



Obec Pasohlávky

691 22 Pasohlávky 1, IČO: 00283461

## Zveřejnění záměru obce č. 17/2021

učiněné podle ustanovení § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „zákon o obcích“)

**Obec Pasohlávky**

IČO: 00283461

se sídlem Pasohlávky 1, 691 22 Pasohlávky

(dále též jen „obec“)

tímto

**z v e ř e j ň u j e**

**z á m ě r:**

**„Prodej pozemků pro stavbu RD v lokalitě Pasohlávky – východ, II. etapa“**

(dále též jen „záměr“)

### I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Ve vlastnictví obce se v současné době nacházejí níže upřesněné nemovité věci, pozemky, které se nacházejí na území obce Pasohlávky, v katastrálním území Pasohlávky (dále též jen „**pozemky**“). Pozemky disponují výměrou od 556 m<sup>2</sup> do 674 m<sup>2</sup> a jsou určeny pro individuální výstavbu rodinných domů. Pozemky jsou určeny k prodeji zájemcům z řad veřejnosti, a to z důvodů a za podmínek popsaných v tomto záměru obce a vyplývajících z příslušných právních předpisů. Vizualizace pozemků je **Přílohou č. 1** tohoto záměru.

Označení pozemku:	Parcelní číslo dle katastru nemovitostí:	Výměra (MJ: m <sup>2</sup> ):	Kupní cena bez DPH (Kč za 1 m <sup>2</sup> ):
A3	5760/33	572	1.500
B2	5759/5	661	1.500
B3	5759/7	654	1.500
B5	5760/36	584	1.500
C2	5759/10	594	1.500
C3	5759/12	556	1.500
D4	5760/44	674	1.500

2. Při určení kupní ceny pozemků obec vychází z posouzení obvyklé ceny nemovité věci ze dne 28. 9. 2020, které bylo vypracováno Ing. arch. Pavlem Příkladkem, znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, pod č. KO 1022/2020 (dále též jen „**znalecký posudek**“). Znalecký posudek je k nahlédnutí veřejnosti na obecním úřadu.
3. S přihlédnutím ke skutečnosti, že prodejem pozemků jsou sledovány důležité zájmy obce popsané v čl. II. odst. 1. tohoto záměru, k podmínkám prodeje pozemků stanovených tímto záměrem jako i k ustanovením § 35 odst. 2 a § 38 odst. 1 zákona o obcích, budou pozemky prodávány zájemcům za kupní cenu 1.500,-Kč/m<sup>2</sup> bez DPH (dále též jen „**kupní cena**“).
4. Tento záměr obce navazuje na záměr obce „*Prodej pozemků pro stavbu RD v lokalitě Pasohlávky – východ*“, č. 16/2020, ze dne 2. 11. 2020 (dále též jen „**první etapa prodeje pozemků**“), a na zrušený záměr obce „*Prodej pozemků pro stavbu RD v lokalitě Pasohlávky – východ, II. etapa*“, č. 13/2021, ze dne 18. května 2021 (dále též jen „**záměr obce č. 13/2021**“). Obec přistupuje k navázání na první etapu prodeje pozemků z důvodu přetrvávajícího zájmu o koupi příslušných pozemků z řad zájemců splňujících podmínku vztahu k obci (čl. III. odst. 1. tohoto záměru). S ohledem k důvodům zrušení záměru obce č. 13/2021 spočívajícím v přetlaku zájemců o koupi pozemků a v jeho důsledku hrozícím nebezpečí nedostatku pozemků pro zájemce z řad mladých rodin, párů a jednotlivců, doznal tento záměr změn v systému bodového hodnocení zájemců o koupi pozemků. V ostatním se prodej pozemků v návaznosti na tento záměr uskuteční za obdobných podmínek, jako v první etapě prodeje pozemků.
5. Vzhledem k rozsahu služebnosti inženýrské sítě, k regulativům *Územní studie – Plochy Z40a, Z40b v k. ú. Pasohlávky*, kdy kupující služebného pozemku nebude fakticky služebností inženýrské sítě při svých činnostech na pozemku nijak omezen a s přihlédnutím k výši kupní ceny, bude služebnost inženýrské sítě ve prospěch obce zřízena bezplatně a kupujícímu služebného pozemku tak za zřízení služebnosti inženýrské sítě nebude náležet žádná náhrada.

## II. CÍLE A ODŮVODNĚNÍ PRODEJE POZEMŮ

1. Cíle prodeje pozemků zamýšlené obcí jsou:
  - a) hospodárné využití majetku obce, který nemůže být z povahy věci účelněji využíván jiným způsobem; to však za současného sledování jiných důležitých zájmů obce, které jsou uvedeny a odůvodněny v písmenech b) až e) tohoto záměru,
  - b) ovlivnění aktuální tendence migrace nastupující generace mladých občanů obce do jiných sídel a s tím související zajištění trvale udržitelného rozvoje obce,
  - c) prosazení sociálně-ekonomických zájmů obce spočívajících ve stabilizaci a udržení počtu obyvatel obce a v jeho případném zvýšení,
  - d) vytvoření možnosti bydlení zejména pro nastupující mladou generaci občanů obce tak, aby nedocházelo k jejich odchodu z obce v důsledku nemožnosti bydlení v obci z ekonomických a kapacitních důvodů,
  - e) zajištění peněžitých zdrojů pro výstavbu plánovaných staveb a rekonstrukcí staveb občanské vybavenosti obce.

### III. PODMÍNKY OBCE PRO PRODEJ POZEMKŮ

1. S přihlédnutím k cílům prodeje pozemků, které jsou uvedeny v čl. II. odst. 1. tohoto záměru, má obec zájem na prodeji pozemků pouze těm kupujícím, kteří mají vztah k obci; vztahem k obci se pro účely tohoto záměru rozumí splnění alespoň jedné z následujících podmínek:
  - a) soustavné obvyklé bydliště zájemce na území obce po dobu nejméně 2 let ke dni podání nabídky nebo
  - b) místo trvalého pobytu zájemce v době jeho narození se nacházelo na území obce.
2. Pro účely tohoto záměru se územím obce rozumí katastrální území Pasohlávky a katastrální území Mušov.
3. Pro účely čl. III. odst. 1. písm. a) a b) tohoto záměru postačí, že podmínka vztahu k obci byla splněna za dobu života kupujícího.
4. Je-li pozemek nabýván do podílového spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů, pak pro účely čl. III. odst. 1. písm. a) a b) postačí, pokud je podmínka vztahu k obci na straně i jen jednoho z podílových spoluvlastníků nebo manželů.
5. Jeden kupující bude oprávněn koupit pouze jeden pozemek. To nebrání tomu, aby zájemce postupoval podle čl. V. odst. 6. písm. d) tohoto záměru (možnost výběru náhradního pozemku).
6. Vylučuje se prodej pozemků do vlastnictví právnických osob.
7. Kupující bude povinen na zakoupeném pozemku realizovat výstavbu stavby určené k bydlení – rodinného domu (dále též jen „stavba“), a to za dodržení podmínek vyplývajících z příslušných právních předpisů, zejména ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Pro plánovanou realizaci staveb na pozemcích bude rozhodná územní studie obce Pasohlávky s názvem „Územní studie – Plochy Z40a, Z40b v k. ú. Pasohlávky“ s těmito základními zásadami:
  - půjde o samostatně stojící domy, popř. dvojdomky, vč. možnosti řadové zástavby, která nenaruší svojí hmotou venkovský ráz obce,
  - dodržení jednotné stavební čáry, přičemž stavby mohou být za hranicí pozemku umístěny libovolně, umožní-li to příslušné právní předpisy,
  - výšková hladina zástavby: přípustná do 2 nadzemních podlaží tzn. přízemí s obytným podkrovím, bez podsklepení (z důvodu vysoké hladiny spodních vod),
  - garáž (nebo parkovací stání) pro dvě auta na pozemku stavebníka,
  - oplocení pozemku do ulice se nepřipouští, předzahrádka je možné vyznačit vhodnými zahradními úpravami.
8. Kupující bude povinen zažádat k tomu příslušný orgán veřejné moci o vydání stavebního povolení, a to do 18 měsíců od uzavření příslušné kupní smlouvy. Kupující bude dále povinen zajistit, aby ze strany k tomu příslušného orgánu veřejné moci došlo k povolení užívání realizované stavby (dále též jen „kolaudace“), a to nejpozději do 5 let od podpisu příslušné kupní smlouvy. Pro oba výše uvedené závazky kupujícího bude platit, že kupující nebude v prodlení s jejich plněním po dobu, kdy budou

trvat okolnosti bránící splnění těchto závazků z důvodů, které nebudou způsobeny poměry na straně kupujícího.

9. Kupující bude povinen po dobu 10 let od kolaudace užívat stavbu nebo pozemek ke svému trvalému bydlení. Užíváním stavby nebo pozemku k trvalému bydlení kupujícího není úplatné přenechání stavby, pozemku nebo jejich částí k užívání třetím osobám.
10. Kupující se zaváže nepoužívat stavbu nebo pozemek k provozování ubytovací či jiné obdobné podnikatelské činnosti.
11. Kupující bude povinen přihlásit se a zůstat přihlášen k trvalému pobytu v adresním místě stavby nebo v jiném adresním místě na území obce po dobu 10 let, a to nejpozději do 3 měsíců od kolaudace.
12. Kupující se zaváže, že nezcizí pozemek po dobu 10 let od kolaudace. Tento dluh kupujícího bude moci být prominut zastupitelstvem obce. Pro postup při prominutí tohoto dluhu se použije obdobně čl. III. odst. 13. a čl. III. odst. 20 tohoto záměru.
13. Obec si vyhradí právo, aby zastupitelstvo obce mohlo rozhodnout o případném prominutí dluhu kupujícího spočívajícím v zaplacení smluvní pokuty podle čl. III. odst. 14. písm. a) až c) ve spojení s čl. III. odst. 15. tohoto záměru (dále též jen „**prominutí smluvní pokuty**“); zastupitelstvo obce tak učiní zpravidla na žádost kupujícího. Zastupitelstvo obce bude moci přistoupit k prominutí smluvní pokuty zejména tehdy, pokud hrozila-li by kupujícímu v souvislosti s plněním povinností podle čl. III. odst. 8. až 12. tohoto záměru vážná újma nebo pokud by jejich splnění představovalo pro kupujícího neúměrnou zátěž v jeho záležitostech pracovní, osobní nebo rodinné povahy. O takových okolnostech bude kupující povinen oznámit obci bez zbytečného odkladu poté, co se kupující dozvěděl nebo měl a mohl dozvědět o jejich vzniku.
14. S přihlédnutím k oprávněným zájmům obce popsaným v čl. II. odst. 1. tohoto záměru se kupující zaváže:
  - a) za porušení kterékoliv z povinností podle čl. III. odst. 7. tohoto záměru zaplatit obci smluvní pokutu ve výši 100% kupní ceny pozemku,
  - b) za porušení kterékoliv z povinností podle čl. III. odst. 8. tohoto záměru zaplatit obci smluvní pokutu ve výši 0,05% kupní ceny pozemku, a to za každý, byť započatý den prodlení,
  - c) za porušení kterékoliv z povinností podle čl. III. odst. 9., 10., 11. a 12. tohoto záměru zaplatit obci smluvní pokutu ve výši 500,-Kč, a to za každý 1 m<sup>2</sup> výměry pozemku.
15. Veškeré smluvní pokuty budou splatné do 30 dnů od doručení výzvy k jejich zaplacení. Zaplacení smluvní pokuty nevyloučí právo obce na náhradu škody vzniklé porušením povinností kupujícího vyplývajících mu z kupní smlouvy.
16. Kupující přijme do svého vlastnictví pozemek ve stavu, v jakém se bude nacházet v okamžiku podpisu kupní smlouvy. V témže okamžiku na kupujícího přejde nebezpečí škody na pozemku.
17. Kupující vezme na vědomí, že v rámci užívání pozemku a stavby není z důvodu blízkosti lázeňského místa a vodního díla Nové mlýny možný chov zvířat za účelem hospodářského užitku, tj. zejména drůbeže, skotu, prasat, koz, ovcí, koní, pštrosů apod. Přípustný je pouze chov společenských zvířat, zejména psů a koček.

18. Pro případ porušení povinností podle čl. III. odst. 8. tohoto záměru, které bude způsobeno poměry na straně kupujícího, si obec v kupní smlouvě vymění výhradu zpětné koupě pozemku, a to za cenu uvedenou v příslušné kupní smlouvě (dále též jen „**zpětná koupě**“).
19. O vyzvání kupujícího k provedení zpětné koupě rozhodne zastupitelstvo obce. Lhůta pro uplatnění výhrady zpětné koupě bude ujednána na dobu 6 let od uzavření příslušné kupní smlouvy.
20. Zpětnou koupi bude možné ze strany obce uplatnit i vedle uplatnění nároku na zaplacení smluvní pokuty podle čl. III. odst. 14. písm. b); v takovém případě vznikne obci právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši ke dni uzavření kupní smlouvy uzavírané na základě zpětné koupě.
21. Veškeré útraty spojené s převodem pozemku do vlastnictví kupujícího, tj. zejména správní poplatky za přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí, jdou k tíži kupujícího.
22. Obec si vyhrazuje právo změnit podmínky pro prodej pozemků, a to až do podpisu kupní smlouvy. Obsah kupních smluv uzavíraných s jednotlivými zájemci může být doplňován o jiná smluvní ujednání; tato však nesmí odporovat podmínkám stanoveným tímto záměrem.
23. K prominutí smluvní pokuty podle čl. III. odst. 13. nebude obec z kupní smlouvy povinna.
24. Bude-li pozemek nabýván do podílového spoluvlastnictví nebo do společného jmění manželů, budou platit podmínky stanovené tímto záměrem pro všechny podílové spoluvlastníky nebo pro oba manžele.

#### IV. VÝBĚR KUPUJÍCÍCH

1. Výběr zájemců na koupi jednotlivých pozemků proběhne na základě výsledku bodového řízení, jehož průběh a pravidla jsou upraveny v čl. V. tohoto záměru (dále též jen „**bodové řízení**“).
2. Zájemci, kteří se rozhodnou ke své dobrovolné účasti na bodovém řízení berou na vědomí, že výsledek bodového řízení není pro obec závazný a nezakládá povinnost zastupitelstva obce postupem podle ustanovení § 85 a § 87 zákona o obcích rozhodnout o uzavření kupní smlouvy, jako ani povinnost jiného orgánu obce kupní smlouvu uzavřít.
3. Obec si vyhrazuje právo odmítnout předloženou vítěznou nabídku zájemce, který uspěje v bodovém řízení; učiní tak zejména tehdy, vyjdou-li najevo pochybnosti o splnění podmínek podle čl. III. odst. 1. písm. a) až b) tohoto záměru nebo vyjde-li najevo důvodná pochybnost o pravdivosti čestného prohlášení podle čl. V. odst. 6 písm. b) tohoto záměru; takto mohou být odmítnuty třeba i nabídky všech, kteří uspějí v bodovém řízení.
4. Zájemci berou na vědomí, že uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k některému z pozemků, je možné teprve na základě schválení uzavření takové kupní smlouvy zastupitelstvem obce postupem podle ustanovení § 85 a § 87 zákona o obcích.
5. O uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem bude prodej některého z pozemků, bude jednáno výlučně s těmi zájemci, kteří uspějí v bodovém řízení.

## V. BODOVÉ ŘÍZENÍ

1. Bodové řízení je postup obce, jehož cílem je výběr zájemců o koupi pozemků.
2. Bodové řízení vede komise pro prodej pozemků v lokalitě Pasohlávky – východ zřízená radou obce (dále též jen „**komise**“). Komise má 5 členů, kteří jsou jmenováni radou obce.
3. Počínaje zveřejněním tohoto záměru postupem podle čl. VI. odst. 1. tohoto záměru mohou zájemci učinit ke koupi některého z pozemků nabídku obci (dále též jen „**nabídka**“), a to způsobem uvedeným v tomto záměru.
4. Bodové řízení je zahájeno okamžikem schválení tohoto záměru k tomu příslušným orgánem obce, kterým je podle ustanovení § 102 odst. 3 zákona o obcích rada obce; to nevylučuje podání nabídky v čase podle čl. V odst. 3. tohoto záměru.
5. Nabídka se předkládá výlučně písemnou formou v listinné podobě, a to v zalepené obálce. Zalepená obálka musí být nadepsána označením „**Nabídka: prodej pozemků pro stavbu RD v lokalitě Pasohlávky – východ – nerozlepovat**“.
6. Nabídka může být učiněna výlučně na tiskopise, který je obsažen v **Příloze č. 2** tohoto záměru (dále též jen „**tiskopis**“). Tiskopis vyplněný zájemcem musí obsahovat alespoň:
  - a) identifikaci zájemce, tj. jméno, příjmení, datum narození, bydliště a telefonický kontaktní údaj,
  - b) čestné prohlášení o:
    - i) tom, že má být pozemek zájemcem nabyt do jeho výlučného vlastnictví, podílového spoluvlastnictví více osob nebo do společného jmění manželů,
    - ii) tom, že zájemce splňuje podmínku vztahu k obci podle čl. III. odst. 1. tohoto záměru,
    - iii) tom, že zájemce nemá vůči obci ke dni podání nabídky žádné peněžité dluhy po splatnosti, a to z jakéhokoliv právního důvodu,
  - c) označení vybraného pozemku, o který má zájemce zájem,
  - d) označení pozemků, o které má zájemce zájem, neuspěje-li v bodovém řízení u vybraného pozemku podle čl. V. odst. 6 písm. c) tohoto záměru (dále též jen „**náhradní pozemek**“); v takovém případě musí tiskopis vyplněný zájemcem obsahovat také preferenční pořadí náhradních pozemků a veškeré náležitosti podle tohoto záměru,
  - e) informaci o tom, zda se ke dni podání nabídky na území obce nachází jiná nemovitá věc ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví (vč. společného jmění manželů) zájemce, jejímž způsobem využití ve smyslu vyhlášky č. 357/2013 Sb., vyhláška o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška) je bytový dům, rodinný dům nebo zemědělská usedlost,
  - f) výslovný projev vůle zájemce ke koupi stavební parcely nebo některého z náhradních pozemků,
  - g) výslovný projev vůle zájemce k poskytnutí vratné kauce (zálohy na koupi pozemku) ve výši 10 % celkové nabízené kupní ceny za pozemek,
  - h) datum sepsání nabídky zájemce a
  - ch) vlastnoruční podpis zájemce.

7. Nabídky je možné podávat v úředních hodinách na podatelnu Obecního úřadu Pasohlávky, Pasohlávky 1, 691 22 Pasohlávky, a to v termínu nejpozději **do 14. 10. 2021 do 15:00 hod.** Obálky se při podání neotevírají. Obálky se otevírají teprve v průběhu vyhodnocení bodového řízení. Podání nabídky jiným způsobem, tj. zejména poštou, e-mailem či elektronicky datovou zprávou, se vylučuje. Nabídku může za zájemce podat i osoba odlišná od zájemce.
8. Každá obálka bude bezprostředně po přijetí označena razítkem obce. Na obálce se zároveň uvede datum a čas přijetí ve formátu hodina a minuta.
9. V bodovém řízení u jednotlivého pozemku uspěje ten zájemce, který získá nejvyšší počet bodů na základě bodového hodnocení zájemců. Má-li být pozemek podle nabídky nabyt do podílového spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů, přičítají se body podle ustanovení čl. V. odst. 10. tohoto záměru pouze jednou, a to pouze za jednoho ze spoluvlastníků nebo manželů. V případě rovnosti v počtu získaných bodů různých zájemců o jednotlivý pozemek uspěje v bodovém řízení zájemce vybraný na základě losování. Losování se uskuteční za osobní účasti těchto zájemců před Radou obce Pasohlávky.
10. Bodové hodnocení zájemců proběhne následujícím způsobem:
  - a) každý zájemce, který podal nabídku a který splňuje podmínky podle čl. III. odst. 1. tohoto záměru, získá právě 1 bod,
  - b) zájemce, který je soustavně přihlášen k trvalému pobytu na území obce po dobu alespoň 2 let bezprostředně předcházejících dni podání nabídky, získá právě 3 body,
  - c) zájemce, jehož alespoň jeden z rodičů nebo prarodičů je soustavně přihlášen k trvalému pobytu na území obce po dobu alespoň 2 let bezprostředně předcházejících dni podání nabídky, získá právě 3 body,
  - d) zájemce, v jehož vlastnictví nebo spoluvlastnictví (včetně společného jmění manželů) se na území obce ke dni podání nabídky nenachází jiná nemovitá věc, jejímž způsobem využití je ve smyslu vyhlášky č. 357/2013 Sb., vyhláška o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), bytový dům, rodinný dům nebo zemědělská usedlost, získá právě 3 body,
  - e) zájemce, který ke dni podání nabídky nedovršil věku čtyřiceti pěti let, získá právě 2 body,
  - f) zájemce, který ke dni podání nabídky pečuje o narozené nezletilé dítě/děti coby rodič, osvojitel, poručník nebo opatrovník, získá právě 2 body.
11. Vyhodnocení bodového řízení provede komise jmenovaná radou obce. Jednání komise se uskuteční dne 18. 10. 2021 v 18:00 hod. na obecním úřadě v Pasohlávkách, Pasohlávky 1, 691 22 Pasohlávky. Vyhodnocení bodového řízení nemusí proběhnout během jediného jednání komise. O vyhodnocení bodového řízení se pořídí zápis. Komise o výsledcích bodového řízení bezodkladně informuje radu obce, které zároveň postoupí veškeré dokumenty, které v souvislosti s prodejem pozemků obdržela jako i zápis o vyhodnocení bodového řízení. Rada obce následně zastupitelstvu obce předloží nabídky zájemců, kteří uspěli v bodovém řízení, a to za účelem rozhodnutí o prodeji pozemků do jejich vlastnictví postupem podle ustanovení § 85 a § 87 zákona o obcích.
12. Zájemci, kteří uspěli v bodovém řízení, budou obcí vyrozuměni nejpozději do 15 pracovních dnů následujících po dni vyhodnocení bodového řízení.

13. Záměci, kteří uspěli v bodovém řízení, budou obcí spolu s vyrozuměním podle čl. V. odst. 12. tohoto záměru vyzváni k uhrazení vratné kauce (zálohy na koupi pozemku) ve výši 10 % celkové nabízené kupní ceny za pozemek, a to nejpozději do 30 dnů od doručení vyrozumění.
14. Záměci, kteří v bodovém řízení neuspějí, o tom budou obcí vyrozuměni nejpozději do 15 pracovních dnů následujících po dni vyhodnocení bodového řízení.
15. V případě náhradních pozemků se postupuje obdobně podle ustanovení čl. V. tohoto záměru; preferenční pořadí náhradních pozemků uvedené v nabídce je však pro zájemce závazné.
16. K podáním nabídek, které odporují podmínkám stanoveným tímto záměrem, se nepřihlíží.

#### VI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Záměr obce prodat, směnit, darovat, pronajmout, propachtovat nebo vypůjčit hmotnou nemovitou věc nebo právo stavby anebo je přenechat jako výprosu a záměr obce smluvně zřídít právo stavby k pozemku ve vlastnictví obce obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky.
2. Tento záměr schvaluje za užití ustanovení § 102 odst. 3 zákona o obcích rada obce. S přihlédnutím k významu záměru tak učiní teprve na základě souhlasného stanoviska zastupitelstva obce.

V Pasohlávkách dne 29. 9. 2021



Martina Dominová, DiS.

starostka obce

Vyvěšeno: 29.9.2021

Sňato: