

# ZÁMĚR OBCE – PRODEJ NEMOVITOSTÍ

**Obec Malá Losenice - IČ: 00545171**

Malá Losenice č.p. 30, 59211 Velká Losenice

Zastoupena Jaromírem Jonákem, starostou obce

zveřejňuje v souladu se zák. č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), v plat. znění a na základě usnesení zastupitelstva obce přijatého dne 20. ledna 2023, číslo usnesení 2), odstavec i)

**ZÁMĚR OBCE PRODAT NEMOVITOSTI – STAVEBNÍ POZEMKY**  
dle § 39 citovaného zákona o obcích za podmínek tohoto schváleného záměru

Jedná se o nemovitosti ve výlučném vlastnictví obce, které jsou vedeny u KÚ pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou. Konkrétně se jedná o tyto nemovitosti v k.ú. Malá Losenice, které obec nabízí za kupní cenu **900,- Kč/m<sup>2</sup>**, a to následovně:

- pozemek parc. **1008/13** o výměře 1018 m<sup>2</sup> za kupní cenu celkem **916.200,- Kč**
- pozemek parc. **1008/11** o výměře 1105 m<sup>2</sup> za kupní cenu celkem **994.500,- Kč**

**Nemovitosti budou prodávány za dále uvedených smluvních podmínek.**

**Schválené podmínky prodeje pozemkových parcel (dále jen „pozemky“)**

## **I. Specifikace důležitého zájmu obce ve smyslu § 38, odst. 1 zákona o obcích**

Podmínky prodeje jsou stanoveny s ohledem na existenci důležitých zájmů obce dle ustanovení § 38 zák.č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), které jsou následující:

- **rozvoj individuální výstavby** na svém území
- zabránění úbytku **počtu obyvatel obce**, resp. udržení a zvýšení jejich počtu
- podpora **zakládání rodin**
- veřejný zájem obecný – **pozitivní vliv výstavby** pro danou lokalitu a ohled na ustanovení § 35, odst.2 zák.č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve kterém je oblast bydlení jmenována jako jeden z úkolů samosprávy.

Péče o bydlení je úkolem obce v samostatné působnosti dle § 38 zák.č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení).

## II. Odůvodnění výše nabídkové ceny s ohledem na ustanovení s přihlédnutím k ustanovení § 38, odst.1, a k § 39, odst. 2, zákona o obcích

Specifikovaný obecný veřejný zájem a konkrétní důležité zájmy obce jsou rovněž důvodem pro stanovení pevných nabídkových kupních cen za m<sup>2</sup> jednotlivých pozemků, a to bez ohledu na vložené investice obce do inženýrských sítí, neboť obec:

- má zájem na **zachování rovných podmínek** všech kupujících cestou stejné kupní ceny za obdobně situované pozemky a finanční dostupnost těchto pozemků (motivační faktor)
- **nesleduje tímto prodejem primárně vytvoření zisku či úhrady všech nákladů**, ale jiné cíle odpovídající objektivně existujícímu veřejnému a objektivně existujícím důležitým zájmům obce; cílem kupní ceny je primárně snížit náklady obce související s danou lokalitou (zajistit jejich částečnou návratnost), tedy náklady do stavební lokality ve veřejném zájmu investované

## III. Informace o technickém stavu pozemků

1. Jedná se o stavební lokalitu vytvořenou obcí jako jednotkou územní samosprávy.
2. Pozemky jsou v době zveřejnění záměru **bez infrastruktury** s tím, že v průběhu roku 2023-2024 budou v lokalitě realizovány na náklady obce inženýrské sítě. Termín může být posunut z důvodu existence objektivní překážky, kterou nebylo možné ze strany obce předpokládat.
3. Rodinné domy, postavené na prodávaných pozemcích, se musí řídit podmínkami tohoto záměru (a to včetně podmínek smluvních), a jejich výstavba musí být realizována v termínech stanovených tímto záměrem, jehož obsah je závazný i pro znění následně uzavíraných smluv. V případě, že by podmínky byly porušeny, budou za daná porušení sjednány u jednotlivých porušení smluvní pokuty.

## IV. Ostatní podmínky prodeje

1. **Kupní cena** - obec prodává pozemky za pevnou smluvní nabídkovou cenu, která je uvedena v úvodu tohoto záměru. Kupní ceny jsou schváleny jako pevné; nabídky s vyšší nebo nižší kupní cenou budou vyřazeny jako nabídky neodpovídající vyhlášeným podmínkám tohoto záměru. Specifikované kupní ceny jsou ve výši, která vyjadřuje realizaci důležitých zájmů obce, vyjádřené v části I. a II. tohoto záměru, a které obec preferuje před primárním cílem vytváření zisku do svého rozpočtu.
2. **Nabídky** podávají zájemci **na předepsaném formuláři**, který je součástí zveřejněného záměru, a který je umístěn na webových stránkách obce. Důvodem tohoto postupu je obsahová úplnost a obsahová rovnocennost nabídek. V případě zájmu manželů nebo partnerů musí nabídku podat a podepsat oba zájemci (viz obsah nabídkového formuláře).

V případě podání nabídky nikoli na daném formuláři, ale obsahující veškeré údaje jím požadované, bude nabídka přijata; obdobně obec může k doplnění nabídky zájemce vyzvat s tím, že nebude-li nabídka ve stanovené lhůtě doplněna, může být z procesu prodeje vyřazena.

3. Zájemci mohou podávat nabídky **nejpozději do 21. 5. 2023** prostřednictvím podatelny úřadu obce, formou datových schránek nebo písemně – **nabídka však musí být doručena do dispozice obce do uvedeného data nejpozději.** K později podaným nebo doručeným nabídkám se nepřihlíží a budou vyřazeny z rozhodování; zmeškání lhůty nelze z důvodu zachování rovnosti zájemců prominout. Nabídky budou po zaevidování předávány k rukám odpovědné osoby, kterou je starosta obce. Do doby rozhodování v zastupitelstvu jsou nabídky a informace o nich neveřejné z důvodu zachování rovnosti případných zájemců.

4. **Obec deklaruje v rámci předvídatelnosti a transparentnosti procesu prodeje:**

- že může v procesu prodeje preferovat nabídky fyzických osob, zejména občanů obce, rovněž tak fyzických osob, které mají k obci osobní vztah; v případě partnerů bude přihlížet v tomto smyslu alespoň k jednomu z nich
- že není primárním zájmem obce prodávat pozemky právníkům osobám, a to ani v případě, že zájemců z řad fyzických osob nebude dostatek  
že projeví – li o konkrétní pozemkovou parcelu zájem více zájemců, vytvoří obec abecední seznam všech nabídek, který bude pracovním podkladem pro přípravnou fázi rozhodování zastupitelstva; časové hledisko doručení nabídek nebude pro rozhodování podstatné

5. **Každý zájemce (zájemci) je oprávněn projevit zájem o koupi jedné z výše specifikovaných parcel s možností uvedení náhradních variant.**

Na předepsaném formuláři vyplní zájemci číslo pozemkové parcely, o kterou mají prioritní zájem. Protože o poptávanou parcelu může mít zájem více osob, mají zájemci možnost vyplnit do formuláře eventuálně také číslo náhradní parcely (v pořadí 1,2), nebo mohou uvést, že mají zájem eventuálně o jakoukoli jinou náhradní parcelu v dané lokalitě bez upřesnění. Z důvodu efektivity obsazení lokality je obec oprávněna projednat s případným zájemcem změnu jeho priorit, a na základě daného projednání může dojít ke změně zájmové parcely ze strany zájemce.

6. Po uplynutí posledního dne termínu pro doručení nabídky budou nejpozději do čtyřiceti pěti kalendářních dnů jednotlivé nabídky vyhodnoceny, a bude sestaven **seznam zájemců** (náhradních zájemců) **ke každé pozemkové parcele**; na pracovním zasedání pak zastupitelstvo připraví podklad pro rozhodování usnesením zastupitelstva. Jednotliví zájemci budou následně písemně seznámeni s výsledky rozhodnutí zastupitelstva obce, a vyzváni k sepsu smluv o budoucích kupních smlouvách, jejichž součástí bude znění budoucí kupní smlouvy.

7. Obec uzavře nejpozději do 2 měsíců od schválení prodeje zastupitelstvem obce s vybraným zájemcem (zájemci) **smlouvu o budoucí smlouvě kupní** s tím, že **kupní smlouva**, jejíž znění bude součástí budoucí kupní smlouvy, bude podepsána **do 60 dnů ode dne kolaudace inženýrských sítí** v lokalitě, nebude-li z důvodu hodných zřetele sjednáno jinak. K podpisu kupní smlouvy vyzve kupující obec. Kupní smlouva bude uzavřena nejpozději do 20 dnů od podání výzvy k podpisu, nebude-li z důvodu hodných zřetele dohodnuto jinak.
8. V případě, že zájemce (zájemci) **nepodepíše smlouvu o smlouvě budoucí kupní** nebo **smlouvu kupní** bez závažného důvodu v uvedených termínech, bude nabídka v případě smlouvy budoucí kupní z procesu vyřazena a schvalovací usnesení zastupitelstva zrušeno; ZM pak může rozhodnout o prodeji parcely jinému zájemci, který nebyl v nabídkovém řízení úspěšný, a není-li takový, může opětovně zveřejnit záměr daný pozemek prodat; v případě smlouvy kupní může obec od smlouvy odstoupit.
9. **Kupní cena bude splatná nejpozději** do 90 dnů ode dne podpisu budoucí kupní smlouvy na účet obce, přičemž prodávající obec bude mít právo od uzavřené smlouvy odstoupit v případě, že kupující bude s úhradou kupní ceny v prodlení. Odstoupení je účinné doručením odstoupení druhé smluvní straně, popř. dnem, kdy bylo převzetí zásilky bezdůvodně odmítnuto.
10. Kupující se smluvně zaváže, že nejpozději do dvou let ode dne kolaudace inženýrských sítí ze strany obce **podá místně příslušnému stavebnímu úřadu žádost o vydání stavebního povolení** na výstavbu rodinného domu nebo ohlášení stavby na výstavbu rodinného domu na předmětném pozemku.
- Pro případ porušení této podmínky bude v kupní smlouvě zakotveno právo obce od uzavřené smlouvy odstoupit. Odstoupení je účinné doručením odstoupení druhé smluvní straně, popř. dnem, kdy bylo převzetí zásilky bezdůvodně odmítnuto. Kupující v případě odstoupení od smlouvy ze strany obce v tomto případě uhradí smluvní pokutu ve výši 10% z kupní ceny za bezdůvodnou blokaci pozemku a náklady obce spojené s přípravou prodeje, a to formou zápočtu proti kupní ceně, která bude kupujícímu vrácena.
11. Dále bude v kupní smlouvě zakotvena **podmínka kolaudace RD** do pěti let ode dne kolaudace inženýrských sítí ze strany obce; v případě nesplnění této podmínky může obec od smlouvy buď odstoupit, nebo uplatnit smluvní pokutu ve výši 10% kupní ceny, a dále pak smluvní pokutu vždy 10% kupní ceny za každý kalendářní rok, ve kterém nebude daná podmínka splněna, maximálně však po dobu tří let. Splatnost smluvních pokut bude vždy 30 dnů od výzvy obce k jejich úhradě. Zastupitelstvo obce může z důvodů hodných zřetele rozhodnout, že smluvní pokuta nebo některé z nich nebudou obcí uplatněny.

Důvodem sjednání smluvních pokut je motivace kupujících k naplnění základního důležitého zájmu obce, kterým je výstavba nových RD v obci v aktuálním čase. V případě odstoupení od smlouvy z důvodu nesplnění termínu kolaudace se sjedná smluvní pokuta ve výši 20% kupní ceny za bezdůvodnou blokaci pozemku po dobu pěti let.

12. V případě, že v lokalitě pravomocně zkolauduje minimálně 70% vlastníků rodinný dům do pěti let od kolaudace obecních inženýrských sítí, obdrží tito od obce zpět 100.000,- Kč, slovy Sto tisíc korun českých, do 60 dnů od kolaudace na svůj účet. Důvodem tohoto smluvního ujednání je motivace stavebníků k rychlé výstavbě v návaznosti na dotace poskytnuté obci. V případě, že RD nezkolauduje potřebný počet stavebníků, danou částku od obce neobdrží žádný z nich.
13. Kupující se v kupní smlouvě zaváže, že si zřídí v nově vybudovaném RD nejpozději do 6 měsíců ode dne jeho kolaudace **trvalý pobyt**; v případě nesplnění tohoto smluvního závazku vůči obci se kupující zaváže uhradit obci smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč za každý rok, ve kterém nebude daná podmínka splněna; smluvní pokuta bude uplatňována po dobu maximálně 5 let.

Zastupitelstvo obce může z důvodů hodných zřetele a na odůvodněnou žádost kupujících rozhodnout, že smluvní pokuta nebo některé z nich nebudou obci uplatněny nebo nebudou uplatněny v plné výši.

## V. Ostatní

Společně s tímto záměrem se zveřejňuje i **geometrický plán**.

Obec si vyhrazuje právo některé pozemky přes existující projev zájmu bez uvedení důvodu **neprodat**, a zveřejnit v budoucnu opětovný záměr

Obec si vyhrazuje právo zveřejněný záměr bez uvedení důvodu **zrušit jako celek**, a opět jej zveřejnit. V tomto případě se může nový záměr obsahově od tohoto záměru lišit, a to včetně výše požadované kupní ceny a podmínek.

**Odchýlit se** ve smlouvě od vedlejších podmínek tohoto vyhlášeného záměru lze jen z důvodů hodných zřetele a dobrých mravů; odchýlení musí být v rozhodnutí zastupitelstva obce konkrétně zdůvodněno; nikdy se však nelze odchýlit od výše kupní ceny a její splatnosti.

V případě, že o některé pozemky tohoto záměru nebude zájem, může být pro dosažení jejich prodeje tento záměr ve vztahu k nim zrušen, a může být vyhlášen **nový záměr**; nový záměr se může od tohoto záměru obsahově lišit, a to včetně požadované kupní ceny.

Náklady za právní ošetření lokality včetně úhrady všech smluv nese obec.

**Správní poplatek** za vklad vlastnického práva do KN nese strana kupující, a uhradí jej spolu s kupní cenou na účet obce, která bude vklad realizovat.

**Jaromír Jonák**  
starosta obce

## Nabídkový formulář

### PROJEV ZÁJMU O ZAKOUPENÍ NEMOVITOSTI

Obec Malá Losenice

IČ: 00545171

Malá Losenice č.p. 30, 59211 Velká Losenice

<b>Nabídka – zájem o zakoupení pozemku – stavební parcely</b>	
Na základě zveřejněného záměru obce mám/máme zájem o zakoupení této nemovitosti:	
<b>Preferuji/preferujeme</b>	<b>Pozemek parcelní číslo:</b>  <b>Za kupní cenu:</b>
<b>Náhradní pozemky parcelní čísla</b>	1.  2.
<b>Jakýkoliv náhradní pozemek</b>  <b>(označte vaši volbu)</b>	V případě nevyhovění žádosti o konkrétní pozemky mám/e zájem o kterýkoli volný pozemek dané lokality  ANO  NE
<b>Zájemce/zájemci FO</b>	
1. Titul, jméno, příjmení	
Narození	
Trvale bytem	
2. Titul, jméno, příjmení	
Narození	
Trvale bytem	
<b>Právní stav</b>  <b>(označte)</b>	a) jednotlivec b) 2 osoby do spoluvlastnictví c) manželé
Pozemek mám/e zájem koupit jako  <b>(označte)</b>	a) Jedna fyzická osoba do výlučného vlastnictví b) Dvě fyzické osoby do spoluvlastnictví každý jednou polovinou c) Do SJM – společné jmění manželů <i>(Poznámka: Chce-li jeden z manželů zakoupit pozemek do svého výlučného vlastnictví, musí prokázat zrušení SJM notářským zápisem)</i>
<b>Cena</b>	Akceptuji/akceptujeme nabídkovou cenu/nabídkové ceny.

<b>Zájemce právnická osoba</b>	
Název	
IČ:	
Informace dle obchodního rejstříku	
Osoba oprávněná jednat	
<b>Podmínky kupní smlouvy</b>	Akceptuji/akceptujeme podmínky tak, jak byly zveřejněny v záměru obce, a prohlašuji/prohlašujeme, že jsem/jsme se s obsahem záměru podrobně seznámil/seznámili, porozuměl/porozuměli jsem/jsme mu, a na základě toho podávám/e tuto nabídku, jejímž podáním vyjadřujeme s danými smluvními podmínkami a procesním postupem obce svůj souhlas.
<b>Vlastnoruční podpis zájemce/zájemců</b>  <b>Zástupce zájemce PO</b>	
<b>Datum</b>	

## EVIDENCE OBCE

Nabídka byla doručena dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

podpis zástupce obce

Nabídku jsem převzala do své dispozice dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

podpis starosty obce