončení výstavby se pro účely těchto pravidel bude považovat **zapsání dokončeného objektu bydlení do příslušného katastru nemovitostí**.

Další smluvní pokuta bude navázána na skutečné bydlení v nově postaveném domě. Pokud kupující **nebudou do 3 měsíců od dokončení výstavby evidováni k trvalému pobytu v Černovicích**, bude město oprávněno požadovat **smluvní pokutu 200 000 Kč**.

## IX. Závěrečná ujednání

O případných výjimkách těchto pravidel může rozhodnout Zastupitelstvo města Černovice.

Nedílnou součástí Pravidel jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 - Formulář pro podání žádosti

Tato pravidla byla schválena Zastupitelstvem města Černovice dne 8.4.2026 usnesením č. 34/2026.