



PRAVIDLA PRO PRODEJ POZEMKŮ VE VLASTNICTVÍ OBCE MALÉ SVATOŇOVICE

(dále jen jako „Pravidla“)

Obecné cíle prodeje pozemků

Obec Malé Svatoňovice, IČO 00278114, se sídlem Nádražní 105, 542 34 Malé Svatoňovice (dále jen jako „Obec“) má zájem rozvíjet individuální bytovou výstavbu, udržet a rozšiřovat počet obyvatel a podporovat zakládání rodin. Za účelem rozvoje Obce se tak rozhodla nabídnout některé z vlastněných pozemků v katastrálním území Malé Svatoňovice, vedených u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov (dále jen jako „Pozemky“) k prodeji. Předmětem prodeje tak budou Pozemky Obce v lokalitě „Na Vyhlídce“ a v lokalitě „Pod Polskem“.

Prodej Pozemků z majetku Obce se řídí zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění a těmito Pravidly pro prodej Pozemků. Pravidla jsou platná pro prodej Pozemků fyzickým osobám pro výstavbu rodinných domů.

Pozemky nebudou prodávány za cenu v místě a čase obvyklou, ale za cenu, která naplňuje Obcí specifikované cíle, a je stejná pro všechny zájemce. Tyto cíle považuje Obec za důležitý zájem Obce ve smyslu ustanovení § 38 odst.1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, které převažují nad prvotním příkazem zákona, kterým je hospodárnost. Obec zde sleduje jiné než výhradně ekonomické cíle, a kupní cena je stanovena s tím, že jejím prostřednictvím se Obci vrátí částečně náklady do lokalit vložené, nikoli že se jejím prostřednictvím vytvoří pro Obec zisk. Zastupitelstvo Obce má však právo kdykoli svým rozhodnutím ceny Pozemků k prodeji zvýšit. V takovém případě budou ceny Pozemků upraveny dodatkem k těmto Pravidlům. V jednotlivých odůvodněných případech může zastupitelstvo Obce rozhodnout o odlišné ceně, než je uvedena v Příloze č. 2.

I.

Specifikace prodáváných pozemků

- 1.1. Předmětem prodeje dle těchto Pravidel je celkem 13 Pozemků (o výměře od 761 m² do 1.564 m²), kdy bližší specifikace jednotlivých Pozemků je provedena zákresem v katastrální mapě připojeným k ceníku jednotlivých Pozemků, kdy tento ceník Pozemků je jako Příloha č. 2 nedílnou součástí těchto Pravidel.
- 1.2. K hranici každého z prodáváných Pozemků budou přivedeny inženýrské sítě, a to plyn (v případě převyšujícího zájmu), vodovod, splašková kanalizace a elektřina. K hranici Pozemků v lokalitě „Pod Polskem“ bude dále ještě přiveden optický internet. Ke všem Pozemkům bude přístup z veřejné komunikace v majetku Obce.
- 1.3. Všechny dotčené Pozemky jsou ve výlučném vlastnictví Obce.
- 1.4. Prodej Pozemků je možný výlučně za účelem výstavby objektu bydlení.



II.

Podání žádosti a oprávněná osoba k jejímu podání

- 2.1. Oprávněnou osobou k podání žádosti o koupi Pozemku je:
 - a) fyzická osoba; která je současně
 - b) osobou, jež nemá vůči Obci žádný nesplněný závazek či neuhrazený dluh po splatnosti.
- 2.2. Pro účely prodeje dle těchto Pravidel se manželé považují za jednu osobu.
- 2.3. Prodej Pozemku do podílového spoluvlastnictví více osob je možný, osoby podají společnou žádost.
- 2.4. Prodej Pozemku jiným osobám, než uvedeným v článku II. těchto Pravidel, je vyloučen.
- 2.5. Žádost o koupi Pozemku je možné obecnímu úřadu Obce (dále jen jako „OÚ“) podat písemnou formou na předepsaném formuláři, který je jako Příloha č. 1 nedílnou součástí těchto Pravidel, a to osobně na podatelnu OÚ, poštou, datovou schránkou nebo e-mailem s elektronickým zaručeným podpisem na adresu podatelny OÚ.
- 2.6. Termín pro podání písemné žádosti o koupi Pozemku bude činit 15 dnů ode dne zveřejnění záměru prodeje Pozemků na úřední desce OÚ Obce.
- 2.7. Po uplynutí lhůty k podávání žádosti dle zveřejněného záměru budou přijaté žádosti o koupi Pozemků předloženy zastupitelstvu Obce k projednání a schválení uzavření kupní smlouvy s vítězným žadatelem pro příslušný Pozemek.
- 2.8. Žadatel o koupi Pozemku je povinen svou písemnou žádost o koupi Pozemku stvrdit složením jistiny ve výši **10.000 Kč** bezhotovostním převodem na bankovní účet Obce č.ú.: **2906215349/0800**, vedený u České spořitelny, a.s., jako **VS bude uvedeno rodné číslo žadatele**, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne podání žádosti. Pokud žadatel předmětnou jistotu ve stanovené lhůtě neuhradí, k jím podané žádosti se nepřihlíží. Jistina je složena, pokud byla ve stanovené lhůtě připsána v celé výši na bankovní účet Obce. Žadatelům, jejichž žádost nebude vybrána dle níže uvedeného postupu, bude celá výše uhrazené jistiny v souladu s ustanovením článku 3.7. těchto Pravidel vrácena na číslo účtu, z něhož byla uhrazena.

III.

Podmínky prodeje

- 3.1. Prodej bude prováděn přímým způsobem schválenému kupci – fyzické osobě. Jednomu žadateli může být prodán pouze jeden Pozemek Obce.
- 3.2. Prodejní ceny jednotlivých prodávaných Pozemků jsou uvedeny v ceníku pozemků, který je jako Příloha č. 2 nedílnou součástí těchto Pravidel.
- 3.3. Projeví-li o koupi stejného Pozemku zájem více žadatelů, bude:
 - a) rozhodující datum podání žádosti (od nejdřívejší po nejpozději doručenou),
 - b) v případě, že dle předchozího bodu tohoto článku nebude možné určit vítězného žadatele, pak o vítězném žadateli rozhodne los.



- 3.4.** S ohledem na skutečnost, že Žadatel ve své žádosti o koupi Pozemku uvede požadovaný Pozemek a následně Pozemky náhradní, bude při výběru žadatele postupováno tak, že dle pravidel uvedených v článku 3.3. těchto Pravidel bude sestaveno pořadí všech žadatelů. Následně bude při výběru žadatelů postupováno dle jejich pořadí tak, že žadateli bude nabídnut jím požadovaný Pozemek (nebude-li již takovýto Pozemek přidělen žadateli předchozímu) dle jím uvedených priorit v podané žádosti.
- 3.5.** Schválení prodeje proběhne na následujícím zasedání zastupitelstva Obce a s vybraným žadatelem bude nejpozději do 2 měsíců od schválení prodeje zastupitelstvem Obce podepsána smlouva o smlouvě budoucí kupní. K podpisu smlouvy o smlouvě budoucí kupní bude vybraný žadatel prokazatelně vyzván. K podpisu samotné kupní smlouvy bude přistoupeno ve lhůtě 1 měsíce ode dne dokončení stavby inženýrských sítí na všech Pozemcích a jejich kolaudace.
- 3.6.** Kromě kupní ceny Pozemku budou před podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí kupujícím uhrazeny Obci náklady spojené s prodejem, tzn. např. náklady na sepsání kupní smlouvy advokátem, poplatek za advokátní úschovu kupní ceny a listin, poplatek za návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, náklady na zaměření Pozemku, náklady na vyhotovení geometrického plánu atd. Na tyto náklady bude započtena žadatelem zaplacená jistina ve výši 10.000 Kč, kterou složil při podávání své žádosti.
- 3.7.** V případě, že vybraný žadatel v daném termínu smlouvu o smlouvě budoucí kupní (či následně samotnou kupní smlouvu) nepodepíše, jistina 10.000 Kč propadá ve prospěch obce Malé Svatoňovice a předmětný Pozemek bude nabídnut dalšímu žadateli. Žadatelům, kteří nebyli vybráni, bude jistina do 14 dnů vrácena.
- 3.8.** Obec si vyhrazuje právo odstoupit od prodeje Pozemku před jeho schválením ze strany zastupitelstva Obce.

IV.

Základní podmínky prodeje a zajišťovací nástroje prodeje

- 4.1.** Obec si vyhrazuje sjednat v kupní smlouvě k prodávaným Pozemkům předkupní právo jako právo věcné, a to na dobu určitou – tedy do doby dokončení a kolaudace žadatelem realizovaného rodinného domu na Pozemku. V případě realizace tohoto předkupního práva Obce se cena Pozemku stanoví jako cena, za kterou byl pozemek žadateli prodán.
- 4.2.** Žadatel se v kupní smlouvě (resp. smlouvě o smlouvě budoucí kupní) zaváže k následujícím povinnostem:
- a)** do dvou (2) let od provedení vkladu vlastnického práva k Pozemku ve prospěch žadatele bude ze strany žadatele jako stavebníka zahájeno stavební řízení za účelem povolení výstavby rodinného domu na předmětném Pozemku a současně bude vydán pravomocný souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru nebo pravomocné stavební povolení;
 - b)** do pěti (5) let od provedení vkladu vlastnického práva k Pozemku ve prospěch žadatele bude dokončena výstavba tohoto rodinného domu; dokončením výstavby rodinného domu se rozumí splnění podmínek pro přidělení čísla popisného novostavbě rodinného domu;



- c) přihlásit si trvalý pobyt do novostavby rodinného domu postaveného na předmětném Pozemku ve lhůtě dvou (2) měsíců od jeho dokončení. V případě porušení této povinnosti bude žadatel povinen uhradit Obci smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč;
 - d) žadatel nebude oprávněn Pozemek zcizit (převést na jiného) ani ho zatížit bez předchozího písemného souhlasu Obce. Zákaz zcizení a zákaz zatížení Pozemku bude sjednáno jako právo věcné s účinky vůči žadateli i všem budoucím vlastníkům předmětného Pozemku. Zákaz zcizení a zákaz zatížení Pozemku bude sjednán na dobu určitou, a to na dobu osmi (8) let od provedení vkladu vlastnického práva k Pozemku ve prospěch žadatele. V případě porušení této povinnosti bude žadatel povinen uhradit Obci smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč;
 - e) rodinný dům postavený na předmětném Pozemku po jeho dokončení nepřenechat ke krátkodobému pronájmu třetím osobám. Krátkodobým pronájmem se rozumí přenechání rodinného domu postaveného na Pozemku nájemci k rekreaci a nikoli k zajištění bytových potřeb nájemce. Tento závazek bude sjednán na dobu určitou, a to na dobu osmi (8) let od provedení vkladu vlastnického práva k Pozemku ve prospěch žadatele. V případě porušení této povinnosti bude žadatel povinen uhradit Obci smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč.
- 4.3.** Obec si dále vyhrazuje sjednat v kupní smlouvě k prodávaným Pozemkům výhradu zpětné koupě, a to jako právo věcné. Obec tak prodá Pozemek žadateli s výhradou, že má právo po žadateli požadovat vrácení Pozemku, vrátí-li mu zaplacenou kupní cenu. Toto právo zpětné koupě může Obec uplatnit pouze v případě, že žadatel poruší některý ze svých závazků uvedených v článku 4.2. písm. a) až b) těchto Pravidel, které současně budou uvedeny v kupní smlouvě. Tato výhrada zpětné koupě Pozemku bude sjednána na dobu určitou, a to na dobu pěti (5) let od provedení vkladu vlastnického práva k Pozemku ve prospěch žadatele.

V.

Zpětný bonus

- 5.1.** V případě, že žadatel (jakožto stavebník) o prodej Pozemku dokončí stavbu rodinného domu (pravomocným kolaudačním rozhodnutím) na tomto Pozemku, a to nejpozději do 3 let ode dne provedení vkladu vlastnického práva k Pozemku ve prospěch žadatele, vznikne mu nárok na tzv. zpětný bonus ve výši 180,- Kč/m² z celkové výměry předmětného Pozemku.
- 5.2.** Žadatel je povinen o vyplacení zpětného bonusu požádat Obec (resp. OÚ Obce) v písemné formě, a to nejpozději do 1 roku od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí k rodinnému domu postavenému na Pozemku.
- 5.3.** Nárok na zpětný bonus vzniká pouze žadateli – tedy stavebníkovi, který stavbu rodinného domu zahájí a dokončí. V případě prodeje rozestavěné stavby se nárok na nového vlastníka Pozemku ani stavby nepřevádí.

VI.

Závěrečná ustanovení

- 6.1.** Výjimky z těchto Pravidel pro prodej Pozemků schvaluje zastupitelstvo Obce.



Obec Malé Svatoňovice
Zastupitelstvo obce Malé Svatoňovice

- 6.2.** Obec si dále vyhrazuje právo záměr prodeje Pozemků zrušit, a to i bez udání důvodu, a to až do doby podpisu smlouvy o smlouvě budoucí kupní.
- 6.3.** Tato pravidla byla schválena usnesením zastupitelstva obce Malé Svatoňovice č. 6/4-20 ze dne 21.09.2020.
- 6.4.** Tato Pravidla pro prodej Pozemků nabývají účinnosti dnem 01.10.2020.

Přílohy:

- *Příloha č. 1 - Vzor žádosti o koupi pozemku z majetku Obce Malé Svatoňovice*
- *Příloha č. 2 - Ceník Pozemků*

V Malých Svatoňovicích dne 21.09.2020

Vladimír Provazník
Starosta obce

Ing. Marek Švrčina
Místostarosta obce