

# PRAVIDLA PRO PRODEJ POZEMKŮ VE VLASTNICTVÍ OBCE PAČLAVICE III. KOLO

(dále jen jako „Pravidla“)

## I.

### Obecné cíle prodeje pozemků

Tato Pravidla jsou zpracována pro jednotný postup při prodeji věcí nemovitých – pozemků (stavebních parcel) v katastrálním území Pačlavice /dále jen „Pozemek“ či „Pozemky“/ za účelem výstavby objektů sloužících k bydlení v lokalitě „Zámecká zahrada“ v obci Pačlavice /dále jen „Objekt bydlení“ či „Objekty bydlení“/, a to z majetku Obce Pačlavice se sídlem Pačlavice č.p. 185, 768 34 Pačlavice, IČ: 00287580 /dále jen „Obec“/ zejména k zajištění rozvoje bydlení v Obci a zvelebení Obce.

Obec má zájem podpořit individuální rodinnou výstavbu, rozšiřovat počet obyvatel a podporovat zakládání rodin, a proto nepočítá s prodejem stavební lokality jednomu podnikatelskému subjektu.

Prodej pozemků z majetku obce se řídí zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění.

Obec nemá s ohledem na specifikované cíle zájem vytvořit prodejem zisk, a z tohoto důvodu neprodává parcely za cenu v místě a čase obvyklou, ale za cenu, která naplňuje obcí specifikované cíle. 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 stanoví hodnotící kritéria, kdy bude Obec v případě vyššího zájmu o parcely upřednostňovat místní občany, protože lokalita je hrazena z rozpočtu Obce, tedy z finančních prostředků určených pro Obec Pačlavice, které by měly být vynakládány ve prospěch zejména jejích občanů. Prodej ostatním zájemcům však nevylučuje.

## II.

### Specifikace Pozemků

1. Předmětem prodeje dle těchto Pravidel jsou **4** pozemky. Bližší specifikace jednotlivých Pozemků je provedena zákresem v katastrální mapě, který je jako Příloha č. 1 s názvem Zákres Pozemků nedílnou součástí těchto Pravidel a je ke zhlédnutí na webové adrese Obce [www.obecpaclavice.cz/prodej-pozemku-1/](http://www.obecpaclavice.cz/prodej-pozemku-1/).
2. Veškeré inženýrské sítě (dešťová a splašková kanalizace, vodovod, plyn, elektřina) budou přivedeny až na hranici každého Pozemku nejpozději do 31. 10. 2022.
3. K Pozemkům bude přístup zajištěn příjezdovou asfaltovou komunikací, jež bude v majetku Obce, a bude vybudována nejpozději do 31. 12. 2025.
4. Pozemky jsou určeny dle platného Územního plánu Obce Pačlavice k bydlení v rodinných domech vesnického typu.

## III.

### 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 případně spolu žijící osoby považují za jednu Oprávněnou osobu. Prodej pozemku do podílového spoluvlastnictví nebo

společného jmění manželů je možný, osoby podají jednu společnou žádost. Je nezbytné, aby v žádosti byly uvedeny osoby, které budou pozemek vlastnit.

3. Prodej Pozemku jiným osobám než osobám uvedeným v tomto článku těchto Pravidel je vyloučen.

#### **IV. Účel prodeje Pozemků**

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

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

##### **1. Stavební čára hlavní**

- Stavební hranicí je vymezena poloha hlavní stavby Objektu bydlení s tím, že stavební čára hlavní je v celém rozsahu závazná, tzn., že hlavní stavba Objektu bydlení musí stát svou uliční frontou na této čáře.
- Vzdálenost uliční čáry od hranice pozemku je stanovena na 3 metry.

##### **2. Objemové řešení Objektu bydlení**

Rodinné domy podle platného Územního plánu Obce Pačlavice, postavené na prodávaných pozemcích budou mít maximálně dvě nadzemní podlaží s maximální výškou domu 7,5 m (I.NP a obytné podkroví) bez podsklepení. Střecha může být sedlová, polovalbová nebo valbová, nepřipouští se střecha plochá. Nebude povolena výstavba roubených rodinných domů.

##### **3. Dešťová voda a kanalizace**

- V lokalitě Obce Pačlavice bude možné dešťovou vodu odvádět do dešťové kanalizace až po její kolaudaci. Odvádění dešťové vody z Pozemku do splaškové kanalizace není přípustné. Splašková kanalizace bude v rozvojové lokalitě vybudována, nicméně do doby realizace centrální ČOV (předpoklad 2024) nebude možné se na splaškovou kanalizaci napojit.

Je tedy nutné při realizaci Objektu bydlení s tímto počítat, pro více informací můžete kontaktovat přímo pana starostu Pavla Čecha na mobilu č. 724 184 621.

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

1. Záměr prodeje Pozemků bude zveřejněn na úřední desce Obce. Součástí záměru prodeje bude:
  - označení Pozemku parcelním číslem a pořadovým číslem obce;
  - minimální prodejní cena Pozemku za **1 m<sup>2</sup> 900 Kč bez DPH, 1 089 Kč s DPH**;
  - termín pro podání písemné žádosti o koupi Pozemku;
  - datum, čas a místo otevírání obálek.

2. Termín pro podání písemné žádosti o koupi Pozemku (dále jen "**Žádost**") bude stanoven v záměru prodeje. Formulář Žádosti o koupi Pozemku je jako Příloha č. 2 nedílnou součástí těchto Pravidel. Žádost o koupi Pozemku je možné stáhnout přímo na webových stránkách Obce [www.obecpaclavice.cz/prodej-pozemku-1/](http://www.obecpaclavice.cz/prodej-pozemku-1/).
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 lokalitě „Zámecká zahrada III. kolo“ v Obci Pačlavice**.
4. Jedna Oprávněná osoba má právo podat maximálně **čtyři** Žádosti na koupi čtyř různých pozemků, zároveň platí, že jedna Oprávněná osoba má právo koupit pouze **jeden** pozemek. Jednotlivé žádosti očísľujte podle toho, který pozemek upřednostňujete (1 – nejvíce, 4 – nejméně). Všechny žádosti pošlete v jedné obálce. Pokud žadatel pošle Žádosti ve více obáľkách, bude považována jako podaná Žádost první otevřená. Další Žádosti od jednoho zájemce budou vyřazeny.
5. V případě, že některá Oprávněná osoba dosáhne nejvyššího počtu bodů u více žádostí o pozemek, bude komisí vybrán ke koupi pouze jeden pozemek podle uvedeného pořadového čísla žádostí. U zbylých pozemků se na první místo posouvá zájemce s druhým nejvyšším počtem dosažených bodů. Pokud tato Oprávněná osoba získá nejvyšší počet bodů u více než jednoho pozemku, postupuje se obdobně jako v první větě tohoto odstavce.
6. Základním kritériem při výběru konkrétní Oprávněné osoby bude výše nabídnuté ceny za Pozemek. Nabídnutá cena se musí nejméně rovnat minimální prodejní ceně.

### Hodnotící kritérium

Hodnocení žádostí bude provedeno podle následujících dílčích hodnotících kritérií, která jsou stanovena takto:

Dílčí kritérium	Název dílčího hodnotícího kritéria	Váha kritéria
<b>1.</b>	<b>Trvalé bydliště zájemce v územní působnosti Obce Pačlavice</b>	<b>30%</b>
<b>2.</b>	<b>Nejvyšší nabídková cena v Kč</b>	<b>70%</b>

Hodnocení žádostí v rámci obou dílčích hodnotících kritérií bude provedeno bodovací metodou dle popisu uvedeného níže u jednotlivých dílčích hodnotících kritérií. Na základě součtu výsledných bodových hodnot získaných v jednotlivých dílčích hodnotících kritériích bude stanoveno celkové pořadí žádostí tak, že jako nejlepší bude hodnocena žádost s nejvyšším celkovým počtem bodů v součtu za všechna dílčí hodnotící kritéria. Maximální počet bodů činí 100.

## **1. Dílčí hodnotící kritérium – Trvalé bydliště v územní působnosti Obce Pačlavice včetně místních částí Pornice a Lhota (váha 30%)**

V rámci tohoto dílčího kritéria bude hodnoceno, zda má alespoň jeden z žadatelů trvalé bydliště v území působnosti Obce Pačlavice alespoň 1 rok ke dni podání Žádosti. Hodnocení bude provedeno tak, že zájemce s trvalým bydlištěm v územní působnosti Obce Pačlavice alespoň 1 rok získá v rámci hodnocení tohoto dílčího hodnotícího kritéria 30 bodů. Počet bodů za kritérium = max. 30 bodů.

## **2. Dílčí hodnotící kritérium – Nejvyšší nabídková cena (váha 70%)**

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

Hodnocení bude provedeno tak, že Žádost s nejvyšší nabídkovou cenou získá v rámci hodnocení tohoto dílčího hodnotícího kritéria 70 bodů, ostatní Žádosti získají počet bodů v poměru nejvyšší nabídkové ceny k hodnocené nabídkové ceně podle vzorce:

Počet bodů za kritérium =  $70 * (\text{krát}) \text{ Hodnocená nabídková cena} / (\text{děleno}) \text{ Nejvyšší nabídková cena}$

Při veškerých výpočtech a úpravách v rámci hodnocení budou čísla zaokrouhlována na dvě desetinná místa podle matematických pravidel.

Počet bodů za kritérium = max. 70 bodů.

Nabídnutá cena se musí nejméně rovnat minimální prodejní ceně.

Výše uvedené hodnocení bude provedeno pro každý Pozemek zvlášť.

Otevírání obálek provede pětičlenná výběrová komise složená ze zastupitelů Obce. Otevírání obálek může proběhnout za účasti žadatelů. O každé Žádosti provede výběrová komise zápis. Výsledky z hodnocení budou zveřejněny na úřední desce Obce, nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne otevírání obálek.

V případě více zájemců o jeden pozemek bude rozhodovat celkový počet bodů. Přednost má Oprávněná osoba, která dosáhne nejvyššího počtu bodů. V případě shody (stejný počet bodů) u více Oprávněných osob, budou tyto písemně vyzvány k podání nových Žádostí. Doba k podání nových žádostí činí 7 kalendářních dnů ode dne doručení této výzvy. Oprávněné osoby, jenž dosáhly stejného počtu bodů, nabídnou ve svých Žádostech vyšší cenu, než byla předcházející nabídnutá cena. Opět pětičlenná výběrová komise provede vyhodnocení nabídek.

Oprávněné osobě, která dosáhla nejvyššího počtu bodů, bude do 10 dnů od zveřejnění výsledků zaslán návrh Kupní smlouvy na koupi Pozemku /dále jen „Kupní smlouva“. Závazné znění Kupní smlouvy je jako Příloha č. 3 součástí těchto Pravidel. Oprávněná osoba má na vyslovení souhlasu s návrhem Kupní smlouvy 15 kalendářních 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, jenž získala nejvyšší počet bodů, nesdělí Obci do 15 dnů ode dne, kdy obdržela návrh Kupní smlouvy, že s návrhem Kupní smlouvy souhlasí, bude k uzavření Kupní smlouvy vyzvána Oprávněná osoba, jež dosáhla druhého nejvyššího počtu bodů. Pokud ani ta nesdělí Obci do 15 dnů ode dne, kdy obdržela návrh Kupní smlouvy, že s návrhem Kupní smlouvy souhlasí, bude k uzavření Kupní smlouvy vyzvána Oprávněná osoba, jež dosáhla třetího nejvyššího počtu bodů, 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 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 do 60 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, zajistí Obec podání originálu Kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy a s příslušným návrhem na vklad u příslušného katastru nemovitostí.

### **1. Předkupní právo**

Obec si vyhrazuje k prodáváním Pozemkům zřídit ve svůj prospěch na dobu určitou předkupní právo konkrétně do doby zapsání Objektu bydlení - dokončené stavby na Pozemku do příslušného katastru nemovitostí.

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.

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

### **2. 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,
- 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,
- nesplnění závazku Oprávněné osoby k úhradě kteréhokoli splatného peněžitého závazku ve smyslu ustanovení Kupní smlouvy řádně a včas, a to i po poskytnutí náhradní lhůty k zaplacení ne kratší 5 dnů,
- že Oprávněná osoba nezačne na Pozemku výstavbu Objektu bydlení do **2 let** ode dne podpisu Kupní smlouvy.

Obec si vyhrazuje právo zajistit plnění i případných dalších povinností Oprávněné osoby sankcí či odstoupením od Kupní smlouvy, které jsou stanoveny v Kupní smlouvě.

Odstoupení od smlouvy je platné a účinné okamžikem doručení (e-mailem s potvrzením o doručení, poštou formou úředního psaní, osobně s potvrzením převzetí, doručenou datovou zprávou prostřednictvím datové schránky) 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, právní služby, 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.

### 3. Smluvní pokuty

V případě, že nebude do **5 let** ode dne podpisu Kupní smlouvy ukončena výstavba Objektu bydlení na Pozemku, má Obec právo požadovat po Oprávněné osobě úhradu smluvní pokuty ve výši 100.000 Kč za každý započatý rok trvání prodlení s ukončením výstavby Objektu bydlení na Pozemku, a to až do celkové výše smluvní pokuty 400.000 Kč. 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“/.

V případě, že Oprávněná osoba (včetně rodinných příslušníků, kteří spolu žijí ve společné domácnosti) 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 200.000 Kč.

Veškeré smluvní pokuty dle těchto Pravidel jsou splatné do 30 dnů ode dne doručení (poštou formou úředního psaní, e-mailem s potvrzením o doručení, osobně s potvrzením převzetím, doručenou datovou zprávou prostřednictvím datové schránky) 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 na základě písemného a odůvodněného podání Oprávněné osoby.

## VIII. Další ujednání

Náklady spojené s převodem vlastnického práva k Pozemku hradí Oprávněná osoba (dále jen „Náklady spojené s převodem vlastnického práva“). Jedná se zejména o:

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

## **IX. Závěrečná ujednání**

O případných výjimkách z těchto Pravidel může rozhodnout Zastupitelstvo obce.

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
- 4) Příloha č. 4 – Hydrogeologický posudek

Tato Pravidla včetně příloh byla schválena Zastupitelstvem Obce dne 25. 4. 2022 usnesením č. 27/26/22