

Město Jílové na základě a k provedení článku II. odst. 6, článku IV. odst. 6, čl. VI. odst. 9 a článku VIII. odst. 3 „Zásad pro prodej a převod pozemků“ vydává tato

## **Pravidla pro stavebníky** **(Zásady pro výstavbu na pozemcích města Jílové):**

### **I. Věcná působnost pravidel a výklad některých pojmů**

1. Pravidla pro stavebníky (dále jen „pravidla“) **specifikují postup před vlastním prodejem pozemků** ve vlastnictví města Jílové do vlastnictví schválených kupujících (dále jen „stavebník“) **v případech, kdy zastupitelstvo města svým usnesením rozhodne** při schvalování prodeje pozemku k výstavbě **o postupu podle těchto pravidel.**
2. Tato pravidla se vztahují na stavebníky a jejich právní nástupce.
3. Stavebníkem se rozumí zastupitelstvem schválený konkrétní kupující pozemku k výstavbě.
4. Pozemkem pro výstavbu rodinného bydlení se rozumí pozemek pro výstavbu rodinného domu a příslušenství k tomuto domu.
5. Pozemkem pro výstavbu se rozumí jak pozemek pro výstavbu rodinného bydlení, tak i pozemek pro výstavbu jiných staveb určených k nepodnikatelské i podnikatelské činnosti, např. rekreačních, hospodářských, prodejních či občerstvovacích, obytných smíšených s jiným využitím, sídel nebo provozoven firem, skladů, garáží atd.

### **II. Nájemní smlouva na pronájem pozemku k výstavbě**

1. Se stavebníkem, před uzavřením kupní smlouvy o prodeji pozemku k výstavbě, město uzavře nájemní smlouvu o pronájmu pozemku za účelem výstavby (dále jen „nájemní smlouva“), a to na dobu určitou v délce 4 roků. Nájemní doba 4 roků je stanovena s přihlédnutím k zajišťování potřebných stanovisek, povolení, k realizaci vlastní výstavby a odkoupení pozemku do vlastnictví stavebníka.
2. Nájemní smlouva prokazuje oprávnění stavebníka pozemek užívat a je právním důvodem pro všechna jednání a správní řízení spojená s výstavbou na předmětném pozemku. Nájemní smlouva bude obsahovat informaci o zastupitelstvem schválené kupní ceně pozemku, za kterou se pozemek stavebníkovi v případě uzavření kupní smlouvy na prodej pozemku k výstavbě prodá, přičemž tato předem stanovená cena platí 4 roky od přidělení pozemku k výstavbě, tj. od uzavření nájemní smlouvy za účelem výstavby (viz Zásady pro prodej a převod pozemků).
3. Během pronájmu pozemku, po splnění podmínek uvedených v čl. VI. odst. 1 těchto pravidel, může stavebník kdykoliv požádat město o ukončení nájemního vztahu a o uzavření kupní smlouvy na prodej pozemku k výstavbě.
4. Stavebník platí za pronájem pozemku k výstavbě roční nájemné podle druhu zamýšlené stavby dle platného „Sazebníku ročního nájemného za užívání pozemků města dle jejich využití“.

### **III. Povinnosti stavebníka po dobu trvání nájemního vztahu**

1. Stavebník je povinen, ihned po uzavření nájemní smlouvy, obstarávat si veškeré záležitosti spojené s výstavbou, jako jsou povolení, souhlasy, stanoviska a vyjádření k zamýšlené stavbě, a to na vlastní náklady.
2. Stavebník je povinen zajistit si, do 1 roku od účinnosti nájemní smlouvy, pravomocné stavební povolení nebo souhlas s provedením stavby.
3. Stavebník je povinen zahájit stavbu nejpozději do 3 let od pronajmutí pozemku.
4. Stavebník je povinen se o pronajatý pozemek řádně starat a pečovat o něj v celé jeho výměře.
5. Stavebník je povinen město informovat o zamýšleném převodu stavby (i rozestavěné) na jiného vlastníka.

### **IV. Prodloužení a skončení nájemního vztahu**

1. Jestliže se na pronajatém pozemku nachází rozestavěná stavba, kterou stavebník nestihne do skončení platnosti nájemní smlouvy dokončit, požádá stavebník minimálně 3 měsíce před skončením platnosti nájemní smlouvy o prodloužení nájemní smlouvy a žádost řádně odůvodní. Původní nájemní smlouva se stavebníkovi prodlouží o dobu 1 roku, přičemž výše nájemného se po dobu prodloužení smlouvy nemění.
2. Jestliže se na pronajatém pozemku nachází rozestavěná stavba, kterou stavebník nestihne do skončení platnosti nájemní smlouvy dokončit a o prodloužení nájemní smlouvy nepožádá, nájemní smlouva se mu na dobu 1 roku obnovuje, přičemž výše nájemného se na tuto dobu zvyšuje dle využití pozemku.
3. Ve všech ostatních případech, tj. s výjimkou případů uvedených v odst. 1 a 2 tohoto článku, končí nájem uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
4. Pokud dojde ke skončení nájemního vztahu, je stavebník povinen, nejpozději v den skončení nájmu, pronajatý pozemek vyklidit, uvést do původního stavu a na výzvu zaměstnance Městského úřadu Jílové pozemek předat.

### V. Předčasná výpověď nájemní smlouvy

1. Město jako pronajímatel je oprávněno bez ohledu na sjednanou dobu nájmu předčasně vypovědět nájemní smlouvu o pronájmu pozemku, pokud stavebník :
  - a) nepředloží Městskému úřadu Jílové, OSMŽP – pozemky, platné stavební povolení nebo souhlas s provedením stavby, do 1 roku od pronajmutí pozemku,
  - b) nezahájí stavbu do 3 let od pronajmutí pozemku,
  - c) užívá pronajatý pozemek k jinému účelu než k výstavbě,
  - d) založí důvody skončení nájmu uvedené v občanském zákoníku.
2. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení druhé smluvní straně a končí posledním dnem 3. měsíce výpovědní lhůty.
3. Skončením nájmu předčasnou výpovědí ztrácí stavebník statut „schváleného kupujícího“ a zaniká jeho oprávnění požadovat po městu uzavření kupní smlouvy na prodej pozemku za účelem výstavby.

### VI. Kupní smlouva na prodej pozemku k výstavbě

1. O uzavření kupní smlouvy na prodej pozemku k výstavbě může stavebník požádat až po zaměření a úspěšné kolaudaci (nebo obdobném úkonu) stavby se způsobem využití odpovídajícím záměru, ke kterému byl pozemek schválen k prodeji.
2. Na základě žádosti stavebníka o uzavření kupní smlouvy na prodej pozemku k výstavbě a po schválení této smlouvy zastupitelstvem bude pozemek stavebníkovi prodán za kupní cenu uvedenou v nájemní smlouvě a stanovenou v původně přijatém usnesení zastupitelstva města o prodeji pozemku k výstavbě konkrétnímu kupujícímu, pokud nebude vlivem přesažení doby nájmu 4 let (viz čl. II.) původní cena v souladu se Zásadami pro prodej a převod pozemků navýšena. Stavebník dále uhradí městu všechny skutečné náklady s převodem pozemku spojené, které město vynaložilo, a za zpracování podkladů k převodu.
3. Stavebník může před uzavřením kupní smlouvy na prodej pozemku k výstavbě požádat město o úlevu v kupní ceně pozemku dle článku VIII. odst. 3 „Zásad pro prodej a převod pozemků“.

### VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato pravidla zrušují „Pravidla pro stavebníky“ schválená usnesením č. 899 /2014/Z, na 33. zasedání Zastupitelstva města Jílové, konaném dne 23. 9. 2014, v platném znění.
2. Tato pravidla byla schválena usnesením č. 345/2016/Z, na 14. zasedání Zastupitelstva města Jílové, konaném dne 06.12.2016.
3. Tato pravidla nabývají účinnosti dnem 07.12.2016.

Lubomír Michalec st., v. r.  
místostarosta města