

# Pravidla pro prodej pozemků (stavebních parcel) v obytné zóně „Nad Komínem“ v obci a k. ú. Svojšín

(dále jen „tato Pravidla“ či jen „Pravidla“)

## PREAMBULE

Tato Pravidla jsou zpracována pro jednotný postup při prodeji věcí nemovitých – pozemků (stavebních parcel) v katastrálním území Svojšín /dále jen „Pozemek“ či „Pozemky“/, a to za účelem výstavby objektů sloužících k bydlení v lokalitě „Komín“ v obci Svojšín /dále jen „Objekt bydlení“ či „Objekty bydlení“/, a to z majetku obce Svojšín, se sídlem Svojšín 21, 349 01 Svojšín, IČ: 00260215 /dále jen „Obec“/, a to zejména k zajištění rozvoje bydlení v Obci a zvelebení Obce.

Obec má zájem podpořit individuální rodinnou výstavbu, a proto nepočítá s prodejem stavební lokality jednomu podnikatelskému subjektu.

Obec volí formu prodeje nejvyšším nabídkám.

Minimální prodejní cena za pozemky parc. č. 1171/3, 1171/4, 1171/5, 1171/6, 1171/7, 1171/8, 1171/9, 1171/10, 1171/11, 380/36 za 1 m<sup>2</sup> činí **1 100 Kč** a za pozemek parc. č. 380/37 za 1 m<sup>2</sup> činí **1 200 Kč**.

Dále má obec zájem za pomoci právních nástrojů zamezit případnému spekulativnímu chování kupujících, které nelze vyloučit – viz Příloha č. 3 – Závazný návrh kupní smlouvy.

## I. Specifikace Pozemků

1. Předmětem prodeje dle těchto Pravidel jsou tyto pozemky p. č. **1171/3, 1171/4, 1171/5, 1171/6, 1171/7, 1171/8, 1171/9, 1171/10, 1171/11, 380/36 a 380/37** v k. ú. a obci Svojšín, kdy bližší specifikace jednotlivých Pozemků je provedena zákresem v katastrální mapě, kdy tento je jako Příloha č. 1 – Zákres Pozemků nedílnou součástí těchto Pravidel.

## II. Oprávněné osoby

1. Osobou oprávněnou žádat o koupi Pozemku /dále jen „Oprávněná osoba“/ je:
  - a) fyzická osoba; která je současně
  - b) osobou, jež nemá vůči Obci žádný nesplněný závazek či neuhrazenou pohledávku po splatnosti.
2. Pro účely prodeje dle těchto Pravidel se manželé považují za jednu Oprávněnou osobu.
3. Nabídka Pozemku a prodej Pozemku jiným osobám, než osobám uvedeným v tomto článku II. těchto Pravidel, je vyloučena.

## III. Účel prodeje Pozemků

1. Prodej Pozemku je možný výlučně za účelem výstavby Objektu bydlení (rodinné domy).

#### **IV. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání Objektů bydlení**

Rodinné domy s maximálně 2 bytovými jednotkami budou projektovány v souladu s platným Územním plánem Obce Svojsín, domy budou mít maximálně dvě nadzemní podlaží (I.NP a obytné podkroví) s možností podsklepení.

Nebude povolena výstavba roubených rodinných domů, dále jsou nepřípustné druhy zástavby – mobilheim, maringotka apod.

Podmínky prostorového uspořádání:

1. Koeficient míry využití území: 40
2. Maximální podlažnost: 2 NP
3. Minimální ozelenění: 40

Další podmínky:

##### A. Oplocení:

- oplocení hraničící s pozemní komunikací nebo s veřejným prostranstvím - výšková hladina maximálně 2,0 m, alespoň částečná průhlednost (min. 60%)
- maximální výška podezdívky oplocení (plné části) činí maximálně 60 (slovy šedesát) cm.

##### B. Kanalizace

- Splašková kanalizace – objekty budou připojeny na veřejnou kanalizaci.

##### C. Dešťová voda

- V obytné lokalitě Nad Komínem je dešťová voda odváděna pouze z prostoru veřejného prostranství. Vlastníci Pozemků jsou tak povinni nakládat s dešťovými vodami z Pozemku vsakováním a pozdržením.
- Odvádění dešťové vody z Pozemku do splaškové kanalizace není přípustné.

##### D. Stavební čára hlavní (netýká se pozemků parc. č. 380/36 a 380/37)

- Vzdálenost stavební čáry hlavní od uliční čáry je 5 (pět) m.
- Stavební čára hlavní je čára udávající závaznou polohu hlavní stavby Objektu bydlení (objemu stavby), tzn. její odstup od hranice Pozemku vůči veřejnému prostranství (uličnímu profilu). Odchytky nejsou přípustné s výjimkou rizalitů, balkonů či teras v maximální délce do 15 (slovy patnácti) % celkové délky uličního průčelí.

#### **V. Pravidla výběru kupujícího – Oprávněné osoby**

1. Záměr prodeje Pozemků bude zveřejněn na úřední desce Obce.
2. Součástí záměru prodeje bude:
  - a) označení Pozemku parcelním číslem; a
  - b) minimální prodejní cena Pozemku;
  - c) termín pro podání písemné žádosti o koupi Pozemku;

d) datum, čas a místo otevírání obálek.

3. Termín pro podání písemné žádosti o koupi Pozemku /dále jen „žádost“/ bude činit **30** (slovy: Třicet) dnů ode dne zveřejnění záměru prodeje Pozemků na úřední desce Obce. Formulář Žádosti o koupi Pozemku je jako Příloha č. 2 – Formulář pro podání Žádosti nedílnou součástí těchto Pravidel.
4. Žádosti o koupi doručí zájemci o koupi Pozemků v zalepené (zabezpečené proti předčasnému otevření) a neprůhledné obálce ve stanoveném termínu. Na obálce bude uvedeno „Žádost o koupi pozemku v obytné zóně „Nad komínem“ v obci Svojsín“.
5. Jedna Oprávněná osoba je oprávněna podat pouze 2 (slovy dvě) Žádosti. V případě, že jedna Oprávněná osoba podá více než dvě Žádosti, tak nebude přihlíženo k žádné a výběrová komise všechny Žádosti této Oprávněné osoby vyřadí z posuzování.
6. Jedna Oprávněná osoba může koupit pouze jeden Pozemek.

## **VI. Hodnotící kritérium**

### **Nejvyšší nabídková cena (váha 100%)**

V rámci tohoto kritéria bude hodnocena výše celkové nabídkové ceny, která bude uvedena v Žádosti.

Nabídnutá cena se musí minimálně rovnat minimální prodejní ceně.

Výše uvedené hodnocení bude provedeno pro každý Pozemek zvlášť.

V případě více zájemců o Pozemek bude rozhodovat výše nabídkové ceny. Přednost má Oprávněná osoba, jež nabídne nejvyšší nabídkovou cenu. V případě shody (stejná nabídková cena) více Oprávněných osob budou tyto písemně vyzvány k podání nových Žádostí. Doba k podání nových žádostí činí 7 (slovy sedm) kalendářních dnů ode dne doručení této výzvy. Oprávněné osoby, jež dosáhly stejného počtu bodů, nabídnou ve svých Žádostech vyšší nabídnutou cenou, než byla předcházející nabídnutá cena.

Otevírání obálek provede tříčlenná výběrová komise. Otevírání obálek je veřejné. O každé Žádosti provede výběrová komise zápis. Výsledky otevírání obálek budou zveřejněny na úřední desce Obce, a to nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne otevírání obálek.

Oprávněné osobě, jež dosáhla nejvyššího počtu bodů bude do 15 dnů od zveřejnění výsledků zaslán návrh Kupní smlouvy na koupi Pozemku /dále jen „Kupní smlouva“/. Závazné znění Kupní smlouvy je jako Příloha č. 3 – Závazné znění Kupní smlouvy nedílnou součástí těchto Pravidel. Oprávněná osoba má na vyslovení souhlasu s návrhem Kupní smlouvy 30 (slovy třicet) dnů ode dne kdy obdržela návrh Kupní smlouvy. Poté, co Oprávněná osoba sdělí Obci, že s návrhem Kupní smlouvy souhlasí, předloží Obec prodej Pozemku Oprávněné osobě ke schválení zastupitelstvu Obce. Po jeho schválení zastupitelstvem Obce lze přikročit k uzavření Kupní smlouvy.

V případě, že Oprávněná osoba, jež podala nejvyšší nabídku, nesdělí Obci do 30 (slovy třiceti) dnů ode dne kdy obdržela návrh Kupní smlouvy, že s návrhem Kupní smlouvy souhlasí, bude k uzavření Kupní smlouvy vyzvána Oprávněná osoba, jež podala druhou nejvyšší nabídku. Pokud

ani ta nesdělí Obci do 30 (slovy třiceti) dnů ode dne kdy obdržela návrh Kupní smlouvy, že s návrhem Kupní smlouvy souhlasí, bude k uzavření Kupní smlouvy vyzvána Oprávněná osoba, jež podala třetí nejvyšší nabídku, a tak dále. Není-li ani taková osoba, může být rozhodnuto, že Pozemek bude prodáván znovu v další etapě prodeje.

Obec si vyhrazuje právo záměr prodeje Pozemku zrušit, a to i bez udání důvodu, a to až do doby podpisu Kupní smlouvy.

## VII. Základní podmínky prodeje a zajišťovací nástroje prodeje

### Způsob úhrady kupní ceny

Kupní cena za Pozemek a Náklady spojené s převodem vlastnického práva budou uhrazeny na bankovní účet Obce, a to **do 90 (slovy devadesáti) dnů** od podpisu Kupní smlouvy Obcí a Oprávněnou osobou. Originál Kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy a příslušný návrh na vklad do příslušného katastru nemovitostí zůstane uložen do uhrazení kupní ceny u prodávajícího – Obce. Po úhradě kupní ceny za Pozemek a Nákladů spojených s převodem vlastnického práva na bankovní účet Obce, Obec zajistí podání originálu Kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy a s příslušným návrhem na vklad u příslušného katastru nemovitostí.

### Odstoupení od Kupní smlouvy

Obec si vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené Kupní smlouvy v případě, že ze strany Oprávněné osoby bude na Pozemku prováděna jiná výstavba, než stanoví tato Pravidla a uzavřená kupní smlouva.

Obec si vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené Kupní smlouvy v případě, že ze strany Oprávněné osoby nebude uhrazena celá kupní cena pozemku a Náklady spojené s převodem vlastnického práva řádně a včas, tedy dle ujednání Kupní smlouvy.

Obec si dále vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené Kupní smlouvy v případě nesplnění závazku Oprávněné osoby k úhradě kteréhokoli splatného peněžitého závazku ve smyslu ustanovení Kupní smlouvy řádně a včas, a to po poskytnutí náhradní lhůty k zaplacení ne kratší 5 (slovy pěti) dnů.

Obec si vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené Kupní smlouvy v případě, že Oprávněná osoba nezačíná na Pozemku výstavbu Objektu bydlení do 3 (slovy tří) let ode dne podpisu Kupní smlouvy.

Obec si vyhrazuje právo zajistit plnění i případných dalších povinností Oprávněné osoby sankcí odstoupením od Kupní smlouvy stanovenými v Kupní smlouvě.

Odstoupení od smlouvy je platné a účinné okamžikem doručení písemného odstoupení Obcí od Kupní smlouvy Oprávněné osobě. Odstoupením od Kupní smlouvy se tato ruší od počátku a Obec a Oprávněná osoba jsou povinny si vrátit vzájemně již poskytnutá plnění. V případě zvýšení či snížení hodnoty vráceného plnění bude toto zhodnocení či znehodnocení určeno posudkem soudního znalce z oboru.

Náklady spojené s realizací odstoupení od smlouvy ze strany Obce (zejména náklady spojené s vyhotovením posudku soudního znalce, smluvní úpravy, správní poplatky spojené s řízením u příslušného katastru nemovitostí apod.) nese Oprávněná osoba.

Kupní smlouva bude stanovovat, která práva a povinnosti nejsou odstoupením od Kupní smlouvy dotčena.

#### Výhrada zpětné koupě

Výhrada zpětné koupě se zřizuje jako právo věcné. Prodávající prodává Předmět koupě s výhradou, že má právo žádat vrácení Předmětu koupě, vrátí-li Oprávněná osoba zaplacenou kupní cenu. Toto právo zpětné koupě může Prodávající uplatnit za splnění podmínky, že Oprávněná osoba nedodrží svůj závazek.

Sjednané právo zpětné koupě musí Prodávající uplatnit písemnou formou u Oprávněné osoby, a to nejpozději do 30 měsíců od vzniku vlastnického práva Oprávněné osoby k Předmětu koupě s tím, že Prodávající je oprávněn výhradu zpětné koupě uplatnit pouze pro případ, že ze strany Oprávněné osoby nebude do 24 měsíců od provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě v katastru nemovitostí vybudována alespoň základová deska na novostavbu dle pravomocného stavebního povolení (popř. jiného povolení, které by ho nahradilo) znějící na Oprávněnou osobu jako stavebníka/y.

Oprávněná osoba je povinna vrátit Prodávajícímu Předmět koupě v nezhoršeném stavu. Oprávněná osoba nemá nárok na náklad, který vynaložil na zlepšení Předmětu koupě ani na mimořádný náklad pro jeho zachování.

Výhrada zpětné koupě zaniká v okamžiku vybudování základové desky novostavby na Předmětu koupě na základě vydání pravomocného stavebního povolení, kde jako stavebník budou vystupovat Oprávněná osoba.

Oprávněná osoba je oprávněna po zániku výhrady zpětné koupě k Předmětu koupě požádat Prodávajícího o vystavení písemného potvrzení o zániku výhrady zpětné koupě požádat o výmaz z katastru nemovitostí. Veškeré náklady související s výmazem výhrady zpětné koupě z katastru nemovitostí hradí Oprávněná osoba.

Ujednání obsažená v tomto článku se vztahují i na právní nástupce Smluvních stran.

#### Smluvní pokuty

V případě, že nebude do 5 (slovy pěti) let ode dne podpisu Kupní smlouvy ukončena výstavba Objektu bydlení na Pozemku, je Obec oprávněna požadovat po Oprávněné osobě úhradu smluvní pokuty ve výši 100 000 Kč (slovy: Sto tisíc korun českých), a to za každý započatý rok trvání prodlení s ukončením výstavby Objektu bydlení na Pozemku, a to až do celkové výše smluvní pokuty 200 000 Kč (slovy: Dvě stě tisíc korun českých). Za ukončení výstavby Objektu bydlení na Pozemku se pro účely těchto Pravidel rozumí zapsání Objektu bydlení (dokončené stavby) na Pozemku do příslušného katastru nemovitostí /dále jen „Ukončení výstavby Objektu bydlení na Pozemku“/.

Obec si vyhrazuje právo zajistit plnění i případných dalších povinností Oprávněné osoby smluvními pokutami stanovenými v Kupní smlouvě.

Veškeré smluvní pokuty dle těchto Pravidel jsou splatné do 30 (slovy třiceti) dnů ode dne doručení písemné výzvy Obce k úhradě smluvní pokuty Oprávněné osobě, a to na účet sdělený v písemné výzvě.

V odůvodněných případech může Zastupitelstvo Obce rozhodnout o neuplatnění práva na úhradu smluvní pokuty, a to na základě písemného a odůvodněného podání Oprávněné osoby.

### **VIII. Další ujednání**

Náklady spojené s převodem vlastnického práva k Pozemku hradí Oprávněná osoba /spolu dále jen „Náklady spojené s převodem vlastnického práva“/, kdy se jedná zejména o:

- Náklady na zaměření pozemků v terénu, popř. náklady Obce vynaložené na znalecké posudky, a dále
- správní poplatky spojené s vkladem vlastnického práva Oprávněné osoby k Pozemku do příslušného katastru nemovitostí

### **IX. Závěrečná ujednání**

Zastupitelstvo obce jako nejvyšší orgán obce si vyhrazuje právo rozhodnout o výjimce z daných pravidel z objektivních důvodů hodných zřetele.

Nedílnou součástí těchto Pravidel jsou následující přílohy:

- 1) Příloha č. 1 – Zákres Pozemků
- 2) Příloha č. 2 – Formulář pro podání žádosti
- 3) Příloha č. 3 – Závazné znění Kupní smlouvy

Tato Pravidla včetně příloh byla schválena Zastupitelstvem Obce Svojsín dne 31. března 2025, usnesením č. 18/6.

Ve Svojsíně dne 31. března 2025

Karel Petráň v. r.  
starosta obce Svojsín

Mgr. Tomáš Petráň v. r.  
místostarosta obce Svojsín