

Zásady stanovující zvláštní postup při prodeji nemovitých věcí v lokalitě Z15

Oddíl I.

Obecná ustanovení

Čl. 1

Zastupitelstvo města Planá schválilo dne 28.1. 2026, usnesením č. 62/7, tyto Zásady stanovující zvláštní postup při prodeji nemovitých věcí v lokalitě Z15 v Plané (dále jen "Zásady"). Tyto Zásady navazují na obecné *"Zásady stanovující postup při prodeji a pronájmu, propachtování nemovitých věcí a zřizování věcných břemen na pozemcích v majetku města Planá"* schválené dne 18. 12. 2025 (dále jen "Obecné zásady 2025") a upravují výhradně soukromoprávní aspekty prodeje vymezených nemovitostí v lokalitě Z15 v Plané. V otázkách neupravených těmito Zásadami se použijí Obecné zásady 2025 a příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen "občanský zákoník").

Čl. 2

Předmět a rozsah působnosti

1. Tyto Zásady se vztahují na prodej pozemků (popř. dalších nemovitých věcí) ve vymezené lokalitě " Z15 v Plané " (dále jen "Lokalita"). Přesné územní vymezení Lokality bude doplněno a tvoří přílohu těchto Zásad.
2. Předmětem prodeje jsou stavební pozemky určené k výstavbě rodinných domů a související infrastruktury v Lokalitě. Konkrétní seznam prodávaných pozemků, včetně jejich parcelních čísel a výměr, bude stanoven v každé výzvě k podání nabídek podle těchto Zásad.
3. Pokud některý z pozemků v Lokalitě není ke dni vyhlášení prodeje samostatně oddělen geometrickým plánem (či jinak evidován v katastru nemovitostí jako samostatná parcela), bude prodej takového pozemku realizován dvoufázově: nejprve uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí kupní, a teprve po vymezení pozemku geometrickým plánem a zápisu do katastru nemovitostí bude uzavřena řádná kupní smlouva. Pokud je naopak pozemek již takto samostatně vymezen, bude prodej realizován přímo uzavřením kupní smlouvy.

Oddíl II.

Postup prodeje pozemků

Čl. 3

Způsob prodeje a vyhlášení nabídek

1. Prodej pozemků podle těchto Zásad proběhne po etapách ("vlnách" nebo "kolech"), vždy pro určitý ucelený soubor pozemků v Lokalitě. O zařazení konkrétních pozemků do příslušné vlny prodeje rozhodne město.
2. Každá vlna prodeje bude zahájena zveřejněním výzvy k podání nabídek na koupi pozemků. Výzva bude zveřejněna způsobem obvyklým (zejména na úřední desce a webových stránkách města) a bude obsahovat alespoň:
 - identifikaci a popis nabízených pozemků (včetně informace, zda jsou pozemky již odděleny geometrickým plánem či nikoli),
 - minimální kupní cenu nebo způsob stanovení minimální ceny,
 - lhůtu pro podávání nabídek a způsob jejich podání,
 - informace o požadovaném obsahu nabídek (dle čl. 4 odst. 1) a o podmínce složení finanční jistoty (dle čl. 4 odst. 3),
 - další případné podmínky prodeje stanovené těmito Zásadami nebo rozhodnutím města.
3. Lhůta pro podání nabídek nebude kratší než 15 dnů ode dne zveřejnění výzvy. Nabídky podané po uplynutí lhůty nebudou do výběru zahrnuty.
4. Výzva k podání nabídek může stanovit, že zájemci se podílejí na nákladech na vyhotovení podkladů (zejména geometrického plánu, znaleckého posudku), a to způsobem uvedeným ve výzvě; tyto podmínky budou následně konkretizovány ve vzorech neodvolatelných nabídek.

Čl. 4

Podávání nabídek

1. **Forma a náležitosti nabídky:** Zájemce o koupi pozemku v Lokalitě podává písemnou nabídku na formuláři poskytnutém městem Planá, a to v listinné podobě v zalepené obálce označené nápisem NEOTVÍRAT a identifikací příslušného kola prodeje a pozemku, doručené buď osobně na podatelnu městského úřadu nebo poštovní zásilkou, podle podrobností a pokynů uvedených ve výzvě. Ve formuláři nabídky poskytnutém městem musí být uvedeno:
 - jméno/název a identifikační údaje zájemce (fyzická osoba: jméno, příjmení, datum narození, adresa; v případě státem uznaného svazku též údaj o manželovi/partnerovi a informaci o společném jmění; právnická osoba: obchodní firma, IČO, sídlo, osoba oprávněná jednat),
 - označení pozemku, o jehož koupi má zájemce zájem (je-li nabídka podávána pro více pozemků, musí být každá nabídka samostatná – viz odst. 2),
 - nabízená kupní cena v Kč,

- prohlášení, že zájemce akceptuje podmínky těchto Zásad a podmínky uvedené ve výzvě k podání nabídek,
 - u nabídky na pozemek, který není oddělen geometrickým plánem, výslovné uvedení, že se jedná o neodvolatelnou nabídku na uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní, jinak se nabídka považuje za neodvolatelnou nabídku k uzavření kupní smlouvy (dle čl. 2 odst. 3),
 - datum a podpis zájemce (u právnické osoby statutárního orgánu či zástupce).
2. **Limit počtu nabídek:** Jeden zájemce může v rámci jednoho kola prodeje podat nabídky nejvýše na **pět** různých pozemků. Každý zájemce však může nakonec nabýt (koupit) maximálně jediný pozemek v celé Lokalitě. Pokud by tentýž zájemce podal nejvyšší nabídky na více než jeden pozemek, bude mu umožněno získat pouze jeden pozemek; v nabídkách je povinen uvést pořadí své preference pozemků. Nebude-li pořadí preference uvedeno, rozhodne o pozemku, který bude zájemci nabídnut k uzavření smlouvy, město podle svého uvážení s ohledem na účel těchto Zásad a zásadu hospodárného nakládání s majetkem obce.
 3. **Finanční jistota (kauce):** Každý zájemce je povinen do 3 pracovních dnů od podání nabídky složit na účet města Planá peněžitou jistotu ve výši 20.000,- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých) jako záruku vážnosti své nabídky (dále jen „jistota“). Variabilní symbol platby a číslo účtu budou uvedeny ve výzvě. Zájemce ve své nabídce potvrdí závazek tuto částku uhradit a vyjádří souhlas s podmínkami jejího vypořádání podle odst. 6 tohoto článku.
 4. **Neodvolatelnost nabídky:** Nabídka podaná dle těchto Zásad je pro zájemce závazná a neodvolatelná po celou dobu uvedenou ve výzvě k podání nabídek, nejdéle však po dobu 90 dnů od skončení lhůty pro podání nabídek, není-li výzvou určeno jinak. Během této doby nemůže zájemce svou nabídku odvolat ani změnit, ledaže město Planá oznámí, že daný pozemek nebude prodán nebo že nabídka zájemce nebyla vybrána.
 5. **Ochrana osobních údajů:** Zájemce podáním nabídky bere na vědomí, že město bude zpracovávat jeho osobní údaje uvedené v nabídce pro účely realizace prodeje pozemků podle těchto Zásad. Osobní údaje budou chráněny v souladu s platnými právními předpisy. Město zajistí, aby při posuzování nabídek nedošlo k neoprávněnému zásahu do dobré pověsti, cti či soukromí zájemců; celý proces prodeje bude veden nediskriminačně, transparentně a s respektem k ochraně osobnostních práv všech zúčastněných.
 6. **Vrácení nebo započtení jistoty:** Peněžitá jistota složená podle odst. 3:

- **a)** bude započtena na úhradu kupní ceny u toho zájemce, jehož nabídka byla vybrána a s níž bude uzavřena smlouva (kupní nebo o budoucí smlouvě kupní),
- **b)** případně městu Planá jako smluvní odstupné (část odstupného ve smyslu § 1992 občanského zákoníku) v případě, že vybraný zájemce bez spravedlivého důvodu odmítne podepsat smlouvu podle čl. 5 odst. 4 nebo jinak zmaří realizaci své nabídky. Zaplacením tohoto odstupného zanikají závazky města i zájemce uzavřít smlouvu,
- **c)** bude vrácena všem neúspěšným zájemcům, jejichž nabídka nebyla vybrána, a to nejpozději do 10 pracovních dnů od rozhodnutí o výběru jiné nabídky příp. od zrušení prodeje pozemku městem. V případě zájemce, který byl vybrán k uzavření smlouvy, bude jistota (nevyužitá k úhradě odstupného) vrácena, pokud nakonec nedojde k uzavření smlouvy z důvodů na straně města (např. neschválení prodeje zastupitelstvem nebo zjištění vady bránící převodu) – vrácení proběhne do 10 pracovních dnů od oznámení města, že smlouva nebude uzavřena.

Čl. 5

Výběr nejvhodnější nabídky

1. Otevírání obálek s nabídkami, posouzení jejich úplnosti a vyhodnocení nabídek provádí hodnotící komise jmenovaná radou města (popř. starostkou). Komise je nejméně tříčlenná; většinu členů komise tvoří členové zastupitelstva města.
2. Otevírání obálek je neveřejné; hodnotící komise umožní účast zájemců v postavení pozorovatelů. O průběhu otevírání obálek a posouzení nabídek se vždy sepíše protokol, který obsahuje seznam doručených nabídek, jejich základní parametry, výsledek posouzení a doporučení komise pro rozhodnutí zastupitelstva.
3. Do hodnocení budou zahrnuty pouze úplné nabídky splňující požadavky těchto Zásad a výzvy k podání nabídek.
4. Základním kritériem pro výběr nejvhodnější nabídky je výše nabízené kupní ceny. Každý pozemek se posuzuje samostatně. Nejvhodnější nabídkou na koupi konkrétního pozemku je tedy zpravidla ta, která nabízí nejvyšší kupní cenu.
5. V případě, že dvě či více nabídek na tentýž pozemek obsahují shodnou nejvyšší cenu, určí hodnotící komise losem, nedohodne-li se se všemi dotčenými zájemci na jiném transparentním způsobu rozlišení pořadí.
6. O vyhodnocení nabídek hodnotící komisí a výběru nejvhodnější nabídky rozhodne Zastupitelstvo města Planá formou usnesení. Nabídka vybraného zájemce bude následně městem akceptována a daný zájemce bude vyzván k podpisu příslušné

smlouvy (kupní smlouvy nebo smlouvy o smlouvě budoucí kupní). Neúspěšní zájemci budou o výsledku informováni vhodným způsobem.

7. Město Planá si vyhrazuje právo nevybrat žádnou z předložených nabídek nebo zrušit vyhlášenou výzvu i bez udání důvodu, a to až do okamžiku podpisu smlouvy s vybraným zájemcem. Takové rozhodnutí nepodléhá náhradě nákladů či škody vůči zájemcům; zájemcům v takovém případě náleží pouze vrácení složené jistoty podle čl. 4 odst. 6 písm. c).

Oddíl III. Smluvní podmínky prodeje

Čl. 6

Uzavření smlouvy

1. Prodej bude realizován uzavřením smlouvy s vybraným zájemcem (dále jen "kupující"). Smlouva bude uzavřena v souladu s občanským zákoníkem a těmito Zásadami, a to buď jako kupní smlouva, nebo – v případě dle čl. 2 odst. 3 – nejprve jako smlouva o budoucí kupní smlouvě tím způsobem, že město akceptuje neodvolatelnou nabídku, kterou daný zájemce závazně vyjádřil vůli koupit určitý pozemek.
2. **Lhůta pro uzavření smlouvy:** Kupující je po akceptaci městem povinen podepsat písemnou smlouvu s městem ve lhůtě určené ve výzvě k podpisu smlouvy. Tato lhůta nebude kratší než 30 dnů od doručení výzvy kupujícímu. Město může lhůtu na žádost kupujícího přiměřeně prodloužit, avšak pokud kupující smlouvu nepodepíše ani do 60 dnů od první výzvy bez prokazatelného vážného důvodu, považuje se to za odmítnutí podepsat smlouvu ze strany kupujícího (s následky dle čl. 4 odst. 6 písm. b)).
3. **Kupní smlouva (příloha č. 1 těchto zásad):** Kupní smlouva s kupujícím bude podepsána v souladu s náležitostmi stanovenými obecně závaznými právními předpisy. Kupní cena bude uhrazena před podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, pokud nebude sjednáno jiné zajištění úhrady. Smlouva bude obsahovat ujednání o podmínkách převodu, zejména:
 - o prohlášení prodávajícího (města), že na nemovitosti neváznou dluhy ani právní vady bránící převodu, ledaže by vznikly z vůle kupujícího,
 - o prohlášení kupujícího, že se seznámil se stavem nemovitosti a přijímá ji,
 - o závazek kupujícího postupovat při zřízení stavby v souladu s územně plánovacím podkladem „Planá – Územní studie pro lokalitu Z15“ k ÚP Planá - územní studií vyhotovenou BRAK architects, Ing. arch. Petr Brožek, se sídlem Jílovská 1154/49, 140 00 Praha 4, a to pro sektor C, která byla vložena do evidence územně plánovací činnosti dne 18. 11. 2020, jež je

v tištěné podobě nebo prostřednictvím internetu přístupná dálkovým způsobem na webu Městského úřadu Planá

(https://www.plana.cz/e_download.php?file=data/editor/335cs_10.pdf&original=PLZ%20studie%20final%202020_10%20komplet%20opraven%C3%A9.pdf), Městského úřadu Tachov nebo Krajského úřadu Plzeňského kraje, a rovněž také postupovat v souladu s požadavkem na vzhled oplocení, který je definován v kupní smlouvě

- o případné vedlejší ujednání ve smyslu § 2132 občanského zákoníku (zejména výhrada zpětné koupě, předkupní právo věcné, zákaz zcizení/zatížení apod.) sjednané k zajištění účelu prodeje dle čl. 7.

4. Plánovací smlouva (příloha č. 2 těchto zásad): Pozemky nejsou připojeny na veřejné sítě (el. energie, vodovod, kanalizace, telekomunikace, plyn) ani nejsou vybudovány sjezdy na přiléhající pozemní komunikaci. Město Planá se zavazuje, že buď samo na svůj náklad, nebo prostřednictvím jiného investora inženýrských sítí v rámci stavby inženýrských sítí v lokalitě Z15- etapa1. vybuduje i pro stavbu rodinných domů tyto inženýrské sítě: veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci (splaškovou, dešťovou), distribuční vedení plynu, a dále pozemní komunikaci pro vozidla a chodce, a to vše za podmínek stanovených v plánovací smlouvě, jejíž návrh tvoří přílohu č. těchto zásad, přičemž z těchto inženýrských sítí budou moci být realizovány přípojky inženýrských sítí pro stavbu rodinného domu (předmětu koupě / prodeje); naopak náklady na přípojky inženýrských sítí k rodinnému domu ponese koupěchtivý jako stavebník.

Plánovací smlouva bude obsahovat zejména:

- o Popis současného stavu přípravy výstavby infrastruktury v oblasti Planá, zóna Z15 – etapa 1.
- o Předmět smlouvy – závazek města Planá a závazek stavebníka
- o Specifikace závazku města Planá
- o Práva a povinnosti stavebníka
- o Termíny plnění

5. Převod vlastnictví: Vlastnické právo k pozemku přejde na kupujícího účinností dnem právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího. Návrh na vklad podá prodávající (město) po splnění podmínek kupujícím (zejm. po zaplacení ceny). V případě smlouvy o budoucí kupní smlouvě se řeší převod vlastnictví uzavřením navazující kupní smlouvy a vkladem na jejím základě.

Čl. 7

Účel prodeje a závazky kupujícího

1. Prodej pozemků v Lokalitě podle těchto Zásad sleduje účel podpory výstavby rodinných domů a trvalého obyvatelného území. Kupující se proto v kupní smlouvě zaváže, že na kupovaném pozemku vybuduje v souladu s podmínkami územního plánu a stavebního povolení a dokončí stavbu rodinného domu k trvalému bydlení, a to nejpozději do 7 let od převodu vlastnictví pozemku na něj (dokončenou stavbou se rozumí stavba způsobilá k užívání, s kolaudačním souhlasem či oznámením záměru užívání stavby).
2. K zajištění závazku podle odst. 1 bude v kupní smlouvě sjednána smluvní pokuta případně jiná dostatečně odrazující sankce pro případ prodlení kupujícího s dokončením stavby. Dále si město může vymínit i výhradu zpětné koupě (§ 2135 a násl. občanského zákoníku) na předmětný pozemek po dobu trvání závazku vybudovat stavbu nebo prodlení s jeho splněním pro případ, že jej kupující poruší (zejm. nepostaví-li dům v dané lhůtě), nebo (a) věcné předkupní právo pro dobu do 15 let od převodu vlastnictví pozemku na kupujícího. Podrobnosti těchto ujednání stanoví kupní smlouva.
3. Kupující se rovněž zaváže strpět omezení dispozice s pozemkem po dobu do splnění svých závazků dle předchozích odstavců. Zejména bez souhlasu města neprodá pozemek třetí osobě a nezatíží jej právem ve prospěch třetí osoby (s výjimkou zajištění úvěru na výstavbu). Porušení této povinnosti bude sankcionováno smluvní pokutou nebo bude považováno za důvod k uplatnění výhrady zpětné koupě.

Oddíl IV. Závěrečná ustanovení

Čl. 8

Závěrečná ustanovení

1. Tyto Zásady nabývají účinnosti dnem **29.1.2026**.
2. Veškeré vztahy vyplývající z těchto Zásad se řídí českým právem. Práva a povinnosti výslovně neupravené v těchto Zásadách se řídí zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, přičemž se přihlíží k základním zásadám soukromého práva (§ 3 občanského zákoníku), jako jsou ochrana dobré víry a poctivosti, zákaz zneužití práva, ochrana vlastnického práva, smluvní volnost a pacta sunt servanda (závaznost smluv).
3. Za součásti těchto Zásad mohou být prohlášeny vzorové smlouvy a jiná právní jednání (např. neodvolatelné nabídky, smlouvy o smlouvě budoucí kupní a kupní smlouvy) schválené Zastupitelstva města Planá.
4. Tyto Zásady byly schváleny usnesením Zastupitelstva města Planá č. 62/7 ze dne 28.1.2026 a zveřejněny způsobem obvyklým.