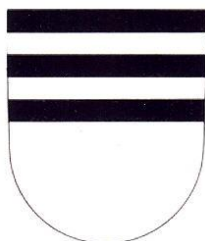


SVAZEK OBCÍ MIKROREGIONU MOHELNICKO

MĚSTO LOŠTICE



STUDIE PROVEDITELNOSTI PROJEKTU

NOVÉ ÚZEMÍ BYTOVÉ ZÁSTAVBY 25 RODINNÝCH DOMŮ V LOŠTICÍCH, LOKALITA ŽÁDLOVICE

Zpracovatel:

ARS ROZVOJOVÁ AGENTURA, S.R.O.

KRAPKOVA 7, 779 00 OLOMOUČ

IČ 27791637

Dokument byl vytvořen v rámci aktivit projektu „Všechno je to o lidech“ realizovaného
s finanční podporou Evropské unie.



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

1. OBSAH

1. OBSAH.....	2
2. ÚVODNÍ INFORMACE	3
3. STRUČNÉ VYHODNOCENÍ INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU	4
4. STRUČNÝ POPIS PODSTATY PROJEKTU A JEHO ETAP	5
5. ANALÝZA RIZIK.....	9
6. NÁVRH PODMÍNEK PRODEJE POZEMKŮ.....	9
6.1. Podmínky prodeje	9
6.2. Návrh budoucí smlouvy o smlouvě kupní	12
6.3. Návrh kupní smlouvy	12
7. FINANČNÍ PLÁN PROJEKTU	16
7.1. Základní kalkulace	16
7.2. Kalkulace podílu výdajů soukromých pozemků.....	18
7.3. Kalkulace pozemku za 1 m ²	20
7.4. Prodej pozemků - DPH	23
8. HODNOCENÍ EFEKTIVITY	24
9. ZÁVĚREČNÉ SHRNUJÍCÍ HODNOCENÍ PROJEKTU	25

2. ÚVODNÍ INFORMACE

Zadavatelem Studie proveditelnosti je Svazek obcí Mikroregionu Mohelnicko. Studie proveditelnosti je dokument, který souhrnně a ze všech realizačně významných hledisek popisuje investiční záměr Města Loštice vybudování území pro novou bytovou zástavbu 25 rodinných domů v lokalitě Žádlovice, zejména pak z pohledu efektivní prodejnosti tohoto území. Smyslem Studie proveditelnosti je zhodnotit všechny realizační alternativy a posoudit realizovatelnosti daného investičního záměru, jakož i poskytnout veškeré podklady pro samotné investiční rozhodnutí investora. Dalším účelem Studie proveditelnosti je stanovení návrhu podmínek pro ekonomický a hospodárny prodej nových pozemků pro bytovou zástavbu zájemcům z řad fyzických osob.

Vzhledem k rozsahu podkladových dat, zejména vzhledem ke stupni zpracované projektové dokumentace jsou některé standardní části studie proveditelnosti zpracovány formou Pro-feasibility Study, která se strukturou de facto neliší od vlastní studie proveditelnosti.

Obsah studie proveditelnosti je upravený na základě požadavku zadavatele studie tak, aby v maximální možné míře poskytl co největší penzum podkladů pro rozhodování vedení Města Loštice při stanovení správného a hospodárneho postupu při realizaci celého projektu. Výstupem této studie proveditelnosti je návrh způsobu a podmínek prodeje 23 pozemků, určených pro výstavbu rodinných domů v lokalitě Žádlovice.

Zadavatel studie proveditelnosti:

Název	Svazek obcí Mikroregionu Mohelnicko
Adresa	U Brány 916/2, 789 85 Mohelnice
IČ	70626812
Osoba oprávněná jednat jménem zadavatele	Jana Kubíčková, předsedkyně mikroregionu
Kontaktní osoba	Mgr. Jitka Macháčková, manažer mikroregionu

Realizátor investičního záměru:

Název	Město Loštice
Adresa	Náměstí Míru 66/1, 789 83 Loštice
IČ	00302945
Osoba oprávněná jednat jménem zadavatele	Bc. Šárka Havelková Seifertová, starostka města
Kontaktní osoba	Bc. Šárka Havelková Seifertová, starostka města
Kontakty	starostka@mu-lostice.cz 585 401 800, 603 560 816

Zpracovatel studie proveditelnosti:

Název	ARS rozvojová agentura, s.r.o.
Adresa	Krapkova 7, 779 00 Olomouc
IČ	27791637
Osoba oprávněná jednat jménem zadavatele	Mgr. Dominika Doláková, jednatelka společnosti
Kontaktní osoba	Mgr. Dominika Doláková, projektová manažerka
Kontakty	Ing. Jan Weigel, finanční manažer info@arsra.cz; 774 415 157; 774 716 164

3. STRUČNÉ VYHODNOCENÍ INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU

Město Loštice patří dlouhodobě k aktivním obcím v oblasti koncepčního rozvoje města, zejména pak v oblasti zvyšování kvality života svých obyvatel. Město Loštice má vynikající občanskou vybavenost a vzhledem ke své geografické poloze u skvělou dopravní dostupnost. Všechna tato hlavní specifika předurčují Město Loštice jako místo pro dobrý a kvalitní život. Z tohoto důvodu má Město Loštice zařazeno ve svém strategickém rozvojovém období vytvoření nové lokality v lokalitě Žádlovice pro výstavbu 25 nových rodinných domů. Z tohoto počtu bude určeno na prodej celkem 23 nových parcel (2 parcely jsou a zůstanou ve vlastnictví fyzické osoby, současného vlastníka parcely).

Smyslem této studie proveditelnosti bylo vytvořit pro Zastupitelstvo města Loštice jasný scénář prodeje pozemků tak, aby byly hospodárné a efektivní a aby tento prodej pozemků zabezpečil finanční prostředky na vybudování všech inženýrských sítí, technické a dopravní infrastruktury v této lokalitě. Dílčím výstupem této studie je také návrh výše finančního spolupodílu soukromého vlastníka dvou stavebních pozemků na vybudování inženýrských sítí a technické infrastruktury v řešené lokalitě.

V rámci této studie jsou vyčísleny veškeré známé výdaje, které budou vynaloženy Městem Loštice na zajištění a přípravu 25 pozemků pro novou bytovou zástavbu v lokalitě Žádlovice. V rámci přípravy pozemků se jedná především o zajištění veškerých inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, plynovod, elektrická přípojky) a dopravní infrastruktury (nová komunikace, chodník, smíšená stezka). Jednotlivé výdaje stavebních prací vychází ze stupně projektové přípravy, která je ve fázi zpracované projektové dokumentace pro územní řízení (DUR) RD Loštice – lokalita K Pešti, dopravní a technická infrastruktura, vypracovanou Ing. arch. Petrem Malým v listopadu 2016.

Předpokládaná celková výše pořizovací investice na straně **Města Loštice** na výstavbu inženýrských sítí, vybudování technické a dopravní infrastruktury je **17 172 751,00 Kč** včetně DPH.

Zpracovatel Studie navrhuje prodejní cenu za **1 m² nového stavebního pozemku** ve výši **890,00 Kč včetně DPH**, jako cenu konečnou.

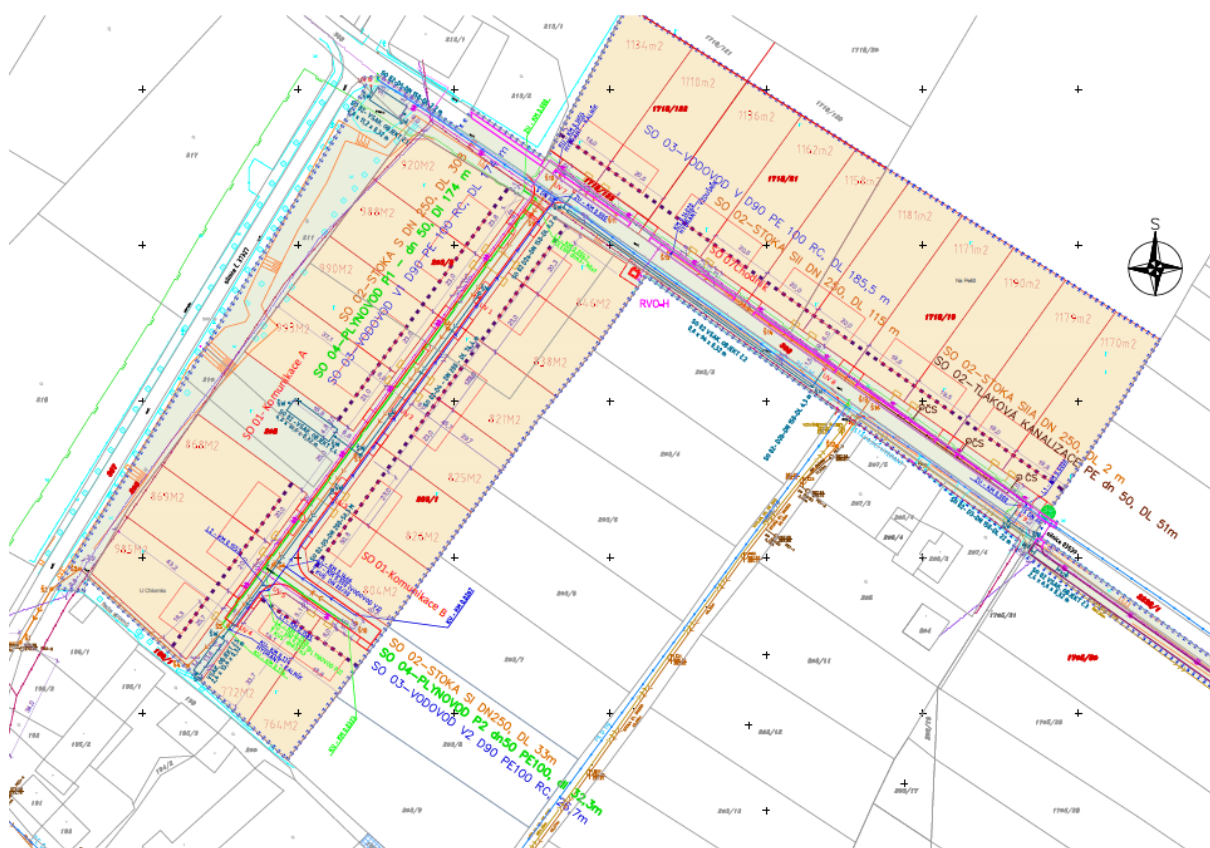
Součástí nové bytové zástavby v lokalitě Žádlovice je celkem 25 pozemků určených pro výstavbu rodinných domů. Z těchto nových pozemků je celkem 23 ve vlastnictví Města Loštice a tyto budou následně nabízeny k prodeji zájemcům o bydlení ve Městě Loštice. Dva nové pozemky jsou v soukromém vlastnictví a v současné době se jedná o pozemek na parcele č. 1718/122. Majitelem této parcely je dle Katastru nemovitostí pan Soukup František Ing. bytem Únice 1, 386 01.

Zpracovat studie navrhuje výši finančního podílu soukromého vlastníka pozemků na parcele č. 1718/122 ve výši **650 289,00 Kč** včetně DPH.

4. STRUČNÝ POPIS PODSTATY PROJEKTU A JEHO ETAP

Stručný popis podstaty projektu vychází ze zpracované projektové dokumentace pro územní řízení (DUR) RD Loštice – lokalita K Pešti, dopravní a technická infrastruktura, vypracované Ing. arch. Petrem Malým v listopadu 2016.

Řešené území se nachází v území řešené v územní studii B7 a část území řešené v územní studii B8 v zastavěné a zastavitelné části obce Loštice při silnici III. třídy z Loštic do Líšnice. V souladu se současným platným územním plánem zpracovaným ing. arch. Petrem Malým je plocha vymezena pro bydlení. Napojení inženýrských sítí a komunikace bude řešeno na přiléhajících pozemcích ve vlastnictví zadavatele, Olomouckého kraje a ve vlastnictví soukromých osob. Řešené území vymezuje ze severozápadní strany silnice III. třídy č. 03539, ze severozápadní a jihovýchodní strany zemědělské pozemky a jihozápadní strany stávající zástavba a komunikace č. 037327. Řešené území se nenachází v památkové rezervaci nebo zóně, není chráněné a nenachází se v záplavovém území.



Hlavním smyslem řešeného investičního záměru je vybudování území pro novou bytovou zástavbu 25 rodinných domů v lokalitě Žádlovice při respektování všech regulativů a podmínek zadavatele a efektivní prodej jednotlivých samostatných lokalit určených pro stavbu rodinných domů fyzickým osobám. Základní podmínkou pro výstavbu rodinných domů bude maximální podlažnost dvou nadzemních podlaží a forma dvojdomů, se zastřešením sedlovou střechou s hřebenem rovnoběžným s obslužnou komunikací. Do investičního záměru vstupují tyto pozemky:

Parcela	Katastrální území	Druh parcely	Vlastník
1705/30	Loštice	orná půda	Město Loštice, nám. Míru 66/1, 78983 Loštice
1706	Loštice	trvalý travní porost	Město Loštice, nám. Míru 66/1, 78983 Loštice
1718/19	Loštice	orná půda	Město Loštice, nám. Míru 66/1, 78983 Loštice
1718/21	Loštice	orná půda	Město Loštice, nám. Míru 66/1, 78983 Loštice
1718/122	Loštice	orná půda	Soukup František Ing., č. p. 1, 38601 Únice
1718/123	Loštice	orná půda	Soukup František Ing., č. p. 1, 38601 Únice
2238/1	Loštice	ostatní plocha	Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, 77900 Olomouc
199/1	Žádlovice	ostatní plocha	Město Loštice, nám. Míru 66/1, 78983 Loštice
203/1	Žádlovice	orná půda	Město Loštice, nám. Míru 66/1, 78983 Loštice
203/3	Žádlovice	orná půda	Město Loštice, nám. Míru 66/1, 78983 Loštice
203/10	Žádlovice	orná půda	Město Loštice, nám. Míru 66/1, 78983 Loštice
208	Žádlovice	ostatní plocha	Město Loštice, nám. Míru 66/1, 78983 Loštice
209	Žádlovice	ostatní plocha	Město Loštice, nám. Míru 66/1, 78983 Loštice
224	Žádlovice	ostatní plocha	Město Loštice, nám. Míru 66/1, 78983 Loštice
367	Žádlovice	ostatní plocha	Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, 77900 Olomouc
368	Žádlovice	ostatní plocha	Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, 77900 Olomouc

Celý investiční záměr vybudování území pro výstavbu 25 rodinných domů sestává z těchto stavebních objektů:

SO 01 Komunikace

SO 02 Kanalizace

SO 03 Vodovod

SO 04 Plynovod a přípojky

SO 05 Veřejné osvětlení

SO 06 Smíšená stezka (pěší/cyklisté)

SO 07 Chodník

Výstavba dopravní a technické infrastruktury zajišťuje podmínky obsluhy urbanizovaného území, které bude zatíženo běžnou dopravou v obydlém území. Počítá se s osobními auty majitelů domů a jejich návštěv, s nákladními auty jen ve výjimečných případech: např. složky IZS, svoz odpadů nebo při ojedinělé potřebě majitelů domů. Stavební pozemky a jejich zahrady v okolí stavby budou oploceny. Smíšená stezka umožní bezpečnou dopravu především osob žijících v této lokalitě. Smíšená stezka bude oddělena od stávající komunikace obrubníky nebo vedena odděleně zeleným pruhem, v závislosti na majetkoprávních možnostech a upřesnění této části záměru ve vyšším stupni projektové dokumentace. Odtokové poměry se výrazně nezmění, dešťové vody z komunikací budou likvidovány do zásaku.

Komunikace bude z živičným povrchem olemovaná betonovými obrubníky. Vjezdy jsou uvažovány z betonové dlažby. Chodník je navržený s povrchem ze zámkové dlažby. Okolní plochy budou zatravněny. Podél komunikace budou osazeny nízké stožáry veřejného osvětlení.

Na části území dojde k trvalému záboru ZPF. Nová místní komunikace a prostor pro inženýrské sítě bude realizován na pozemku vedeném jako orná půda. Vykopaná nadbytečná zemina bude užita pro terénní úpravy v katastru obce.

Městský úřad Mohelnice vydal souhlas s trvalým odnětím půdy ze ZPF dle § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb. ve znění pozdějších zákonů pod č.j. MUMO- ŽP /34426/16 dne 21.12.2016 v celkovém rozsahu 0,4889 ha .

Napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu je bezproblémové. Stávající sítě a komunikace lokalitou procházejí, jedná se o STL plynovod, tlakovou a gravitační kanalizaci, vodovod včetně kabelu NN. Stávající inženýrské sítě umožňují svými kapacitami napojení nových úseků sítí.

ČEZ zajistí projekt a výstavbu rozvodů VN do trafostanice a dále rozvodů NN.

Stavební objekt SO 01 – Komunikace

Pro dopravní obsluhu 25 plánovaných rodinných domků je navrženo vybudovat dvě nové komunikace a stavebně upravit stávající silnici III/3539. Nová komunikace A celkové délky 172m bude odbočovat kolmo ze silnice III/3539, bude obousměrná dvoupruhová, šířky 5,5m mezi zvýšenými obrubami. V km 0,148 jejího staničení z ní bude odbočovat komunikace B. Za touto křižovatkou bude komunikace A pokračovat jen krátkým úsekem a bude zde sloužit pouze pro příjezd k jednomu domku. Proto se zde zužuje na 4,5m. Komunikace B délky 39m bude zajišťovat příjezd pro dva domky. Je navržena v šířce 5,5m.

Stavební objekt SO 02 Kanalizace

Stavební objekt je určen k likvidaci splaškových vod z plánované zástavby RD a likvidaci dešťových vod z nově navržených komunikací A, B a stávající komunikace III/03539 v úseku km 0,42-0,97.

Splašková kanalizace

Rozsah navržených stok splaškové kanalizace:

<i>Označení stoky</i>	<i>Materiál</i>	<i>Dimenze DN</i>	<i>Délka (m)</i>
<i>S</i>	<i>PP SN 10</i>	<i>250</i>	<i>308</i>
<i>SI</i>	<i>PP SN 10</i>	<i>250</i>	<i>33</i>
<i>SII</i>	<i>PP SN 10</i>	<i>250</i>	<i>115</i>
<i>SIIA</i>	<i>PP SN 10</i>	<i>250</i>	<i>2</i>
<i>Tlaková kanalizace</i>	<i>PE SDR 11</i>	<i>40</i>	<i>51</i>
<i>Celkem m</i>	<i>509</i>		

Součástí objektu splaškové kanalizace budou i 3 tlakové kanalizační přípojky PE 40 v celkové délce 21 metrů.

Dešťová kanalizace

Likvidace dešťových vod – v nové bezejmenné ulici – Komunikace A bude provedena ve dvou vsakovacích objektech č. 4 a 5 umístěných v zeleni. Voda bude natékat do vsakovacích objektů z nově navržených stok dešťové kanalizace D4 a D5. Do těchto stok budou prostřednictvím krátkých přípojek zaústěny navržené uliční vpusti, odvodňující nově navrženou obslužnou komunikaci.

Rozsah navržených stok dešťové kanalizace:

<i>Označení stoky</i>	<i>Materiál</i>	<i>Dimenze DN</i>	<i>Délka (m)</i>
<i>D4</i>	<i>PP SN 10</i>	<i>200</i>	<i>74,4</i>
<i>D5</i>	<i>PP SN 10</i>	<i>200</i>	<i>58,3</i>
<i>Celkem m</i>	<i>132,7</i>		

Dešťové vody podél stávající komunikace III/03539 budou likvidovány do vsakovacích objektů č. 1, 2, 3 umístěných v mělkém příkopu nebo v zeleni podél této komunikace. Voda bude natékat do vsakovacích objektů přípojkami, z nově navržených uličních vpustí. Vsakovací objekty jsou navrženy z Ecobloků. Celková délka přípojek od nových uličních vpustí v dimenzi DN 150, činí 48,7 m.

Stavební objekt SO 03 Vodovod

Stavební objekt je určen k zásobení pitnou vodou pro plánovanou zástavbu RD v lokalitě, současně slouží i k požárnímu zabezpečení.

Rozsah navržených vodovodů:

<i>Označení vodovodu</i>	<i>Materiál</i>	<i>Dimenze DN</i>	<i>Délka (m)</i>
<i>V</i>	<i>PE 100 RC</i>	<i>80</i>	<i>185,5</i>
<i>V1</i>	<i>PE 100 RC</i>	<i>80</i>	<i>174</i>
<i>V2</i>	<i>PE 100 RC</i>	<i>80</i>	<i>26,7</i>
<i>Celkem m</i>	<i>386,20</i>		

Stavební objekt SO 04 Plynovod a přípojky

Stavební objekt slouží k dodávce topného media a vaření pro plánovanou zástavbu RD.

Rozsah navržených plynovodů a přípojek: 25 ks plynovodních přípojek PE 32 v celkové délce 98 m (vodorovná část).

<i>Označení plynovodu</i>	<i>Materiál</i>	<i>Dimenze DN</i>	<i>Délka (m)</i>
<i>P1</i>	<i>PE 100 RC s opláštěním</i>	<i>63</i>	<i>174</i>
<i>P2</i>	<i>PE 100 RC s opláštěním</i>	<i>63</i>	<i>32,3</i>
<i>Celkem m</i>	<i>206,3</i>		

Stavební objekt SO 05 Veřejné osvětlení

Tato část řeší osvětlení komunikací a chodníků pro RD a dále také osvětlení smíšené stezky, která spojuje město Loštice s místní částí Žádlovice. Napojení vedení VO vychází z předpokládaného umístění budoucí trafostanice stanovené ČEZ.

Stavební objekt SO 06 Smíšená stezka

Spojení mezi městem Loštice a místní částí Žádlovice je silnice III/3539. Pro bezpečný provoz cyklistů a chodců je proto navržena smíšená stezka. Začíná na hranicích zastavěného území místní části Žádlovice a vede po pravé straně silnice za příkopem, tedy ve vzdálenosti okrajů zpevnění cca 4 m. Po 292 m končí na hranicích města Loštice. Šířka zpevnění je 2,5 m – a oboustranné nezpevněné krajnice šířky 0,25m.

Stavební objekt SO 07 Chodník

Chodník je veden v zastavěném území místní části Žádlovice podél opačné strany silnice jako cyklostezka a bude od silnice oddělen vyvýšeným obrubníkem. Délka cca 190 m bez vjezdů. Šířka chodníku bude 1,5m s přerušeními vjezdy na pozemky rodinných domů.

5. ANALÝZA RIZIK

Město Loštice patří, díky své vynikající geografické poloze s výbornou dopravní obslužností a občanskou vybaveností, k velmi zajímavým lokalitám pro život. Rychlostní silnice R35, která spojuje Mohelnici a Olomouc a dále pokračuje směrem na Lipník nad Bečvou, kde se napojuje na dálnici D1 ve směru na Ostravu a na rychlostní silnici R46 ve směru na Prostějov a Brno, zajišťuje vynikající dopravní dostupnost. Město Loštice je vzdáleno pouhé 4 km od Města Mohelnice, poskytující celou řadu pracovních míst. Od krajského města Olomouc jsou Loštice vzdálené pouze 30 km, což představuje cca 25 minut jízdy automobilem po R35. Při této velmi lukrativní poloze města je největším rizikem při následném prodeji jednotlivých stavebních pozemků zájemcům především spekulace s těmito pozemky a jejich případné skupování za účelem zisku, nikoli za účelem výstavby rodinného domu pro život svůj a svých blízkých. Toto riziko je pro celý proces prodeje zcela zásadní. Povinností Zastupitelstva města Loštice je zamezit v maximální možné míře tomuto počínání, výhradně prostřednictvím legislativně oprávněných podmínek, nastavených pro prodej stavebních pozemků jejich zájemcům.

Z tohoto důvodu by mělo Zastupitelstvo města Loštice projednat a schválit všechna pravidla pro prodej stavebních pozemků, určených pro výstavbu rodinných domů tak, aby tato pravidla jednoznačně zamezila a znemožnila spekulaci s těmito pozemky. V následující kapitole studie proveditelnosti navrhujeme několik zásadních podmínek prodeje pozemků tak, jak již byly aplikovány v jiných městech a obcích při prodeji stavebních pozemků, pro výstavbu rodinných domů.

6. NÁVRH PODMÍNEK PRODEJE POZEMKŮ

6.1. PODMÍNKY PRODEJE

Podmínky prodeje pozemků musí zahrnovat především všechny zásadní a legislativně oprávněné požadavky Zastupitelstva města Loštice, které stanovuje prodejní cenu za 1 m² včetně DPH. Na straně kupujícího bude vždy fyzická osoba, pro kterou cena bez DPH není relevantní údaj. Zpracovatelé studie proveditelnosti při respektování zásady transparentnosti nedoporučují stanovení kritérií pro výběr „vhodných“ zájemců o koupi stavebního pozemku, ale nastavení pravidel, které musí zájemce o koupi pozemku respektovat, a která budou zakotvena v podmínkách prodeje pozemků a v kupní smlouvě.

Zpracovatelé studie doporučují, před konečným rozhodnutím o stanovení výše prodejní ceny za 1 m², porovnat stanovenou prodejní ceny se znaleckým posudkem, která bude odpovídat ceně obvyklé v místě a čase. Návrh prodejní ceny, stanovený výsledkem studie proveditelnosti odpovídá výdajům, které musí obec (město) vynaložit na technické zhodnocení předmětných stavebních pozemků (vybudování inženýrských sítí, technické a dopravní infrastruktury).

V následujícím přehledu zpracovatel studie definuje základní pravidla a podmínky prodeje stavebních pozemků, určených pro výstavbu 23 rodinných domů při zachování principu rovného přístupu, transparentnosti a nediskriminace. Zpracovatel studie doporučuje Zastupitelstvu města Loštice schválit podmínky prodeje pozemků pro výstavu rodinných domů před vyhlášením termínu, od kterého mohou zájemci o koupi stavebního pozemku předkládat své žádosti na Městském úřadě v Lošticích. Podmínky prodeje pozemků ve vlastnictví Města Loštice se řídí zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem a zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích.

Prodej pozemků může být proveden ve dvou fázích tak, aby Město Loštice mohlo v co nejbližším možném termínu zahájit prodej pozemků a získat tak finanční prostředky na realizaci investiční akce „zasítování“ všech nových stavebních pozemků. V první fázi Město Loštice uzavře smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy o převodu nemovitosti s budoucím kupujícím (zájemcem o koupi stavebního pozemku). Předmětem této budoucí smlouvy je oboustranný závazek budoucího prodávajícího a budoucího kupujícího uzavřít do stanovené lhůty Kupní smlouvu o převodu nemovitosti. Budoucí kupující se zaváže k částečné úhradě kupní ceny pozemku (např. 50 %) po uzavření této budoucí kupní smlouvy a k doplatku zbývajících 50 % po uzavření kupní smlouvy. V druhé fázi uzavře Město Loštice s budoucím kupujícím kupní smlouvu. Tato bude uzavřena až po rozdělení předmětného pozemku na jednotlivé stavební parcely.

- **Zájemce o koupi stavebního pozemku**

Zájemcem o koupi stavebního pozemku může být pouze fyzická osoba. Jedna fyzická osoba se přitom může stát vlastníkem pouze jednoho nabízeného stavebního pozemku. Zájemce nesmí být dlužníkem obce (města) anebo být v soudním sporu s obcí (městem).

- **Způsob o rozhodování mezi zájemci o koupi stavebního pozemku**

O prodeji jednotlivých stavebních pozemků zájemcům bude rozhodovat Zastupitelstvo města Loštice podle data podání žádosti o koupi na Městský úřad v Lošticích a číselné řadě zápisu žádosti do podacího deníku obce (podatelný). **V případě, že v období zveřejnění záměru prodeje stavebních parcel bude podáno k jedné stavební parcele více žádostí o stavební parcelu, bude výběr kupujícího proveden na základě veřejného losování jednotlivých žadatelů o stavební parcelu za přítomnosti notáře, který bude losování řídit a bude provádět dohled nad celým průběhem přidělování stavebních parcel jednotlivým žadatelům.**

Žádost, která nebude zastupitelstvem města schválena, se považuje za vyřízenou.

- **Zřejmý úmysl koupi stavebního pozemku**

V žádosti o koupi pozemku a následně v kupní smlouvě musí být jasně vymezen úmysl kupujícího při koupi stavebního pozemku za zastupitelstvem města schválenou cenu za 1 m² pozemku. Tímto úmyslem musí být výstavba rodinného domu na základě vydaného právoplatného stavebního povolení. V žádosti musí být také jasně vymezen souhlas kupujícího s kolaudací rodinného domu na pozemku do 5-ti let od uzavření kupní smlouvy včetně vůle kupujícího přihlásit se zde do 3 měsíců od kolaudace k trvalému pobytu.

- **Způsob předložení žádosti o koupi stavebního pozemku**

Žádost musí být zájemcem předložena v jednom vyhotovení a doručena prostřednictvím poštovních služeb nebo osobně na Městský úřad v Lošticích.

Podaná žádost musí obsahovat následující údaje:

- jméno, příjmení a adresu žadatele, jak ji má uvedenou v evidenci obyvatel, případně uveďte ještě adresu pro doručování. V případě režimu společného jmění manželů může být uvedeno jméno a příjmení obou manželů.
- zřejmý úmysl koupi stavebního pozemku a souhlas se závaznými regulativy výstavby.

V písemné žádosti zájemce nezaměnitelně označí parcelu, která je předmětem jeho zájmu. V případě, že již nebude zájemcem požadovaná parcela k dispozici, například z důvodu prodeje nebo rezervace jinému zájemci, uvede zájemce ve své žádosti dvě náhradní požadované parcely a to pořadovými čísly 1, 2 a 3.

- **Zákaz prodeje pozemku třetí osobě**

Město Loštice v kupní smlouvě uvede jednoznačný zákaz následného prodeje nezastavěného pozemku třetí osobě. V případě odstoupení zájemce od úmyslu výstavby rodinného domu na stavebním pozemku, bude smluvně vázán tento nezastavěný stavební pozemek nabídnout k prodeji zpět Městu Loštice **za stejnou kupní cenu, za kterou pozemek od prodávajícího získal.** Zájemce, který ať z osobních či jiných příčin zmaří záměr výstavby rodinného domu, bude v kupní smlouvě zavázán úhradou daní a poplatků, povinných z prodeje nemovitosti (daň z nabytí nemovitých věcí).

- **Závazný termín dokončení řádné výstavby rodinného domu**

Kupující bude kupní smlouvou zavázán řádně dokončit a zkolaudovat rodinný dům nejpozději do 5 let od data uzavření kupní smlouvy. V případě nedodržení stanovené podmínky prodeje bude kupující zavázán úhradou sankce ve prospěch prodávajícího ve výši 200.000,00 Kč a to do 30-ti dnů od marného uplynutí lhůty pro kolaudaci rodinného domu na pozemku. Sankce bude kupujícímu vyměřena fakturou vystavenou prodávajícím. Pokud kupující z objektivních příčin nebude moci lhůtu stanovenou kupní smlouvou dodržet, je povinován ve lhůtě nejpozději 3 měsíce před ukončení stanovené lhůty pro dokončení výstavby rodinného domu písemně informovat Zastupitelstvo města Loštice o příčinách a požádat o prodloužení lhůty. Pokud Zastupitelstvo města Loštice neschválí prodloužení termínu, platí původní termín dokončení výstavby rodinného domu a další související právní úkony spojené s nedodržením termínu dokončení výstavby.

- **Předkupní právo v případě nedodržení úmyslu výstavby rodinného domu kupujícím**

Město Loštice v kupní smlouvě jednoznačně deklaruje předkupní právo v případě následného prodeje rozestavěné nemovitosti (rodinný dům). Předkupní právo k pozemku bude uskutečněno za stejnou kupní cenu, za kterou pozemek kupující od města Loštice získal. Cena rozestavěné nemovitosti bude stanovena nezávislým znaleckým posudkem.

V případě, že prodávající předkupní právo nevyužije a udělí kupujícímu souhlas s prodejem pozemku s rozestavěnou nemovitostí, přechází všechny povinnosti z kupní smlouvy na nového nabyvatele pozemku, lhůta pro kolaudaci nemovitosti se prodlužuje max. o 2 roky od data původně uzavřené kupní smlouvy, tato podmínka musí být v kupní smlouvě s novým nabyvatelem jasně deklarována včetně sankce za nedodržení podmínek kupní smlouvy.

- **Některé další povinnosti kupujícího**

- a) kupující musí uhradit kupní cenu na účet příslušný účet, specifikovaný v kupní smlouvě, ve lhůtě stanovené kupní smlouvou, při uzavření kupní smlouvy bude od kupní ceny odečten registrační poplatek ve výši 200.000 Kč jako záloha na kupní cenu.
- b) kupující má povinnost realizovat vklad předmětného pozemku do katastru nemovitostí a uhradit příslušný správní poplatek;
- c) kupující uhradí i případné další související výdaje, spojené s převodem vlastnických práv (např. odměna advokátovi nebo notáři za zpracování smluv atd.) a daň z nabytí nemovitosti v příslušné výši (poplatníkem daně z nabytí nemovitosti je kupující).

6.2. NÁVRH REZERVAČNÍ SMLOUVY (DOHODA O REZERVACI NEMOVITOSTI)

Návrh dohody jednoznačně deklaruje závazky budoucího prodávajícího a budoucího kupujícího ve vztahu k předmětnému pozemku. Hlavním smyslem dohody je rezervace předmětné nemovitosti, závazek zájemce úhrady rezervační zálohy a doba rezervace.

Rezervační záloha bude činit 200 000,- Kč. Zájemce ji uhradí na účet vlastníka (Město Loštice) do 10 kalendářních dnů od podpisu rezervační smlouvy. Jedná se o zálohu, o kterou bude ponížena kupní cena pozemku, v případě úhrady ceny pozemku na základě uzavřené kupní smlouvy.

6.3. NÁVRH KUPNÍ SMLOUVY

Návrh kupní smlouvy je zpracován v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. V jednotlivých ustanoveních kupní smlouvy jsou zahrnuty navržené povinnosti prodávajícího a kupujícího. Ustanovení kupní smlouvy upravující způsob platby sjednané kupní ceny vychází z předpokladu využití úschovního účtu a spolupráce s příslušnou advokátní kancelář. Smluvní strany v kupní smlouvě jsou označeny takto: prodávající Město Loštice, kupující zájemce, fyzická osoba.

V této části jsou uvedena jednotlivá ustanovení návrhu kupní smlouvy, která tvoří i samostatnou přílohu této studie:

Smlouvy strany uzavřely dne xxxxxxxx, měsíce xxxxxxxxxxxx a roku xxxxxxxx dle ustanovení § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tuto kupní smlouvu:

I.

Prodávající prohlašuje, že má ve výlučném vlastnictví následující nemovitě věci, a to **stavební pozemek parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx výměře xxxxxxxxxxxx** v katastrálním území Žádlovice v obci Loštice, zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, na LV 10001 (dále jen „předmětná nemovitost nebo převáděná nemovitost“).

Prodávající prohlašuje, že je oprávněn a plně způsobilý disponovat vlastnickým právem k převáděným nemovitostem, platně uzavřít a splnit tuto smlouvu. Prodávající dále prohlašuje, že své vlastnické právo k převáděné nemovitosti nepozbyl převodem na jinou osobu nebo jiným způsobem, který by nebyl patrný z katastru nemovitostí, a že je zcela oprávněn k právním jednáním dle této smlouvy, že není omezen v nakládání s těmito nemovitostmi, že na převáděných nemovitostech nevázne žádný dluh, věcné břemeno, zástavní práva, dále právo z nájemních nebo jiných obligačních smluv, právo ze smlouvy o předkupním právu, právo ze

smlouvy o budoucí kupní smlouvě ani jiná věcná či obligační práva třetích osob nebo jiné právní povinnosti či omezení, které by bránily převodu vlastnického práva k předmětným nemovitostem a zavazuje se, že převáděné nemovitosti žádným způsobem nezatíží (např. nájemním právem, věcným břemenem, zástavním právem, soudcovským zástavním právem). Prodávající také prohlašuje, že vůči němu nebylo zahájeno insolvenční řízení, a že na jeho majetek není vedena exekuce nebo výkon rozhodnutí, a ani nehrozí zahájení těchto řízení. Prodávající dále prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy není převáděná nemovitost zatížena žádnými jinými smluvními závazky.

Prodávající výslovně prohlašuje, že k předmětným nemovitostem není zahájeno žádné soudní, správní, rozhodčí ani exekuční řízení, které by jakýmkoliv způsobem omezovalo nakládání s předmětnými nemovitostmi. Dále prodávající prohlašuje, že předmětné nemovitosti nejsou předmětem rozvodového, insolvenčního, restitučního řízení či jiného řízení, v jehož důsledku by se mohlo ztížit nebo omezit vlastnické právo, případně právo v nakládání s předmětnými nemovitostmi.

V případě, že by se výše v tomto článku uvedená prohlášení prodávajícího ukázala jako nepravdivá (byť i jen jedno z nich), je kupující v takovém případě oprávněn od této smlouvy odstoupit.

Kupující prohlašuje, že je svéprávný a že je oprávněn a plně způsobilý platně uzavřít a splnit smlouvu, když mu v tom nebrání žádná právní či faktická překážka. Kupující dále prohlašuje, že na jeho majetek nebyl prohlášen konkurz, ani nebyl podán návrh na jejich prohlášení, ani nebyl návrh na prohlášení konkurzu zamítnut pro nedostatek jejich majetku, že majetek kupujícího není předmětem exekučního řízení ani není důvod k jeho zahájení, že neprobíhá soudní řízení o vydání předběžného opatření k omezení nakládání s jejich majetkem a že touto kupní smlouvou nezkracují uspokojení vymahatelné pohledávky věřitele a tedy není důvod odporovatelnosti právního jednání ve smyslu § 589 a násl. občanského zákoníku.

II.

Prodávající prodává za níže uvedenou kupní cenu předmětnou nemovitost uvedenou v čl. I odst. 1 této smlouvy kupujícímu do výlučného vlastnictví, a to se všemi právy a povinnostmi náležejícími k převáděné nemovitosti a kupující tuto nemovitost kupuje do svého výlučného vlastnictví, a to se všemi právy a povinnostmi náležejícími k převáděné nemovitosti.

Kupující se zavazuje zaplatit za převod vlastnického práva k předmětné nemovitosti kupní cenu v celkové výši **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,- Kč** (slovy: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx korun českých), tj. xxxxxxxxx Kč za m².

Smluvní strany se výslovně dohodly, že kupní cena za převod vlastnického práva k převáděné nemovitosti bude uhrazena kupujícím na úschovný účet advokáta xxxxxxxxxxxxx, se sídlem xxxxxxxxxxxxx, dále jen „advokáta“, vedený u xxxxxxxxxxxxx č. účtu xxxxxxxxxxxxx, o čemž bude mezi advokátem, prodávajícím a kupujícím uzavřena samostatná Smlouva o úschově, která upraví zejména vzájemná práva a povinnosti při vyplacení kupní ceny prodávajícímu.

Smluvní strany se dohodly, že kupní cena ve výši **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Kč** bude uhrazena kupujícím z vlastních zdrojů nebo prostřednictvím hypotečního úvěru na úschovný účet

advokáta specifikace odst. 3 tohoto článku, a to nejpozději do 30 kalendářních dnů od podpisu této Kupní smlouvy mezi prodávajícím a kupujícím. **Z této kupní ceny bude odečtena rezervační záloha ve výši 200.000,- Kč, uhrazená zájemcem na účet vlastníka nemovitosti.**

Smluvní strany se výslovně dohodly na vyplacení kupní ceny, tak, že bude uhrazena advokátem na účet určený prodávajícím číslo účtu: **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, vedený u **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, a to do 5 - ti pracovních dnů ode dne, kdy bude advokátovi předložen originál výpisu z katastru nemovitostí, ve kterém bude kupující uveden jako výlučný vlastník převáděných nemovitostí a v části C příslušného LV nebude uvedeno žádné omezení vlastnického práva způsobené prodávajícím s výjimkou případných věcných práv zřízených ve prospěch kupujícího. Smluvní strany se dohodly, že v případě bude-li návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího zamítnut a vlastnické právo k převáděné nemovitosti na kupujícího nepřejde, a to nejpozději do 3 měsíců od uzavření této smlouvy, je advokát povinen vrátit kupní cenu z úschovy nejpozději do 5-ti pracovních dnů ode dne uplynutí uvedené lhůty kupujícím, a to převodem na účet, ze kterého jednotlivé platby byly připsány.

III.

Prodávající prohlašuje, že upozornil kupujícího na veškeré vady převáděné nemovitosti, pokud jsou mu známy, a smluvní strany současně prohlašují, že jsou jim známa ustanovení § 2099 až § 2131 občanského zákoníku.

Prodávající se zavazuje odevzdat kupujícímu převáděnou nemovitost bez jakýchkoli závad, břemen a dluhů mimo ty, se kterými seznámí kupujícího ve smyslu předcházející věty tohoto článku.

Kupující prohlašuje že je mu dobře znám současný stav převáděné nemovitosti, že byl s předmětnou nemovitostí řádně seznámen a v tomto stavu tuto nemovitost nabývá do výlučného vlastnictví.

IV.

Prodávající bere na vědomí, že je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb.. Daň z nabytí nemovitých věcí je splatná ve lhůtě pro podání daňového přiznání. Základem daně je nabývací hodnota snižená o uznatelný výdaj. Nabývací hodnotou je sjednaná kupní cena, je-li vyšší nebo rovna srovnávací daňové hodnotě.

Prodávající výslovně prohlašuje, že daňové přiznání podá a odpovídající daň z nabytí nemovitých věcí prodávající uhradí nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž bude zapsán vklad vlastnického práva k převáděným nemovitostem do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího.

Prodávající se zavazuje, že do nabytí právních účinků převodu vlastnického práva vkladem této smlouvy do katastru nemovitostí provedeným Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Šumperk, nezatíží předmětnou nemovitost zástavním právem, věcným břemenem nebo jiným věcným právem třetích osob, které by jakýmkoliv způsobem omezovalo nakládání s předmětnou nemovitostí nebo ji jakkoli zatížilo vyjma věcných práv ve prospěch kupujícího.

Smluvní strany se dohodly, že v souladu s ustanovením § 2002 občanského zákoníku je prodávající oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit, a to v případě, že kupující neuhradí

sjednanou kupní cenu v souladu s čl. II. této smlouvy. Odstoupením tato smlouva v plném rozsahu zaniká.

Pro účely této smlouvy se smluvní strany dohodly, že písemnosti si doručují na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, a to doporučenou poštou. Nepřevezme-li se kterákoliv smluvní strana takto zaslanou písemnost, má se za to, že tato byla druhé straně doručena 10 den po jejím odeslání.

V.

Převod vlastnického práva dle článku II. této smlouvy nabude dle ustanovení § 18 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, právních účinků na základě pravomocného rozhodnutí Katastrálního úřadu o povolení zápisu vkladu práva do katastru nemovitostí, a to ke dni, k němuž bude návrh na vklad práva katastrálnímu úřadu doručen.

Písemný návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práva vlastnického k předmětné nemovitosti u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Šumperk podají smluvní strany společně prostřednictvím advokáta, u níž bude jedno vyhotovení stejnopisu této smlouvy a návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podepsaný smluvními stranami uložen, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne složení celé kupní ceny na úschovný účet advokáta.

Povolením zápisu vkladu vlastnického práva k nemovitostem do katastru nemovitostí přejde na kupujícího vlastnické právo k převáděné nemovitosti, jakož i nebezpečí škody na ni, nebezpečí její nahodilé zkázy či zhoršení užívání a rovněž povinnost platit z ní daně a poplatky.

VI.

Kupující se zavazuje, že na pozemku, který je předmětem této kupní smlouvy, vystaví nemovitost – rodinný dům. Kupující se dále zavazuje, že tento rodinný dům řádně zkolauduje nejpozději do 5 let od data uzavření kupní smlouvy. Pokud kupující nedodrží tuto lhůtu, je povinen do 6 měsíců od skončení lhůty pro dokončení výstavby rodinného domu písemně vstoupit do jednání s prodávajícím ve věci zpětného prodeje stavebního pozemku a případně i příslušných nemovitostí zpět prodávajícím.

Kupující se zavazuje neprodat pozemek, který je předmětem této kupní smlouvy třetí osobě. V případě odstoupení kupujícího od úmyslu výstavby rodinného domu na tomto předmětném pozemku, bude tento pozemek na základě předkupního práva odkoupen zpět prodávajícím.

VII.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, bez jakéhokoliv nátlaku či tísně, se zněním kupní smlouvy se řádně seznámily a bez výhrad se zněním smlouvy souhlasí a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Smluvní strany se zavazují, ukáže-li se, ať už z jakéhokoliv důvodu, že tato smlouva není způsobilá, aby byl podle ní povolen vklad vlastnického práva do příslušného katastru nemovitostí v souladu s vůlí smluvních stran, doplnit tuto kupní smlouvu, pozměnit ji, či uzavřít kupní smlouvu v novém znění za stejných podmínek tak, aby předmětný nedostatek této smlouvy byl napraven a aby mohl být povolen vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Tyto úkony se smluvní strany zavazují učinit bez zbytečného odkladu poté, co budou k tomu katastrálním úřadem či druhou smluvní stranou vyzvány.

Záměr obce prodat předmětnou nemovitost schválilo Zastupitelstvo města Loštice na svém xx. zasedání dne xxxxxxxx. Tento záměr byl řádně vyvěšen na úřední desce obce v době od xxxxxx do xxxxxxxx. Samotný prodej a tuto smlouvu schválilo Zastupitelstvo města Loštice na svém xx. zasedání dne xxxxxxxx, usnesením č. xxxxxxxxxx.

Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech majících stejnou platnost. Jedno vyhotovení této smlouvy bude předloženo katastrálnímu úřadu spolu s návrhem na vklad této smlouvy do katastru nemovitostí, jedno vyhotovení si ponechá advokátka, u níž bude uschována kupní cena, a ze zbylých tří stejnopisů smlouvy obdrží každý účastník po jednom vyhotovení.

Tato smlouva byla uzavřena shora uvedenými smluvními stranami, byla jimi řádně přečtena a prostudována a po odsouhlasení byla jimi vlastnoručně podepsána jako projev jejich svobodné, vážné a pravé vůle. Obě smluvní strany prohlašují, že tento svůj projev vůle činí bez jakékoliv tísně.

7. FINANČNÍ PLÁN PROJEKTU

7.1. ZÁKLADNÍ KALKULACE

V rámci této části Studie proveditelnosti jsou vyčísleny veškeré známé výdaje, které budou vynaloženy Městem Loštice na zajištění a přípravu 25 pozemků pro novou zástavbu rodinných domů v lokalitě Žádlovice. V rámci přípravy pozemků se jedná především o zajištění veškerých inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, plynovod, elektrická přípojky) a dopravní infrastruktury (nová komunikace, chodník, smíšená stezka). Jednotlivé výdaje stavebních prací vychází ze stupně projektové přípravy, která je ve fázi zpracované projektové dokumentace pro územní řízení (DUR) RD Loštice – lokalita K Pešti, dopravní a technická infrastruktura, vypracovanou Ing. arch. Petrem Malým v listopadu 2016. Ceny jednotlivých stavebních prací, které jsou kalkulovány v rozpočtu investičního záměru, jsou v souladu s dokumentem „Průměrné ceny dopravní a technické infrastruktury“ vydaným v březnu 2016 Ústavem územního rozvoje pod garancí Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Vzhledem k nízké projekční připravenosti zpracovatelé studie upozorňují, že skutečné stavební výdaje na tento investiční záměr se mohou od rozpočtu zpracovaného na základě DUR lišit. Do aktuálních cen stavebních prací budou v průběhu realizace záměru vstupovat dvě zásadní činnosti, které mohou konečnou výši výdajů výrazně ovlivnit: *podrobný rozpočet v rozsahu projektové dokumentace pro provádění stavby a veřejná zakázka na dodávku stavebních prací*. V následující tabulce jsou vyčísleny veškeré známé stavební výdaje dle DUR.

Souhrnná tabulka odhadovaných stavebních výdajů

	cena za MJ	MJ	počet MJ	cena bez DPH	cena celkem včetně DPH
SO 01 Komunikace					
Komunikace vozidlové nové	3 000,00	m ²	1080	3 240 000,00	3 920 400,00
SO 02 Kanalizace					
Kanalizace splašková DN 250*	8 000,00	m	458	3 664 000,00	3 664 000,00
Kanalizace tlaková PE dn 50*	2 480,00	m	51	126 480,00	126 480,00
Domovní čerpací stanice OV + přípojka 3 ks				240 000,00	290 400,00
Kanalizace dešťová DN 200	5 150,00	m	132,7	683 405,00	826 921,00
Přípojky dešťové kanalizace DN 150	4 100,00	m	48,7	199 670,00	241 601,00
Vsakovací bloky	40 000,00	ks	5	200 000,00	242 000,00
Přípojky kanalizační				500 000,00	605 000,00
SO 03 Vodovod					
Vodovod DN 80*	2 460,00	m	386,2	950 052,00	950 052,00
Přípojky vodovodní				500 000,00	605 000,00
SO 04 Plynovod a přípojky					
STL Plynovod dn63	771,00	m	206,3	159 057,30	192 460,00
STL Plynovodní přípojky	7 500,00	ks	25	187 500,00	226 875,00
SO 05 Veřejné osvětlení					
Stožár VO + svítidlo SHC70W	42 500,00	ks	28	1 190 000,00	1 439 900,00
Hlavní rozvaděč VO	48 000,00	ks	1	48 000,00	58 080,00
SO 06 Smíšená stezka (pěší/cyklisté)					
Smíšená stezka	2 000,00	m ²	750	1 500 000,00	1 815 000,00
SO 07 Chodník					
Chodník	1 200,00	m ²	300	360 000,00	435 600,00
Vjezdy	1 400,00	m ²	200	280 000,00	338 800,00
Celkové stavební výdaje					15 978 569,00

* do ceny v rozpočtu jsou tyto výdaje kalkulovány bez DPH, jelikož se jedná o ekonomickou činnost a město si může DPH uplatnit

Do celkového rozpočtu investičního záměru, na základě kterého bude vyčíslena cena pozemků, jsou započítány i další nezbytné výdaje související s celkovou přípravou pozemků pro následnou bytovou výstavbu.

Souhrnná tabulka odhadovaných ostatních výdajů

Položka	cena za MJ	MJ	počet MJ	cena celkem
Výkup části pozemku p. č. 1718/21 - podíl 6/12				264 134,00
Výkup části pozemku p. č. 1718/21 - podíl 1/12				67 018,00
Geometrický plán - rozdělení pozemku 1718/21				7 875,00
Vklad do KN - rozdělení pozemku 1718/21				1 000,00
Výdaje na odběrná místa (el. energie)	12 900,00	ks	25	322 500,00
Smlouva o právu provést stavbu	500,00	ks	2	1 000,00
Dokumentace pro územní rozhodnutí				193 600,00
Dokumentace pro stavební a vodoprávní řízení				176 055,00
Rozdělení pozemků (geometrické plány)	7 000,00	ks	23	161 000,00
Celkové ostatní výdaje				1 194 182,00

Na základě současných dostupných informací jsou celkové výdaje investičního záměru na vybudování území pro novou bytovou zástavbu 25 rodinných domů v lokalitě Žádlovice ve výši **17 172 751,00 Kč**.

7.2. KALKULACE PODÍLU VÝDAJŮ SOUKROMÝCH POZEMKŮ

Součástí nové bytové zástavby v lokalitě Žádlovice je celkem 25 pozemků určených pro výstavbu rodinných domů. Z těchto nových pozemků je celkem 23 ve vlastnictví Města Loštice a tyto budou následně nabízeny k prodeji potencionálním uchazečům o bydlení ve Městě Loštice. Dva nové pozemky jsou v soukromém vlastnictví a v současné době se jedná o pozemek na parcele č. 1718/122. Majitelem této parcely je dle Katastru nemovitostí pan Soukup František Ing. bytem Únice 1, 386 01. Celková výměra je 2244 m², kdy v rámci investičního záměru dojde k rozdělení tohoto pozemku na dvě stavební parcely (1110 m² a 1134 m²). V rámci této části Studie proveditelnosti bude popsán způsob a také reálný výpočet výdajů investičního záměru, na kterých by se soukromý vlastník měl podílet. Následná kalkulace výdajů bude po jednotlivých částech.

SO 02 Kanalizace

Kanalizace splašková DN 250

Jedná se o kanalizaci o celkové délce 458 m. Soukromý pozemek je připojen na části označené S a SI (*dle DUR*) s celkovou délkou 341 m. Tato část kanalizace je pro budoucích 17 parcel, dle nového zaměření.

Celkové výdaje na splaškovou kanalizaci = 3 664 000,00 Kč

Cena za 1 m = 8 000,00 Kč

Cena za kanalizaci u části S a SI = 341 x 8 000,00 = 2 728 000,00 Kč

Podíl na soukromý pozemek (2 parcely) = 2/17 = 0,12

Výdaje na soukromý pozemek = 2 728 000 x 0,12 = **320 941,00 Kč**

Přípojky kanalizační

Celkem bude nově vybudováno 25 přípojek pro 25 nových parcel. Soukromý pozemek bude rozdělen na dvě parcely.

Celkové výdaje kanalizačních přípojek = 605 000,00 Kč

Podíl na soukromý pozemek = $2/25 = 0,08$

Výdaje na soukromý pozemek = $605\,000 \times 0,08 = 48\,400,00$ Kč

SO 03 Vodovod

Vodovod DN 80

Jedná se o vodovod o celkové délce 386,2 m. Pozemek patří do části označené V (dle DUR) s celkovou délkou 185,5 m. Tato část vodovodu je celkem pro budoucích 10 parcel, dle nového zaměření.

Celkové výdaje vodovodu = 950 052,00 Kč

Cena za 1 m = 2 460,00 Kč

Cena za vodovod u části V = $185,5 \times 2\,460,00 = 456\,330,00$ Kč

Podíl na soukromý pozemek = $2/10 = 0,2$

Výdaje na soukromý pozemek = $456\,330 \times 0,2 = \mathbf{91\,266,00}$ Kč

Přípojky vodovodní

Celkem bude nově vybudováno 25 přípojek pro 25 nových parcel. Soukromý pozemek bude rozdělen na dvě parcely.

Celkové výdaje kanalizačních přípojek = 605 000,00 Kč

Podíl na soukromý pozemek = $2/25 = 0,08$

Výdaje na soukromý pozemek = $605\,000 \times 0,08 = \mathbf{48\,400,00}$ Kč

SO 04 Plynovod a přípojky

Plynovodní přípojky

Celkem bude nově vybudováno 25 přípojek pro 25 nových parcel. Soukromý pozemek bude rozdělen na dvě parcely.

Celkové výdaje na plynovodní přípojky = 226 875,00 Kč

Cena za 1 ks přípojky = 9 075 Kč

Výdaje na soukromý pozemek = $9\,075 \times 2 = \mathbf{18\,150,00}$ Kč

SO 07 Chodník

Vjezdy

Jedná se o vjezdy, které budou vybudovány u nového chodníku u hlavní silnice. Využití je pro pozemky jen u hlavní silnice a poměr vůči soukromému pozemku bude na základě poměru počtu nově zaměřených pozemků u hlavní silnice, kterých bude 10.

Celkové výdaje na vjezdy = 338 800,00 Kč

Podíl na soukromý pozemek = $2/10 = 0,2$

Výdaje na soukromý pozemek = $338\,800 \times 0,2 = \mathbf{67\,760,00}$ Kč

Ostatní výdaje

Výdaje na odběrná místa - el. energie

Celkem bude nově vybudováno 25 přípojek pro 25 nových parcel. Soukromý pozemek bude rozdělen na dvě parcely.

Celkové výdaje na zřízení odběrných míst (elektrika) = 322 500,00 Kč

Podíl na soukromý pozemek = $2/25 = 0,08$

Výdaje na soukromý pozemek = $322\,500 \times 0,08 = \mathbf{25\,800,00\,Kč}$

Projektová dokumentace

Celkem bude nově vytvořeno 25 parcel a výdaje na zpracování projektové dokumentace bude rozděleno rovnoměrně na všechny parcely a soukromý pozemek bude mít dvě parcely.

Celkové výdaje na projektovou dokumentaci = 369 655,00 Kč

Podíl na soukromý pozemek = $2/25 = 0,08$

Výdaje na soukromý pozemek = $369\,655 \times 0,08 = \mathbf{29\,572,00\,Kč}$

V následující tabulce je souhrnný přehled vypočítaných podílů výdajů na soukromý pozemek dle jednotlivých částí investičního záměru.

Souhrnná tabulka podílů výdajů soukromého pozemku

Položka	cena celkem
Kanalizace splašková DN 250	320 941,00 Kč
Přípojky kanalizační	48 400,00 Kč
Vodovod DN 80	91 266,00 Kč
Přípojky vodovodní	48 400,00 Kč
Plynovodní přípojky	18 150,00 Kč
Vjezdy	67 760,00 Kč
Výdaje na odběrná místa - el. energie	25 800,00 Kč
Projektová dokumentace	29 572,00 Kč
Celkové výdaje	650 289,00 Kč

Na základě kalkulace popsané v této části studie je výsledná výše podílu výdajů na soukromý pozemek (*nově 2 parcely*) celkem **650 289,00 Kč**. Zpracovatelé studie současně upozorňují, že kalkulace podílu výše výdajů na soukromý pozemek je zpracována na základě znalosti výdajů ze současných podkladových materiálů, hlavně projektové dokumentace ve stupni DUR. Skutečné výdaje se mohou lišit.

7.3. KALKULACE POZEMKU ZA 1 M²

Předmětem této části studie je kalkulace ceny za 1 m² prodáváných pozemků Města Loštice v lokalitě Žádlovice. Cílem následného výpočtu je, aby v ceně všech prodáváných pozemků byly začleněny všechny nezbytné výdaje spojené s přípravou těchto pozemků pro následnou výstavbu rodinných domů, jejíž hodnota je vyčíslena v části 7.1 Studie.

Celkem bude Město Loštice prodávat 23 pozemků určených pro výstavbu rodinných domů, dva pozemky jsou v soukromém vlastnictví. Celkové výdaje na přípravu všech 25 pozemků (*zajištění inženýrských sítí a dopravní infrastruktury*) jsou ve výši **17 172 751,00 Kč** (*konečná cena včetně DPH*). Do celkových výdajů pro výpočet ceny za 1 m² nebude počítán podíl výdajů soukromého pozemku, který byl vypočítán v předchozí kapitole a je ve výši **650 289,00 Kč**. Výdaje, které budou vstupovat do kalkulace konečné ceny za 1 m², jsou ve výši **16 522 462,00 Kč**. V následující tabulce je seznam všech budoucích pozemků v lokalitě Žádlovice včetně jejich odhadované plochy, dle zpracované projektové dokumentace ve stupni DUR. Pořadové označení pozemků je dle nastaveného systému, kdy je počítáno od nové křižovatky mezi stávající komunikací III/3539 a novou komunikací.

Souhrnná tabulka nových pozemků (dle DUR)

pravá strana nové silnice	plocha (m ²)	levá strana nové silnice	plocha (m ²)	hlavní silnice III/3539	plocha (m ²)
Pozemek 1	920	Pozemek 8	846	Pozemek 16*	1134
Pozemek 2	988	Pozemek 9	838	Pozemek 17*	1110
Pozemek 3	990	Pozemek 10	821	Pozemek 18	1136
Pozemek 4	993	Pozemek 11	825	Pozemek 19	1162
Pozemek 5	868	Pozemek 12	826	Pozemek 20	1158
Pozemek 6	869	Pozemek 13	804	Pozemek 21	1181
Pozemek 7	985	Pozemek 14	772	Pozemek 22	1171
		Pozemek 15	764	Pozemek 23	1190
				Pozemek 24	1179
				Pozemek 25	1170

** jedná se o soukromé pozemky*

Pro výpočet ceny za 1 m² pozemku využijeme všechny stanovené údaje v rámci zpracované Studie proveditelnosti.

- Celková plocha nově vybudovaných pozemků/parcel = 24 700 m²
- Plocha soukromých pozemků = 2 244 m²
- Celková plocha pozemků Města Loštice = 22 456 m²
- Celkové výdaje na přípravu pozemků = 17 172 751,00 Kč
- Podíl výdajů na soukromý pozemek (2 parcely) = 650 289,00 Kč
- Výdaje pro kalkulaci městských pozemků = 16 522 462,00 Kč

$$Cena\ za\ 1\ m^2 = \frac{celkové\ výdaje\ na\ městské\ pozemky}{celková\ plocha\ městských\ pozemků} = \frac{16\ 522\ 462}{22\ 456} = 735,78\ Kč\ za\ 1\ m^2$$

V následujícím přehledu je seznam všech pozemků včetně odhadu celkové ceny pozemku dle stanovené ceny za 1 m².

Souhrnná tabulka ceny pozemků

pozemek	plocha (m ²)	konečná cena (Kč)	pozemek	plocha (m ²)	konečná cena
Pozemek 1	920	818 800 Kč	Pozemek 14	772	687 080 Kč
Pozemek 2	988	879 320 Kč	Pozemek 15	764	679 960 Kč
Pozemek 3	990	881 100 Kč	Pozemek 16	1134	soukromý
Pozemek 4	993	883 770 Kč	Pozemek 17	1110	soukromý
Pozemek 5	868	772 520 Kč	Pozemek 18	1136	1 011 040 Kč
Pozemek 6	869	773 410 Kč	Pozemek 19	1162	1 034 180 Kč
Pozemek 7	985	876 650 Kč	Pozemek 20	1158	1 030 620 Kč
Pozemek 8	846	752 940 Kč	Pozemek 21	1181	1 051 090 Kč
Pozemek 9	838	745 820 Kč	Pozemek 22	1171	1 042 190 Kč
Pozemek 10	821	730 690 Kč	Pozemek 23	1190	1 059 100 Kč
Pozemek 11	825	734 250 Kč	Pozemek 24	1179	1 049 310 Kč
Pozemek 12	826	735 140 Kč	Pozemek 25	1170	1 041 300 Kč
Pozemek 13	804	715 560 Kč	Celková cena		19 985 840 Kč

7.4. PRODEJ POZEMKŮ - DPH

Pokud je obec plátcem DPH, je nezbytné testovat, zda se jedná po pozemek, jehož převod je od daně osvobozen nebo zdaněn. Od 1. ledna tohoto roku jsou novým způsobem nastavena pravidla zdaňování daní z přidané hodnoty (DPH) při dodání nemovitých věcí. Kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá pozemek, který je předmětem koupě, a umožní mu nabýt vlastnické právo k němu. Ujednají-li si strany, kdy má kupující pozemek převzít, náleží kupujícímu od ujednané doby převzetí plody a užitky nemovité věci, ve stejné době přejde na kupujícího nebezpečí škody na věci. Okamžik skutečného předání převáděného pozemku se může lišit od data podpisu kupní smlouvy, ve většině případů se bude lišit od data nabytí právních účinků vkladu do katastru nemovitostí. Pro DPH je v transakci rozhodným momentem den předání pozemku nabyvateli k užívání, nebo den doručení vyrozumění (např. z Katastru nemovitostí), ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva a to ten den, který nastane dříve.

Novinkou roku 2016 je rozšíření okruhu dodání pozemku, na které se vztahuje povinnost zdanění. Až na výjimky je převod pozemku zdanitelným plněním. Ke zdanitelnému dodání pozemku dojde v případě, že pozemek splní jen některou z podmínek pro zdanění:

- je stavebním pozemkem z titulu uděleného stavebního povolení, nebo
- je stavebním pozemkem proto, že na něm byly zahájeny správní úkony nebo
- **je stavebním pozemkem proto, že na něm byly zahájeny stavební práce, vedoucí ke stavbě v budoucnosti (například zasíťování, jakékoliv výkopové práce apod.)** nebo
- tvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí (jedná se o pozemek, který slouží k provozu této stavby) nebo je na něm zřízena stavba spojená se zemí pevným základem nebo inženýrská síť stejného vlastníka.

Podle výše uvedeného dodání pozemků v předmětné lokalitě určené pro výstavbu rodinných domů spadá do povinnosti zdanění, protože splňuje jednu z definovaných podmínek a to, že je stavebním pozemkem proto, že na něm byly zahájeny stavební práce, vedoucí ke stavbě v budoucnosti (zasíťování). V současné době dle platné legislativy je DPH ve výši 21 %.

8. HODNOCENÍ EFEKTIVITY

Pro vyhodnocení efektivity zvolené cenové hladiny následného prodeje pozemků určených pro výstavbu rodinných domů jsme zvolili srovnávací analýzu cen pozemků, prodávaných v lokalitách do 20 km od Města Loštice. Základním parametrem bylo určení pozemku, pro výstavbu rodinného domu a dostupnost inženýrských sítí po hranici prodávaného pozemku. Dalším zásadním parametrem, který má velký vliv na cenovou hladinu je občanská vybavenost dané lokality reflektující atraktivitu daného území a tedy i prodávaného pozemku. Obecným pravidlem je skutečnost, že pro prodej pozemku v místních částech větších měst a obcí nebo přímo v menších obcích, které nemají dostatečně zajištěnou občanskou vybavenost a dopravní dostupnost je cena pozemků výrazně nižší. V následující tabulce jsou zcela zjevné právě tyto rozdíly v cenách pozemků za 1 m². Tyto pozemky mají také nižší stupeň prodejnosti oproti pozemkům, které se nacházejí v atraktivních lokalitách s úplnou občanskou vybaveností a kvalitní dopravní dostupností. Takovýmto případem je právě lokalita Loštice, Senice na Hané, Loučany, Uničov, Mohelnice. U označených pozemků je na první pohled zřejmá vyšší cena za 1 m². V případě těchto pozemků se jednalo o prodej většího počtu stavebních parcel v lokalitách, určených pro výstavbu rodinných domů. Obec v těchto případech připravila stavební pozemek tak, aby kupující mohl okamžitě zahájit výstavbu rodinného domu – zajistila kompletní zasilování a možností okamžitého napojení. Pro sestavení srovnatelného porovnání hospodárnosti nastavené cenové hladiny pro prodej stavebních parcel v katastrálním území Žádlovic byl sestavený průměr z vyznačených lokalit, které jsou srovnatelné svými parametry s řešenou lokalitou Loštice – Žádlovice.

Výpočet Ø ceny prodeje stavebních pozemků ve srovnatelných lokalitách se stejných technickým zabezpečením inženýrských a technických sítí.

$$\text{Průměrná cena za 1 m}^2 = 879,- \text{ Kč}$$

Z výše vypočítané průměrné ceny pozemků ve srovnatelných lokalitách lze konstatovat, hospodárné a efektivní nastavení ceny pozemku v řešené lokalitě Loštice – Žádlovice.

Tabulka porovnání cen pozemků v okruhu do 20 km od místa realizace investičního záměru:

Obec	Velikost pozemku	Inženýrské sítě	Cena včetně DPH	Cena za 1m ²
Loštice	1355	ano, hranice pozemku	540 000,00	398,52
Loštice	3664	částečně, elektřina, voda	912 336,00	249,00
Loštice	lokalita Ve Stráni	ano, včetně komunikace		690,00
Senice na Hané	lokalita Zahradní	ano, hranice pozemku		720,00
Loučany	nová zástavba RD	ano, včetně komunikace		800,00
Bílá Lhota - Červená Lhota	1250	ano, hranice pozemku	550 000,00	440,00
Bílá Lhota - Červená Lhota	1350	ano, hranice pozemku	600 000,00	444,44
Bílá Lhota - Červená Lhota	1250	ano, hranice pozemku	550 000,00	440,00
Bílá Lhota - Červená Lhota	5133	ano, hranice pozemku	2 200 000,00	428,60
Uničov	4890	ano, hranice pozemku	2 885 100,00	590,00
Medlov - Králová	607	ano, hranice pozemku	315 000,00	518,95
Mohelnice - Studená Loučka	1092	ano, hranice pozemku	599 900,00	549,36
Mohelnice - Podolí	1187	ano, hranice pozemku	1 220 000,00	1 027,80
Mohelnice, ul. Západní	957	ano, hranice pozemku	1 321 617,00	1 381,00

Mírov	1096	ano, hranice pozemku	250 000,00	228,10
Palonín	625	ano, hranice pozemku	590 000,00	944,00
Moravičany	3131	ano, hranice pozemku	1 095 850,00	350,00
Moravičany	6830	ano, hranice pozemku	2 390 500,00	350,00
Bouzov	2422	ano, hranice pozemku	400 000,00	165,15

9. ZÁVĚREČNÉ SHRNUJÍCÍ HODNOCENÍ PROJEKTU

Studie proveditelnosti provedla analýzu všech dostupných informací a podkladů, směřujících ke stanovení celkových investičních výdajů na vybudování lokality pro výstavbu 25 rodinných domů v katastrálním území Žádlovice. Při porovnání navrhované ceny za 1 m² stavebního pozemku určeného pro výstavbu rodinných domů je tato srovnatelná s cenou pozemků v jiných obdobných lokalitách v rozsahu 20 km od místa realizace projektu. Jednotlivé kroky, které studie proveditelnosti popisuje, včetně nastavení způsobu prodeje pozemků, nastavení pravidel při prodeji pozemků a nastavení finančního spolupodílu pro vlastníka dvou stavebních parcel v řešené lokalitě vycházejí ze znalosti problematiky a především ze zkušeností s obdobnou realizací investičního záměru u jiných zadavatelů.