



OBEC BOLEHOŠŤ

www.obecbolehost.cz

Bolehošť č.p. 10, 517 31 Bolehošť

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

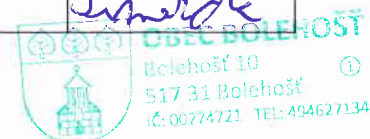
IČO: 002 74 721, DIČ: CZ00274721

SMĚRNICE Č. 4/2021
PRAVIDLA Č. 2 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: 7. 9. 2021		Aktualizace:		
	RO/ZO	Zápis č.	Datum	Podpis starosty
Schválil:	Zastupitelstvo obce Bolehošť	7/8/2021	6. 9. 2021	
	<i>Jméno a příjmení</i>	<i>Funkce</i>	<i>Datum</i>	<i>Podpis</i>
Zpracoval:	Jakub Šimerda	Starosta	6. 9. 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 Obec rozhodla nabídnout soubor 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 bude soubor Pozemků 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 cenu souboru Pozemků k prodeji zvýšit. V takovém případě bude cena souboru Pozemků upravena dodatkem k těmto Pravidlům. V jednotlivých odůvodněných případech může zastupitelstvo Obce rozhodnout o odlišné ceně, než je uvedena v ustanovení článku VII. těchto Pravidel.

I.

Specifikace prodáváných pozemků

- 1.1. Předmětem prodeje dle těchto Pravidel je soubor Pozemků, a to Pozemek parc. č. 160/23, Pozemek parc. č. 160/34 a Pozemek parc. č. 74/3 vše v k.ú. Bolehošť (dále jen jako „**Soubor pozemků**“), kdy bližší specifikace Souboru pozemků bude provedena zákresem v katastrální mapě uveřejněného záměru o prodeji nemovitého majetku Obce.
- 1.2. Všechny dotčené Pozemky tvořící nabízený Soubor pozemků jsou ve výlučném vlastnictví Obce.
- 1.3. S ohledem na skutečnost, že předmětné Pozemky fakticky tvoří jeden funkční celek, budou tyto Pozemky prodávány pouze a vždy jako jeden soubor Pozemků. Zájemci tedy nelze prodat pouze některý z předmětných Pozemků, ale zájemce je povinen koupit všechny pozemky jako jeden celistvý soubor Pozemků.
- 1.4. Prodej Souboru pozemků je možný výlučně za účelem výstavby rodinného domu postaveného v souladu s regulativy pro novou zástavbu, jež tvoří přílohu č. 4 těchto Pravidel.

II.

Zveřejnění záměru Obce prodat Pozemky

- 2.1. Záměr Obce prodat Soubor pozemků za účelem výstavby rodinného domu Obec zveřejní vyvěšením na úřední desce a webových stránkách Obce. Vedle toho budou informace o plánovaném prodeji Souboru 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 Soubor pozemků rozhoduje zastupitelstvo Obce.
- 2.2. Zastupitelstvo Obce zároveň stanoví lhůtu pro podávání žádostí.

Příjem žádostí bude zahájen dne 20. 9. 2021 v 8:00 hod. v kanceláři obecního úřadu na adrese Bolehošť č.p. 10, 517 31 Bolehošť. Lhůta pro podání žádostí končí dne 4. 10. v 17:00 hod.

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

Žádosti budou přijímány i mimo úřední hodiny, tj.:

Pondělí 7:00 – 17:00 hod.

Úterý 7:00 – 15:00 hod.

Středa 7:00 – 15:00 hod.

Čtvrtek 7:00 – 15:00 hod.

Pátek 7:00 – 12:00 hod.

III.

Projednání prodeje Pozemků

- 3.1. O prodeji Souboru pozemků pro výstavbu rodinného domu 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 Souboru pozemků podají v kanceláři Obecního úřadu Bolehošť na adrese Bolehošť čp. 10, 517 31 Bolehošť na příslušném písemném formuláři žádost o koupi Souboru pozemků. Formulář bude k dispozici v kanceláři Obecního úřadu Bolehošť a na webových stránkách Obce a tvoří přílohu č. 1 těchto Pravidel. Obec nepožaduje úředně ověřené podpisy žadatele (žadatelů) na žádosti.
- 4.2. Oprávněnou osobou k podání žádosti o koupi Souboru pozemků 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 Souboru pozemků jiným osobám, než uvedeným v článku IV. těchto Pravidel, je vyloučen.
- 4.4. Jestliže zájemce ve své žádosti uvede, že má zájem pouze o některý z Pozemků (nikoli o Soubor pozemků), bude vyřazen a k jeho žádosti nebude přihlédnuto.
- 4.5. Žádost může doručit zájemce (dále také jako „žadatel“) o koupi Souboru pozemků osobně nebo může pověřit jinou osobu na základě plné moci. Vzor plné moci tvoří přílohu č. 2 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.
- 4.8. Zájemce obdrží kopii své doručené a potvrzené žádosti o koupi Souboru pozemků.
- 4.9. Po uplynutí lhůty k podávání žádosti dle zveřejněného záměru budou přijaté žádosti o koupi Souboru pozemků předloženy zastupitelstvu Obce k projednání a schválení uzavření kupní smlouvy s vítězným žadatelem.

V.

Podmínky prodeje

- 5.1. Prodej bude prováděn přímým způsobem schválenému kupci – fyzické osobě.
- 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 k prodeji nabízí Obec pouze jeden Soubor pozemků, bude vybrán pouze 1 zájemce, který podá svou žádost nejrychleji.
- 5.3. Všichni ostatní zájemci o koupi Souboru pozemků budou zaevidováni jako náhradníci s uvedením jejich pořadí. Jestliže vybraný zájemce bude vyřazen nebo odstoupí, postoupí na jeho místo 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 Soubor pozemků nebude prodán, případně že některé Pozemky ze Souboru pozemků 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 Souboru pozemků před jeho schválením ze strany zastupitelstva Obce.

VI.

Základní podmínky prodeje a zajišťovací nástroje prodeje

- 6.1. S vítězným zájemcem o koupi Souboru pozemků bude po schválení zastupitelstvem Obce uzavřena kupní smlouva, jejíž vzor tvoří přílohu č. 3 těchto Pravidel.
- 6.2. Obec si vyhrazuje sjednat v kupní smlouvě k prodávanému Souboru pozemků předkupní právo jako právo věcné, a to na dobu určitou – tedy do doby dokončení hrubé stavby rodinného na Pozemcích. V případě realizace tohoto předkupního práva Obce se cena Souboru pozemků stanoví jako cena, za kterou byly Pozemky žadateli prodány.
- 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 Souboru pozemků bude ze strany vybraného zájemce jako stavebníka zahájeno stavební řízení za účelem povolení výstavby rodinného domu na Pozemcích a současně bude vydán pravomocný souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru nebo pravomocné stavební povolení,
 - b) vybraný zájemce dokončí výstavbu tohoto rodinného domu na Pozemcích, 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 předmětných Pozemcích ve lhůtě **dvou (2) měsíců** od jeho dokončení (kolaudace),
 - d) vybraný zájemce svůj rodinný dům postavený na Pozemcích po jeho dokončení nepřenechá ke krátkodobému pronájmu třetím osobám. Krátkodobým pronájmem se rozumí přenechání rodinného domu postaveného na Pozemcích 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 Souboru pozemků ve prospěch vybraného zájemce,
 - e) vybraný zájemce k inženýrským sítím zhotoveným na Pozemcích 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 Pozemcích

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 Pozemkům a zaváže se na své náklady udržovat a opravovat sjezd na Soubor pozemků.
 - g) na Pozemcích 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 Souboru pozemků žadateli s výhradou, že má právo po žadateli požadovat vrácení Souboru pozemků, 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 Souboru pozemků bude sjednána na dobu určitou, a to na dobu pěti (5) let od provedení vkladu vlastnického práva k Souboru pozemků 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 zastupitelstva Obce o schválení vybraného zájemce 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 Souboru pozemků 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 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 Souboru pozemků činí **1.062.400 Kč bez DPH, tj. 1.285.504 Kč včetně DPH**, a je stanovena jako násobek celkové výměry Souboru pozemků a částky 800 Kč bez DPH za 1 m².

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. 4 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 Souboru pozemků schvaluje zastupitelstvo Obce.
- 9.2. Obec si dále vyhrazuje právo záměr prodeje Souboru pozemků zrušit, a to i bez udání důvodu, a to až do doby podpisu kupní smlouvy.
- 9.3. Tyto Pravidla (tj. směrnice č. 4/2021) 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. 7/8/2021 ze dne 6. 9. 2021
- 9.5. Tato Pravidla pro prodej Souboru pozemků nabývají účinnosti dnem schválení zastupitelstva obce Bolehošť, tj. dnem 6. 9. 2021

Přílohy:

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