



Obec Kostelní Hlavno
Kostelní Hlavno 12
294 76

PRAVIDLA PRODEJE OBECNÍCH POZEMKŮ V OBCI KOSTELNÍ HLAVNO

příloha k záměru prodeje pozemků p.č. 127/216, 127/217, 127/221,
127/222, 127/223, 127/224, zapsané na LV 10001 v katastrálním
území Kostelní Hlavno

Obecné cíle prodeje pozemků

Obec Kostelní Hlavno má zájem rozvíjet individuální bytovou výstavbu, udržet a rozšiřovat počet obyvatel, podporovat zakládání rodin. Obec Kostelní Hlavno prodává dlouhodobě vlastněný majetek za účelem plánovaného rozvoje obce.

I.

Specifikace prodáváných pozemků a účelu prodeje

1. Předmětem prodeje dle těchto pravidel je:

- A.** pozemek p.č. **127/216** zapsaný na LV 10001 v katastrálním území Kostelní Hlavno (o výměře 1383 m²) a pozemek p.č. **127/221** zapsaný na LV 10001 v katastrálním území Kostelní Hlavno (o výměře 47 m²). Tyto pozemky mohou být zakoupeny pouze společně. Není možné zakoupení pouze jednoho z nich, ani kombinace s jiným pozemkem.
min. prodejní cena za 1m² - 3.500,-Kč
- B.** pozemek p.č. **127/217** zapsaný na LV 10001 v katastrálním území Kostelní Hlavno (o výměře 1113 m²) a pozemek p.č. **127/221** zapsaný na LV 10001 v katastrálním území Kostelní Hlavno (o výměře 89 m²). Tyto pozemky mohou být zakoupeny pouze společně. Není možné zakoupení pouze jednoho z nich, ani kombinace s jiným pozemkem.
min. prodejní cena za 1m² - 3.500,-Kč
- C.** pozemek p.č. **127/224** zapsaný na LV 10001 v katastrálním území Kostelní Hlavno (o výměře 1102 m²) a pozemek p.č. **127/223** zapsaný na LV 10001 v katastrálním území Kostelní Hlavno (o výměře 100 m²). Tyto pozemky mohou být zakoupeny pouze společně. Není možné zakoupení pouze jednoho z nich, ani kombinace s jiným pozemkem.
min. prodejní cena za 1m² - 3.500,-Kč

Bližší specifikace jednotlivých pozemků a jejich výměra je provedena zákresem v informaci o pozemku z KN.

Zákres je nedílnou součástí těchto pravidel jako příloha č. 1.

2. K hranici každého z prodávaných pozemků budou přivedeny inženýrské sítě, kanalizace a elektřina. Ke všem pozemkům je přístup z pozemku v majetku Obce Kostelní Hlavno.
3. Všechny dotčené pozemky jsou ve výlučném dlouhodobém vlastnictví Obce Kostelní Hlavno.
4. Prodej pozemku je možný výlučně za účelem výstavby objektu bydlení (objektu sloužícímu bydlení – rodinný dům).

II.

Oprávnění žadatelé

1. Prodej pozemků se uskuteční obálkovou metodou na základě žádosti oprávněných žadatelů.
2. Oprávněný žadatel je fyzická osoba, která nemá vůči obci nesplacené pohledávky.
3. Manželé se považují pro účely prodeje dle těchto pravidel za jednoho žadatele.
4. Prodej pozemku do spoluvlastnického podílu více fyzických osob je možný, osoby podají společnou žádost.
5. Prodej pozemku jiným osobám, než osobám uvedeným v článku II. odst. 2, těchto pravidel, je vyloučena. Zastupitelstvo obce Kostelní Hlavno tímto upozorňuje na upřednostnění prodeje fyzickým osobám před právníckými z důvodů dosažení výše stanovených cílů rozvoje obce.

III.

Umístění a prostorové uspořádání objektů bydlení podle platného Územního plánu Obce Kostelní Hlavno

Pozemky se nacházejí v území, které je vymezeno v platném Územním plánu obce Kostelní Hlavno. Územní plán je přístupný k nahlédnutí na obecním úřadě obce Kostelní Hlavno v úředních hodinách, nebo po domluvě. Dálkově je přístupný na adrese: <https://www.kostelnihlavno.cz/uzemni-plan/>.

IV.

Pravidla výběru kupujícího - žadatele

1. Záměr prodeje pozemků bude zveřejněn na úřední desce Obecního úřadu Kostelní Hlavno. Součástí záměru prodeje bude:
 - a) označení pozemku parcelním číslem;
 - b) minimální prodejní cena za 1 m² pozemku stanovená Zastupitelstvem obce Kostelní Hlavno;
 - c) termín pro podání písemné žádosti o koupi pozemku;



Obec Kostelní Hlavno
Kostelní Hlavno 12
294 76

d) datum, čas a místo otevírání obálek.

2. Termín pro podání písemné žádosti o koupi pozemku bude činit nejméně 20 dnů ode dne zveřejnění záměru prodeje pozemků na úřední desce Obecního úřadu Kostelní Hlavno. Formulář žádosti o koupi pozemku je nedílnou součástí těchto Pravidel jako příloha č. 2.
3. Žádosti o koupi doručí zájemci o koupi pozemků v zalepené (zabezpečené proti předčasnému otevření) a neprůhledné obálce ve stanoveném termínu na podatelnu Obecního úřadu Kostelní Hlavno. Obálka bude označena „NEOTVÍRAT – koupě pozemku parc.č..... v obci Kostelní Hlavno“
4. Jeden žadatel je oprávněn podat pouze jednu žádost. V případě, že jeden žadatel podá více žádosti, nebude přihlíženo k žádné a výběrová komise všechny žádosti této osoby vyřadí. V žádosti bude uveden konkrétní pozemek, o který má žadatel zájem a cena za 1 m².
5. Základním kritériem při výběru konkrétního žadatele bude výše nabídnuté ceny za 1 m² pozemku. Nabídnutá cena se musí minimálně rovnat minimální prodejní ceně, stanovené Zastupitelstvem obce Kostelní Hlavno.
6. V případě více zájemců o pozemek bude rozhodovat výše nabídnuté ceny. Přednost má žadatel, který nabídne nejvyšší cenu za pozemek. V případě shody nejvyšší nabídnuté ceny více žadatelů, z nichž jeden má trvalé bydliště v obci Kostelní Hlavno min. jeden rok před podáním žádosti, bude tato nabídka vyhodnocena jako vítězná. V případě shody nejvyšší nabídnuté ceny s více žadateli s trvalým bydlištěm v obci Kostelní Hlavno min. jeden rok před podáním žádosti, budou tito písemně vyzváni k podání nových nabídek. Tento postup bude realizován i v případě nejvyšších nabídek shodných u žadatelů bez trvalého bydliště v obci Kostelní Hlavno. Doba k podání nových nabídek činí 10 kalendářních dnů ode dne doručení této výzvy. Žadatelé, jež nabídli nejvyšší shodnou cenu, nabídnou ve svých žádostech vyšší nabídnutou cenu, než byla předcházející shodná nabídnutá cena.
7. Otevírání obálek provede výběrová komise složená z členů Zastupitelstva obce Kostelní Hlavno. Otevírání obálek je veřejné, za každého z žadatelů se může otevírání zúčastnit pouze 1 osoba. O každé nabídce provede výběrová komise zápis. Výsledky otevírání obálek budou zveřejněny na úřední desce Obecního úřadu Kostelní Hlavno, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne otevírání obálek.
8. Žadatel, který nabídl nejvyšší cenu za pozemek bude do 15 dnů od zveřejnění výsledků zaslán návrh kupní smlouvy na koupi pozemku. Žadatel má na vyslovení souhlasu s návrhem kupní smlouvy 15 dnů ode dne, kdy obdržel návrh kupní smlouvy. Poté předloží obec prodej pozemku žadateli ke schválení Zastupitelstvu obce Kostelní Hlavno a následnému uzavření kupní smlouvy.

9. V případě, že žadatel, jež nabídl nejvyšší cenu za pozemek, nesdělí obci do 15 dnů ode dne kdy obdržel návrh kupní smlouvy, že s návrhem kupní smlouvy souhlasí, bude k uzavření kupní smlouvy vyzván žadatel, jež nabídl druhou nejvyšší kupní cenu. Pokud ani ten nesdělí obci do 15 dnů ode dne kdy obdržel návrh kupní smlouvy, že s návrhem kupní smlouvy souhlasí, bude k uzavření kupní smlouvy vyzván žadatel, jež nabídl třetí, případně čtvrtou nejvyšší kupní cenu, a tak dále. Není-li ani takový žadatel, může být rozhodnuto, že pozemek bude prodáván znovu v další etapě prodeje.
10. Jeden žadatel může nabýt do vlastnictví, nebo spoluvlastnictví pouze jednu kombinaci pozemků, tj. A (127/216 a 127/221), B (127/217 a 127/222) nebo C (127/224 a 127/223)
11. Obec si vyhrazuje právo záměr prodeje pozemku zrušit, a to i bez udání důvodu, a to až do doby podpisu kupní smlouvy.

V.

Základní podmínky prodeje a zajišťovací nástroje prodeje

5.1. Způsob úhrady kupní ceny

1. Kupní cena za pozemek a náklady spojené s převodem vlastnického práva budou uhrazeny na bankovní účet Obce Kostelní Hlavno, ve lhůtě stanovené v kupní smlouvě mezi obcí a žadatelem. 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 Kostelní Hlavno. Po úhradě kupní ceny za pozemek a nákladů spojených s převodem vlastnického práva na bankovní účet obce, Obec Kostelní Hlavno zajistí podání originálu Kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy a s příslušným návrhem na vklad u příslušného katastru nemovitostí.

5.2. Předkupní právo

1. Obec si vyhrazuje k prodáváním pozemkům předkupní právo jako právo věčné, a to na dobu určitou, a to do doby zapsání objektu bydlení (dokončené stavby) na pozemku do příslušného katastru nemovitostí.
2. V případě realizace tohoto předkupního práva Obce Kostelní Hlavno se cena pozemku stanoví jako kupní cena, za kterou byl pozemek prodán, která bude zvýšena o zhodnocení pozemku provedeného na náklad žadatele jako nového majitele či snížena o případné znehodnocení pozemku žadatelem jako novým majitelem. Hodnota zhodnocení či znehodnocení pozemku bude určena posudkem soudního znalce.
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 žadatel.



Obec Kostelní Hlavno
Kostelní Hlavno 12
294 76

5.3. Odstoupení od kupní smlouvy

1. Obec si vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené kupní smlouvy v případě, že ze strany žadatele bude na pozemku prováděna jiná výstavba, než stanoví tato pravidla a uzavřená kupní smlouva.
2. Obec si vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené kupní smlouvy v případě, že ze strany žadatele nebude uhrazena celá kupní cena pozemku a náklady spojené s převodem vlastnického práva řádně a včas, tedy dle ujednání kupní smlouvy.
3. Obec si dále vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené kupní smlouvy v případě nesplnění závazku žadatele 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 dnů.
4. Obec si vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené kupní smlouvy v případě, že žadatel nezačíná na pozemku výstavbu objektu bydlení do 5 let ode dne podpisu kupní smlouvy. Za zahájení výstavby objektu bydlení na pozemku se pro účely těchto pravidel rozumí zahájení stavby dle zákona č. 183/2016 Sb. - Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
5. Obec si vyhrazuje právo zajistit plnění i případných dalších povinností žadatele stanovených v kupní smlouvě sankcí - odstoupením od kupní smlouvy.
6. Odstoupení od smlouvy je platné a účinné okamžikem doručení písemného odstoupení Obcí Kostelní Hlavno od kupní smlouvy žadateli. Odstoupením od kupní smlouvy se tato ruší od počátku a obec a žadatel jsou povinni 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.
7. Náklady spojené s realizací odstoupení od smlouvy ze strany Obce Kostelní Hlavno (zejména náklady spojené s vyhotovením posudku soudního znalce, správní poplatky spojené s řízením u příslušného katastru nemovitostí apod.) nese žadatel.
8. Kupní smlouva bude stanovovat, která práva a povinnosti nejsou odstoupením od kupní smlouvy dotčena.

5.4. Smluvní pokuty

1. V případě, že nebude do 8 let ode dne podpisu kupní smlouvy ukončena výstavba objektu bydlení na pozemku, je Obec Kostelní Hlavno oprávněna požadovat po žadateli úhradu smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč 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 zapsání dokončené stavby na pozemku do příslušného katastru nemovitostí.

2. V případě, že žadatel nebude do tří měsíců od ukončení výstavby v objektu bydlení na pozemku evidován k trvalému pobytu (dle zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel, v platném znění), je obec oprávněna požadovat po žadateli úhradu smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč.
3. Obec si vyhrazuje právo zajistit plnění i případných dalších povinností žadatele smluvními pokutami stanovenými v kupní smlouvě.
4. Veškeré smluvní pokuty dle těchto pravidel jsou splatné do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy obce k úhradě smluvní pokuty žadateli, a to na účet sdělený v písemné výzvě.
5. V odůvodněných případech může Zastupitelstvo obce Kostelní Hlavno rozhodnout o neuplatnění práva na úhradu smluvní pokuty, a to na základě písemného a odůvodněného podání žadatele.

VI.

Další ujednání

1. Obec Kostelní Hlavno bude hradit náklady spojené s přípravou prodeje, kdy se jedná zejména o náklady vynaložené na znalecké posudky, rozdělení pozemků (geometrický plán) a dále náklady na kupní smlouvu a návrh na vklad práva do katastru nemovitostí.
2. Poplatníkem daně z nabytí věci nemovité je dle platných právních předpisů kupující - žadatel.

VII.

Závěrečná ujednání

1. O výjimkách z těchto pravidel může rozhodnout Zastupitelstvo obce Kostelní Hlavno, a to na základě písemného a odůvodněného podání žadatele z důvodů hodných zřetele.
2. Nedílnou součástí těchto Pravidel jsou následující přílohy:
 - 1) Příloha č. 1- Zákres pozemků.
 - 2) Příloha č. 2 - Formulář pro podání žádosti
3. Tato Pravidla včetně příloh byla schválena Zastupitelstvem obce Kostelní Hlavno dne 13.4.2022 usnesením číslo 7/2/2022.