

OBEC VĚDOMICE

Pravidla pro prodej pozemků (stavebních parcel) v rozvojové lokalitě obce Vědomice

/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 Vědomice */dále jen „Pozemek“ či „Pozemky“*, a to za účelem výstavby objektů sloužících k bydlení v rozvojové lokalitě obce Vědomice */dále jen „Objekt bydlení“ či „Objekty bydlení“*, a to z majetku obce Vědomice, se sídlem Na Průhonu 270, 413 01 Vědomice, IČ: 00264598 */dále jen „Obec“*, a to zejména k zajištění rozvoje bydlení v Obci a zvelebení Obce.

I.

Specifikace Pozemků

1.1.

Předmětem prodeje dle těchto Pravidel je 38 Pozemků (o výměře od 990 do 1580 m²), kdy bližší specifikace jednotlivých Pozemků je provedena zákresem v katastrální mapě, kdy tento je jako Příloha č. 1 – Zákres Pozemků nedílnou součástí těchto Pravidel.

1.2.

Veškeré inženýrské sítě (kanalizace, vodovod, plyn, elektřina) jsou přivedeny až na hranici každého Pozemku.

1.3.

K Pozemkům je přístup zajištěn vybudovanou příjezdovou komunikací, jež je v majetku Obce.

1.4.

Na všechny Pozemky je vydáno závazné stanovisko – souhlas k trvalému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu pro stavby RD, kdy odvody za trvalé odnětí půdy nejsou předepsány.

1.5.

Pozemky se nacházejí v území, kde je zastupitelstvem obce vydán regulační plán – Plochy obytné zástavby.

II.

Oprávněné osoby

2.1.

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.

2.2.

Pro účely prodeje dle těchto Pravidel se manželé považují za jednu Oprávněnou osobu.

2.3.

Nabídka Pozemku a prodej Pozemku jiným osobám, než osobám uvedeným v tomto článku II. těchto Pravidel, je vyloučena.

III.

Účel prodeje Pozemků

Prodej Pozemku je možný výlučně za účelem výstavby Objektu bydlení (objektu sloužícímu bydlení).

IV.

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání Objektů bydlení

(výňatek z regulačního plánu obce Vědomice – plné znění je uveřejněno na

<http://www.vedomice.cz/obecni-urad/uzemni-planovani-a-rozvoj/regulacni-plan/>)

4.1. Oplocení pozemku Objektů bydlení

4.1.1.

Celková výška oplocení Objektů bydlení od přilehlého chodníku činí maximálně 150 (slovy jedno sto padesát) cm.

4.1.2.

Maximální výška podezdívky oplocení (plné části) činí maximálně 60 (slovy šedesát) cm.

4.1.3.

Jako materiál podezdívky oplocení (plné části) je přípustný:

- povrchově upravený beton; nebo
- betonové tvarovky (plotovky); nebo
- cihly bílé příp. šamotové; nebo
- přírodní kámen; nebo
- omítané zdivo.

4.1.4.

Jako materiál výplně oplocení je přípustné:

- pletivo napínané; nebo
- pletivo v rámech (při použití dřevěných tyčových prvků bude poměr mezi plochou prvku a mezerou max.50%).

4.2. Stavební čára hlavní

4.2.1.

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.

4.2.2.

Vzdálenost stavební čáry hlavní od uliční čáry je obecně 5 (slovy pět) m a to tak, aby před vjezdem do garáže bylo umožněno zastavení na Pozemku, resp. zaparkování druhého vozidla.

4.3. Stavební hranice

Stavební hranicí je vymezena poloha hlavní stavby Objektu bydlení s tím, že stavební čára hlavní je v celém rozsahu dle grafické části závazná, tzn. hlavní stavba Objektu bydlení musí stát svou uliční frontou na této čáře. Stavební hranice je hranicí maximální zastavitelnosti Pozemku při dodržení navrženého maximálního procenta zastavitelnosti pozemku, do zastavěné části se započítávají i stavebně zpevněné plochy (vjezdy, nádvoří, terasy apod.). Mimo takto vymezené zastavitelné území lze umístit pouze vedlejší či doplňkové stavby Objektu bydlení, plnící doprovodnou funkci ke stavbě hlavní (zahradní altán, bazén, přístřešek na nářadí apod.) a nepřesahující zastavěnou plochu 20 (slovy dvacet) m².

4.4. Procentuální zastavitelnost Pozemku

4.4.1.

Procentuální zastavitelnost Pozemku určuje maximálně přípustný podíl (%) z celkové výměry Pozemku, která může být zastavěna hlavní stavbou Objektu bydlení a vedlejšími, doplňkovými stavbami Objektu bydlení s tím, že do zastavěné části se započítávají i stavebně zpevněné plochy (vjezdy, nádvoří, terasy apod.).

4.4.2.

Maximální procento zastavitelnosti činí 25 (slovy dvacet pět) %.

4.5. Objemové řešení Objektu bydlení

Maximální přípustná podlažnost je stanovena na 1,5 (slovy jeden a půl) nadzemního podlaží, tzn. přízemí a využitelné podkroví, event. ustupující patro.

4.6. Střechy Objektů bydlení

4.6.1.

Tvary střech Objektů bydlení jsou (pro obytnou a smíšenou zástavbu) předepsány sedlové, event. polovalbové se sklonem od 27 (dvacet sedmi) do 45 (čtyřiceti pěti) stupňů u hlavní stavby Objektu bydlení.

4.6.2.

V architektonicky odůvodněném případě je možno u vedlejší, doplňkové stavby Objektu bydlení připustit střechy pultové či ploché.

4.6.3.

Krytiny střech Objektů bydlení budou použity skládané (keramické či betonové, příp. z jiných materiálů s charakterem skládané krytiny) v barvě červené nebo červenohnědé.

4.7. Dešťová voda a kanalizace

4.7.1.

V rozvojové lokalitě obce Vědomice je dešťová voda odváděna pouze z prostoru veřejného prostranství. Vlastníci Pozemků jsou tak povinni nakládat s dešťovými vodami z Pozemku vsakováním a pozdržením.

4.7.2.

Odvádění dešťové vody z Pozemku do splaškové kanalizace není přípustné.

V.

Pravidla výběru kupujícího – Oprávněné osoby

5.1.

Záměr prodeje Pozemků bude zveřejněn na úřední desce Obce. 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.

5.2.

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.

5.3.

Žádosti o koupi doručí zájemci o koupi Pozemků v zalepené (zabezpečené proti předčasnému otevření) a neprůhledné obálce formátu A4 ve stanoveném termínu na podatelnu Obce. Na obálce bude uvedeno „Žádost o koupi Pozemku v rozvojové lokalitě obce Vědomice“.

5.4.

Jedna Oprávněná osoba je oprávněna podat pouze 3 (slovy tři) Žádosti. V případě, že jedna Oprávněná osoba podá více než tři Žádosti, tak nebude přihlíženo k žádné a výběrová komise všechny Žádosti této Oprávněné osoby vyřadí z posuzování.

5.5.

Základním kritériem při výběru konkrétní Oprávněné osoby bude výše nabídnuté ceny za Pozemek. Nabídnutá cena se musí minimálně rovnat minimální prodejní ceně.

5.6.

V případě více zájemců o Pozemek bude rozhodovat výše nabídnuté ceny za Pozemek Oprávněnou osobou. Přednost má Oprávněná osoba, jež nabídne nejvyšší cenu za Pozemek. V případě shody nabídnuté ceny více Oprávněných osob budou tito písemně vyzváni k podání nových Žádostí. Doba k podání nových žádostí činí 7 (slovy sedm) kalendářních dnů ode dne doručení této výzvy. Oprávněné osoby, jež nabídly nejvyšší shodnou nabídnutou cenu, nabídnou ve svých Žádostech vyšší nabídnutou cenou, než byla předcházející shodná nabídnutá cena.

5.7.

Otevírání obálek provede pětičlenná výběrová komise složená z členů zastupitelstva obce. Otevírání obálek je veřejné. O každé nabídce 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.

5.8.

Oprávněné osobě, jež nabídla nejvyšší cenu za Pozemek 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.

5.9.

V případě, že Oprávněná osoba, jež nabídla nejvyšší cenu za Pozemek, 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 nabídla druhou nejvyšší kupní cenu. 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 nabídla třetí nejvyšší kupní cenu, případně čtvrtou nejvyšší kupní cenu, a tak dále. Není-li ani taková osoba, může být rozhodnuto, že Pozemek bude prodáván znovu v další etapě prodeje.

5.10.

Jedna Oprávněná osoba může koupit pouze jeden Pozemek.

5.11.

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

VI.

Základní podmínky prodeje a zajišťovací nástroje prodeje

6.1. Způsob úhrady kupní ceny

Kupní cena za Pozemek a Náklady spojené s převodem vlastnického práva budou uhrazeny na bankovní účet Obce, a to do 30 (slovy třiceti) 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.

6.2. Předkupní právo

6.2.1.

Obec si vyhrazuje právo k prodávaným Pozemkům předkupní právo jako právo věcné, a to na dobu určitou, a to do doby zapsání Objektu bydlení (dokončené stavby) na Pozemku do příslušného katastru nemovitostí.

6.2.2.

V případě realizace tohoto předkupního práva Obce se cena Pozemku stanoví jako kupní cena, za kterou byl Pozemek prodán, která bude zvýšena o zhodnocení Pozemku provedeného na náklad Oprávněné osoby jako nového majitele či snížena o případné znehodnocení Pozemku Oprávněnou osobou jako novým majitelem. Hodnota zhodnocení či znehodnocení Pozemku bude určena posudkem soudního znalce z oboru.

6.2.3.

Náklady spojené s realizací předkupního práva Obce (zejména náklady spojené s vyhotovením posudku soudního znalce, správní poplatky spojené s řízením u příslušného katastru nemovitostí apod.) nese Oprávněná osoba.

6.3. Odstoupení od Kupní smlouvy

6.3.1.

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.

6.3.2.

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.

6.3.3.

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.

6.3.4.

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

zahájení výstavby Objektu bydlení na Pozemku se pro účely těchto Pravidel rozumí zahájení stavby dle zákona č. 183/20016 Sb. - Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů */dále jen „Zahájení výstavby Objektu bydlení na Pozemku“/*.

6.3.5.

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

6.3.6.

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.

6.3.7

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

6.3.8.

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

6.4. Smluvní pokuty

6.4.1.

V případě nesplnění závazků Oprávněné osoby uvedeným v Kupní smlouvě (Článku VII. bodu 7.1.1. nebo 7.1.2 nebo 7.1.3. nebo 7.1.4. Vzorové Kupní smlouvy) je Obec oprávněna požadovat po Oprávněné osobě úhradu smluvní pokuty ve výši 5 (slovy pět) procent z Kupní ceny, ale pouze v případě, že Obec odstoupí od Kupní smlouvy, jak je uvedeno v Článku VII. bodu 7.1.1. nebo 7.1.2. nebo 7.1.3. nebo 7.1.4. Kupní smlouvy.

6.4.2.

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 50.000,- Kč (slovy padesát tisíc korun českých), a to za každý započatý rok trvání prodloužení s ukončením výstavby Objektu bydlení na Pozemku, a to až do celkové výše smluvní pokuty 100.000,- Kč (slovy jedno sto 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“/*.

6.4.3.

V případě, že Oprávněná osoba nebude do tří měsíců od Ukončení výstavby Objektu bydlení na Pozemku evidována k trvalému pobytu (dle zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel, v platném znění) v Objektu bydlení na Pozemku, je Obec oprávněna požadovat po Oprávněné osobě úhradu smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč (slovy padesát tisíc korun českých).

6.4.4.

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

6.4.5.

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.

6.4.6.

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

VII. Další ujednání

7.1.

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 Obce vynaložené na znalecké posudky, rozdělení pozemků (geometrický plán); a dále
- správní poplatky (kolky) spojené s vkladem vlastnického práva Oprávněné osoby k Pozemku do příslušného katastru nemovitostí; a dále
- právní služby spojené s převodem vlastnického práva k Pozemku (kupní smlouva a návrh na vklad k příslušnému katastru nemovitostí); a dále

7.2

Poplatníkem daně z nabytí věci nemovité je dle platných právních předpisů kupující – Oprávněná osoba.

VIII. Závěrečná ujednání

8.1.

O výjimkách z těchto Pravidel může rozhodnout Zastupitelstvo Obce, a to na základě písemného a odůvodněného podání Oprávněné osoby.

8.2.

Nedílnou součástí těchto Pravidel jsou následující přílohy:

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

8.3.

Tato Pravidla včetně příloh byla schválena Zastupitelstvem Obce dne 27.2.2019 č. 37/4/2019