

PRAVIDLA PRODEJE ZASÍŤOVANÝCH OBECNÍCH POZEMKŮ V ČERADICÍCH V ROZVOJOVÉ LOKALITĚ

Z30

příloha k záměru prodeje pozemků

Obecné cíle prodeje pozemků

Obec Moravany má zájem rozvíjet individuální bytovou výstavbu, udržet a rozšiřovat počet obyvatel a podporovat zakládání rodin. Z těchto důvodů byla v Územním plánu Obce Moravany vytvořena rozvojová lokalita Z30 v katastrálním území obce Čeradice nad Loučnou. V březnu 2023 byla zahájena výstavba inženýrských sítí a komunikace podle vydaného stavebního povolení, hrazená z rozpočtu Obce Moravany. Prodejem parcel budou částečně vráceny vložené náklady do lokality. Obec Moravany prodává vlastněný majetek za účelem plánovaného rozvoje.

I.

Specifikace prodávaných pozemků a účelu prodeje

1. Předmětem prodeje dle těchto „Pravidel prodeje zasíťovaných obecních pozemků v Čeradících v rozvojové lokalitě Z30“ (dále jen „Pravidel“) je stavební pozemek na pozemkové parcele č. 27/3 v katastrálním území Čeradice nad Loučnou, o výměře od 1609 m². Bližší specifikace pozemku a jeho výměra je provedena zákresem v geometrickém plánu č. 84-43/2021. Geometrický plán pozemků je nedílnou součástí těchto Pravidel a tvoří jejich přílohu č. 1.
2. K hranici každého z prodávaných pozemků jsou přivedeny inženýrské sítě, voda, kanalizace (dešťová s možností vypouštění přečištěných vod z DČOV). Ke všem pozemkům je přístup z veřejné komunikace v majetku Obce Moravany.
3. Všechny dotčené pozemky jsou ve výlučném vlastnictví Obce Moravany.
4. Prodej pozemku je možný výlučně za účelem výstavby objektu bydlení dle platného Územního plánu.

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 spoluvlastnictví podílu více fyzických osob je možný, osoby podají společnou žádost.
5. Prodej pozemku jiným osobám, než osobám uvedeným v článku II. těchto Pravidel, je vyloučen.

III.

Umístění a prostorové uspořádání objektů bydlení podle platného Územního plánu Obce Moravany

Pozemky se nacházejí v území, které je vymezeno v platném Územním plánu jako rozvojová lokalita Z30 pro bydlení v rodinných domech. Pro lokalitu platí regulativy zakotvené v textové části Územního plánu Obce Moravany, pro plochy s funkčním využitím BV – bydlení v rodinných domech - venkovské.

IV.

Pravidla výběru kupujícího – žadatele

1. Záměr prodeje pozemků bude zveřejněn na úřední desce Obecního úřadu Obce Moravany. Součástí záměru prodeje bude:

- a) označení pozemku parcelním číslem;
- b) minimální prodejní cena za 1 m² pozemku stanovená Zastupitelstvem Obce Moravany;
- c) termín pro podání písemné žádosti o koupi pozemku;
- d) datum, čas a místo otevírání obálek.

2. Termín pro podání písemné žádosti o koupi pozemku bude uveden ve zveřejněném záměru prodeje pozemků na Úřední desce Obecního úřadu Moravany. Formulář žádosti o koupi pozemku je nedílnou součástí těchto Pravidel a tvoří přílohu č. 2.

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 Obecního úřadu v Moravanech. Na obálce bude uvedeno „Žádost o koupi pozemku v Čeradicích v lokalitě Z30“.

4. Jeden žadatel je oprávněn podat nejvýše 1 žádost. V případě, že jeden žadatel podá více než jednu žádost, 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 nabízená 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 Moravany.

6. V případě více zájemců o pozemek bude rozhodovat výše nabídnuté ceny. Přednost má žadatel, jenž nabídne nejvyšší cenu za pozemek. V případě shody nabídnuté ceny více žadatelů budou tito písemně vyzváni k podání nových nabídek. 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 pětičlenná výběrová komise složená z členů Zastupitelstva Obce Moravany. Otevírání obálek je veřejné a proběhne na Obecním úřadě v Moravanech v kanceláři místostarosty Obce Moravany. O každé nabídce provede výběrová komise zápis. Výsledky otevírání obálek budou zveřejněny na úřední desce Obecního úřadu Moravany, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne otevírání obálek.

8. Žadatel, jenž 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. Odsouhlasený návrh kupní smlouvy bude následně předložen ke schválení Zastupitelstvu Obce Moravany na jeho nejbližším zastupitelstvu.

9. V případě, že žadatel, jenž nabídl nejvyšší cenu za pozemek, nesdělí Obci Moravany do 15 dnů ode dne, kdy obdržel návrh kupní smlouvy, že s návrhem kupní smlouvy souhlasí, bude k uzavření kupní smlouvy vyzván žadatel, jenž nabídl druhou nejvyšší kupní cenu. Pokud ani ten nesdělí Obci Moravany do 15 dnů ode dne, kdy obdržel návrh kupní smlouvy, že s návrhem kupní smlouvy souhlasí, bude se výběrové řízení k tomuto pozemku opakovat. Mezi žadatele, kteří nesdělí Obci Moravany do 15 dnů ode dne, kdy obdrželi návrh kupní smlouvy, že s návrhem kupní smlouvy souhlasí, se nepočítají žadatelé, kteří vyhráli nabídkové řízení na jiný pozemek ve stejné lokalitě a uzavřeli kupní smlouvu

s Obcí Moravany na jimi vyhraný pozemek v nabídkovém řízení. 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 jeden pozemek.

11. Obec Moravany 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 Moravany, ve lhůtě stanovené v kupní smlouvě mezi Obcí Moravany 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 Moravany. Po úhradě kupní ceny za pozemek a nákladů spojených s převodem vlastnického práva na bankovní účet Obce Moravany, Obec Moravany zajistí podání originálu kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy a s příslušným návrhem na vklad u příslušného katastru nemovitostí do 10 pracovních dnů od úhrady celé kupní ceny.

5.2. Předkupní právo

1. Obec Moravany si vyhrazuje k prodáváním 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.

2. V případě realizace tohoto předkupního práva Obce Moravany 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 z oboru.

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

4. Předkupní právo přechází i na právní nástupce kupujícího až do doby splnění článku č. 5.2.1.

5.3. Odstoupení od kupní smlouvy

1. Obec Moravany 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 Moravany 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 Moravany 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 Moravany si vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené kupní smlouvy v případě, že nebude do 5 let od kolaudace inženýrských sítí ukončena výstavba 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.

5. Obec Moravany 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 Moravany od kupní smlouvy žadateli. Odstoupením od kupní smlouvy se tato ruší od počátku a Obec Moravany 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 Moravany (zejména náklady spojené s vyhotovením posudku soudního znalce, správní poplatky spojené s řízením u příslušného katastru nemovitostí apod.) nese žadatel.

5.4. Smluvní pokuty

1. 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 Moravany oprávněna požadovat po žadateli úhradu smluvní pokuty ve výši 50.000 Kč.

2. Obec Moravany si vyhrazuje právo zajistit plnění i případných dalších povinností žadatele smluvními pokutami stanovenými v kupní smlouvě.

3. Veškeré smluvní pokuty dle těchto Pravidel jsou splatné do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy Obce Moravany k úhradě smluvní pokuty žadateli, a to na účet sdělený v písemné výzvě.

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

VI.

Závěrečná ujednání

1. O výjimkách z těchto Pravidel může rozhodnout Zastupitelstvo Obce Moravany, a to na základě písemného a odůvodněného podání žadatele z důvodů hodných zřetele.

2. Tato Pravidla jsou platná a závazná i pro všechny případné další právní nástupce žadatele, na které přejde vlastnické právo na zakoupený pozemek.

3. Nedílnou součástí těchto Pravidel jsou následující přílohy:

- a) Příloha č. 1 – Zákres pozemků – geometrický plán.
- b) Příloha č. 2 – Formulář pro podání žádosti.

4. Tato Pravidla včetně příloh byla schválena Zastupitelstvem Obce Moravany dne 12. 12. 2022, usnesením č. 2/35.