



ORGANIZAČNÍ SMĚRNICE

Pravidla pro prodej stavebních parcel ve vlastnictví města Jablonné nad Orlicí v ulici Bystřecká

Čj.: JA/TAJ/3192/2025/Hs

Usnesení: 18/ZM/2025-272 ze dne 23.09.2025

Účinnost od: 24. 9. 2025

Spisový znak, skartační znak a lhůta: 53.3 A/5

Obsah:

Článek 1.	3
Úvodní ustanovení.....	3
Článek 2.	3
Způsob prodeje.....	3
Článek 3.	4
Způsob stanovení kupní ceny parcely.....	4
Článek 4.	5
Způsob prodeje a podmínky smlouvy o budoucí kupní smlouvě	5
Článek 5.	7
Kupní cena.....	7
Článek 6.	8
Zvláštní podmínky	8
Článek 7.	8
Závěrečná ustanovení.....	8

Článek 1.

Úvodní ustanovení

1. Tato Pravidla pro prodej stavebních parcel ve vlastnictví města Jablonné nad Orlicí v ulici Bystřecká (dále jenom pravidla) upravují postup orgánů města Jablonné nad Orlicí při prodeji stavebních parcel v předmětné lokalitě, tj. parcel zastavěných přípojkami na technické vybavení určených pro výstavbu rodinných domů nacházejících se na pozemcích ppč. 320/15 a ppč. 320/16 vše v obci a k. ú. Jablonné nad Orlicí (dále jen „parcely pro RD“).
2. Předmětem prodeje podle těchto pravidel jsou pozemky parc. č. 320/15, trvalý travní porost o výměře 898 m² a parc. č. 320/16, trvalý travní porost o výměře 898 m², oba jsou zapsány na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Jablonné nad Orlicí, obec Jablonné nad Orlicí, spadající pod Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí.

Článek 2.

Způsob prodeje

1. Kupní cena parcel pro RD bude stanovena formou elektronické veřejné dražby dobrovolné (dále též „dražby“).
2. Dražební vyhláška bude v souladu se zákonem č. 250/2023 Sb. o veřejných dražbách ve znění pozdějších předpisů (dále též „zákon“), zveřejněna v centrální evidenci veřejných dražeb minimálně po dobu 15 dnů přede dnem zahájení veřejné dražby.
3. Termíny konání jednotlivých dražeb budou probíhat v pracovní dny v čase od 10:00 hod. do 18:00 hod. a budou stanoveny Odborem kanceláře starosty a tajemníka Městského úřadu Jablonné nad Orlicí. V případě konání opakované dražby bude nový termín konání stanoven Odborem kanceláře starosty a tajemníka Městského úřadu Jablonné nad Orlicí v uvedeném čase, ostatní podmínky budou shodné, konkrétně stanovená data budou upravena v souladu se zákonem.
4. Elektronická dražba bude probíhat prostřednictvím elektronického portálu na webové adrese: <https://drazby.jablonneno.cz> pouze mezi uchazeči, kteří podali Příhlášku, prokázání totožnosti a čestné prohlášení účastníka dražby a současně splnili podmínky pro účast v dražbě stanovené v těchto pravidlech a v dražební vyhlášce.

5. Výsledkem elektronické veřejné dražby bude uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě (dále též „BKS“) příklepem, stanovení kupní ceny pozemku a osoby vydražitele (budoucího kupujícího).
6. Zájemci o koupi stavební parcely pro RD si musí vytvořit svůj uživatelský účet na portále <https://drazby.jablonneno.cz> přes tlačítko Registrujte se a vyčkat na schválení registrace. Dále musí vyplnit na příslušném písemném formuláři Přihlášku, prokázání totožnosti, čestné prohlášení účastníka dražby (dále též „přihláška“) a podat na podatelnu Městského úřadu v Jablonném nad Orlicí. Přihláška bude k dispozici na odboru kanceláře starosty a tajemníka a na webových stránkách města. Zájemci se musí přihlásit na vytvořený uživatelský účet, připojit se ke konkrétní dražbě a složit na účet města Jablonné nad Orlicí dražební jistotu v termínu uvedeném v detailu dražby. Každý z uchazečů (včetně manželů, druh a družka...) si může podat na jednu konkrétní stavební parcelu pouze jednu žádost. Před účastí v dražbě bude ověřena bezdlužnost vůči městu Jablonné nad Orlicí.

Článek 3.

Způsob stanovení kupní ceny parcely

1. V rámci elektronické dražby nabízejí zájemci připojení do dražby (účastníci dražby) postupně kupní cenu, za kterou jsou ochotni předmětnou nemovitost koupit a která musí být vyšší nebo rovna tzv. nejnižšímu podání (vyvolávací ceně). Vyvolávací cena je stanovena ve výši 2.200 Kč za 1 m² včetně DPH a je u každé parcely stanovena dle velikosti parcely ve výši násobku částky 2.200 Kč a výměry parcely. Vyvolávací cena tedy u obou parcel činí 1 975 600 Kč včetně DPH. Kupní cena nabídnutá v elektronické dražbě je včetně DPH v aktuálně platné výši a je cenou konečnou.
2. Každý zájemce o koupi stavební parcely pro RD musí před elektronickou dražbou parcely složit dražební jistotu (kauci) ve výši 500.000,- Kč na určený účet města Jablonné nad Orlicí. Dražební jistota bude započítána na cenu dosaženou vydražením, popř. na úhradu nákladů veřejné dražby.
3. Zájemce, který ve stanovené lhůtě před zahájením dražby nesloží dražební jistotu ve výši 500 000,-Kč, nebude připuštěn k dražbě.
4. Pokud se zájemce nezúčastní elektronické dražby, případně nesloží dražební jistotu ve výši 500 000,- Kč, má se za to, že odstupuje od záměru koupit parcelu v ulici Bystřecká.

5. Dražba bude prováděna anglickým způsobem licitace. Při licitaci prováděné anglickým způsobem musí být první nabídka podána alespoň ve výši vyvolávací ceny a každá další nabídka účastníka dražby musí být vyšší alespoň o minimální příhoz. Výše minimálního příhozu činí 50.000 Kč. Příklep bude udělen účastníkovi dražby, který podal nejvyšší nabídku. Kupní cena nemovitosti tedy bude nejvyšší nabídnutá cena dosažená vydražením. Dražbu provádí pověřený pracovník odboru kanceláře starosty a tajemníka.
6. Po ukončení dražby parcely obdrží úspěšný účastník do 5 pracovních dnů od udělení příklepu protokol o vydražení, kde bude uvedeno, že byla uzavřena smlouva o budoucí kupní smlouvě a další údaje stanovené zákonem. Přílohou protokolu bude dražební vyhláška včetně jejích dodatků.
7. Peněžitá dražební jistota úspěšného účastníka dražby bude ponechána na účtu města a bude započtena na cenu dosaženou vydražením.
8. Účastníkům dražby, kteří nebudou v dražbě úspěšní, bude složená dražební jistota ve výši 500 000,-- Kč bez zbytečného odkladu vrácena na účet zájemce, ze kterého byla uhrazena nebo bude převedena v případě zájmu na jinou dražbu.

Článek 4.

Způsob prodeje a podmínky smlouvy o budoucí kupní smlouvě

1. Se zájemcem o koupi stavební parcely pro RD, který byl úspěšný v dražbě (dále jen budoucí kupující), bude příklepem uzavřena „Smlouva o budoucí kupní smlouvě“ s těmito zásadními podmínkami:
 - a) Budoucí kupující se zaváže do 36 měsíců od uzavření BKS příklepem zahájit a zrealizovat na Předmětném pozemku stavbu rodinného domu do fáze základová deska dle dokumentace zpracované v souladu s podmínkami pro výstavbu RD v ulici Bystřecká.
 - b) Dražební jistota bude započítána na cenu dosaženou vydražením. Doplatek kupní ceny je budoucí kupující povinen zaplatit nejpozději do 10 dnů od podpisu samotné kupní smlouvy. Mimo kupní cenu je kupující v této lhůtě povinen uhradit správní poplatek za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
 - c) Ve lhůtě uvedené v článku 4. odst. 1. písm. a) těchto pravidel je budoucí kupující povinen doručit na podatelnu Městského úřadu v Jablonném nad Orlicí nebo osobně na odbor kanceláře starosty a tajemníka žádost o uzavření kupní smlouvy. Kontrolu splnění podmínky rozestavenosti stavby podle ustanovení článku 4. odst. 1. písm. a) těchto

pravidel provádí vedoucí odboru kanceláře starosty tajemníka města nebo jí pověřený pracovník.

d) Nejpozději do 60 dnů po splnění podmínek uvedených v článku 4. odst. 1. písmenech a) a c) těchto pravidel zašle budoucí prodávající (město Jablonné nad Orlicí zastoupené odborem kanceláře starosty a tajemníka) budoucímu kupujícímu návrh kupní smlouvy společně s výzvou k uzavření kupní smlouvy. Ve výzvě bude uvedena částka doplatku kupní ceny a výše poplatku za podání návrhu na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí.

e) Nejpozději do tří měsíců od obdržení výzvy k uzavření kupní smlouvy je povinen budoucí kupující kupní smlouvu podepsat. Podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí na příslušném katastrálním úřadě podle kupní smlouvy zajistí budoucí prodávající po uhrazení kupní ceny (§ 24 odst. 2 zákona).

f) Při nesplnění některé z podmínek uvedených v článku 4. odst. 1. písm. a), c) nebo e) těchto pravidel může budoucí prodávající jednostranně odstoupit od BKS a požadovat smluvní pokutu ve výši 400 000 Kč.

g) V případě odstoupení od BKS ve smyslu shora uvedených ujednání se zavazuje budoucí kupující odevzdat Předmětný pozemek budoucímu prodávajícímu v původním stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Budoucí kupující se zavazuje nepožadovat v takovém případě jakýchkoliv náhrad za jím provedené úpravy pozemku. Smluvní strany dále ujednají, že okamžikem odstoupení od smlouvy přechází vlastnické právo k veškerým výsledkům stavebních prací provedených na Pozemku na budoucího prodávajícího, pokud budou způsobilé být předmětem vlastnického práva. V případě, že po odstoupení od smlouvy bude Pozemek pouze provedenými pracemi zhodnocen, zavazuje se budoucí kupující nepožadovat za toto zhodnocení Předmětného pozemku žádné náhrady. Případným odstoupením od smlouvy není dotčena účinnost tohoto ujednání.

h) V kupní smlouvě bude uvedeno v souladu s § 26 odst. 3 zákona to, že neuhradí-li, resp. nedoplatí-li kupující cenu dosaženou vydražením ve stanovené lhůtě, platí, že kupující od kupní smlouvy odstoupil. V takovém případě platí, že kupující uhradí náklady veřejné dražby do výše dražební jistoty. Kupující se pro takový případ zaváže, odevzdat Předmětný pozemek prodávajícímu v původním stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Kupující se zaváže nepožadovat v takovém případě jakýchkoliv náhrad za jím provedené úpravy pozemku. Smluvní strany dále ujednají, že okamžikem odstoupení od smlouvy přejde vlastnické právo k veškerým výsledkům stavebních prací provedených na

Pozemku na prodávajícího, pokud budou způsobilé být předmětem vlastnického práva. V případě, že po odstoupení od smlouvy bude Pozemek pouze provedenými pracemi zhodnocen, zaváže se budoucí kupující nepožadovat za toto zhodnocení Předmětného pozemku žádné náhrady. Případným odstoupením od smlouvy nebude dotčena účinnost tohoto ujednání. Kupující se v kupní smlouvě dále zaváže dokončit rodinný dům do 3 let od uzavření kupní smlouvy. Dokončením výstavby rodinného domu se rozumí splnění podmínek pro přidělení čísla popisného novostavbě rodinného domu. Pro případ porušení této povinnosti se kupující zaváže uhradit smluvní pokutu ve výši jedné třetiny ceny dosažené vydražením. Kupující se dále zaváže přihlásit trvalý pobyt alespoň jednoho obyvatele novostavby rodinného domu ve lhůtě dvou měsíců od jeho dokončení. Pro případ nesplnění této povinnosti se kupující zaváže uhradit smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč. Tato povinnost se nebude týkat kupujícího, který již má trvalé bydliště v Jablonném nad Orlicí.

i) Budoucí kupující se zaváže provést výstavbu rodinného domu dle podmínek uvedených v BKS (v dražební vyhlášce).

2. Pozemek bude předán budoucímu kupujícímu do užívání do 60 dnů ode dne uzavření smlouvy o smlouvě budoucí příklepem.

Článek 5.

Kupní cena

1. Kupní cena stavební parcely pro RD je stanovena jako nejvyšší nabídnutá kupní cena, dosažená v rámci elektronické dražby. Tato kupní cena je již konečná a je v ní zahrnuta daň z přidané hodnoty v aktuální výši.
2. Výše uvedená kupní cena pozemku zahrnuje i cenu za přípojky inženýrských sítí. Na základě uzavřené kupní smlouvy dojde k převodu vlastnického práva ke stavbám přípojek:
 - kanalizační přípojka splašková z PVC 150 ukončená na stavební parcele revizní šachtou DN 300
 - vodovodní přípojka z PE 32 ukončená na stavební parcele
 - elektrická přípojka - elektroměrový pilíř na stavební parcele s připojením na distribuční soustavu nízkého napětí a hlavním jističem 25A.

Článek 6.

Zvláštní podmínky

1. Dokumentace pro povolení záměru stavby rodinného domu, musí být zpracovaná a následná výstavba rodinného domu musí být provedena za následujících podmínek:
 - Maximální podlažnost bude 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví. Suterén se připouští. Podlaha přízemí bude nejvýše 0,5 m nad rostlým terénem.
 - Tvar střechy rodinného domu musí být sedlová střešní konstrukce se sklonem střešních rovin 35° - 45°. Hlavní hřeben orientován ve směru vrstevnice. Barva střešní krytiny musí být hnědá, červenohnědá nebo antracitová. Je možná valbová střecha.
2. Budoucí prodávající dá BKS souhlas k provedení stavby rodinného domu dle podmínek BKS na Předmětném pozemku. Tento souhlas nenahrazuje povolení nutná podle stavebně právních předpisů ani jiná rozhodnutí příslušných správních orgánů.

Článek 7.

Závěrečná ustanovení

1. Tato pravidla se vydávají na dobu neurčitou.
2. Tato pravidla schválilo Zastupitelstvo města Jablonné nad Orlicí svým usnesením č. 18/ZM/2025-272 ze dne 23.09.2025.


Mgr. Roman Nožka
starosta města




Ing. Martina Balážová
místostarostka města