

DODATEK č. 1

Pravidel pro prodej pozemků v majetku obce Stříbrná

o zajištění výstavby rodinných domů

Pravidla pro prodej pozemků v majetku obce Stříbrná ze dne 19. 9. 2019 se za účelem ekonomického a právního zajištění výstavby rodinných domů mění a doplňují takto:

1. V případě prodeje pozemku za účelem výstavby rodinného domu budou součástí prodeje a v kupní smlouvě sjednána ustanovení o závazku výstavby, smluvní pokutě, zákazu zatížení a zcizení, předkupního práva a výhrady zpětné koupě (dále jen „zajištění“) uvedená v příloze č. 1 tohoto dodatku.
2. Bude-li k dosavadní kupní smlouvě se závazkem výstavby rodinného domu uzavírán na žádost kupujícího dodatek (např. z důvodu žádosti o prodloužení lhůty k výstavbě apod.), sjednají se v něm zajištění obdobně. Náklady s tím spojené nese žadatel.
3. Pokud to vyžadují zvláštní okolnosti prodeje, může starosta sjednat další nepodstatné smluvní záležitosti prodeje podle pravidel samostatně bez nutnosti schvalovacího procesu v Zastupitelstvu obce Stříbrná.
4. Notářské zápisy podle pravidel používány nebudou. Přípravu smluvní dokumentace ve věcech práv zapisovaných do katastru nemovitostí podle pravidel a jejích dodatků zajišťuje právní zastoupení obce.
5. Tento dodatek včetně přílohy nabývá platnosti a účinnosti dnem schválení Zastupitelstvem obce Stříbrná, které bylo provedeno usnesením č. 22/21 na 22. zasedání dne 12. 5. 2021.

Ve Stříbrné dne 12.5.2021

		
Jana Kortusová Starostka		Ing. Karel Bělohávek místostarosta

Příloha č. 1

IV. Závazek výstavby

4.1. Kupující se zavazuje na předmětu převodu (zakoupeném pozemku) vystavět rodinný dům ve lhůtě pěti let ode dne nabytí vlastnictví a do konce této lhůty předložit prodávajícímu kolaudační souhlas příslušného stavebního úřadu nebo jiný úřední dokument prokazující splnění výstavby, např. doklad o přidělení čísla popisného.

4.2. Rodinným domem podle odst. 4.1. je stavebně zcela dokončený a funkční dům včetně odkanalizování, odpovídající právním předpisům, zejména ustanovení § 2 písm. a/ bod 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, tedy dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

4.3. K zajištění závazku prodávajícího k výstavbě podle odst. 4.1. strany sjednávají níže uvedené závazky v čl. V až VIII.

V. Smluvní pokuta

5.1. Pokud kupující nezahájí výstavbu podle čl. IV odst. 4.1. do 2 let od nabytí vlastnictví předmětu převodu, má prodávající vůči kupujícímu právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši Kč 30.000,- za každý i započatý rok prodlení se splněním této povinnosti.

5.2. Pokud kupující nedokončí výstavbu podle čl. IV odst. 4.1. do 5 let od nabytí vlastnictví předmětu převodu, má prodávající vůči kupujícímu právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši Kč 200.000,-.

5.3. Smluvní pokutu zaplatí kupující na písemnou výzvu prodávajícího.

VI. Zákaz zatížení a zcizení

6.1. Strany zřizují k předmětu převodu zákaz zcizení a zatížení jako právo věcné, a to tak, že případné zcizení nebo zatížení prodávajícího pozemku může být provedeno pouze s předchozím písemným souhlasem prodávajícího, pokud bude prokázáno, že jde o plnění závazku kupujícího k výstavbě podle čl. IV. odst. 4.1., např. zřízením zástavy pro čerpání úvěru na zamýšlenou výstavbu.

6.2. Udělení nebo neudělení souhlasu se zcizením nebo zatížením je vyhrazeno starostovi obce.

6.3. Zákaz zcizení a zatížení se zřizuje na dobu určitou 7 let ode dne nabytí vlastnictví předmětu převodu stranou kupující.

6.4. Pokud dojde k výstavbě a kolaudaci rodinného domu v době pěti let od nabytí vlastnictví předmětu převodu, prodávající uzavře s kupujícím dohodu o zrušení tohoto zákazu zcizení a zatížení; náklady s tím spojené hradí kupující, zejména poplatek za výmaz tohoto omezení z katastru nemovitostí.

VII. Předkupní právo

7.1. Strany zřizují k předmětu převodu předkupní právo ve prospěch prodávajícího jako právo věcné s tím, že

a) pokud by kupující před splněním závazku výstavby podle čl. IV. odst. 4.1. hodlal předmět převodu převést jiné osobě včetně darování osobě cizí nebo blízké, nabídne prodávajícímu předmět převodu k odkoupení za stejnou kupní cenu, jako je sjednána v čl. III., tj. za cenu, za niž kupující pozemek od prodávajícího zakoupil bez dalších podmínek a výhrad, přičemž

- b) kupující je povinen v takovém případě uvést předmět převodu do původního stavu, v jakém jej od kupujícího zakoupil, odstranit z něj všechny věci a všechny výsledky stavebních činností či terénní úpravy, základy, inženýrské sítě, přípojky a upravit jeho povrch apod. ve lhůtě 2 měsíců od obdržení písemné výzvy prodávajícího, a
- c) pokud se tak nestane, může toto odstranění a vyklizení zajistit prodávající na náklady a účet kupujícího, přičemž o tyto náklady se snižuje kupní cena určená pro zpětnou koupi, a dále
- d) kupující rovněž nahradí prodávajícímu částku za držbu předmětu převodu za dobu od nabytí vlastnictví předmětu převodu kupujícím do dne uvedení pozemku do původního stavu, a to ve výši nájemného stanoveného podle ceníku obce (není-li ceníku, tak ve výši nájemného v čase a místě obvyklé) jako kdyby po uvedenou dobu trval nájem. O tuto částku se rovněž snižuje kupní cena určená pro zpětnou koupi.

7.2. V případě přijetí nabídky prodávajícím se prodej nemovitosti uskuteční do čtyř měsíců od nabídky prodeje. Kupní cena bude snížena o náklady a náhrady uvedené odst. 7.1.

7.3. Předkupní právo se zřizuje na dobu určitou 7 let ode dne nabytí vlastnictví předmětu převodu stranou kupující.

7.4. Pokud dojde k výstavbě a kolaudaci rodinného domu na předmětu převodu v době pěti let ode dne nabytí vlastnictví předmětu převodu, prodávající uzavře s kupujícím dohodu o zrušení tohoto předkupního práva; náklady s tím spojené hradí kupující, zejména poplatek za výmaz tohoto omezení z katastru nemovitostí.

VIII. Výhrada zpětné koupě

8.1. Strany zřizují k předmětu převodu výhradu zpětné koupě pro prodávajícího jako právo věčné s tím, že

- a) nesplní-li kupující nesplní závazek výstavby podle čl. IV. odst. 4.1., může prodávající požádat kupujícího, aby mu předmět převodu převedl zpět do vlastnictví za stejnou kupní cenu, jako je sjednána v čl. III., tj. za cenu, za niž kupující pozemek od prodávajícího zakoupil bez dalších podmínek a výhrad, přičemž
- b) kupující je povinen v takovém případě uvést předmět převodu do původního stavu, v jakém jej od kupujícího zakoupil, odstranit z něj všechny věci a všechny výsledky stavebních činností či terénní úpravy, základy, inženýrské sítě, přípojky a upravit jeho povrch apod. ve lhůtě 2 měsíců od obdržení písemné výzvy prodávajícího, a
- c) pokud se tak nestane, může toto odstranění a vyklizení zajistit prodávající na náklady a účet kupujícího, přičemž o tyto náklady se snižuje kupní cena určená pro zpětnou koupi, a dále
- d) kupující rovněž nahradí prodávajícímu částku za držbu předmětu převodu za dobu od nabytí vlastnictví předmětu převodu kupujícím do dne uvedení pozemku do původního stavu, a to ve výši nájemného stanoveného podle ceníku obce (není-li ceníku, tak ve výši nájemného v čase a místě obvyklé) jako kdyby po uvedenou dobu trval nájem. O tuto částku se rovněž snižuje kupní cena určená pro zpětnou koupi.

8.2. V případě uplatnění práva zpětné koupě prodávajícím se prodej nemovitosti uskuteční do čtyř měsíců od uplatnění. Kupní cena bude snížena o náklady a náhrady uvedené odst. 8.1.

8.3. Výhrada zpětné koupě se zřizuje na dobu určitou 7 let ode dne nabytí vlastnictví předmětu převodu stranou kupující.

8.4. Pokud dojde k výstavbě a kolaudaci rodinného domu na předmětu převodu v době pěti let ode dne uzavření této smlouvy, prodávající uzavře s kupujícím dohodu o zrušení této výhrady zpětné koupě; náklady s tím spojené hradí kupující, zejména poplatek za výmaz tohoto omezení z katastru nemovitostí.