

OBEC ROHENICE

517 71 ČESKÉ MEZIŘÍČÍ

IČO: 00579246 tel.:494661269 e-mail: obec@rohenice.cz www.rohenice.cz

.....

SMĚRNICE č. 1/2021

PRAVIDLA PRO PRODEJ POZEMKŮ VE VLASTNICTVÍ OBCE ROHENICE

lokalita Rohenice, plocha Z1/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: 16. 6. 2021		Aktualizace:		
	RO/ZO	Zápis č.	Datum	Podpis starosty
Schválil:	Zastupitelstvo obce Rohenice	22/6/21	16. 6. 2021	
	Jméno a příjmení	Funkce	Datum	Podpis
Zpracoval:	Luboš Dvořák	Starosta	16. 6. 2021	

Obecné cíle prodeje pozemků

Obec Rohenice, IČO: 00579246, se sídlem Rohenice č.p. 62, 517 71 České Meziříčí (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 Rohenice, obec Rohenice vedených v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou (dále jen jako „Pozemky“) na listu vlastnictví č. 10001 k prodeji. Předmětem prodeje tak budou Pozemky Obce v lokalitě Rohenice, plocha Z1/BV (tj. plocha bydlení v rodinných domech – venkovské).

Prodej Pozemků z majetku Obce se řídí zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů a těmito Pravidly pro prodej Pozemků. Pravidla jsou platná pro prodej Pozemků fyzickým osobám pro výstavbu rodinných domů.

Pozemky budou prodávány za cenu v místě a čase obvyklou, stanovenou s odkazem na „Posouzení obecné ceny nemovitostí – pozemků pro výstavbu rodinných domků v k.ú. Rohenice“ vypracovaného dne 3. 5. 2021 Josefem Ježkem, náměstí F. L. Věka 25, 518 01 Dobruška, realitní, znaleckou a konzultační kanceláří, působící 29 let na trhu s nemovitostmi. Stanovená cena naplňuje Obcí specifikované cíle a je stejná pro všechny zájemce, neboť Obec má zájem na zachování rovných podmínek všech kupujících cestou stejné kupní ceny za obdobně situované Pozemky. Tyto cíle považuje Obec za důležitý zájem Obce ve smyslu ustanovení § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, 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 právo svým rozhodnutím ceny Pozemků k prodeji změnit za Podmínek uvedených v těchto Pravidlech, čímž se rozumí i zvýšení ceny ve smyslu ustanovení článku 7.2. Pravidel, tj. cenu navýšit o daň z přidané hodnoty (DPH), v takovém případě budou ceny Pozemků upraveny dodatkem k těmto Pravidlům.

I.

Specifikace prodáváných pozemků

- 1.1.** Předmětem prodeje dle těchto Pravidel je celkem 12 Pozemků, a sice Pozemek parc. č. 3118/3; Pozemek parc. č. 3118/4; Pozemek parc. č. 3118/5; Pozemek parc. č. 3118/6; Pozemek parc. č. 3118/7; Pozemek parc. č. 3118/8; Pozemek parc. č. 3118/9; Pozemek parc. č. 3118/10; Pozemek parc. č. 3114/24; Pozemek parc. č. 3114/23; Pozemek parc. č. 3114/22; Pozemek parc. č. 3114/21, kdy bližší specifikace jednotlivých Pozemků je provedena zákresem v katastrální mapě připojeným k ceníku jednotlivých Pozemků, a dále v Geometrickém plánu vyhotovitele Maple geo s.r.o., Ohrazenická 281, 530 09 Pardubice, číslo plánu: 273-52/2021, ověřeného úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem Ing. Miroslavem Hložkem, číslo pol. Seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: 209/1995, dne 19. 4. 2021, č.: 71/2021 a se souhlasem uděleným Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj Katastrálním pracovištěm Rychnov nad Kněžnou pod č.j.: PGP-527/2021-607 dne 28. 4. 2021, kde je zachycen stav Pozemků resp. jejich omezení inženýrskou sítí, a to vedením dešťové kanalizace (t.č. ve stádiu výstavby před kolaudací), kdy tento ceník Pozemků je jako Příloha č. 1 nedílnou součástí těchto Pravidel. Pro úplnost se poznamenává, že nabízený Pozemek parc. č. 3118/3 je kromě omezení shora uvedeného (vedení dešťové kanalizace) ztížen ještě věcným břemenem – služebností umístění a provozování komunikačního vedení veřejné komunikační sítě – sloup komunikačního vedení dle Smlouvy o zřízení věcného břemene č. 16010-059683 ze dne 5. 5. 2021 a v rozsahu dle Geometrického plánu č. 272-67/2021 jako její přílohy ve prospěch oprávněné společnosti CETIN, a.s. se sídlem Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9, IČO: 04084063, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 20623, jak je zapsáno

v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj Katastrálním pracovištěm Rychnov nad Kněžnou na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Rohenice, obec Rohenice.

- 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, a to na veřejném zasedání zastupitelstva Obce. O zveřejnění záměru prodat Pozemky rozhoduje zastupitelstvo Obce.
- 2.2. Zastupitelstvo Obce zároveň stanoví lhůtu pro podávání žádostí.
Žádosti budou přijímány v 28. týdnu roku 2021 s tím, že konkrétní den a čas (od/do hodin) přijímání žádostí budou zveřejněny předem, a to v 28. týdnu 2021 na úřední desce a webových stránkách Obce. Žádosti budou přijímány v kanceláři Obecního úřadu v Rohenicích na adrese Rohenice č.p. 62, 517 71 České Meziříčí označené listem se sdělením „Přijímání žádostí o koupi pozemků z majetku Obce Rohenice, lokalita Rohenice, plocha Z1/BV“ a opatřeným razítkem Obce Rohenice a podpisem starosty obce. Zastupitelstvo Obce může v případě potřeby lhůtu pro přijímání žádostí prodloužit.

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 v Rohenicích na adrese Rohenice č.p. 62, 517 71 České Meziříčí na příslušném písemném formuláři žádost o koupi Pozemku. Formulář bude k dispozici v kanceláři Obecního úřadu v Rohenicích 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:
 - fyzická osoba (a to jednotlivá fyzická osoba, manželé, nebo více osob jako budoucí spoluvlastníci).

- 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 **požaduje** úředně ověřené podpisy osob uvedených na plné moci.
- 4.6. V zájmu zachování otevřenosti, transparentnosti a rovných podmínek všech žadatelů nebudou akceptovány žádosti v elektronické podobě učiněné formou e-mailu, datové schránky nebo jinou obdobnou formou; žádost může být podána každým zájemcem pouze osobně nebo prostřednictvím zplnomocněného zástupce, a to pouze v předepsané listinné podobě, v předem přesně určeném dni, čase a místě k rukám tříčlenné výběrové komise zvolené zastupitelstvem Obce z řad zastupitelů. Výběrová komise bude při výběru zájemců postupovat podle těchto Pravidel. Výběrová komise seznámí zastupitelstvo se všemi obdrženými žádostmi. Úkolem výběrové komise je připravit podklady pro rozhodnutí zastupitelstva včetně provedení předběžného výběru zájemců.
- 4.7. Dalším kritériem výběru vítězných zájemců bude princip časové priority, tedy včasnost podání žádosti bez ohledu na nabídnutou cenu. U každé doručené žádosti bude zaznamenáno pořadí, číslo jednací, den 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 kupních smluv s vítěznými žadateli pro příslušné Pozemky.
- 4.10. Obec je oprávněna žadatele požádat o upřesnění žádosti.

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 pořadí, 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 12 Pozemků, bude vybráno nejvýše 12 zájemců,

kterí 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 30 dnů od schválení prodeje zastupitelstvem Obce podepsána kupní smlouva. K podpisu kupní smlouvy bude vybraný žadatel prokazatelně vyzván.
- 5.6. V případě, že žadatel nepodepíše kupní smlouvu v uvedeném termínu, může být nabídka z procesu vyřazena a schvalovací usnesení zastupitelstva o prodeji Pozemku tomuto žadateli zrušeno; zastupitelstvo Obce pak může rozhodnout o prodeji Pozemku dalšímu zájemci v pořadí, a není-li takový, může opětovně zveřejnit Záměr daný Pozemek prodat.
- 5.7. Změnit znění kupní smlouvy oproti schválenému vzoru kupní smlouvy, jež tvoří přílohu č. 4 těchto Pravidel a odchýlit se tak od zveřejněného Záměru bude možné jen z důvodů hodných zřetele a z důvodu dobrých mravů; změna obsahu smlouvy musí být v rozhodnutí zastupitelstva Obce i ve znění kupní smlouvy konkrétně zdůvodněna.
- 5.8. 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 prodávaným Pozemkům:
 - a) zákaz zcizení a zákaz zatížení Pozemku bez předchozího písemného souhlasu Obce, jako právo věcné s účinky vůči žadateli jako kupujícímu i všem budoucím vlastníkům Pozemku, na dobu určitou, a to na dobu šesti (6) let od provedení vkladu vlastnického práva k Pozemku ve prospěch žadatele jako kupujícího;

- b) předkupní právo jako právo věcné, a to na dobu určitou – tedy do doby dokončení hrubé stavby rodinného domu 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 zaváže k následujícím povinnostem:

- a) **do jednoho (1) roku** 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 **do čtyř (4) let** od provedení vkladu vlastnického práva k Pozemku ve prospěch žadatele, nejpozději však **do pěti (5) let** od ukončení výstavby (kolaudace) technické infrastruktury Prodávajícím, a to technické infrastruktury vybudované dle projektové dokumentace vyhotovené společností Atelier Kozák s.r.o. se sídlem České Meziříčí – České Meziříčí, Osvobození 91, okres Rychnov nad Kněžnou, PSČ 517 71, IČO: 28813863, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové oddíl C, vložka 28819, na akci nazvanou „Infrastruktura pro výstavbu rodinných domů v Rohenicích“, a realizované z dotace z MMR v rámci podprogramu „Výstavba technické infrastruktury v oblastech se strategickou průmyslovou zónou“, název projektu: 8 P – Z 1, Rohenice; technickou infrastrukturu se rozumí dopravní komunikace, veřejné osvětlení, kanalizace, vodovodní a kanalizační přípojky včetně vodovodní šachty, vybudované k hranici Pozemků; k Pozemkům parc. č. 3118/3 až 3118/10 pak i plynové přípojky, vybudované již mimo uvedenou akci,
- 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 (dešťová kanalizace apod.) zřídí bezúplatně a na dobu neurčitou (či poskytne

potřebnou součinnost pro účely zřízení) věcné břemeno inženýrských sítí, a to ve prospěch vlastníka těchto inženýrských sítí.

- 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 30 dnů od rozhodnutí zastupitelstva Obce podepsat předloženou kupní smlouvu schválenou zastupitelstvem Obce. V případě, že tento úkon nebude vybraným zájemcem ve stanovené lhůtě proveden, může být zrušeno rozhodnutí o přidělení předmětného Pozemku vybranému zájemci a na místo vybraného zájemce nastoupit další náhradník s nejnižším pořadím.
- 6.6.** Vybraný zájemce musí do tří (3) týdnů ode dne uzavření kupní smlouvy k Pozemku uhradit celou kupní cenu na účet Obce. Splatností se rozumí připsání ceny na účet Obce uvedený v kupní smlouvě. 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, a to ani v náhradní dodatečně přiměřené lhůtě deseti (10) dnů po její splatnosti, je Obec oprávněna odstoupit od podepsané kupní smlouvy a v takovém případě 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 750,- Kč za 1 m² Pozemku; jedná se o cenu v místě a čase obvyklou, stanovenou s odkazem na „Posouzení obecné ceny nemovitostí – pozemků pro výstavbu rodinných domků v k.ú. Rohenice“ vypracované dne 3. 5. 2021 Josefem Ježkem, náměstí F. L. Věka 25, 518 01 Dobruška, realitní, znaleckou a konzultační kanceláří.
- 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 Rohenice, plocha Z1/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 Rohenice si vyhrazuje právo zveřejněný Záměr prodeje Pozemků bez udání důvodu zrušit jako celek, a to až do doby podpisu první kupní smlouvy, a opět jej zveřejnit. V tomto případě se může nový záměr obsahově od tohoto Záměru lišit, a to včetně výše požadované kupní ceny. Obec Rohenice si dále vyhrazuje právo zveřejněný Záměr zrušit jen z části, a to případně, že o některé Pozemky tohoto Záměru nebude zájem. Pro dosažení jejich prodeje může být tento Záměr ve vztahu k nim zrušen a může být vyhlášen záměr nový. Nový záměr se může od tohoto Záměru obsahově lišit, a to včetně výše požadované kupní ceny. V případě zrušení Záměru jako celku či jen jeho části nebudou zájemcům hrazeny žádné náklady spojené s účastí v tomto nabídkovém řízení.
- 9.3.** Tato Pravidla (tj. Směrnice č. 1/2021) se vydávají na dobu do dokončení a kolaudace s nabytím právní moci pro poslední rodinný dům v lokalitě Rohenice, plocha Z1/BV.
- 9.4.** Tato Pravidla byla schválena usnesením Zastupitelstva obce Rohenice č. 22/6/21 ze dne 16. 6. 2021.
- 9.5.** Tato Pravidla pro prodej Pozemků nabývají účinnosti dnem schválení Zastupitelstva obce Rohenice, tj. dnem 16. 6. 2021.

V Rohenicích dne 16. 6. 2021

Obec Rohenice
Luboš Dvořák, starosta

Přílohy:

- *Příloha č. 1 – Ceník Pozemků včetně zákresu Pozemků v katastrální mapě a zákresu stavu Pozemků v GP číslo: 273-52/2021 s vedením dešťové kanalizace*
- *Příloha č. 2a – Vzor žádosti o koupi pozemku z majetku Obce Rohenice (jednotlivci)*
- *Příloha č. 2b – Vzor žádosti o koupi pozemku z majetku Obce Rohenice (více osob)*
- *Příloha č. 3 – Vzor plné moci*
- *Příloha č. 4 – Vzor kupní smlouvy*
- *Příloha č. 5 – Regulativy pro novou zástavbu rodinných domů v lokalitě Rohenice, plocha Z1/BV.*