

# Obec Bochoř

Náves 41

751 08 Bochoř

IČ: 00301051 bochor.ou@bochor.cz tel. 581 202 635 datová schránka tyjb4s6

## METODIKA PRODEJE STAVEBNÍCH MÍST

Obec Bochoř (dále jen „obec“) je vlastníkem níže uvedených nemovitostí, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, na LV č. 10001, v obci Bochoř, k. ú. 606723 Bochoř.

Na základě geometrického plánu číslo 528-7/2021, vypracovaného 11.02.2021, došlo k rozdělení pozemků p. č. 1272, ze kterých byly vyděleny tyto pozemky:

- 1272/7 o výměře 1 076 m<sup>2</sup>

(dále jen „pozemky“).

Výše uvedené pozemky jsou blíže specifikovány v Příloze č. 1 této metodiky.

Na pozemcích jsou vybudovány inženýrské sítě. Stavební čára pro nové stavby se stanovuje 5 m od hranice mezi stavebními místy a pozemkem 1276 ve směru do pozemku stavby s tím, že realizována bude jen nízkopodlažní výstavba (přízemní stavba nebo přízemní stavba s využitím podkroví) samostatně stojících, případně sousedících domů.

Prodej pozemků v majetku obce Bochoř se řídí zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), a touto Metodikou prodeje stavebních míst.

# Východiska pro volbu základní metodiky prodeje

## A. CÍLE OBCE A ODŮVODNĚNÍ PODMÍNEK PRODEJE

Obec vytvořila podmínky pro rozšíření možnosti výstavby rodinných domů s hlavními cíli vzniku lokality:

- a) podpořit zvýšení počtu obyvatel obce,
- b) možnost bydlení zejména pro mladé rodiny s dětmi a nastupující generaci (s cílem předejít jejich odchodu z obce z důvodu nedostupnosti bydlení v obci).

Obec má z uvedených důvodů zájem výrazně podpořit individuální rodinnou výstavbu, a proto nepočítá s prodejem stavební lokality podnikatelským subjektům.

## B. URČENÍ NABÍDKOVÉ KUPNÍ CENY

Obec nemá s ohledem na výše specifikované cíle zájem vytvořit prodejem zisk, ale naopak přesně stanovenou a dostupnou cenou dosáhnout:

- a) prodeje všech parcel v jednom časovém úseku,
- b) souběžné výstavby na všech parcelách, a
- c) dostupnosti parcel zejména mladé generaci pocházející přímo z obce.

Z tohoto důvodu obec neprodává parcely za cenu v místě a čase obvyklou, ale za cenu, která naplňuje obcí specifikované cíle, a je stejná pro všechny zájemce. Proto též obec nevolí formu prodeje té osobě, která nabídne nejvyšší kupní cenu, ale stanoví fixní cenu za m<sup>2</sup> pozemku. Výše uvedené cíle považuje obec za důležitý zájem obce ve smyslu 38 odst. 1 zákona o obcích, které převažují nad prvotním příkazem zákona o obcích, kterým je účelné a hospodárné využívání majetku obce. Obec zde sleduje jiné než výhradně ekonomické cíle, a kupní cena je stanovena s tím, že jejím prostřednictvím se obci vrátí náklady do lokality vložené, nikoli že bude vycházeno ze znaleckého posudku č. 33-2021 zaevidovaný 27.07.2021. I s ohledem na to 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 Bochoř, které by měly být vynakládány zejména ve prospěch jejích občanů. Prodej ostatním zájemcům však vyloučen není (a to typicky za předpokladu, že o koupi všech pozemků neprojeví zájem místní občané).

Obec určila fixní cenu za m<sup>2</sup> pozemku ve výši 1.150 Kč a to usnesením Zastupitelstva obce Bochoř č. 5/56/2023 z 16.01.2023.

## C. PODMÍNKY OBCE

S ohledem na to, že pozemky jsou prodávány za fixní cenu, která je současně i s ohledem na investice obce do lokality vložené nižší, než je v místě a čase obvyklá, využije obec právních nástrojů naplnění svých cílů, a současně právních nástrojů pro zamezení případného spekulativního chování kupujících, které nelze vyloučit. Jedná se o následující podmínky:

### **a) povinnost do určité doby vybudovat základovou desku RD na pozemku RD za účelem trvalého bydlení**

Pro vybudování základové stavební desky RD na předmětném pozemku obec stanovuje lhůtu maximálně 18 měsíců ode dne, kdy kupující nabude vlastnické právo k danému pozemku, s možností požádat o prodloužení této lhůty pouze z důvodů hodných zvláštního zřetele, nezaviněných stavebníky (přírodní vlivy, úmrtí apod.) s tím, že kupující je povinen podat žádost o vydání stavebního povolení příslušnému stavebnímu úřadu nejpozději do 12 měsíců ode dne, kdy kupující nabude vlastnické právo k danému pozemku, a to opět s možností požádat o prodloužení této lhůty pouze z důvodů hodných zvláštního zřetele, nezaviněných stavebníky (přírodní vlivy, úmrtí apod.). Prodloužení všech lhůt musí být schváleno zastupitelstvem obce a následně realizováno ve formě písemného dodatku ke kupní smlouvě na koupi daného pozemku.

V případě nesplnění výše uvedené lhůty pro vybudování stavební desky RD či výše uvedené lhůty pro podání žádosti o vydání stavebního povolení je obec oprávněna přistoupit k těmto sankcím:

- a) pro případ nepodání žádosti o vydání stavebního povolení ve výše uvedené lhůtě uplatnit výhradu zpětné koupě (viz níže) a vyzvat kupujícího k úhradě smluvní pokuty dle kupní smlouvy (částka 50.000 Kč)
- b) pro případ nevybudování stavební desky stavby ve výše uvedené lhůtě požadovat k úhradě částku odpovídající 50% kupní ceny pozemku

### **b) povinnost do určité doby přihlásit alespoň jednu osobu k trvalému pobytu za účelem zajištění trvalého bydlení**

Obec stanovuje povinnost přihlásit alespoň jednu osobu k trvalému pobytu na nově budované adrese ve lhůtě maximálně 5 let ode dne, kdy kupující nabude vlastnické právo k danému pozemku, s možností požádat o prodloužení této lhůty pouze z důvodů hodných zvláštního zřetele, nezaviněných stavebníky (přírodní vlivy, úmrtí apod.).

V případě nesplnění podmínky dle tohoto bodu je obec oprávněna vyzvat kupujícího k úhradě smluvní pokuty dle kupní smlouvy (částka 50.000 Kč).

### **c) předkupní právo obce**

V souladu s kupní smlouvou bude s kupujícím sjednáno předkupní právo obce časově omezené na dobu do vybudování základové stavební desky RD na předmětném pozemku, maximálně však 24 měsíců ode dne, kdy kupující nabude vlastnické právo k danému pozemku. Na základě tohoto předkupního práva je obec oprávněna za podmínek stanovených v kupní smlouvě a zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, předmětný pozemek

přednostně nabyt před jinými zájemci o koupi. Předkupní právo bude zřízeno jako věcné právo, tj. bude zapsáno do katastru nemovitostí.

V případě, že dojde k uplatnění předkupního práva obce je obec současně oprávněna využít sankce dle bodu a).

#### **d) výhrada zpětné koupě**

V souladu s kupní smlouvou bude s kupujícím sjednána výhrada zpětné koupě ve prospěch obce, rovněž časově omezená na dobu do vybudování základové stavební desky RD na předmětném pozemku, maximálně však 24 měsíců ode dne, kdy kupující nabude vlastnické právo k danému pozemku. Na základě této výhrady je obec oprávněna žádat o převedení pozemku za úplatu zpět do jejího vlastnictví. Tuto výhradu je obec oprávněna uplatnit zejména v případě nesplnění či porušení některé z podmínek uvedených pod písmenem a) této části dokumentu (povinnost do určité doby vybudovat základovou stavební desku RD na předmětném pozemku).

V případě, že dojde k uplatnění výhrady zpětné koupě je obec současně oprávněna využít sankce dle bodu a).

#### **e) závazek přenesení povinností na právního nástupce**

Zájemci jsou povinni písemně přenést na svého případného právního nástupce všechny své povinnosti a závazky vůči obci, které jsou pro tento prodej stanovené a tento právní nástupce se výslovně zaváže, že je v plném rozsahu přebírá. Současně platí, že o veškerých změnách je kupující povinen prodávajícího bezodkladně informovat a doložit splnění této povinnosti.

V případě nesplnění podmínky dle tohoto bodu je obec oprávněna vyzvat kupujícího k úhradě smluvní pokuty dle kupní smlouvy (částka 50.000 Kč).

### **D. NABÍDKY**

Nabídky budou podávány na obci předepsaném formuláři, který je v této metodice veden jako Příloha 2. Součástí formuláře je i čestné prohlášení o bezdlužnosti zájemce o koupi pozemku – viz. Příloha 3 této Metodiky. Za řádně podanou nabídku se považuje žádost, která byla doručena osobně v sídle obce, poštou do sídla obce, datovou zprávou do datové schránky obce. Zaslání e-mailem na adresu [bochor.ou@bochor.cz](mailto:bochor.ou@bochor.cz) ani na jiné obecní adresy není přípustné a nebude k němu přihlíženo.

Zájemce do formuláře uvede jeden pozemek, o který má primárně zájem. Současně uvede jeden další pozemek jako náhradní.

Obec zveřejní vyvěšením na úřední desce přesný časový údaj, od kdy do kdy, je nutno nabídky podat. Zájemce je odpovědný za včasné dodání nabídky obci. Ke dříve a později podaným nabídkám obec nebude přihlížet.

V případě více zájemců o jeden pozemek bude pozemek prodán tomu zájemci, který získá při zpracování podkladů z předepsaného formuláře více bodů. Princip bodování je blíže specifikována v nezveřejňované příloze této metodiky.

V případě, že má o jeden pozemek zájem více zájemců a bodování zájemců neumožní rozhodnutí, může být přihlédnuto k časovému údaji o doručení nabídky obci dle bodu D. Přednost tak získá zájemce, který doručil nabídku na koupi pozemku jako první.

V případě, že o přidělení pozemku nerozhodnou předchozí dva odstavce, bude vycházeno z doporučení komise ve vazbě na bod G.

## E. NÁKLADY

Náklady spojené se sepisem kupní smlouvy nese obec, správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva k pozemku do katastru nemovitostí nese kupující. Veškeré náklady vzniklé v souvislosti se změnou uzavřené smlouvy a výmazem věcných práv při jejich zániku, nese kupující.

## F. KUPUJÍCÍ

Na straně kupujícího mohou být:

- a) jednatel, fyzická osoba — tj. nabytí vlastnického práva k pozemku do výlučného vlastnictví,
- b) dva jednotlivci (spolu žijící partneři) tj. nabytí vlastnického práva k pozemku do podílového spoluvlastnictví nebo
- c) manželé — tj. nabytí vlastnického práva k pozemku do společného jmění manželů,
- d) jeden z manželů — tj. nabytí vlastnického práva k pozemku do výlučného vlastnictví (v případě zúžení či omezení společného jmění manželů).

Druh vlastnictví uvede žadatel do formuláře nabídky.

## G. METODIKA

Tato Metodika není závazným právním dokumentem. Zastupitelstvo obce ji použije jako základní podpůrný prostředek při rozhodování o jednotlivých záležitostech. Zastupitelstvo obce je oprávněno rozhodnout odchýlně od Metodiky na základě dostupných znalostí, informací, poznatků a v dalších opodstatněných případech (např. dle Metodiky nelze daný případ zařadit do vymezené kategorie). Zastupitelstvo obce si zároveň vyhrazuje právo ustoupit od záměru prodeje pozemků (jednotlivých, případně všech) a to i bez udání důvodu, a právo změnit Metodiku, a to i bez udání důvodu.

Metodika byla schválena na jednání Zastupitelstva obce Bochoř usnesením č. 35/309/2021 z 18.10.2021.