



Určeno pro:	Zasedání Zastupitelstva města Příbora č.:	28			
	Konané dne:	21.03.2018			
Materiál číslo:	28/6/5				
Název materiálu a návrh usnesení:					
28/6/5	Lokalita Za školou Npor. Loma – realizace plochy Z43				
28/6/5/1	Schválilo prodejní cenu nemovitostí v lokalitě Za školou Npor. Loma odvozenou ze všech vynaložených nákladů na přípravu lokality ve výši 100 Kč/m ² u částí pozemků dotčených ochranným pásmem VVN a 1 090 Kč/m ² u pozemků a jejich částí bez dotčení ochranným pásem. K těmto cenám bude připočtena DPH v zákonné výši.				
28/6/5/2	Stanovilo jako způsob prodeje nemovitostí v lokalitě Za školou Npor. Loma /veřejné nabídkové řízení formou podání nabídek v uzavřených obálkách/veřejné licitační řízení/losování - při stanovení fixní kupní ceny.				
28/6/5/3	Schválilo rozdělení předmětu prodeje nemovitostí na právo stavby dle § 1240 zákona č. 89/2012 Sb. a samotný pozemek, v poměru 9 : 1 z konečné kupní ceny.				
28/6/5/4	Schválilo „Manuál regulativů zástavby Lokality Za školou (Z43)“, v předloženém znění, stanovující podmínky pro realizaci staveb v lokalitě.				
28/6/5/5	Uložilo zpracovat pravidla pro prodej nemovitostí v Lokalitě Za školou (Z43), se zpracováním kalkulací, postupů a zásad, vycházejících z usnesení 28/6/7/1, 28/6/7/2 28/6/7/3 a 28/6/7/4. Z: vedoucí odboru ISM T: 05/2018				
Obsah předkládaného materiálu:					
Důvodová zpráva:					Počet stran: 8
Přílohy:	Počet int. příloh:	4	Počet ext. příloh:	1	Počet stran: 18+12
Počet stran celkem:					38
	Titul, jméno, příjmení:		Datum:		Podpis:
Předkládá:	Rada města				
Zpracovali:	Lenka Habdasová, Ing. Jaroslav Šimíček, OISM Ing. Romana Šašínková, Dis., ORM				Ing. Šimíček, Lenka Habdasová, Ing. Šašínková, Dis., vše v.r.
Projednáno s:	Ing. Bohuslavem Majerem, starostou města Ing. Danou Foriškovou, Ph.D., místostarostkou města		13.03.2018 13.03.2018		Ing. Bohuslav Majer, v.r. Ing. Dana Forišková, Ph.D., v.r.
Právní konzultace:					-k návrhu pravidel, smluv apod.
Předáno OOSČ:	Bc. Kateřina Šimečková		13.03.2018		v.z. Kateřina Vaňková, v.r.

Důvodová zpráva

Rada města předkládá zastupitelstvu města k projednání variantní návrhy způsobu prodeje nemovitostí v ploše Z 43 – Lokalita Za školou Npor. Loma. Nemovitostmi pro účely tohoto materiálu se rozumí pozemky určené pro výstavbu rodinných domů.

K prodeji bude nabízeno 36 stavebních pozemků – **příloha č. 1**

Odbor ISM, který připravuje prodej pozemků v lokalitě řešil následující postupy:

1. Stanovení předmětu prodeje
2. Stanovení kupní ceny
3. Stanovení způsobu prodeje
4. Regulace výstavby v lokalitě

Jednotlivé postupy byly projednávány na schůzi komise pro lokalitu Za školou dne 05.02.2018, na schůzi finančního výboru dne 14.02.2018.

1. Předmět prodeje

Při současné legislativě lze nemovitosti – pozemky obchodovat několika způsoby

- přímým prodejem pozemku, kdy kupující uhradí kupní cenu v plné výši, je sepsána kupní smlouva. Po vkladu smlouvy do katastru nemovitostí je kupující majitelem pozemku
- na základě smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy po dokončení stavby na pozemku, kdy před podpisem budoucí smlouvy kupní kupující uhradí zálohu na kupní cenu a po dokončení stavby uhradí doplatek kupní ceny. Poté je sepsána kupní smlouva, na základě které je zapsáno vlastnické právo pro kupující do katastru nemovitostí
- rozdělení předmětu prodeje – prodávané nemovitosti na **právo stavby** dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ), a na **pozemek** - ošetřeno uzavřením smlouvy o budoucí kupní smlouvě. Odbor ISM doporučuje využít právě tento způsob prodeje.

Zdůvodnění: Právo stavby má dle NOZ povahu nemovité věci (nehmotné) a je předmětem zápisu do katastru nemovitostí. Dne 31.01.2018 proběhla konzultace k tomuto způsobu prodeje na MÚ Veselí nad Moravou (dále VNM). Za město se jednání zúčastnili Ing. Šimíček, Ing. Šašínková a p. Habdasová, za VNM zástupci odboru majetku a investic – Ing. Jarošová – vedoucí odboru MI a Mgr. Trčka – právník odboru MI. Ve VNM proběhl v roce 2014 prodej lokality zahrnující 7 stavebních pozemků a to formou prodeje práva stavby spolu s uzavřením budoucí kupní smlouvy k pozemku. V současné době jsou již některé stavby zkolaudovány, došlo k prodeji pozemku a následně k přepisu pozemku na nového vlastníka – vlastníka stavby.

Výhodou tohoto způsobu prodeje je skutečnost, že až do dokončení stavby zůstává pozemek majetkem města a tedy si město ponechává možnost kontrolovat plnění podmínek výstavby na pozemku – např. dodržení Regulativů stanovujících podmínky pro realizaci staveb v území Z 43, (dále jen Regulativy) které stanoví vzhled stavby apod. Tento způsob prodeje je již prověřený a byl nám ze strany VNM doporučen, bez poukazu na případné zjevné nevýhody.

Právo stavby je předmětem zápisu do evidence KN a lze jím ručit při jednání s peněžními ústavy.

V praxi by se postupovalo tak, že k prodeji bude za určenou cenu nabízena **Nemovitost** sestávající z **práva stavby** a **pozemku**. Po vybrání kupujícího (losem, aukcí apod.) by se výsledná cena za nemovitost rozdělila na dvě části. Jedna část kupní ceny je cena za právo stavby a zbývajících část je cena za samotný stavební pozemek. S kupujícím budou sepsány po proběhlém výběrovém řízení dvě smlouvy – kupní smlouva na právo stavby, která bude podepsána po zaplacení kupní ceny za právo stavby a smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy na pozemek s vyčíslením ceny za pozemek.

Ocenění obou částí pak např. – právo stavby 90% celkové ceny za Nemovitost a zbývajících 10% je cena za pozemek, splatná po dokončení stavby. Toto rozdělení kupní ceny pak ještě ve větší míře zavazuje stavebníka k dodržení všech podmínek stanovených městem protože:

Příklad: Kupující získá nemovitost za kupní cenu 1.000.000 Kč. Následně uhradí za právo stavby 900 000 Kč + DPH v zákonné výši, tj. při současné sazbě celkem 1 089 000. Za tuto uhrazenou sumu pak získá „pouze“ právo na pozemku vystavět rodinný dům a přípustné doplňkové stavby, vlastníkem pozemku je nadále město. Kupní cena samotného pozemku činí „jen“ 100 000 Kč + DPH, splatná je před podpisem „ostré“ kupní smlouvy. Pokud stavebník nedodrží podmínky stanovené městem, město není povinno mu po dokončení stavby odprodat pozemek, vlastní stavby tak nemá možnost stát se i vlastníkem pozemku a tímto pozemkem pak např. nadále ručit, je tak i omezen v možnosti prodat již realizovanou stavbu, protože není pravděpodobné, že by našel zájemce o koupi stavby na cizím pozemku. Město dále může podmínit prodej pozemku popř. dokončením stavby do např. 5 let od vydání stavebního povolení, nebo jiného souhlasu dle stavebního zákona, s využitím ustanovení **§ 1255 NOZ** – Není-li nic jiného ujednáno, dá vlastník stavebního pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, za stavbu náhradu. Náhrada činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby, ledaže si strany ujednají jinak.

Stanovisko komise pro lokalitu Za školou:

Doporučuje prodej nemovitostí formou práva stavby a budoucí kupní smlouvy.

Stanovisko finančního výboru:

Bez námitek vůči tomuto postupu.

2. Kupní cena

Odbor ISM zpracoval několik variant kupní ceny nemovitostí a to v rozpětí 615,55-932,98 Kč/m² dle míry započtení jednotlivých nákladů na realizaci lokality do výsledné ceny – **příloha č. 2.**

Stanovisko komise pro lokalitu Za školou:

Doporučuje kupní cenu zohledňující započtení všech nákladů tzn. 932,98 Kč zaokrouhlenou na 1 000 Kč/m² plus DPH v zákonné výši.

Stanovisko finančního výboru:

Doporučuje kupní cenu zohledňující započtení všech nákladů plus DPH v zákonné výši.

Dále je při prodeji nemovitostí nutno zohlednit skutečnost, že několik pozemků v lokalitě je dotčeno průběhem a ochranným pásmem nadzemního vedení vysokého a velmi vysokého napětí. Po realizaci přeložek VN zůstane takto dotčeno jen 7 pozemků. Vzhledem ke skutečnosti že v ochranném pásmu VVN nelze umísťovat žádné stavby (ani bazén apod.) ani

vyšazovat vzrostlé dřeviny, bude pak stavebník a následně vlastník výrazně omezen v možnostech využití pozemku. Části pozemků v ochranném pásmu VVN bude možno využít pouze jako zahradu, proto odbor ISM navrhuje, aby takto dotčená výměra pozemku byla nabídnuta k prodeji za základní cenu 100 Kč/m² – dle Pravidel se takto prodávají pozemky pro způsob využití jako zahrady. Toto ponížení ceny by se pak mohlo kompenzovat odpovídajícím poměrným navýšením ceny za pozemky nebo jejich části, které jsou nezatížené „čisté“ – **příloha č. 3.**

Tento postup byl schválen komisí pro lokalitu „Za školou“ i finančním výborem.

Komentář OISM k příloze č. 3:

Celkové náklady na přípravu lokality při 933 Kč/m ² (celkem 39 545 m ²)	36 895 485 Kč
Prodejní cena částí dotčených VVN při 100 Kč/m ² (celkem 6 263 m ²)	626 300 Kč
Prodejní cena „čistých“ pozemků nebo jejich částí při 1 090 Kč/m ² (celkem 33 282 m ²)	36 277 380 Kč
Celkem plánovaná „tržba“	36 903 680 Kč

Tato kalkulace v zásadě respektuje cenu navrženou komisí pro lokalitu Za školou i finančním výborem. Dále také viz závěry pracovního zasedání zastupitelstva města.

3. Způsob prodeje

Losování z podaných nabídek

- pro jednotlivé nemovitosti bude stanovena pevná prodejní cena
- shromáždění žádostí o prodej – zalepená obálka označená stanoveným způsobem – číslem nemovitosti
- vylosování vítězného žadatele za účasti všech žadatelů a případně i notáře
- v případě, že žadatel podá nabídku k více nemovitostem, v případě jeho opakovaného vylosování, bude jeho žádost vyřazena a losování pro daný pozemek proběhne opakovaně (lze losovat např. pořadí tří kupců)

Výhody: nevylučuje z výběru zájemce, v jejichž finančních možnostech není další navyšování základní ceny.

Nevýhody: Při prodeji tímto způsobem je zajištěna pouze návratnost finančních prostředků vložených do lokality městem bez dalšího zisku a to jen v případě, kdy budou prodány všechny nemovitosti. Nezaručí, že zájemce získá jim preferovaný pozemek, který si může zajistit např. v případě veřejného licitačního řízení.

Nabídkové řízení – obálková metoda

- pro jednotlivé nemovitosti bude stanovena minimální prodejní cena
- zveřejnění záměru prodeje a konání nabídkového řízení na úřední desce
- shromáždění nabídek – zalepená obálka označená stanoveným způsobem – číslem nemovitosti, obsahující nabídku kupní ceny
- vyhodnocení nabídek a stanovení pořadí kupujících (např. první tři nejvyšší nabídky)

Doporučení OISM: Stanovit nejnižší hodnotu navýšení základní ceny za nemovitosti (dle výměry pozemku) a dalších navýšení, aby se vyloučilo navyšování ceny o řádově stokoruny. Např. pozemek o výměře 800 m² při ceně 1 000 Kč/m² – základní cena 800 000 Kč, nabídka s minimálním navýšením zohledňující zvýšení na 1 010 Kč/m² = 808 000 Kč. Tzn. stanovit pro

tuto nemovitost minimální navýšení oproti základní ceně ve výši 8 000 a případné vyšší nabídky vždy v celých tisících.

Výhody: Poměrné jednoduché vyhodnocení podaných nabídek příslušnými orgány města, bez nákladů na dodavatelské provedení vyhodnocení.

Nevýhody: nelze zaručit, že při této metodě bude dosaženo nejvyššího možného zisku pro město, protože zájemci nemají přehled o dalších podaných nabídkách. Dále spornost rozhodování v případě, že nejvyšší nabídku, tzn. ve stejné výši, učiní současně několik zájemců.

Veřejné licitační řízení (VLŘ)

- pro jednotlivé stavební nemovitosti bude stanovena minimální prodejní cena
- shromáždění přihlášek do VLŘ a složení jistiny ve výši např. 10 000 Kč platné pro účast ve všech licitačních řízeních v daném dni – předpokládá se, že zřejmě nebude možné licitovat o všech 36 nemovitostech v jednom dni, bude upřesněno podle počtu přihlášek
- veřejná licitace dle schváleného postupu samostatně pro jednotlivé nemovitosti
- (vítěz jednoho licitačního řízení se již nesmí zúčastnit následujících licitací pro další pozemky)

Doporučení OISM: stanovit pro jednotlivé aukce minimální výši příhozu – viz výše.

Výhody: Předpoklad dosažení nejvyšší možné ceny za nemovitost při osobní účasti zájemců a tím i vyššího zisku pro město a to i v případě, že nebudou prodány všechny nemovitosti. Zájemce si může „vysoutěžit svůj pozemek“.

Nevýhody: V rámci transparentnosti prodeje a vyloučení námitek o podjatosti apod. by měla být licitace provedena nezávislým licitátorem, tzn. za úplatu. Odbor ISM již pro případ, že by tento způsob prodeje byl schválen, oslovil odbornou firmu s žádostí o předložení cenové kalkulace za provedení licitace, s tím, že návrhy smluv a další náležitosti zajistí město (odbor ISM, právník). Samotné licitační řízení je možno zajistit za úhradu do 50 000 Kč včetně DPH.

Stanovisko komise pro lokalitu Za školou:

Doporučuje prodej nemovitostí formou veřejného licitačního řízení. Zároveň doporučuje odměnu pro licitátora v max. výši 100 000 Kč. Dále komise uplatnila dílčí návrhy k organizaci a konání VLŘ.

Stanovisko finančního výboru:

Doporučuje prodej nemovitostí formou nabídkového řízení – obálkovou metodou.

Doporučení OISM:

Prodej nemovitostí prostřednictvím prodeje práva stavby se současným uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí kupní a definitivní uzavření kupní smlouvy s návrhem na vklad do katastru nemovitostí po kolaudaci stavby rodinného domu. V případě vyloučení prodeje nemovitostí formou losu, pak OISM doporučuje prodej formou VLŘ za osobní účasti zájemců s možností maximálního navýšování kupní ceny. Lze předpokládat, že zisk z takto provedeného prodeje dostatečně pokryje i odměnu pro licitátora. V současné době evidujeme na MÚ nabídku na tuto činnost ve výši 60 000,- Kč bez DPH. Zahrnuje zpracování veškeré dokumentace pro výběrové řízení pro 36 pozemků, návrhy smluv o zřízení práva stavby, provedení výběrového řízení ve dvou dnech.

4. Regulace výstavby v lokalitě – zpracovala Ing. Šašínková

Vybraný prostor pro novou výstavbu je velmi atraktivním místem, určeným k vybudování nových rodinných domů. Dopomáhají k tomu nejen danosti jako například sklon terénu, silný panoramatický výhled na celé historické jádro města, ale také z pohledu dosavadního urbanistického uspořádání (pomezí celku sídliště a okrajová část starší zástavby rodinnými domy). Nově navržená struktura a rozložení jednotlivých domů (dle DÚR) výrazně dopomůže k ucelení celého prostoru a dostavby proluky.

Při přípravě prodeje nemovitostí v lokalitě vycházeli příslušní zaměstnanci městského úřadu ve shodě s vedením města z předpokladu, že lokalita by měla být pojata jako jednotný urbanisticko-architektonický celek a mohly by být stanoveny určité podmínky pro stavebníky. Samo město se tak může podílet na utváření hodnotného prostoru, který bude znatelný nejen z širokého okolí (pohledových míst na lokalitu), ale také podtrhne kvalitu veřejného prostoru, který není chápán pouze ulicí, ale také celkovým pohledem do ní. Lokalita tak bude mít potenciál nejen ke kvalitnímu bydlení na místě samotném, ale také parametry obytné ulice s příjemným osobitým charakterem. Utváření prostoru tak není jen pro rezidenty a jejich užívání, ale předmětem je i zobytnění ulice k procházení pro ostatní obyvatele (v komunikačních liniích např. ve směru po ul. Lomené ke koupališti nebo z ul. Vrchlického směrem východně k volné krajině).

Navrženou regulaci zástavby nemusíme nutně brát jako velký limit v území, ale jako jednotící prvek. Dalším pohledem může být hledisko regulace chápáno jako návod pro stavebníka či projektanta, jak uzpůsobit stavbu tak, aby byla přínosem prostředí. Jelikož toto jsou prvotní otázky, které se u stavby vytyčují, je spíše krokem dopředu je mít již připraveny a stanoveny. Dlouhodobým celosvětově uznávaným trendem je řešit zástavbu podobných ploch právě regulací, což je bráno jako běžný princip. Podstatný ohled při vytváření podmínek regulace zástavby v našem řešeném území, byl dán výše zmíněnými podmínkami, ze kterých se vycházelo a to např.: na návaznost stávající okolní zástavby (sídliště, starší nízké rodinné domy), plynulý a nenásilný přechod zástavby do volné krajiny, orientaci terénu apod.

Na tomto základě odbor ISM požádal odbor rozvoje města – Ing. Šašínkovou o zpracování návrhu Regulativů stanovujících podmínky pro realizaci staveb v území Z 43 (dále jen REGULATIV). Ing. Šašínková na základě několika místních šetření a konzultací s nezávislými stavebními architekty a po prostudování souvisejících podkladů, vypracovala základní verzi REGULATIVU. Tento stanoví mimo jiné typ staveb, jejich orientaci, umístění a půdorysy doplňkových staveb, jejich barevné řešení apod. se zohledněním možnosti využití nových postupů např. využití svrchního krytu stavby extenzivním vegetačním pokryvem (extenzivní zelená střecha) apod. – viz **příloha č. 4** (prezentace k problematice).

Stanovisko komise pro lokalitu Za školou:

Doporučuje přijetí REGULATIVU s doporučením dílčích úprav. Tyto úpravy byly zapracovány do předkládaného návrhu – **externí příloha**

Doporučení OISM:

Vzhledem k výlučnosti řešené lokality navrhuje odbor ISM vypracovat samostatná PRAVIDLA pro prodej pozemků v lokalitě (poté co bude rozhodnuto o výše uvedených bodech 1. – 4.) a dále schválení předloženého REGULATIVU pro řešené území, který stanoví podmínky pro realizaci staveb v území s tím, že tento REGULATIV bude nedílnou součástí smluvního vztahu mezi městem a budoucím vlastníkem pozemku.

Odbor ISM dále průběžně připravuje karty jednotlivých nemovitostí s uvedením parcelního čísla a výměry pozemku, informací o dotčení pozemku ochranným pásmem, vyčíslením základní ceny nemovitosti, s údaji o závazných regulačních prvcích apod. Tyto karty budou k dispozici zájemcům o odkoupení nemovitostí v listinné podobě na pracovištích MÚ – infocentrum, odbor ISM apod. Dále odbor ISM navrhuje zřídit samostanou záložku na internetových stránkách města, kde budou k nahlédnutí karty nemovitostí, regulativ, pravidla pro prodej a další materiály a informace související s prodejem nemovitostí v lokalitě.

Usnesení RM ze dne 27.02.2018:

73/29	Lokalita Za školou Npor. Loma – realizace plochy Z 43
73/29/1	Vzala na vědomí informaci o stavu přípravy prodeje nemovitostí v ploše Z 43 určených k výstavbě rodinných domů.
73/29/2	Doporučila zastupitelstvu města schválit jako základ prodejní ceny nemovitostí částku odvozenou ze všech vynaložených nákladů na přípravu lokality, která po zaokrouhlení činí 1.000 Kč/m ² . K této částce bude připočtena DPH v zákonné výši.
73/29/3	Doporučila zastupitelstvu města schválit jako způsob prodeje nemovitostí /veřejné nabídkové řízení formou podání nabídek v uzavřených obálkách/veřejné licitační řízení/losem/ při stanovení fixní kupní ceny.
73/29/4	Doporučila zastupitelstvu města schválit rozdělení předmětu prodeje nemovitostí na právo stavby dle § 1240 zákona č. 89/2012 Sb. a samotný pozemek, v poměru 9 : 1 z konečné kupní ceny.
73/29/5	Doporučila zastupitelstvu města zadat zpracování Regulativu stanovující podmínky pro realizaci staveb v území Z 43.
73/29/6	Doporučila zastupitelstvu města zadat zpracování Pravidel pro prodej nemovitostí v ploše Z 43 - Lokalita Za školou Npor. Loma, se zpracováním postupů a kalkulací vycházejících z usnesení 73/29/2, 73/29/3, 73/29/4 a 73/29/5.

Z pracovního zasedání zastupitelstva města dne 28.02.2018:

Zastupitelům byl pro pracovní zasedání poskytnut materiál, který byl předložen radě města. V průběhu zasedání byly přítomným zastupitelům podány doplňující informace zástupci odboru ISM – Ing. Šimíček, Habdasová.

- Oproti usnesení rady města bylo dohodnuto, že na řádné zasedání ZM bude předložen již kompletní návrh regulativu zástavby, neboť tento již byl předběžně projednán a připomínkován v komisi pro Lokalitu Za školou. Do konečné verze nazvané **Manuál regulativu zástavby Lokality Za školou (Z43)**, byly připomínky a návrhy komise zapracovány – viz **externí příloha** tohoto materiálu.
- Dále bylo na pracovním zasedání zastupitelstva předběžně odsouhlaseno, že cena nemovitostí bude stanovena tak, aby byla zajištěna (při prodeji všech pozemků za základní cenu) „pouze“ návratnost vložených nákladů. Průměrná cena za 1 m² tak činí 933 Kč, po zohlednění dotčení některých pozemkových částí a následném navýšení ceny za „čisté“ části jsou pak ceny ve výši, jak jsou uvedeny v návrhu usnesení 28/6/7/1 – viz kalkulace v komentáři OISM k příloze č. 3. Pokud by průměrná cena za

1 m² měla činit 1 000 Kč, pak v případě, že pro části pozemků dotčené ochranným pásmem zůstane cena 100 Kč/m², činila by cena za „čisté“ pozemky 1 170 Kč/m² plus DPH., tj. při současné sazbě DPH 1 416 Kč/m², což je již cena poměrně vysoká.

Příklad:

Pozemek s nejnižší cenou – č. 35

cena při 1 090 Kč/m ² vč. DPH	899 490 Kč
cena při 1 170 Kč/m ² vč. DPH	965 507 Kč
rozdíl	66 017 Kč

Pozemky s nejvyšší cenou – č. 4 a č. 11

cena při 1 090 Kč/m ² vč. DPH	1 796 342 Kč
cena při 1 170 Kč/m ² vč. DPH	1 928 183 Kč
rozdíl	131 841 Kč

Komentář OISM: Pokud zastupitelstvo města rozhodne o prodeji dle nejvyšší nabídky (obálkové řízení, licitační řízení) lze pak (při prodeji všech nebo alespoň většiny pozemků) počítat i se ziskem nad rámec vynaložených nákladů. Při „startovní“ ceně 1170 Kč/m² za čisté pozemky by pak účast v těchto řízeních byla nad možností některých zájemců.

Příloha interní

1. Situace v katastrální mapě
2. Kalkulace ceny za 1 m² – započtení nákladů
3. Ceny pozemků – návrh po zohlednění míry dotčení vč. situace
4. REGULATIV – prezentace

Příloha externí

Manuál regulativu zástavby Lokality Za školou (Z43)

Lokalita "Za školou" - 36 pozemků - 39 545 m2					
Aktivita	Náklady (veškeré vložené náklady)	Náklady (bez prací v ulici Myslbekova)	Náklady (bez prací v ulici Myslbekova včetně nové dešťové kanalizace)	Náklady (bez prací v ulici Myslbekova včetně nové dešťové kanalizace a VO)	Náklady (bez prací v ulici Myslbekova včetně nové dešťové kanalizace, komunikací a VO)
Výkupy	3 616 000,00	3 616 000,00	3 616 000,00	3 616 000,00	3 616 000,00
GP a zaměření	169 218,60	169 218,60	169 218,60	169 218,60	169 218,60
Hrčkovi	503 337,00	503 337,00	503 337,00	503 337,00	503 337,00
DÚR	435 600,00	435 600,00	435 600,00	435 600,00	435 600,00
DSP a DPS a poplatky a studie 2. napojení	1 162 300,00	1 162 300,00	1 162 300,00	1 162 300,00	1 162 300,00
Projekční práce + inž. činnost	2 270 455,60	2 270 455,60	2 270 455,60	2 270 455,60	2 270 455,60
Přeložky NN a VN	1 228 000,00	1 228 000,00	1 228 000,00	1 228 000,00	1 228 000,00
Přípojovací poplatky	225 000,00	225 000,00	225 000,00	225 000,00	225 000,00
Přeložka kanalizace (u ZŠ)	250 000,00	250 000,00	250 000,00	250 000,00	250 000,00
Přeložka vodovodu (Myslbekova)	300 000,00				
Nová dešťová kanalizace (Myslbekova)	2 528 186,43	2 528 186,43			
Příprava území	1 574 442,97	1 574 442,97	1 574 442,97	1 574 442,97	1 574 442,97
Komunikace a ZP	6 775 193,81	6 775 193,81	6 775 193,81	6 775 193,81	6 775 193,81
Terénní a sadové úpravy	646 527,89	646 527,89	646 527,89	646 527,89	646 527,89
Vodovodní řad	978 580,91	978 580,91	978 580,91	978 580,91	978 580,91
Vodovodní přípojky	1 112 011,80	1 112 011,80	1 112 011,80	1 112 011,80	1 112 011,80
Kanalizace splašková	3 377 198,56	3 377 198,56	3 377 198,56	3 377 198,56	3 377 198,56
Kanalizační přípojky S	662 446,15	662 446,15	662 446,15	662 446,15	662 446,15
Kanalizace dešťová	5 565 802,75	5 565 802,75	5 565 802,75	5 565 802,75	5 565 802,75
Kanalizační přípojky D	665 188,04	665 188,04	665 188,04	665 188,04	665 188,04
Plynovod + přípojky	1 313 325,08	1 313 325,08	1 313 325,08	1 313 325,08	1 313 325,08
Přeložky VO	49 165,33	49 165,33	49 165,33	49 165,33	49 165,33

Přeložka kanalizace z koupaliště	119 850,26	119 850,26	119 850,26	119 850,26	119 850,26
Veřejné osvětlení	1 322 980,36	1 322 980,36	1 322 980,36		
Přeložka jednotné kanalizace	106 437,82	106 437,82	106 437,82	106 437,82	106 437,82
Splašková kanalizace - Myslbekova	828 985,57				
Dešťová kanalizace - Myslbekova	797 771,62				
Zařízení staveniště	581 298,98	581 298,98	581 298,98	581 298,98	581 298,98
Inženýrské sítě celkem	26 477 207,90	24 850 450,71	24 850 450,71	23 527 470,35	16 752 276,54
Celkem - aktuální údaje k 16.01.2018	36 894 849,93	34 968 092,74	32 439 906,31	31 116 925,95	24 341 732,14
Celkem k prodeji m2	39 545,00	39 545,00	39 545,00	39 545,00	39 545,00
Cena za 1m2	932,98	884,26	820,33	786,87	615,55

A	B	C	D	E	F	
Orientační číslo	Parcelní číslo pozemku	Výměra v m2	Základní cena při 933 Kč/m2	ochranné pásmo VVN m2	konečná cena po navýšení ceny "čistých" m2 na 1090 Kč	konečná cena včetně DPH při sazbě 21%
1.	2178/6	800	746 400,00 Kč	0	872 000,00 Kč	1 055 120,00 Kč
2.	2178/10	915	853 695,00 Kč	0	997 350,00 Kč	1 206 794,00 Kč
3.	2178/11	2356	2 198 148,00 Kč	1108	1 471 120,00 Kč	1 780 055,00 Kč
4.	2178/18	1362	1 270 746,00 Kč	0	1 484 580,00 Kč	1 796 342,00 Kč
5.	2178/19	682	636 306,00 Kč	0	743 380,00 Kč	899 490,00 Kč
6.	2178/20	740	690 420,00 Kč	0	806 600,00 Kč	975 986,00 Kč
7.	2178/21	746	696 018,00 Kč	0	813 140,00 Kč	983 899,00 Kč
8.	2178/22	1169	1 090 677,00 Kč	0	1 274 210,00 Kč	1 541 794,00 Kč
9.	2178/23	746	696 018,00 Kč	0	813 140,00 Kč	983 899,00 Kč
10.	2178/24	772	720 276,00 Kč	0	841 480,00 Kč	1 018 191,00 Kč
11.	2178/25	1362	1 270 746,00 Kč	0	1 484 580,00 Kč	1 796 342,00 Kč
12.	2178/27	1209	1 127 997,00 Kč	0	1 317 810,00 Kč	1 594 550,00 Kč
13.	2178/28	1249	1 165 317,00 Kč	0	1 361 410,00 Kč	1 647 306,00 Kč
14.	2178/29	778	725 874,00 Kč	0	848 020,00 Kč	1 026 104,00 Kč
15.	2178/30	796	742 668,00 Kč	0	867 640,00 Kč	1 049 844,00 Kč
16.	2178/31	1704	1 589 832,00 Kč	1032	835 680,00 Kč	1 011 173,00 Kč
17.	2178/32	1195	1 114 935,00 Kč	297	1 008 520,00 Kč	1 220 309,00 Kč
18.	2178/33	1010	942 330,00 Kč	0	1 100 900,00 Kč	1 332 089,00 Kč
19.	2178/34	990	923 670,00 Kč	0	1 079 100,00 Kč	1 305 711,00 Kč
20.	2178/35	986	919 938,00 Kč	0	1 074 740,00 Kč	1 300 435,00 Kč
21.	2178/36	961	896 613,00 Kč	0	1 047 490,00 Kč	1 267 463,00 Kč
22.	2178/37	1214	1 132 662,00 Kč	0	1 323 260,00 Kč	1 601 145,00 Kč
23.	2178/38	970	905 010,00 Kč	0	1 057 300,00 Kč	1 279 333,00 Kč
24.	2178/39	924	862 092,00 Kč	0	1 007 160,00 Kč	1 218 664,00 Kč
25.	2178/40	1266	1 181 178,00 Kč	0	1 379 940,00 Kč	1 669 727,00 Kč
26.	2178/41	858	800 514,00 Kč	0	935 220,00 Kč	1 131 616,00 Kč
27.	2178/42	1059	988 047,00 Kč	0	1 154 310,00 Kč	1 396 715,00 Kč
28.	2178/43	1051	980 583,00 Kč	0	1 145 590,00 Kč	1 386 164,00 Kč
29.	2178/44	838	781 854,00 Kč	0	913 420,00 Kč	1 105 238,00 Kč
30.	2178/45	832	776 256,00 Kč	0	906 880,00 Kč	1 097 325,00 Kč
31.	2178/46	1911	1 782 963,00 Kč	1050	1 043 490,00 Kč	1 262 623,00 Kč
32.	2178/47	2052	1 914 516,00 Kč	1588	664 560,00 Kč	804 118,00 Kč
33.	2178/48	902	841 566,00 Kč	0	983 180,00 Kč	1 189 648,00 Kč
34.	2178/49	812	757 596,00 Kč	0	885 080,00 Kč	1 070 947,00 Kč
35.	2178/50	1176	1 097 208,00 Kč	683	605 670,00 Kč	732 861,00 Kč
36.	2178/51	1152	1 074 816,00 Kč	505	755 730,00 Kč	914 433,00 Kč
		39545	36 895 485,00 Kč	6263	36 903 680,00 Kč	44 653 453,00 Kč



I Z43

Z 43





Z 43



REGULACE - PRÁVO STAVBY

...

PROČ?

ŠPATNÝ PŘÍKLAD:



ŠPATNÝ PŘÍKLAD:



NEDODRŽENÍ NĚKTERÝCH REGULATIVŮ:



NEDODRŽENÍ NĚKTERÝCH REGULATIVŮ:



DOBŘÍ PŘÍKLAD - LETCHWORTH:





REGULACE Z 43:

- **STAVEBNÍ REGULAČNÍ ČÁRA**
- **TYP STAVBY DLE USAZENÍ STAVBY V TERÉNU**
- **TYP STŘECHY**
- **EXTERIÉR STAVBY**
- **GARÁŽOVÉ ČI KRYTÉ STÁNÍ**
- **DROBNÁ ARCHITEKTURA**
- **OPLOCENÍ, UMÍSTĚNÍ ODPADNÍCH NÁDOB**
- **ZPEVNĚNÉ PLOCHY**
- **VSAK SRÁŽKOVÉ VODY**

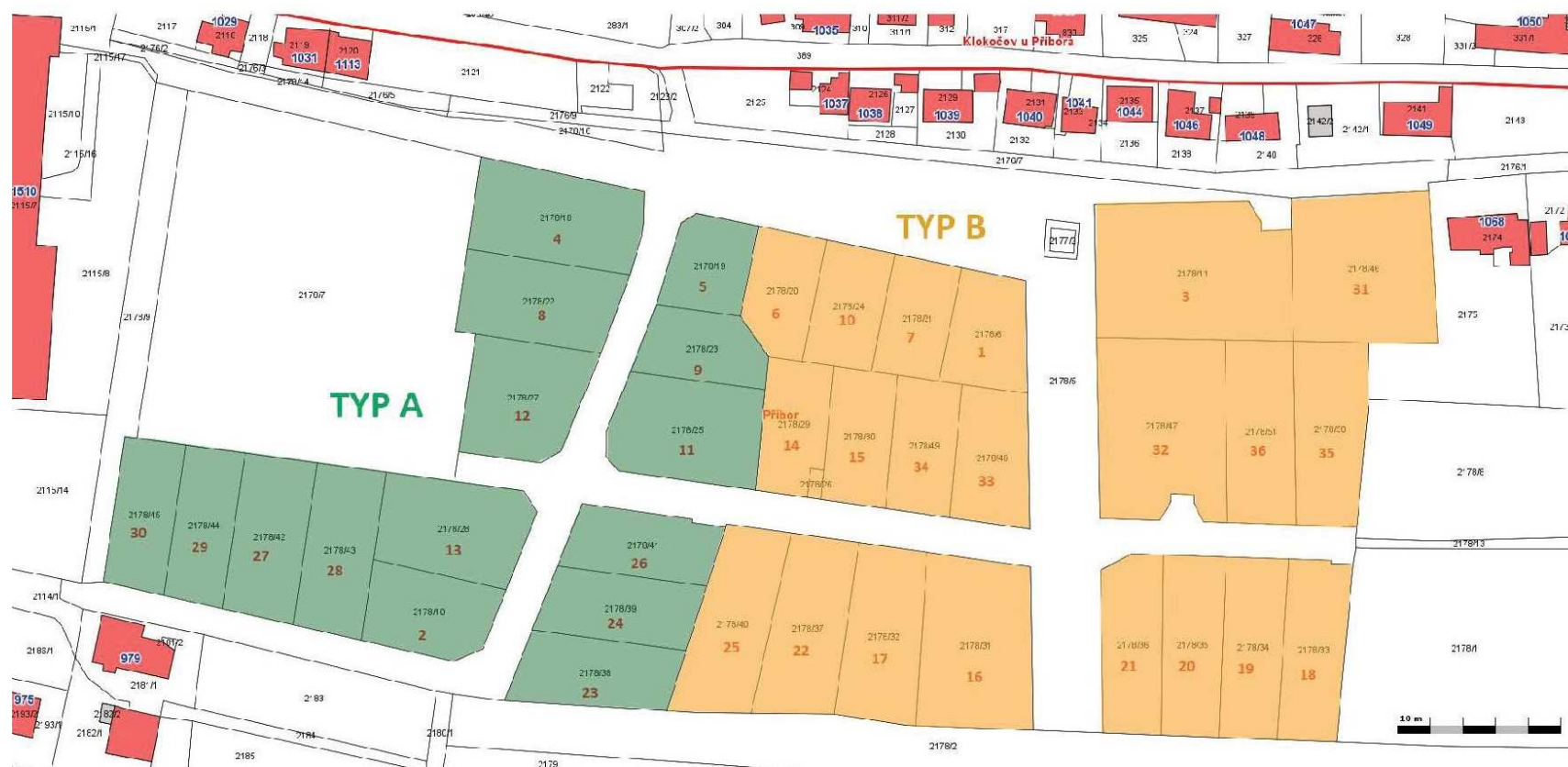
Z 43



TYPY ZÁSTAVBY:

TYP A - ROVNÁ STŘECHA

TYP B - SEDLOVÁ STŘECHA



Z 43





TYP A



TYP B

