



MĚSTO JILEMNICE

NABÍDKOVÉ ŘÍZENÍ – VÝZVA K PODÁNÍ NABÍDEK

Prodej pozemků ve Zvědavé uličce

Na základě usnesení Zastupitelstva města Jilemnice č. [BUDE DOPLNĚNO] ze dne 06.03.2024 vyhláší město Jilemnice nabídkové řízení k prodeji pozemků ve Zvědavé uličce, a to za následujících podmínek:

1) Specifikace pozemků

Předmětem nabídkového řízení jsou:

- **pozemek parc. č. 99/1**, ostatní plocha, o výměře 1.172 m²,
- **pozemek parc. č. 99/3**, ostatní plocha, o výměře 445 m²,
- **část pozemku parc. č. 99/4**, ostatní plocha, o předpokládané výměře 1.095 m², vytvořená rozdělením pozemku parc. č. 99/4 v místě styku chodníku ve Studentské ulici a panelové cesty, navržené rozdělení pozemku je znázorněno v **příloze č. 1** této výzvy,
- **pozemek parc. č. 99/5**, ostatní plocha, o výměře 632 m² a
- **pozemek parc. č. 99/12**, ostatní plocha, o výměře 106 m²,

to vše ve městě a k.ú. Jilemnice (společně dále jen „**Pozemky**“). Výpis z katastrální mapy s vyznačením Pozemků, jež jsou předmětem nabídkového řízení, je připojen v **příloze č. 2** této výzvy.

Veškeré Pozemky, uvedené shora, o souhrnné výměře **3.450 m²** se nabízejí **jako celek**.

2) Vlastník Pozemků

Vlastníkem Pozemků je **město Jilemnice**, se sídlem Masarykovo náměstí 82, 514 01 Jilemnice, IČO: 00275808. Pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrálním pracovištěm Semily.

3) Způsob využití Pozemků

Pozemky jsou určeny **k výstavbě 4 rodinných dvojdomů** umístěných na Pozemcích tak, jak je uvedeno v architektonické a koordinační situaci, jež jsou připojeny v **příloze č. 3** této výzvy.

V **příloze č. 4** této výzvy je uvedeno schéma budoucího rozdělení Pozemků. Plochy budoucích (rozdělených) pozemků byly navrženy tak, jak je uvedeno v tabulce níže.

Označení pozemků	Plocha (m ²)	Pozemky RD celkem (m ²)	Veřejné plochy celkem (m ²)	Podíl veřejné plochy k pozemku RD (m ²)	Plocha areálu celkem (m ²)
A1	336	2.575	-	164,6	3.838 ¹
A2	319		-	156,3	
B1	326		-	159,7	
B2	332		-	162,7	
C1	320		-	156,8	
C2	308		-	150,9	
D1	310		-	151,9	
D2	327		-	160,2	
Komunikace	405	-	1.263	-	
Veřejná zeleň	857	-		-	

Za účelem výstavby rodinných domů na Pozemcích bylo Městským úřadem Jilemnice, Odborem územního plánování a stavebního řádu, vydáno dne 10.01.2022 územní rozhodnutí, čj. MUJ12191/2021/ÚPSŘ, jež je **přílohou č. 5** této výzvy (dále jen „Územní rozhodnutí“). Územní rozhodnutí nabylo právní moci dne 02.02.2022, dne 22.11.2023 byla k žádosti města Jilemnice platnost Územního rozhodnutí prodloužena, a to do 28.02.2026 (rozhodnutím, které nabylo právní moci dne 28.12.2023).

4) **Omezení Pozemků**

Na Pozemcích se nachází **panelová cesta**. Její umístění brání plánované výstavbě rodinných domů, kupující je tak povinen v rámci terénních prací tuto cestu demontovat a s demontovanými silničními panely naložit v souladu s odpadovou legislativou (zejm. zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění zákona č. 261/2021 Sb.).

Pozemky jsou aktuálně využívány jako **mezideponie sypkých hmot**. Mezideponie bude prodávajícím zrušena do 2 měsíců ode dne doručení výzvy kupujícího.

Na Pozemcích se mohou vyskytovat **skryté překážky**, zejména pozůstatky mazutové výtopny, jež se nacházela na Pozemcích (provoz byl ukončen v roce 1994, demolice proběhla v roce 1995). Průzkumy Pozemků (s výjimkou radonového a hydrogeologického) nebyly prováděny, veškerá rizika spojená s případnými skrytými překážkami na Pozemcích jsou rizikem kupujícího.

S ohledem na podloží musejí být **domy založeny na desce**. Založení objektu nesmí mít vliv na přitížení **opěrné zdi** nacházející se na pozemku parc. č. 99/12. Domy umístěné v blízkosti opěrné zdi tak budou mít desku krajově podepřenou hlubším pasem.

Hydrogeologický průzkum, provedený v 12/2020 Ing. Pavlem Zikou, CSc., prokázal, že nenasycená zóna má dostatečnou mocnost i propustnost, a tedy dobrou vsakovací kapacitu. Vsakovací kapacita podzemního prostředí je při respektování zjištěné propustnosti relevantních vrstev zemin dostatečná pro návrh vsakovací jímky na dešťové vody. Likvidace dešťových vod vsakováním na Pozemcích se jeví jako vhodné řešení. Závěry hydrogeologického průzkumu jsou připojeny v **příloze č. 6** této výzvy

Radonový průzkum, provedený v 12/2020 Ing. Pavlem Zikou, CSc., prokázal na Pozemcích **střední radonové riziko**. Závěry radonového průzkumu jsou připojeny v **příloze č. 6** této výzvy.

¹ v uváděné ploše areálu (3.838 m²) jsou zahrnuty i pozemky parc. č. 98/1, 98/2 a část pozemku 2244, které nejdou předmětem prodeje

Na Pozemcích budou zřízeny v nezbytném rozsahu **služebnosti (věcná břemena)** související s vybudováním **inženýrských sítí**. Na části Pozemků, na níž bude vybudována komunikace, budou navíc zřízeny **služebnosti stezky a jízdy**.

Po východní hranici pozemků C1, C2, D1 a D2 (jak jsou tyto označeny v **příloze č. 3**) **vybuduje kupující stezku pro pěší** vedoucí (v trase dešťové kanalizace) ze Zvědavé uličky a ústící u rybníčku na pozemku parc. č. 95/4. Stezka bude v šíři 1,6 m, ohraničena sadovými obrubníky, povrch cesty bude mlatový.

Dle smlouvy o uzavření budoucích smluv o připojení odběrných elektrických zařízení k distribuční soustavě do napěťové hladiny 0,4 kV (NN), č. 21_SOBS01_4121758284, ze dne 09.02.2021, jež je připojena v **příloze č. 7** této výzvy, je kupující povinen zaplatit provozovateli distribuční soustavy částku **50.000,- Kč** představující doplatek podílu na oprávněných nákladech spojených s připojením odběrných zařízení a se zajištěním požadovaného příkonu.

5) Podmínky prodeje Pozemků

- a. prodej Pozemků bude realizován prostřednictvím **elektronické aukce**, jež bude zahájena dne **18. dubna 2024 od 10.00 hodin** na aukčním portálu www.e-drazby.cz,
- b. minimální výše kupní ceny (nejnižší podání) činí **8.170.635,- Kč vč. DPH (21%)**; minimální výše kupní ceny sestává z:
 - (1) tržní (obvyklé) ceny Pozemků ve výši **6.430.000,- Kč + DPH (21%), celkem tedy 7.780.300,- Kč vč. DPH**, stanovené znaleckým posudkem č. 068954/2023 ze dne 07.11.2023, jenž je připojen v **příloze č. 8** této výzvy (dále jen „**Znalecký posudek**“), zpracovaným Ing. Jiřím Antošem, soudním znalcem pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí;
 - (2) nákladů ve výši **390.335,- Kč vč. DPH**, jež město Jilemnice vynaložilo v souvislosti se zamýšleným prodejem Pozemků, sestávajících z nákladů na zhotovení projektové dokumentace k Územnímu rozhodnutí vč. mapových podkladů pro vypracování územní studie (296.165,- Kč), odvodů za odnětí zemědělské půdy ze ZPF vč. nákladů na zpracování posudku k vynětí půdy ze ZPF (5.000,-Kč), nákladů na zhotovení hydrogeologického a radonového průzkumu (32.670,- Kč), podílu na oprávněných nákladech spojených s připojením odběrných zařízení a se zajištěním požadovaného příkonu (50.000,- Kč) a nákladů Znaleckého posudku (6.500,- Kč),
- c. aukční jistota činí **120.000,- Kč**, kdy tato tvoří v případě úspěchu v aukci odměnu aukční společnosti, a nezapočítává se tak na kupní cenu; minimální příhoz v aukci činí 25.000,- Kč,
- d. Pozemky budou prodány **jako celek** vítěznému uchazeči, prodej jen některého/některých z Pozemků není možný,
- e. **výstavba** rodinných domů na Pozemcích musí být **zahájena nejpozději do 18 měsíců** od prodeje a **dokončena (vč. kolaudace) nejpozději do 36 měsíců** od prodeje,
- f. stavební povolení (zajišťuje kupující) bude vydáno na základě pravomocného Územního rozhodnutí; kupující je povinen respektovat umístění staveb (rodinných domů, komunikací, parkovacího stání) a vedení inženýrských sítí na Pozemcích dle Územního rozhodnutí,
- g. v rámci výstavby rodinných domů budou na Pozemcích vybudovány **inženýrské sítě** (kanalizační řady, přeložka a přípojky, vodovodní řady, přípojky a hydrant, střednětlaký plynovod a přípojky, podzemní vedení veřejného osvětlení a veřejné osvětlení, dešťová

kanalizace, přípojky a vpusti dešťové kanalizace v nové komunikaci a chránička pro optickou síť), a to v rozsahu a specifikaci uvedené v koordinační situaci, jež je **přílohou č. 3** této výzvy,

- h. nejpozději ve lhůtě pro výstavbu rodinných domů je kupující povinen vybudovat na Pozemcích **komunikaci** (cementobetonová dlažba DL 80 mm, lože z drti 40 mm, mechanicky zpevněné kamenivo 150 mm, štěrkodrt' 150 mm, celkem skladba 420 mm) a **parkovací stání** (žulová dlažba 100 mm, lože z drti 40 mm, mechanicky zpevněné kamenivo 150 mm, štěrkodrt' 150 mm, celkem skladba 440 mm) tak, jak je uvedeno v Územním rozhodnutí,
- i. nejpozději ve lhůtě pro výstavbu rodinných domů je kupující povinen vybudovat po východní hranici pozemků C1, C2, D1 a D2 (jak jsou tyto označeny v **příloze č. 4) stezku pro pěší** vedoucí (v trase dešťové kanalizace) ze Zvědavé uličky a ústící u rybníčku na pozemku parc. č. 95/4,
- j. nejpozději ve lhůtě pro výstavbu rodinných domů vybudovat na Pozemcích **zelené plochy**, a to v rozsahu a specifikaci dle architektonické a koordinační situace, jež jsou připojeny v **příloze č. 3** této výzvy,

- k. po dokončení výstavby rodinných domů je **kupující povinen k:**

(1) **prodeji pozemků s rodinnými domy zájemcům o koupi včetně přiléhajících zahrad a podílů na pozemcích se zelenými plochami a opěrnou zdí,**

(2) **bezúplatnému převodu:**

i) **pozemků s:**

- 1. **komunikací,**
- 2. **parkovacími stáními,**
- 3. **stezkou pro pěší** (v části, která se nachází na Pozemcích),
- 4. **veřejnou zelení v jižní části Pozemků** (při Zvědavé uličce); zeleň v západní části Pozemků (při Studentské ulici) zůstane kupujícímu; a

ii) **veřejného osvětlení a části dešťové kanalizace nacházející se mimo Pozemky,**

to vše městu Jilemnice, IČO: 00275808,

(3) **bezúplatnému převodu vodovodního řadu, kanalizačního řadu a hydrantu, vybudovaných na Pozemcích, to vše Vodohospodářskému sdružení Turnov, IČO: 49295934,**

- l. kupní cena bude uhrazena **do 30 dnů** ode dne nabytí účinnosti kupní smlouvy, návrh na vklad bude podán bezprostředně po úhradě kupní ceny, ve prospěch města Jilemnice bude sjednáno předkupní právo, právo zpětné koupě (v případě porušení podmínek sjednaných v kupní smlouvě) a plnění povinností vyplývajících z kupní smlouvy bude zajištěno smluvními pokutami,
- m. veškeré podmínky prodeje Pozemků jsou uvedeny v závazném vzoru kupní smlouvy, jenž je připojen v **příloze č. 9** této výzvy a jenž se uchazeči o koupi zavazují akceptovat; změny či odchylky v závazném návrhu kupní smlouvy, s výjimkou míst určených k doplnění, nejsou přípustné.

6) Prohlídka Pozemků

Prohlídka Pozemků za účasti zástupců města Jilemnice se uskuteční dne **3. dubna 2024 od 10.00 hod.** Zájemci o koupi si však mohou Pozemky prohlédnout (na vlastní nebezpečí) kdykoliv, neb Pozemky jsou volně přístupné z veřejné komunikace.

7) Podmínky nabídkového řízení

- a. účastí v elektronické aukci vyjadřuje uchazeč o Pozemky souhlas s podmínkami tohoto nabídkového řízení i obchodními podmínkami stanovenými v závazném vzoru kupní smlouvy, jenž tvoří **přílohu č. 9**,
- b. veškerá komunikace mezi městem Jilemnice a uchazeči o Pozemky bude probíhat písemně a v českém jazyce,
- c. dotazy stran nabídkového řízení lze zasílat elektronicky do datové schránky města Jilemnice, ID **g2nbdtx**, nebo e-mailem na adresu: tromerova@mesto.jilemnice.cz; anonymizované znění dotazů a odpovědi na tyto budou zveřejněny na stránkách města Jilemnice www.mestojilemnice.cz v sekci **[BUDE DOPLNĚNO PO ZPROVOZNĚNÍ SEKCE]**,
- d. město Jilemnice si vyhrazuje právo toto výběrové řízení kdykoliv zrušit (a to i po příklepu nejvyšší nabídky), změnit jeho podmínky či nevybrat žádnou z předložených nabídek; žádnému z uchazečů nevzniká předložením nabídky právo na uzavření kupní smlouvy ani právo na náhradu jakýchkoliv nákladů v souvislosti s podáním nabídky ani v důsledku zrušení výběrového řízení.

8) Způsob hodnocení nabídek

Jediným hodnotícím kritériem podaných nabídek je **výše nabídkové kupní ceny**. Pořadí nabídek bude stanoveno dle výsledků elektronické aukce, na prvním místě bude nabídka **s nejvyšší nabídkovou kupní cenou** (jež bude zároveň vyšší než nejnižší podání). O prodeji Pozemků uchazeči s nejvyšší nabídkovou kupní cenou rozhodne na svém jednání Rada města Jilemnice.

9) Přílohy

- příloha č. 1 – navržené rozdělení pozemku parc. č. 99/4
- příloha č. 2 – výpis z katastrální mapy
- příloha č. 3 – architektonická a koordinační situace
- příloha č. 4 – schéma budoucího rozdělení Pozemků
- příloha č. 5 – územní rozhodnutí a rozhodnutí o prodloužení platnosti územního rozhodnutí a jeho nabytí právní moci
- příloha č. 6 – hydrogeologický a radonový průzkum
- příloha č. 7 – smlouva o uzavření budoucích smluv o připojení odběrných zařízení
- příloha č. 8 – znalecký posudek k výši kupní ceny
- příloha č. 9 – závazný vzor kupní smlouvy

V Jilemnici dne **[BUDE DOPLNĚNO]**

Bc. David Hlaváč
starosta

Vladimír Horáček
místostarosta