



OBEC BOLEHOŠŤ

www.obecbolehost.cz

Bolehošť č.p. 10, 517 31 Bolehošť

tel.: +420 494 627 134, e-mail: ou@bolehost.cz

IČO: 002 74 721, DIČ: CZ00274721

SMĚRNICE Č. 1/2021
PRAVIDLA PRO PRODEJ POZEMKŮ VE VLASTNICTVÍ OBCE BOLEHOŠŤ
Lokalita Bolehošť – Kouty, plocha Z7a/BV
(dále jen jako „Pravidla“)

Související dokumentace:

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

Datum platnosti od: 27.1.2021		Aktualizace:		
	RO/ZO	Zápis č.	Datum	Podpis starosty
Schválil:	Zastupitelstvo obce Bolehošť	13/1/2021	27. 1. 2021	
	<i>Jméno a příjmení</i>	<i>Funkce</i>	<i>Datum</i>	<i>Podpis</i>
Zpracoval:	Jakub Šimerda	Starosta	27. 1. 2021	

Obecné cíle prodeje pozemků

Obec Bolehošť, IČO 00274721, se sídlem Bolehošť čp. 10, 517 31 Bolehošť (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 Bolehošť, vedených u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou (dále jen jako „Pozemky“) k prodeji. Předmětem prodeje tak budou Pozemky Obce v lokalitě „Bolehošť – Kouty, plocha Z7a/BV“.

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. 1.

I.

Specifikace prodávaných pozemků

- 1.1. Předmětem prodeje dle těchto Pravidel je celkem 15 Pozemků (Pozemek parc. č. 160/29; Pozemek parc. č. 160/30; Pozemek parc. č. 160/31; Pozemek parc. č. 160/32; Pozemek parc. č. 160/33; Pozemek parc. č. 160/16; Pozemek parc. č. 160/10; Pozemek parc. č. 160/24; Pozemek parc. č. 160/23; Pozemek parc. č. 160/22; Pozemek parc. č. 160/21; Pozemek parc. č. 160/26; Pozemek parc. č. 160/27; Pozemek parc. č. 160/28; Pozemek parc. č. 160/25), kdy bližší specifikace jednotlivých Pozemků je provedena zákresem v katastrální mapě připojeným k ceníku jednotlivých Pozemků, kdy tento ceník Pozemků je jako Příloha č. 1 nedílnou součástí těchto Pravidel.
- 1.2. Všechny dotčené Pozemky jsou ve výlučném vlastnictví Obce.
- 1.3. Prodej Pozemků je možný výlučně za účelem výstavby rodinných domů postavenými v souladu s regulativy pro novou zástavbu, jež tvoří přílohu č. 5 těchto Pravidel.

II.

Zveřejnění záměru Obce prodat Pozemky

- 2.1. Záměr Obce prodat Pozemky za účelem výstavby rodinných domů Obec zveřejní vyvěšením na úřední desce a webových stránkách Obce. Vedle toho budou informace o plánovaném prodeji Pozemků poskytnuty veřejnosti již s předstihem před plánovaným formálním zveřejněním záměru prostřednictvím např. obecního rozhlasu, webových stránek Obce a na veřejném zasedání zastupitelstva Obce. O zveřejnění záměru prodat Pozemky rozhoduje zastupitelstvo Obce.
- 2.2. Zastupitelstvo Obce zároveň stanoví lhůtu pro podávání žádostí.

Přijem žádostí bude zahájen dne 16. 2. 2021 v 8:00 hod. v kanceláři obecního úřadu na adrese Bolehošť č.p. 10, 517 31 Bolehošť. Lhůta pro podání žádostí končí dne 3. 3. 2021 v 15:00 hod.

Zastupitelstvo obce může v případě potřeby lhůtu pro přijímání žádostí prodloužit.

Žádosti budou přijímány i mimo úřední hodiny, tj.:

Pondělí 8:00 – 17:00 hod.

Úterý 8:00 – 15:00 hod.

Středa 8:00 – 15:00 hod.

Čtvrtek 8:00 – 15:00 hod.

Pátek 8:00 – 12:00 hod.

III.

Projednání prodeje Pozemků

- 3.1. O prodeji Pozemků pro výstavbu rodinných domů rozhoduje zastupitelstvo Obce, a to na veřejném zasedání.

IV.

Podání žádosti a oprávněná osoba k jejímu podání

- 4.1. Na základě zveřejnění Záměru si zájemci o koupi Pozemku podají v kanceláři Obecního úřadu Bolehošť na adrese Bolehošť čp. 10, 517 31 Bolehošť na příslušném písemném formuláři žádost o koupi Pozemku. Formulář bude k dispozici v kanceláři Obecního úřadu Bolehošť a na webových stránkách Obce a tvoří přílohu č. 2 těchto Pravidel. Obec nepožaduje úředně ověřené podpisy žadatele (žadatelů) na žádosti.

- 4.2. Oprávněnou osobou k podání žádosti o koupi Pozemku je:
 - a) fyzická osoba (a to jednotlivá fyzická osoba, manželé, nebo více osob jako budoucí spoluvlastníci); která je současně
 - b) osobou, jež nemá vůči Obci žádný nesplněný závazek či neuhrazený dluh po splatnosti.
- 4.3. Prodej Pozemku jiným osobám, než uvedeným v článku IV. těchto Pravidel, je vyloučen.
- 4.4. Každý ze zájemců si může podat pouze jednu žádost o koupi Pozemku a v žádosti může zvolit pouze jeden Pozemek. Jestliže zájemce doručí více žádostí nebo v jedné žádosti uvede více Pozemků, bude vyřazen a k jeho žádosti či žádostem nebude přihlédnuto.
- 4.5. Žádost může doručit zájemce (dále také jako „žadatel“) o koupi Pozemku osobně nebo může pověřit jinou osobu na základě plné moci. Vzor plné moci tvoří přílohu č. 3 těchto Pravidel. Prodávající nepožaduje úředně ověřené podpisy všech osob uvedených na plné moci.
- 4.6. Nebudou akceptovány žádosti v elektronické podobě učiněné formou e-mailu, datové schránky nebo jinou obdobnou formou.
- 4.7. Dalším kritériem výběru vítězného zájemce bude princip časové priority, tedy včasnost podání žádosti bez ohledu na nabídnutou cenu. U každé doručené žádosti bude zaznamenáno číslo jednací, pořadí a čas jejího doručení. Zájemci o koupi Pozemku, který podá žádost s nejnižším pořadím (časové hledisko) ve vztahu ke konkrétnímu Pozemku již obsazenému, bude umožněn okamžitý výběr jiného ještě volného Pozemku.
- 4.8. Zájemce obdrží kopii své doručené a potvrzené žádosti o koupi Pozemku s případným potvrzením výběru jiného (v době podání ještě volného) Pozemku.
- 4.9. 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.

V.

Podmínky prodeje

- 5.1. Prodej bude prováděn přímým způsobem schválenému kupci – fyzické osobě. Jednomu žadateli může být prodán pouze jeden Pozemek Obce.
- 5.2. Při doručení žádosti bude žádost zájemce opatřena podacím razítkem s uvedením čísla jednacího, data a času doručení. Každá žádost bude zapsána do seznamu s uvedením pořadí žádosti, čísla jednacího, data a času jejího doručení. Vzhledem k tomu, že celkem k prodeji nabízí Obec pouze 15 Pozemků, bude vybráno nejvýše 15 zájemců, kteří podají své žádosti nejrychleji. Bude-li požadovaný Pozemek již obsazen předchozím zájemcem, bude zájemci umožněn okamžitý výběr z ještě neobsazených Pozemků.
- 5.3. Všichni ostatní zájemci o koupi Pozemků budou zaevidováni jako náhradníci s uvedením jejich pořadí. Jestliže některý z vybraných zájemců bude vyřazen nebo některý z vybraných zájemců odstoupí, postoupí na místo každého takového zájemce náhradník s nejnižším pořadím.
- 5.4. Konečné rozhodnutí o tom, se kterým zájemcem bude uzavřena kupní smlouva, náleží výlučně zastupitelstvu Obce. Zastupitelstvo Obce může také rozhodnout, že žádný Pozemek nebude prodán, případně že některé Pozemky nebudou prodány.

- 5.5. Schválení prodeje proběhne na následujícím zasedání zastupitelstva Obce a s vybraným žadatelem bude nejpozději do 15 dnů od schválení prodeje zastupitelstvem Obce podepsána kupní smlouva. K podpisu kupní smlouvy bude vybraný žadatel prokazatelně vyzván.
- 5.6. Obec si vyhrazuje právo odstoupit od prodeje Pozemku před jeho schválením ze strany zastupitelstva Obce.

VI.

Základní podmínky prodeje a zajišťovací nástroje prodeje

- 6.1. S vítězným zájemcem o koupi Pozemku bude po schválení zastupitelstvem Obce uzavřena kupní smlouva, jejíž vzor tvoří přílohu č. 4 těchto Pravidel.
- 6.2. Obec si vyhrazuje sjednat v kupní smlouvě k prodáváním Pozemkům předkupní právo jako právo věcné, a to na dobu určitou – tedy do doby dokončení hrubé stavby rodinného na Pozemku. V případě realizace tohoto předkupního práva Obce se cena Pozemku stanoví jako cena, za kterou byl pozemek žadateli prodán.
- 6.3. 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 bude ze strany vybraného zájemce jako stavebníka zahájeno stavební řízení za účelem povolení výstavby rodinného domu na Pozemku a současně bude vydán pravomocný souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru nebo pravomocné stavební povolení,
 - b) vybraný zájemce dokončí výstavbu tohoto rodinného domu na Pozemku, získá k tomuto rodinnému domu právo užívat stavbu (nebo jiný ekvivalent tohoto práva) v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. a toto právo užívat stavbu doloží Obci jakožto prodávajícímu nejpozději **do padesáti-šesti (56) měsíců** od okamžiku, kdy Obec v lokalitě, kde se nachází Pozemek (tj. v lokalitě Bolehošť – Kouty, plocha Z7a/BV) dokončí stavbu základní technické a dopravní vybavenosti (vodovod, kanalizace, komunikace a veřejné osvětlení) a získá právo užívat stavbu této základní technické vybavenosti (nebo jiný ekvivalent tohoto práva),
 - c) vybraný zájemce přihlásí trvalý pobyt všech členů své rodinné domácnosti do novostavby rodinného domu postaveného na předmětném Pozemku ve lhůtě **dvou (2) měsíců** od jeho dokončení (kolaudace),
 - d) vybraný zájemce svůj rodinný dům postavený na Pozemku po jeho dokončení nepřenechá 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 se sjedná na dobu určitou, a to na dobu osmi (8) let od provedení vkladu vlastnického práva k Pozemku ve prospěch vybraného zájemce,
 - e) vybraný zájemce k inženýrským sítím zhotoveným na Pozemku ke dni uzavření kupní smlouvy či jejichž rozsah bude znám ke dni uzavření této kupní smlouvy (např. plyn, vodovod, splašková kanalizace, elektřina atd.) zřídí (či poskytne potřebnou součinnost pro účely zřízení) věcné břemeno inženýrských sítí, a to ve prospěch vlastníka těchto inženýrských sítí. Vybraný zájemce zejména zřídí ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce, a. s., IČO 247 29 035, se sídlem Děčín, Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02 věcné břemeno inženýrských sítí k distribuční soustavě (kabelovému vedení) vybudované na Pozemku

v souladu se smlouvou o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene a dohodou o umístění stavby č. IV-12-2020529/VB/001 uzavřenou mezi Obcí a ČEZ Distribuce, a. s.,

- f) vybraný zájemce bez zbytečného prodlení převezme od Obce bezúplatně vodovodní a kanalizační přípojky k Pozemku a zaváže se na své náklady udržovat a opravovat sjezd na Pozemek.
 - g) na Pozemku vybudovat 2 parkovací stání pro osobní vozidla, a to buď v garáži, krytém či nekrytém stání.
- 6.4.** 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 6.3. 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.
- 6.5.** Vybraný zájemce musí do 15 dnů od rozhodnutí zastupitelstva Obce podepsat předloženou kupní smlouvu schválenou zastupitelstvem Obce. V případě, že tento úkon nebude vybraným zájemcem ve stanovené lhůtě proveden, bude zrušeno rozhodnutí o přidělení předmětného Pozemku vybranému zájemci a na místo vybraného zájemce nastupuje další náhradník s nejnižším pořadím.
- 6.6.** Vybraný zájemce musí do 30 dnů ode dne uzavření kupní smlouvy k Pozemku uhradit část kupní ceny ve výši 10 % celkové kupní ceny. Zbývající část kupní ceny ve výši 90 % celkové kupní ceny pak musí vybraný zájemce uhradit nejpozději do 90 dnů od uzavření kupní smlouvy na účet Obce. Teprve po úplné úhradě kupní ceny bude Obcí podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. V případě, že nebude kupní cena uhrazena vybraným zájemcem řádně a včas uhrazena, je Obec oprávněna odstoupit od podepsané kupní smlouvy a na místo vybraného zájemce nastupuje další náhradník s nejnižším pořadím.

VII.

Kupní cena

- 7.1.** Kupní cena Pozemku bude stanovena jako násobek výměry pozemku a částky 800,- Kč za 1 m² Pozemku.
- 7.2.** Vzhledem ke skutečnosti, že Obec není plátcem daně z přidané hodnoty, je kupní cena uváděna bez daně z přidané hodnoty. V případě, že by se Obec stala před vkladem vlastnického práva vybraného zájemce k Pozemku do katastru nemovitostí plátcem daně z přidané hodnoty, bude kupní cena navýšena o daň z přidané hodnoty vypočtené z původní výše kupní ceny.
- 7.3.** Prodejní ceny jednotlivých prodávaných Pozemků jsou uvedeny v ceníku Pozemků, který je jako Příloha č. 1 nedílnou součástí těchto Pravidel.

VIII.

Závazné regulativy

- 8.1.** Projektová dokumentace pro ohlášení stavby rodinného domu, případně k žádosti o stavební povolení pro stavbu rodinného domu, musí být zpracována v souladu s Regulativy pro novou zástavbu rodinných domů v lokalitě Bolehošť – Kouty, plocha Z7a/BV. Regulativy tvoří přílohu č. 5

těchto Pravidel. Podpisem kupní smlouvy se vybraný zájemce jakožto kupující zavazuje k dodržení všech podmínek, pravidel a postupů v tomto dokumentu uvedených.

- 8.2. Výjimky ze závazných regulativů podléhají schválení zastupitelstvem Obce na základě žádosti podané majitelem pozemkové parcely pro rodinný dům.

IX.

Závěrečná ustanovení

- 9.1. Výjimky z těchto Pravidel pro prodej Pozemků schvaluje zastupitelstvo Obce.
- 9.2. Obec si dále vyhrazuje právo záměr prodeje Pozemků zrušit, a to i bez udání důvodu, a to až do doby podpisu kupní smlouvy.
- 9.3. Tyto Pravidla (t. směrnice č. 1/2021) se vydávají na dobu do dokončení a kolaudace s nabytím právní moci pro poslední rodinný dům v lokalitě Bolehošť – Kouty, plocha Z7a/BV.
- 9.4. Tato Pravidla byla schválena usnesením zastupitelstva obce Bolehošť č. 13/1/2021 ze dne 27. 1. 2021.
- 9.5. Tato Pravidla pro prodej Pozemků nabývají účinnosti dnem schválení zastupitelstva obce Bolehošť, tj. dnem 27. 1. 2021

Přílohy:

- *Příloha č. 1 - Ceník Pozemků*
- *Příloha č. 2a – Vzor žádosti o koupi pozemku z majetku Obce Bolehošť (jednotlivci)*
- *Příloha č. 2b – Vzor žádosti o koupi pozemku z majetku Obce Bolehošť (více osob)*
- *Příloha č. 3 – Vzor plné moci*
- *Příloha č. 4 – Vzor kupní smlouvy*
- *Příloha č. 5 – Regulativy pro novou zástavbu RD v lokalitě Bolehošť – Kouty, plocha Z7a/BV*

Ceník pozemků Obce Bolehošť pro stavbu rodinných domů platný od 27. 1. 2020

Lokalita Bolehošť – Kouty, plocha Z7a/BV

Pozemek č.	Bližší specifikace	Výměra	Výpočet ceny	Cena pozemku
1	Pozemek parc. č. 160/29	839 m ²	839 x 800 Kč	671.200 Kč
2	Pozemek parc. č. 160/30	852 m ²	852 x 800 Kč	681.600 Kč
3	Pozemek parc. č. 160/31	944 m ²	944 x 800 Kč	755.200 Kč
4	Pozemek parc. č. 160/32	1.070 m ²	1.070 x 800 Kč	856.000 Kč
5	Pozemek parc. č. 160/33	1.197 m ²	1.197 x 800 Kč	957.600 Kč
6	Pozemek parc. č. 160/16	1.621 m ²	1.621 x 800 Kč	1.296.800 Kč
7	Pozemek parc. č. 160/10	1.077 m ²	1.077 x 800 Kč	861.600 Kč
8	Pozemek parc. č. 160/24	803 m ²	803 x 800 Kč	642.400 Kč
9	Pozemek parc. č. 160/23	1.096 m ²	1.096 x 800 Kč	876.800 Kč
10	Pozemek parc. č. 160/22	892 m ²	892 x 800 Kč	713.600 Kč
11	Pozemek parc. č. 160/21	965 m ²	965 x 800 Kč	764.800 Kč
12	Pozemek parc. č. 160/26	808 m ²	808 x 800 Kč	646.400 Kč
13	Pozemek parc. č. 160/27	818 m ²	818 x 800 Kč	654.400 Kč
14	Pozemek parc. č. 160/28	828 m ²	828 x 800 Kč	662.400 Kč
15	Pozemek parc. č. 160/25	802 m ²	802 x 800 Kč	641.600 Kč

