

PRAVIDLA PRODEJE 2 ZASÍŤOVANÝCH POZEMKŮ V ČERNILOVĚ

příloha k záměru prodeje pozemků v lokalitě Z9b „U Říhů“

Pozemky se nacházejí v území, které je vymezeno v platném Územním plánu obce Černilov jako rozvojová plocha **Z9b**. Pro lokalitu platí regulativy zakotvené v Územní studii 12 RD na Malé Straně v Černilově a v textové části Územního plánu Obce Černilov pro plochy s funkčním využitím BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (<https://www.cernilov.cz/urad/uzemni-planovani>). Lokalita je zasíťována (vodovod, splašková kanalizace, elektro) a provedena veřejně přístupná komunikace vč. veřejného osvětlení.

I. Specifikace prodáváných pozemků a účelu prodeje

1. Předmětem prodeje jsou 2 stavební pozemky v katastrálním území Černilov, a to:
pozemek parc. č. 3611/2 o výměře 710 m² (RD 05)
pozemek parc. č. 3611/3 o výměře 705 m² (RD 06)
2. Na oba pozemky jsou přivedeny přípojky inženýrských sítí (přípojka splaškové kanalizace, vody a elektro). K pozemkům je přístup z veřejné komunikace – proveden sjezd.
3. Oba dotčené pozemky jsou ve výlučném vlastnictví Obce Černilov.
4. Prodej pozemku je možný výlučně za účelem výstavby objektu 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 závazky
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 uvedeným v č. II těchto pravidel je vyloučen.

III. Pravidla výběru kupujícího – žadatele

1. Záměr prodeje pozemků bude zveřejněn na úřední desce Obecního úřadu v Černilově. Součástí záměru prodeje bude:
 - a) označení pozemku parcelním číslem;
 - b) **minimální prodejní cena 2.400,- Kč za 1 m²** pozemku stanovená Zastupitelstvem obce Černilov;
 - 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 činit 30 dnů ode dne zveřejnění záměru prodeje pozemků na úřední desce OÚ Černilov. Formulář žádosti o koupi pozemku je nedílnou součástí těchto Pravidel.
3. Žádost 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 Černilově č.p. 310. Na obálce bude uvedeno **„Žádost o koupi pozemku v Černilově na ploše Z9b“**.
4. Jeden žadatel je oprávněn podat nejvýše 2 žádosti. 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 Černilov.
6. V případě více zájemců o pozemek bude rozhodovat výše nabídnuté ceny. Přednost má žadatel, jenž nabídne nejvyšší cenu za 1 m² pozemku. V případě shody nabídnuté ceny více žadatelů budou tito písemně vyzváni k podání nových nabídek. Doba k podání nových nabídek činí 5 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 5tičlenná výběrová komise jmenovaná Radou obce Černilov. **Otevírání obálek je veřejné.** O každé nabídce provede výběrová komise zápis. Výsledky otevírání obálek budou zveřejněny na úřední desce OÚ Černilov, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne otevírání obálek.
8. Žadatel, jenž nabídl nejvyšší cenu za pozemek, bude nejpozději do 5 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 kupní smlouvu. **Poté předloží obec prodej pozemku žadateli ke schválení Zastupitelstvu obce Černilov a následnému uzavření kupní smlouvy.**
9. V případě, že žadatel, jenž nabídl nejvyšší kupní 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, jenž 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, jenž nabídl třetí, případně čtvrtou nejvyšší kupní cenu, a tak dále.
10. Jeden žadatel může nabýt do vlastnictví nebo spoluvlastnictví pouze jeden pozemek.

IV. Základní podmínky prodeje a zajišťovací nástroje prodeje

4.1. Způsob úhrady kupní ceny

Kupní cena za pozemek a náklady spojené s převodem vlastnického práva budou uhrazeny na bankovní účet obce Černilov ve lhůtě stanovené v kupní smlouvě mezi obcí a žadatelem. Originál kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy a příslušný návrh na vklad do katastru nemovitostí zůstane do uhrazení kupní ceny u prodávajícího – Obce Černilov. Po úhradě kupní ceny za pozemek a nákladů spojených s převodem vlastnického práva na bankovní účet obce zajistí prodávající podání originálu Kupní smlouvy s ověřenými podpisy a s příslušným návrhem na vklad u příslušného pracoviště Katastrálního úřadu.

4.2. Předkupní právo

1. Obec si vyhrazuje k prodáváním pozemkům předkupní právo jako právo věčné, a to na dobu určitou do doby zapsání objektu bydlení (dokončené stavby) na pozemku do katastru nemovitostí.
2. V případě realizace tohoto předkupního práva Obce Černilov 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 (zejména náklady spojené s vyhotovením posudku soudního znalce, správní poplatky apod.) nese žadatel.

4.3. 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 kteréhokoliv 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 3 let ode dne podpisu kupní smlouvy. Za zahájení výstavby objektu bydlení na pozemku se pro účely těchto pravidel se rozumí zahájení stavby dle platného stavebního zákona.
5. Odstoupení od kupní smlouvy je platné a účinné okamžikem doručení písemného odstoupení Obcí Černilov 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 určeno posudkem soudního znalce z oboru.
6. Náklady spojené s realizací odstoupení od smlouvy ze strany Obce Černilov nese žadatel.
7. Kupní smlouva bude stanovovat, která práva a povinnosti nejsou odstoupením od kupní smlouvy dotčena.

4.4. Smluvní pokuty

1. V případě, že nebude do 5 let ode dne podpisu kupní smlouvy ukončena výstavba objektu bydlení na pozemku, je Obec Černilov oprávněna požadovat po žadateli úhradu smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč, a to za každý započatý rok trvání prodlení s ukončením výstavby objektu bydlení na pozemku, a to až do celkové výše smluvní pokuty ve výši 200.000,- Kč. Za ukončení výstavby objektu bydlení na pozemku se pro účely těchto pravidel rozumí zapsání dokončené stavby na pozemku do příslušného katastru nemovitostí.
2. Obec 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 k úhradě smluvní pokuty žadateli, a to na účet sdělený v písemné výzvě.
4. V odůvodněných případech může Zastupitelstvo obce Černilov rozhodnout o neuplatnění práva na úhradu smluvní pokuty, a to na základě písemného a odůvodněného podání žadatele.

V. Další ujednání

1. Obec Černilov bude hradit náklady spojené s přípravou prodeje, kdy se jedná zejména o náklady na kupní smlouvu.
2. Náklady na správní poplatky katastru nemovitostí hradí kupující – žadatel.
3. Poplatníkem daně z nabytí věci nemovité je kupující – žadatel.

VI. Závěrečná ujednání

1. O výjimkách z těchto pravidel může rozhodnout Zastupitelstvo obce Černilov, 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 – Koordinační situační výkres
 - 2) Příloha č. 2 - Formulář pro podání žádosti
 - 3) Příloha č. 3 – ÚS – situace – urbanistický návrh
3. Tato Pravidla vč. příloh byla schválena Zastupitelstvem obce Černilov dne 19. 08. 2021, usnesením č. 2/2021.

VII. Kontakty

Informace o podávání žádostí o prodej pozemků:

Ing. Jana Horáková, tel. 495 433 111, e-mail: uctarna@cernilov.cz

Pavčina Hofmanová, tel. 734 203 928, e-mail: mistostarostka@cernilov.cz

Informace ohledně územního plánu:

Ing. Lukáš Uhlík, tel. 495 431 031, e-mail: podatelna.su@cernilov.cz