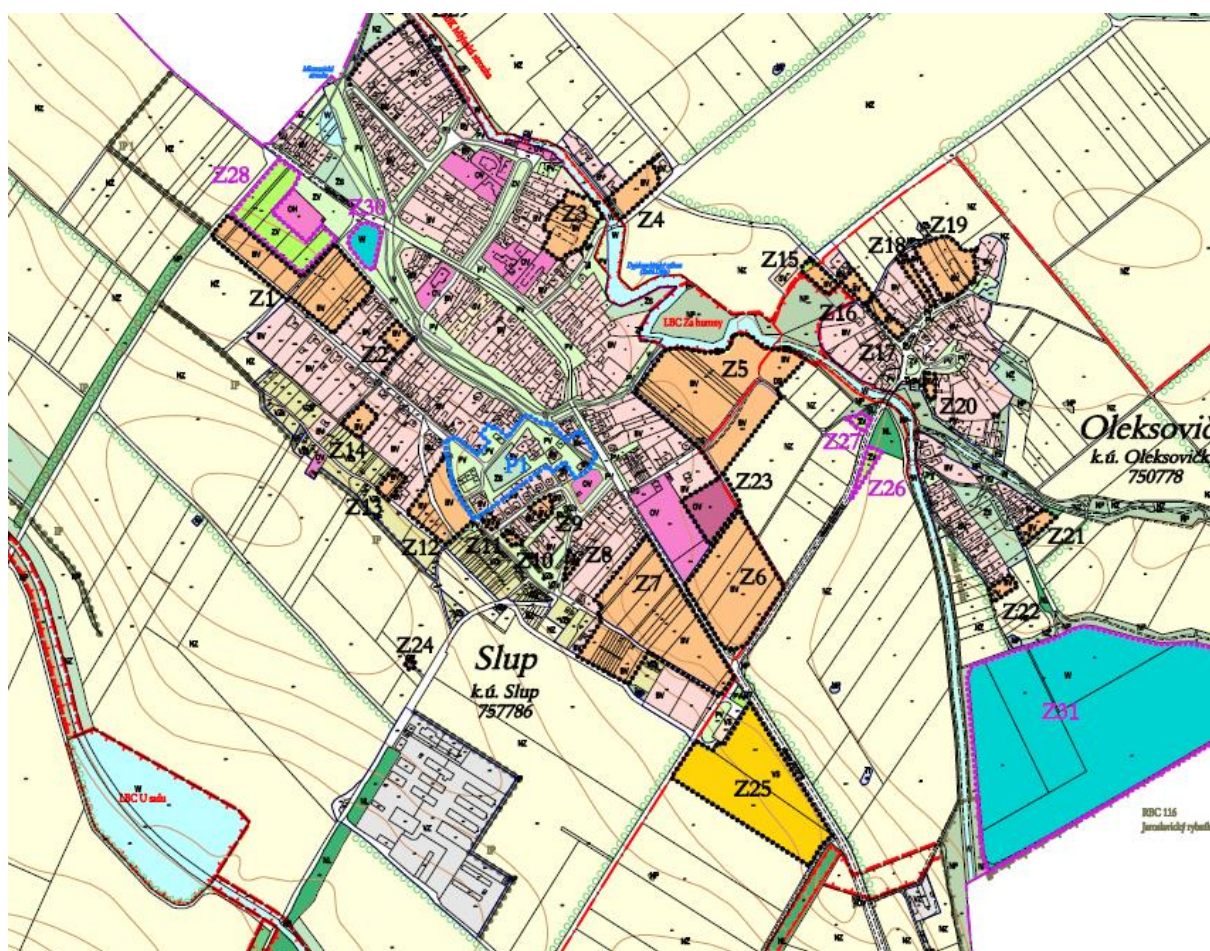


# SMĚRNICE č. 2/2021 PRO PRODEJ POZEMKŮ V OBCI SLUP



	Datum	Jméno/název	Podpis
Schválil	8.3.2021	Zastupitelstvo obce Slup	
Účinnost	8.3.2021	Usnesení č. 1/2021	

## Obsah

1	Seznam použitých zkratk	3
2	Základní informace o obci	3
3	Hlavní cíle prodeje pozemků	3
3.1	Pozemky k zastavění	3
3.2	Ostatní pozemky	4
3.2.1	Pozemky pod stavbou	4
3.2.2	Dlouhodobě užívané pozemky	4
4	Stanovení nabídkové kupní ceny	4
5	Kupující	5
6	Podání žádosti	5
7	Hodnotící kritéria	5
7.1	Pozemky k zastavění	5
7.1.1	Hlavní kritéria	5
7.1.2	Doplňující kritéria k hodnocení nabídky místních občanů	6
7.1.3	Doplňující kritéria k hodnocení nabídky ostatních občanů	7
7.2	Ostatní pozemky	7
8	Podmínky prodeje	7
8.1	Pozemky k zastavění	7
8.1.1	Povinnost do určité doby požádat o stavební povolení	7
8.1.2	Dokončení stavby RD	7
8.1.3	Předkupní práva	8
8.1.4	Výhrada zpětné koupě	8
8.1.5	Právní následnictví	8
8.2	Ostatní pozemky	8
9	Podmínky převodu vlastnictví	8
9.1	Úhrada kupní ceny	8
9.2	Další náklady	8
9.3	Náležitosti pozemků	9

# 1 Seznam použitých zkratk

**ZO** – Zastupitelstvo obce Slup

**Obec** – Obec Slup

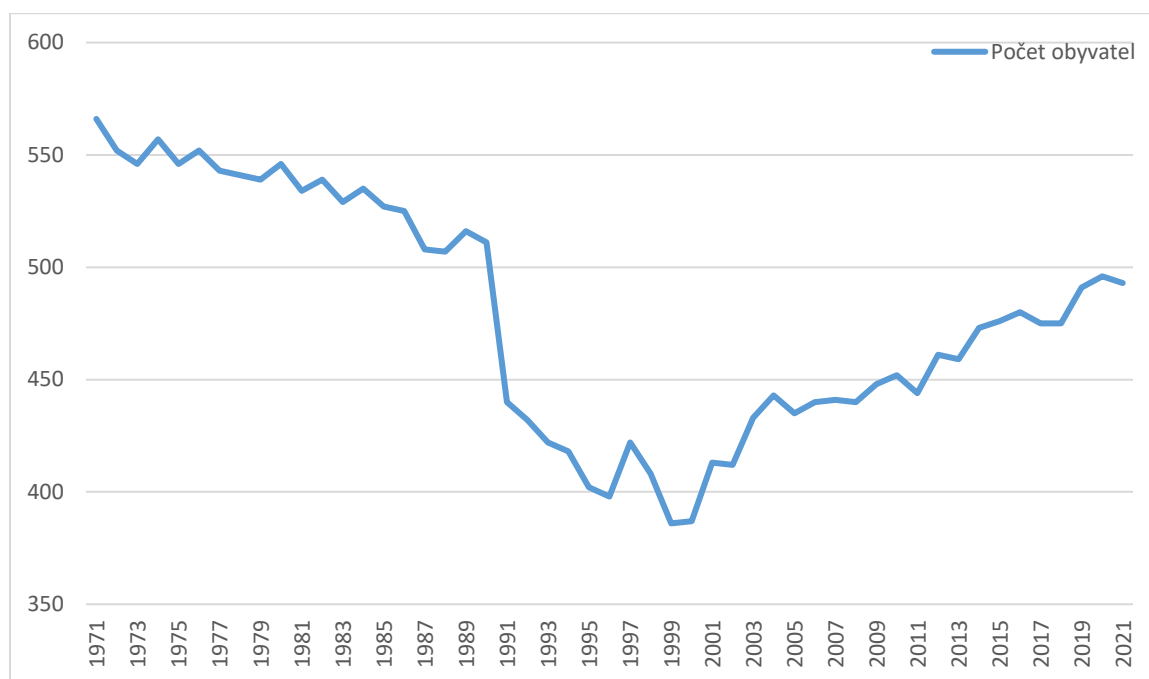
**Místní občané** - občané, kteří mají nebo měli v obci trvalý pobyt nebo bydlí v obci v nájmu po dobu minimálně 1 roku

**Pozemek k zastavění** - dle územního plánu obce pozemek vhodný pro bydlení venkovského charakteru a o velikosti minimálně 500 m<sup>2</sup> a zároveň je každá strana pozemku větší jak 20 m nebo pozemek vhodný pro výrobu a skladování, sklepy o menších rozměrech.

**RD** – rodinný dům

## 2 Základní informace o obci

Obec Slup se nachází v okrese Znojmo v Jihomoravském kraji, při Dyjsko-mlýnském náhonu zhruba 14 km jihovýchodně od Znojma. Území obce má výměru 15,72 km<sup>2</sup>. Žije zde 493<sup>1</sup> obyvatel včetně cizinců. Obec se skládá ze dvou místních částí Slup a Oleksovičky.



Obrázek 1 Vývoj počtu obyvatel v obci Slup

## 3 Hlavní cíle prodeje pozemků

Obec nemá s ohledem na specifikované cíle zájem vytvořit prodejem zisk, ale naopak nabídnoutou cenou dosáhnout

- 1) dostupnosti pozemků k zastavění zejména mladé generaci z řad místních občanů,
- 2) prodeje pozemků vlastníkům cizích staveb na obecních pozemcích,
- 3) majetkového scelení s dlouhodobě užívanými obecními pozemky.

### 3.1 Pozemky k zastavění

Zastupitelstvo obce Slup (dále jen ZO) se dlouhodobě snaží zamezit vyliďňování obce a připravit podmínky k rozvoji obce tak, aby zejména mladé rodiny měly možnost vybudování

<sup>1</sup> Dle ČSÚ a evidence OÚ Slup k 1.1.2021

svého domova v obci a nemusely odcházet za bydlením jinam. Z toho důvodu obec dle možností zveřejňuje záměry prodeje pozemků k zastavění. Obec má proto zájem výrazně podpořit individuální rodinnou výstavbu, a proto nepočítá s prodejem pozemků určených jednomu podnikatelskému subjektu.

### 3.2 Ostatní pozemky

Do roku 2017 existovaly ve Slupi tři druhy evidence nemovitostí<sup>2</sup>. Po digitalizaci<sup>3</sup>, která proběhla v roce 2017, bylo zjištěno, že na některých pozemcích v majetku obce se nachází stavby cizích vlastníků, či jsou užívány jako součásti zahrad, dvorů aj. v katastru nemovitostí byly do té doby vedeny některé pozemky vedeny bez vlastníka.

V těchto případech nápravy historických nepřesností a majetkových vyrovnání má obec v úmyslu prodej pozemku za cenu nižší než obvyklou z důvodu kompenzace nákladů souvisejících s dlouhodobou údržbou a péčí o dlouhodobě užívaný pozemek (např. likvidace, ekologických zátěží, odstranění zbytků staveb či stavebního materiálu, úprava terénu aj.)

#### 3.2.1 Pozemky pod stavbou

Dle občanského zákoníku<sup>4</sup> má majitel stavby na cizím pozemku předkupní právo k tomuto pozemku. Obec v případě doložení vlastnického práva a případného povolení ke stavbě bude postupovat dle uvedeného zákona.

#### 3.2.2 Dlouhodobě užívané pozemky

Pozemky, které tvoří funkční celek s rodinným domem popř. rekreační stavbou, zahradou, vinohradem aj. a zároveň jsou pro obec nepotřebné, je možno prodat zájemcům, kteří mají tyto pozemky pronajaté popř. prokazatelně dlouhodobě užívají (min. 10 let). Do této doby lze započítat i dlouhodobé užívání rodinných příslušníků.

## 4 Stanovení nabídkové kupní ceny

Stanovená kupní cena naplňuje obcí specifikované cíle, a je stejná pro všechny zájemce. Proto též obec nevolí formu prodeje nejvyšším nabídkám, ale stanoví fixní cenu za m<sup>2</sup>. Tyto cíle považuje obec za důležitý zájem obce ve smyslu ustanovení § 38 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)<sup>5</sup>, které převažují nad prvotním příkazem zákona, kterým je hospodárnost. **Obec zde sleduje jiné než výhradně ekonomické cíle** a kupní cena je stanovena s tím, že jejím prostřednictvím se obci vrátí částečně náklady související s péčí o pozemky případně výstavba inženýrských sítí, nikoli že se jejím prostřednictvím vytvoří pro obec zisk. I s ohledem na to bude obec **v případě vyššího zájmu o parcely upřednostňovat místní občany**, protože **výdaje jsou hrazeny z rozpočtu obce, tedy z finančních prostředků určených pro obec Slup, by měly být vynakládány ve prospěch zejména jejích občanů**. Prodej ostatním zájemcům však nevyklučuje. Kupní ceny jsou uvedeny v příloze č. 1.

<sup>2</sup> Katastr nemovitostí, zjednodušená evidence – pozemkový katastr, Zjednodušená evidence – grafický příděl

<sup>3</sup> obnova katastrálního operátu přepracováním souboru geodetických informací do digitální podoby

<sup>4</sup>Zákon č. 89/2012, § 3056 odst (1) Vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku.

<sup>5</sup> Hospodaření obce § 38 (1) Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákona vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je rádě odůvodněn. Obec vede účetnictví podle zákona o účetnictví.

## 5 Kupující

Na straně kupujícího mohou být fyzické osoby, které jsou právně způsobilé, a to:

- 1) jednotlivec – FO
- 2) dva jednotlivci (spolu žijící partneři), a to každý nabývá pak jednou polovinou.
- 3) manželé – nabývají do SJM (společné jmění manželů, nebo může nabyt jeden z nich v případě, že mají SJM zrušené).

*Poznámka:* Obec nemůže odmítnout nabídku **právnické osoby** (např. stavební firmy), ale může v záměru deklarovat, že podobný prodej schválit nehodlá v rámci předvídatelnosti a korektnosti navenek. Obdobně nemůže obec **omezit možnost podat nabídky jiných než místních občanů**, ale může v rámci předvídatelnosti deklarovat, že místní budou mít v rozhodování zastupitelstva zpravidla přednost.

## 6 Podání žádosti

Žádosti lze podávat na základě zveřejněného záměru o prodeji pozemku, který bude vyvěšen na úřední desce obce, kde bude uveden datum, od kterého bude zahájeno přijímání žádostí. Taktéž bude uveden datum a hodina, kterým přijímání žádostí končí (v případě odeslání poštou se počítá čas doručení). Žádosti o koupi pozemku budou podávány na obci předepsaném formuláři, který bude upřesněn v daném záměru. Za řádně podanou žádost se považuje žádost, která byla doručena:

osobně	<b>Podatelna obecního úřadu ve Slupi,</b>
poštou	<b>Obec Slup, Slup 42, 67128 Slup,</b>
datovou schránkou	<b>k86aj57</b> nebo
e-mailem	<b>info@slup.cz.</b>

Žadatelé, kteří své žádosti zašlou elektronicky, musí dokument opatřit elektronickým podpisem nebo zaslat sken žádosti a do 14 dnů doručit originál podepsané žádosti na podatelnu obecního úřadu. Přičemž se jako čas doručení žádosti počítá čas doručení elektronického dokumentu.

## 7 Hodnotící kritéria

Hodnotící kritéria jsou závislá na druhu a využití prodávaného pozemku. s ohledem na specifikované cíle obce jsou jiná kritéria pro pozemky určené k zastavění a ostatní pozemky.

### 7.1 Pozemky k zastavění

S ohledem na cíle obce tj. udržení, popř. zvýšení počtu obyvatel obce a vytvoření možnosti bydlení zejména pro mladé rodiny s dětmi z řad místních občanů a aby nedocházelo k jejich odchodu z obce z důvodu nemožnosti bydlení v obci, si zastupitelstvo vyhrazuje právo rozhodnout, v případě více přijatých žádostí na jednu parcelu, o přidělení pozemku k výstavbě dle dalších hodnotících kritérií.

#### 7.1.1 Hlavní kritéria

V případě více žádostí zájemců o jeden pozemek k zastavění je hlavní hodnotící kritérium, že alespoň jeden z žadatelů je místní občan.

### 7.1.2 Doplnující kritéria k hodnocení nabídky místních občanů

Bude-li případě prodeje více pozemků v jedné lokalitě žádat o jeden pozemek více žadatelů, bude těm žadatelům, kteří splnili hlavní kritérium poskytnuta možnost vzájemné dohody a změny preferovaného pozemku. Pokud se žadatelé nedohodnou, bude výběr konkrétního kupujícího proveden bodovým ohodnocením podle doplňujících kritérií uvedených v příloze č. 2. Stejným způsobem bude proveden výběr kupujícího v případě prodeje jedno pozemku a více žadatelů.

	Žadatel/é	Žadatel	2. žadatel	
V případě 2 žadatelů se hodnotí oba žadatele	má/měl trvalý pobyt v obci <sup>6</sup>	Od 1 do 5 let	0	0
		od 5 do 10	5	2
		Od 10 let a více	10	4
	bydlí v nájmu v obci <sup>6</sup>	Od 1 do 5 let	0	0
		od 5 do 10	4	1
		Od 10 let a více	8	2
aktivně se podílí na občansko-společensko-kulturním životě <sup>7</sup>		2	2	
V případě 2 žadatelů jsou body společné	mají dítě/děti do 18 let <sup>8</sup>		3	
	jsou manželé <sup>8</sup>		3	
	nevlastní v obci dům určený k bydlení nebo rekreaci <sup>8</sup>		10	
	již v minulosti neúspěšně žádal o pozemek k zastavění		1	
	dlouhodobě prokazatelně užívá žádaný pozemek (min 10 let). Do této doby se započítá i do užívání rodinných příslušníků <sup>9</sup>		10	
	vlastní pozemek sousedící s žádaným a dohromady tvoří funkční celek		5	
	Poskytl/poskytne svůj pozemek obci (obdobné využití a cena)	0 – 99 m <sup>2</sup>		2
		100 – 199 m <sup>2</sup>		4
		200 – 299 m <sup>2</sup>		6
300 – 399 m <sup>2</sup>			8	
400 a více			10	

#### 7.1.2.1 Hodnocení nabídek

Bodové ohodnocení žádostí zájemců provede min. tříčlenná komise, která s výsledky seznámí zastupitelstvo na jeho zasedání. Zastupitelstvo následně může rozhodnout o přidělení pozemku konkrétnímu zájemci.

#### 7.1.2.2 Rovnost bodů

V případě shodného počtu bodů a neučiněného rozhodnutí zastupitelstva obce, je rozhodujícím kritériem dřívější čas doručení žádosti.

<sup>6</sup> Podpora rozvoje obce viz Hlavní cíle prodeje pozemků čl. 3.1.

<sup>7</sup> Podpora komunitního života na venkově

<sup>8</sup> Podpora mladých rodin viz Hlavní cíle prodeje pozemků čl. 3.1.

<sup>9</sup> Majetkové vyrovnání s dlouhodobými uživateli viz Hlavní cíle prodeje pozemků čl. 3.2.

### **7.1.3 Doplnující kritéria k hodnocení nabídky ostatních občanů**

V případě, že nebyl vybrán kupující dle hlavního kritéria, je rozhodujícím kritériem nejvyšší nabídka kupní ceny pozemku. Nastane-li tato situace, oznámí obecní úřad zájemcům, jak mají postupovat.

Zájemce musí obecnímu úřadu ve lhůtě 15 dnů doručit písemnou nabídku kupní ceny v obálce nadepsané slovy „Nabídka kupní ceny za pozemek parc. č.....“

Písemná nabídka musí obsahovat tyto údaje:

- a) jméno, příjmení a adresu trvalého bydliště
- b) parcelní číslo pozemku
- c) nabídkovou kupní cenu

Pokud zájemce písemnou nabídku kupní ceny obecnímu úřadu ve stanovené lhůtě nedoručí, má se za to, že již nemá o obecní stavební pozemek zájem. Obálky s písemnými nabídkami budou otevřeny na nejbližším zasedání zastupitelstva obce, které následuje po uplynutí lhůty k podání nabídek.

## **7.2 Ostatní pozemky**

V případě prodeje ostatních pozemků budou upřednostněni žadatelé, kteří pozemek dlouhodobě prokazatelně užívají. Dále budou mít přednost majitelé sousedních pozemků a staveb.

## **8 Podmínky prodeje**

### **8.1 Pozemky k zastavění**

S ohledem na to, že pozemky k zastavění jsou prodávány za fixní cenu, která je současně nižší, než je v místě a čase obvyklá, využije obec současně právních nástrojů naplnění svých cílů, a současně právních nástrojů pro zamezení případného spekulativního chování kupujících, které nelze vyloučit. Povinnost zastavit stavbou RD pozemek k zastavění se nevztahuje na dlouhodobé uživatele pozemku viz. 3.2.2.

#### **8.1.1 Povinnost do určité doby požádat o stavební povolení**

Kupující podá žádost o vydání stavebního povolení do 2 let (24 měsíců) od uzavření kupní smlouvy nebo od kolaudace přístupové zpevněné místní komunikace, či inženýrských sítí (elektřina, voda, kanalizace) s možností požádat o prodloužení této lhůty z důvodů hodných zřetele, zejména z důvodů nezaviněných stavebníky (přírodní vlivy, úmrtí, pozdní dodání projektu, právní nástupnictví a jiné). O prodloužení všech lhůt rozhoduje Zastupitelstvo obce Slup. Toto prodloužení bude případně řešeno formou dodatku kupní smlouvy. V případě nesplnění podmínky si obec zvolí, zda využije výhrady zpětné koupě (viz dále) nebo vyzve kupujícího k úhradě sjednané smluvní pokuty, která činí 50.000,- Kč. Zastupitelstvo obce Slup může smluvní pokutu prominout z důvodů zřetele hodných (např. krátké opoždění apod.) Zastupitelstvo obce Slup může smluvní pokutu prominout z důvodů hodných zřetele (např. krátké opoždění apod.).

#### **8.1.2 Dokončení stavby RD**

Kupující dokončí stavbu do 5 let od vydání stavebního povolení s možností požádat o prodloužení této lhůty z důvodů hodných zřetele, zejména z důvodů nezaviněných stavebníky (přírodní vlivy, úmrtí, právní nástupnictví a jiné)

O prodloužení všech lhůt rozhoduje Zastupitelstvo obce Slup. Toto prodloužení bude případně řešeno formou dodatku kupní smlouvy. V případě nesplnění podmínky si obec zvolí, zda využije výhrady zpětné koupě (viz dále) nebo vyzve kupujícího k úhradě sjednané smluvní pokuty, která činí 50% kupní ceny pozemku. Zastupitelstvo obce Slup může smluvní pokutu prominout z důvodů zřetele hodných (např. krátké opoždění apod.). Zastupitelstvo obce Slup může smluvní pokutu prominout z důvodů hodných zřetele (např. krátké opoždění apod.).

### **8.1.3 Předkupní práva**

Předkupní právo obce bude zaneseno do kupních smluv na dobu do vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí nebo dokončení stavby. předkupní právo bude zřízeno jako věcné právo, tedy bylo by zapsáno do katastru nemovitostí. Obec se jeho prostřednictvím dozví, že nový vlastník chce pozemek prodat, a může zareagovat využitím výhrady zpětné koupě.

### **8.1.4 Výhrada zpětné koupě**

Výhrada zpětné koupě se sjedná na dobu do vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí nejdéle na dobu 10 let.

### **8.1.5 Právní následnictví**

Případní noví vlastníci se zaváží přenést na svého případného právního nástupce všechny povinnosti vůči obci, které jsou pro tento prodej stanovené.

## **8.2 Ostatní pozemky**

U všech ostatních pozemků nejsou zpravidla kladeny žádné podmínky. Záleží však na jednotlivých rozhodnutích zastupitelstva obce.

## **9 Podmínky převodu vlastnictví**

Po schválení prodeje zastupitelstvem obce následuje úhrada kupní ceny a dalších nákladů spojených s prodejem pozemku.

### **9.1 Úhrada kupní ceny**

Po prodeji pozemku zaplatí vybraný zájemce (dále kupující) stanovenou cenu pozemku.

- 1) převodem na účet obce Slup, poté bude možno podepsat kupní smlouvu.
- 2) prostřednictvím úvěru, kdy částka musí být uhrazena do 30-ti dnů od podpisu kupní smlouvy. Návrh na vklad bude proveden do 14 dnů ode dne připsání částky na účet obce.

Pokud vybraný zájemce neprovede platbu nejpozději do 4 měsíců od přidělení stavebního pozemku, bude vybrán náhradní zájemce. Lze požádat o prodloužení této lhůty z důvodů hodných zřetele, zejména z důvodů nezaviněných stavebníky (přírodní vlivy, úmrtí, pozdní dodání projektu, právní nástupnictví a jiné). O prodloužení lhůty bude hlasovat zastupitelstvo.

### **9.2 Další náklady**

Níže jsou uvedeny další náklady, které souvisí s prodejem pozemku. Tyto náklady uhradila obec a kupujícím budou dle skutečných nákladů vyčísleny po schválení prodeje. Kupující je uhradí při platbě kupní ceny nejpozději však při podpisu kupní ceny. Návrh na vklad podá Obec Slup do 14 dní ode dne připsání částky na účet obce. Dále kupující do 3 měsíců po převodu pozemku uhradí daň z nabytí nemovité věci Finančnímu úřadu ČR. Kupující si taktéž zajistí a uhradí náklady na vyjmutí pozemku z půdního pozemkového fondu, tato částka je vypočítána dle v budoucnu zastavěné části pozemku v m<sup>2</sup>.

- 1) Zpracování kupní smlouvy



- 2) Oddělení a vytyčení pozemku
- 3) Návrh na vklad do katastru nemovitostí
- 4) Zajištění připojení elektřiny

### **9.3 Náležitosti pozemků**

Pozemek je vytyčen geodetem a má své parcelní číslo popř. čísla. Na pozemku zpravidla nejsou vyvedeny přípojky inženýrských sítí. Přípojky inženýrských sítí zajišťuje stavebník dle vlastní projektové dokumentace a příslušného povolení. Provedení přípojky na hlavní řád zajišťují provozovatelé těchto sítí:

- 1) vodovod Dobrovolných svazek obcí Jaroslavice, Slup
- 2) kanalizace Dobrovolný svazek obcí Strachotice, Slup
- 3) elektřina EG.D, a.s.
- 4) plyn GasNet, s.r.o.

*Příloha č. 1 – Kupní ceny*

Využití dle územního plánu	Plochy bydlení (Kč/m <sup>2</sup> )	Plochy výroby a sklad., sklepy (Kč/m <sup>2</sup> )	Orná půda (Kč/m <sup>2</sup> )	Ostatní (les, TTP, (Kč/m <sup>2</sup> )
Pozemek k zastavění s možností připojení elektřiny, vody, kanalizace, komunikace	<b>100</b>	<b>100*</b>	<b>30</b>	<b>20</b>
Ostatní popř. pozemky k zastavění, kde ani v dlouhodobém výhledu není plánováno (minimální cena dle hodnoty v účetnictví)	20	20*	20	20
Pozemek pod stavbou jiného vlastníka dle katastru nemovitostí	50	50*	x	x

\* pozemek před vchodem do zemního sklepa (do 50 m<sup>2</sup>) za jednorázovou cenu 7.000,- Kč