

OBEC CHOTĚŠOV

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

(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 Chotěšov u Vrbičan (dále jen „**Pozemek**“ či „**Pozemky**“), a to za účelem výstavby objektů sloužících k bydlení v rozvojové lokalitě obce Chotěšov (dále jen „**Objekt bydlení**“ či „**Objekty k bydlení**“), a to z majetku obce Chotěšov, se sídlem Lovosická 13, 410 02 Chotěšov, IČ: 00526096 (dále jen „**Obec**“), a to k zajištění rozvoje bydlení v Obci a zvelebení Obce.

1. Specifikace Pozemků

- 1) Předmětem prodeje dle těchto Pravidel je 18 Pozemků, přičemž bližší specifikace jednotlivých Pozemků je uvedena a znázorněna na pro tyto účely vytvořeném webu www.pozemkychotesov.cz.
- 2) Veškeré inženýrské sítě (kanalizace, vodovod, plyn, elektřina) budou přivedeny až na hranici každého Pozemku nejpozději do 31.12.2021.
- 3) K Pozemkům bude přístup zajištěn příjezdovou asfaltovou komunikací, jež bude v majetku Obce, a bude vybudována nejpozději do 31.12.2023.
- 4) Pozemky jsou určeny dle platného Územního plánu obce Chotěšov k: **bydlení individuální v rodinných domech – vesnické**.

2. Oprávněné osoby

- 1) Osobou oprávněnou žádat o koupi Pozemku (dále jen „**Oprávněná osoba**“) je fyzická osoba, vůči níž Obec ke dni podání žádosti o koupi neeviduje žádnou neuhrazenou pohledávku po splatnosti.
- 2) Pro účely prodeje dle těchto Pravidel se manželé považují za jednu Oprávněnou osobu.
- 3) Prodej Pozemku jiným osobám, než osobám uvedeným v tomto článku těchto Pravidel je vyloučen.

3. Účel prodeje Pozemků

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

4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání Objektů k bydlení

- 1) Oplocení pozemku Objektů k bydlení v části podél chodníku či komunikace
 - Celková výška oplocení Objektů k bydlení činí maximálně 150 (slovy: jedno sto padesát) cm.
 - Maximální výška podezdívky oplocení (plné části) činí 60 (slovy: šedesát) cm.
 - Vnitřní minimální vzdálenost mezi plotovými sloupky činí 200 (slovy: dvě stě) cm.
 - 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.
 - Jako materiál výplně oplocení je přípustné:
 - Plotovky – dřevěné, plastové, hliníkové a další materiály používané pro výrobu plotovek (poměr mezi plnou plochou a mezerou bude max. 1 - tzn. na 10 cm širokou plotovku je možná mezera max 10 cm)
 - Kované plotové dílce
 - Zcela nepřipustné je oplocení z pletiva – to je možné vybudovat pouze v místech, kdy podél hranice pozemku nevede komunikace či chodník
- 2) Stavební čára hlavní
 - Stavební čára hlavní je čára udávající závaznou polohu stavby Objektu bydlení, tzn. její odstup od hranice Pozemku vůči veřejnému prostranství (uličnímu profilu). Odchytky nejsou přípustné s výjimkou rizalitů, balkónů či teras v maximální délce do 15 (slovy: patnácti) % celkové délky uličního průčelí.
 - Vzdálenost stavební čáry hlavní od uliční čáry je stanoveno na 6 (slovy: šest) metrů a to tak, aby před vjezdem do garáže bylo umožněno zastavení na Pozemku, resp. zaparkování druhého vozidla.
 - Stavební čára hlavní neplatí pro tyto pozemky:
 - KN parc.č. 733/27
 - KN parc.č. 733/31
- 3) Objemové řešení Objektu bydlení
 - Maximální přípustná podlažnost je stanovena na 1,5 (slovy: jeden a půl) nadzemního podlaží, tzn. přízemí a využitelné podkroví.
- 4) Střechy Objektů k bydlení
 - Tvary střech Objektů bydlení jsou předepsány sedlové, valbové, event. polovalbové se sklonem od 27 (slovy: dvaceti sedmi) do 45 (slovy: čtyřiceti pěti) stupňů u hlavní stavby Objektu bydlení.
 - V architektonicky odůvodněném případě je možno u vedlejší, doplňkové stavby Objektu bydlení připustit střechy pultové či ploché.
- 5) Dešťová voda a kanalizace
 - V rozvojové lokalitě obce Chotěšov bude možné dešťovou vodu odvádět do dešťové kanalizace. Podmínkou pro vydání souhlasu s napojením bude vybudování min. 5 m³ zadržovací retenční nádrže s přepadem do dešťové kanalizace.
 - Splašková kanalizace bude v rozvojové lokalitě vybudována, nicméně do doby vybudování centrální ČOV (předpoklad jaro 2023) nebude možné se na splaškovou kanalizaci napojit. Lze však při realizaci Objektu bydlení s tímto počítat – pro více informací můžete kontaktovat přímo pana starostu Ing. Jana Heřmanského na mobilu č. 724 057 389.

5. Pravidla výběru kupujícího – Oprávněné osoby

- 1) Záměr prodeje Pozemků bude zveřejněn na úřední desce Obce. Součástí záměru prodeje bude:
 - o Označení Pozemku parcelním číslem;
 - o Minimální prodejní cena Pozemku;
 - o Termín pro podání písemné žádosti o koupi Pozemku;
 - o Datum, čas a místo otevírání obálek.
- 2) Termín pro podání písemné žádosti o koupi Pozemku (dále jen "Žádost") je stanoven nejpozději do 31.10.2020. Formulář Žádosti o koupi Pozemku je jako Příloha č. 2 nedílnou součástí těchto Pravidel. Žádost o koupi Pozemku je možné vygenerovat přímo na webových stránkách www.pozemkychotesov.cz.
- 3) Žádosti 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 Chotěšov**“.
- 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) Základním kritériem při výběru konkrétní Oprávněné osoby bude výše nabídnuté ceny za Pozemek. Nabídnutá cena se musí minimálně rovnat minimální prodejní ceně.
- 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, mohou ve svých Žádostech nabídnout vyšší nabídnutou cenu, než byla předcházející shodná nabídnutá cena.
- 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 (slovy: pěti) pracovních dnů ode dne otevírání obálek.
- 8) Obec vyrozumí Oprávněné osoby, jejichž nabídka obsažená v žádosti o koupi Pozemku nebyla nejvyšší, o této skutečnosti a uvede pořadí jimi podané nabídky.
- 9) Oprávněné osobě, jež nabídla nejvyšší cenu za Pozemek bude do 15 dnů od zveřejnění výsledků zasláno oznámení o tom, že její nabídka obsahovala nejvyšší nabídnutou cenu za Pozemek. Součástí oznámení bude závazné vzorové znění kupní smlouvy, které je jako Příloha č. 3 nedílnou součástí těchto Pravidel, a dále výzva ke složení zálohy 50.000,- Kč na kupní cenu Pozemku do 30 dnů ode dne doručení oznámení podle tohoto odstavce.
- 10) Po složení zálohy ve výši 50.000,- Kč Oprávněnou osobou bude uzavření kupní smlouvy na Pozemek (dále jen „Kupní smlouva“) s Oprávněnou osobou předloženo ke schválení zastupitelstvu Obce.
- 11) Po schválení uzavření Kupní smlouvy zastupitelstvem Obce bude Oprávněná osoba vyzvána k uzavření Kupní smlouvy nejpozději do 30 dnů ode dne rozhodnutí zastupitelstva Obce o schválení uzavření Kupní smlouvy.
- 12) V případě, že Kupní smlouva nebude uzavřena ani ve lhůtě 60 dnů ode dne schválení uzavření Kupní smlouvy zastupitelstvem Obce z důvodu na straně Oprávněné osoby, není Obec nadále povinna Kupní smlouvu uzavřít a Oprávněná osoba je současně povinna zaplatit Obci smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč. Obec je přitom oprávněna svou pohledávku na zaplacení smluvní pokuty jednostranně započíst proti pohledávce Oprávněné osoby na vrácení složené zálohy na zaplacení kupní ceny Pozemku.
- 13) Změny v Kupní smlouvě oproti závaznému vzoru kupní smlouvy budou možné pouze před schválením jejího konečného znění zastupitelstvem Obce. Úpravy se mohou týkat pouze způsobu

financování nákupu Pozemku. Obec v této oblasti bude zastupovat advokátní kancelář, která požadované změny zakomponuje do návrhu Kupní smlouvy. Odměnu advokátní kanceláři za úpravu Kupní smlouvy uhradí Oprávněná osoba dle podmínek stanovených advokátní kanceláří. Jakékoliv změny kupní smlouvy po schválení jejího znění zastupitelstvem Obce podléhají opětovnému schválení zastupitelstva Obce.

- 14) V případě, že Oprávněná osoba nesloží zálohu na kupní cenu ve výši 50.000,- Kč do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne kdy jí bylo doručeno vyrozumění Obce o tom, že nabídka obsažená v její žádosti byla nejvyšší, bude ke složení zálohy na kupní cenu ve výši 50.000,- Kč a k jednáním o uzavření Kupní smlouvy vyzvána Oprávněná osoba, jež nabídla druhou nejvyšší kupní cenu. Pokud ani ta nesloží zálohu na kupní cenu do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne kdy jí k tomu Obec vyzvala, vyzve Obec ke složení zálohy na kupní cenu ve výši 50.000,- Kč a k jednáním o uzavření Kupní smlouvy Oprávněnou osobu, 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 prodán v další etapě prodeje.
- 15) Jedna Oprávněná osoba může koupit pouze jeden Pozemek.
- 16) Obec si vyhrazuje právo záměr prodeje Pozemku zrušit, a to i bez udání důvodu, a to až do doby uzavření Kupní smlouvy. V tomto případě Obec vrátí nejpozději do 30 (slovy: třiceti) dnů od rozhodnutí o zrušení záměru prodeje Pozemku Oprávněné osobě zaplacenou Zálohu.

6. Základní podmínky prodeje a zajišťovací nástroje prodeje

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 uzavření Kupní smlouvy Obcí a Oprávněnou osobou s tím, že návrh na vklad do příslušného katastru nemovitostí lze podat až po úplném zaplacení kupní ceny.
- Originál Kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy a příslušný návrh na vklad do katastru nemovitostí zůstane uložen do uhrazení kupní ceny u prodávajícího – Obce. Obec podá návrh na vklad spolu s potřebnými přílohami příslušnému katastrálnímu úřadu do 5 (slovy: pěti) pracovních dní po připsání celé kupní ceny na její bankovní účet.
- Ustanovení o způsobu úhrady kupní ceny lze změnit pouze v případě, že Oprávněná osoba má zajištěno financování nákupu Pozemku třetí osobou (bankou), a to za předpokladu, že z hlediska Obce bude zajištěno řádné zaplacení kupní ceny.

2) Předkupní právo a právo zpětné koupě

- Obec si vyhrazuje k prodávaným Pozemkům zřídit předkupní právo a právo zpětné koupě jako práva věcná na dobu určitou, a to do dne právní moci kolaudačního souhlasu/ rozhodnutí, kterými bude schváleno užívání stavby (Objektu bydlení) na Pozemku.
- V případě realizace předkupního práva nebo práva zpětné koupě 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. Pokud stavba na Pozemku nebude splňovat Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání Objektů k bydlení podle čl. 4 těchto Pravidel, od hodnoty zhodnocení Pozemku se odečtou náklady na uvedení stavby do stavu, který bude v souladu s Podmínkami pro umístění a prostorové uspořádání Objektů k bydlení podle čl. 4 těchto Pravidel.

- Náklady spojené s realizací předkupního práva nebo práva zpětné koupě Obce (zejména náklady spojené s vyhotovením posudku soudního znalce, správní poplatky spojené s řízením u příslušného katastru nemovitostí apod.) nese Oprávněná osoba.
- 3) Odstoupení od kupní smlouvy
- Obec si vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené Kupní smlouvy v případě, že ze strany Oprávněné osoby nebude řádně a včas uhrazena celá kupní cena Pozemku a Náklady spojené s převodem vlastnického práva, tedy dle ujednání Kupní smlouvy.
 - Odstoupení od smlouvy je platné a účinné okamžikem doručení písemného odstoupení Obce 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.
- 4) Smluvní pokuty
- V případě, že nebude do 5 (slovy: pěti) let ode dne uzavření Kupní smlouvy ukončena výstavba Objektu bydlení na Pozemku, bude Obec oprávněna vedle uplatnění práva zpětné koupě požadovat po Oprávněné osobě úhradu smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých), a to za každý započatý rok trvání prodlení s ukončením výstavby Objektu bydlení na Pozemku. Za ukončení výstavby Objektu bydlení na Pozemku se pro účely těchto Pravidel rozumí den právní moci kolaudačního souhlasu / rozhodnutí, kterými bude schváleno užívání stavby (Objektu bydlení) na Pozemku (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 bankovní účet sdělený v písemné výzvě.
 - V odůvodněných případech může Zastupitelstvo Obce rozhodnout o neuplatnění práva na úhradu smluvní pokuty, případně o neuplatnění práva na úhradu celé smluvní pokuty, a to na základě písemného a odůvodněného podání Oprávněné osoby.

7. Další ujednání

- 1) Náklady spojené s převodem vlastnického práva k Pozemku hradí Oprávněná osoba, kdy se jedná zejména o:
- Správní poplatky spojené s vkladem vlastnického práva Oprávněné osoby k Pozemku do příslušného katastru nemovitostí; a dále
 - Právní služby spojené se změnami – odchylkami od návrhu Kupní smlouvy – zejména v případě změn ve způsobu financování nákupu Pozemku.

8. Závěrečná ujednání

- 1) O výjimkách z těchto Pravidel může rozhodnout Zastupitelstvo Obce, a to na základě písemného a odůvodněného podání Oprávněné osoby.
- 2) Nedílnou součástí těchto Pravidel jsou následující přílohy:
- Příloha č. 1 – Zákes Pozemků
 - Příloha č. 2 – Formulář pro podání žádosti
 - Příloha č. 3 – Závazné znění Kupní smlouvy
- 3) Tato Pravidla včetně příloh byla schválena Zastupitelstvem Obce dne 23.6.2020 pod číslem Usnesení 4/11.