

PODMÍNKY PRODEJE OBECNÍCH POZEMKŮ

MĚSTYS KŘIŽANOV



I. Obecný úvod

Městys Křižanov, IČ: 00294616, se sídlem Benešovo náměstí 12, 594 51 Křižanov (dále též jen „**Městys**“), který je v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích veden snahou postupovat při využívání obecního majetku účelně, hospodárně, s péčí o zachování a rozvoj svého majetku a v souladu se zájmy a úkoly vyplývajícími městysu ze zákonem vymezené působnosti vydává tyto **PODMÍNKY PRODEJE OBECNÍCH POZEMKŮ MĚSTYSE KŘIŽANOV** (dále též jen „**Podmínky**“), které byly řádně schváleny Zastupitelstvem městysu na zasedání dne 26.03.2025 pod usnesením 24/1/2025.

Těmito podmínkami Městys upravuje podrobný postup při prodeji níže uvedených obecních pozemků, které bude Městys v rámci své zákonné působnosti nabízet veřejnosti ke koupi, a to prostřednictvím následně zveřejněného záměru prodeje pozemků, který bude zveřejněn na Úřední desce městysu nejméně po dobu 30 dnů, a to v souladu s ustanovením § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích.

Cílem tohoto prodeje a nastavených podmínek je zajištění transparentního a spravedlivého prodeje obecních pozemků, který minimalizuje složitost a zajišťuje rovné příležitosti pro všechny zájemce. Cena pozemků je přitom Městysem stanovena pevně, a to z důvodu zajištění dostupnosti jednotlivých parcel pro všechny zájemce.

Níže rozpracovaný způsob prodeje pozemků formou osobního podávání žádostí byl zvolen z důvodu jeho jednoduchosti, rychlosti a transparentnosti. Uplatňovaný postup zamezuje spekulacím a zajišťuje přímý kontakt mezi obcí a zájemci.

Postup při prodeji je Městysem připraven tak, aby byl pro všechny potenciální zájemce snadno pochopitelný a nevyžadoval žádné složité administrativní kroky. K samotné realizaci prodeje pozemků tak může dojít rychle a efektivně. Každý zájemce má stejné podmínky a možnost získat pozemek na základě vlastního rozhodnutí a iniciativy. Díky přímému přidělování pozemků na základě osobní účasti zájemců se též snižuje riziko spekulativních nákupů či zneužití.

Zavedením všech níže uvedených opatření Městys zamýšlí zvýšit důvěru občanů v proces a zajistit rovné podmínky pro všechny zájemce při současném zohlednění jeho zákonných povinností ve vztahu k prováděnému procesu prodeje pozemků.



II. SPECIFIKACE NABÍZENÝCH POZEMKŮ

<u>STAVEBNÍ POZEMEK</u>	<u>PARCELNÍ ČÍSLO</u>	<u>VÝMĚRA V M²</u>	<u>DRUH POZEMKU</u>	<u>KUPNÍ CENA BEZ DPH</u>	<u>DPH</u>	<u>KUPNÍ CENA VČ. DPH</u>
1.						
2.						
3.						
4.						
5.						
6.						
7.						
8.						
9.						
10.						
11.						
12.						
13.						
14.						
15.						
16.						
17.						
18.						
19.						
20.						
21.						

Přílohou těchto podmínek je též Geometrický plán č. XXXX, vyhotovený XXXX, na základě, kterého došlo k zápisu výše uvedených pozemků do katastru nemovitostí pod příslušnými parcelními čísly a uvedených výměr.

Nedílnou součástí těchto podmínek je i Územní studie Křižanov – Na Zahrádkách obsahující všechny vyhotovené části.

Označení pozemků dle této specifikace je označením závazným a zájemce se zavazuje při vyplňování žádosti řídit číslováním pozemků dle výše uvedené tabulky. Každý zájemce má přitom nárok na koupi maximálně jednoho stavebního pozemku.

...



III. POSTUP PŘI PODÁVÁNÍ ŽÁDOSTÍ

1. Proces prodeje pozemků Městyse bude zahájen zveřejněním záměru Městyse prodat v záměru specifikované pozemky v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. V takto zveřejněném záměru bude stanoveno přesné datum, místo a čas, od kterého počíná běžet přijímání žádostí zájemců o koupi pozemků.
2. **Přijímání žádostí o koupi pozemku bude probíhat prostřednictvím výhradně osobních žádostí, kdy konkrétní pozemky budou v tomto výběrovém řízení přidělovány zájemcům podle pořadí, ve kterém osobně doručí kompletní žádost na Úřad Městyse na adrese Benešovo náměstí 12, 594 51 Křižanov, jejichž přijímání bude zahájeno od přesně stanoveného dne a času. Pořadí zájemců bude určeno přesným časem doručení žádosti, kdy osobně bude do místnosti na Úřadu Městyse, kde bude obec přijímat žádosti, moci vstoupit vždy pouze jeden žadatel dle přiděleného pořadového lístku, jak je uvedeno dále v odst. 3. Žádosti doručené před stanoveným termínem nebudou akceptovány.**
3. Místnost, ve které bude probíhat přijímání žádostí, bude Městysem řádně označena. Při příchodu na Úřad bude každému z žadatelů **přidělen pořadový lístek s číslem pro vstup do určené místnosti k doručení žádosti**, které bude určovat jeho konkrétní pořadí ve frontě žadatelů. Úřad i žadatelé budou pro vstup do označené místnosti pro příjem žádosti plně dodržovat pořadové lístky. Úřad je oprávněn odmítnout žádost od žadatele, který nepředloží pořadový lístek, nebo pokud žadatel předloží lístek s pořadovým číslem, na který doposud nepřišla řada.
4. **Žádosti budou přijímány do vyčerpání všech nabízených pozemků.** Vyčerpáním pozemků se přitom rozumí závazné zarezervování dílčích pozemků prostřednictvím uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí kupní (*pozn. k podmínkám uzavření smlouvy o smlouvě budoucí a závazné rezervaci pozemku viz níže*). V případě, když by zájemce i přes dostupnost některých pozemků odmítl ve stanovené lhůtě dle těchto podmínek podepsat smlouvu o smlouvě budoucí kupní např. z důvodu, že mu zbývající pozemky nevyhovují, je zde i nadále příležitost i pro další zájemce, kteří budou další v pořadí.
5. **Zájemcem mohou být pouze** fyzické osoby starší 18 let, které jsou plně svéprávné a způsobilé k právnímu jednání. Zájemce je oprávněn se při podání žádosti nechat zastoupit na základě udělené plné moci s úředně ověřeným podpisem. V případě, že bude žádost za zájemce podána v zastoupení, je zájemce (*pozn. či zájemci*) povinen dostavit se osobně ve lhůtě do 7 pracovních dnů na Úřad městyse za účelem podpisu smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Jestliže v této lhůtě nedojde k podpisu smlouvy o smlouvě budoucí kupní ze strany zájemce, dočasně zarezervovaný pozemek na základě žádosti podané v zastoupení zájemce, se vrací mezi pozemky dostupné. Vzor plné moci bude Městysem zveřejněn současně se zveřejněním záměru Městyse k prodeji příslušných stavebních pozemků.
6. **Zájemce nesmí mít** žádné dluhy vůči obci či jí zřízených právnických osob nebo příspěvkovým organizacím a dále ani vůči ostatním orgánům státní správy. Zájemce v žádosti dále prohlásí, že proti němu nebylo zahájeno ani není vedeno žádné soudní, správní nebo jiné řízení, které by mělo nebo mohlo mít za následek omezení možnosti převodu vlastnického práva k nabízeným stavebním pozemkům. Dále zájemce prohlásí, že proti němu není vedena exekuce a ani s ním nebylo zahájeno insolvenční řízení dle zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, kdy se dle svého prohlášení nenachází v úpadku ani v hrozícím úpadku dle dikce insolvenčního zákona.



7. Zájemce je oprávněn k **podání jediné žádosti**, kdy má dále právo na získání pouze jednoho stavebního pozemku.
8. **Podat žádost smí společně i manželé nebo dvě fyzické osoby v případě, jestliže budou chtít nemovitost nabýt do podílového spoluvlastnictví.** Podílové spoluvlastnictví více než dvou osob se vylučuje. Žádost přitom smí podat byť i jen jeden z manželů s tím, že na žádosti bude vyznačeno, že nemovitost bude nabývána buďto do společného jmění manželů nebo do podílového spoluvlastnictví dvou osob (*např. v závislosti na režimu společného jmění manželů*). Žádost o koupi pozemku do podílového spoluvlastnictví dvou osob, které nejsou manžely, smí být podána pouze oběma těmito zájemci současně.
9. Součástí žádosti musí být **konkrétní uvedení pozemku**, o který má zájemce zájem. Zájemce je přitom oprávněn uvést i další pozemky o něž má zájem, a to pro případ, když by jím požadovaný pozemek již nebyl k dispozici. Pro případ, že by byl přednostní pozemek, o který zájemce projevil zájem již zabrán dříve příchozím zájemcem, nastoupí do situace další v žádosti uvedený pozemek. Jestliže by byly zabráný též všechny ostatní v žádosti uvedené pozemky, ale další by byly stále volné, je zájemce oprávněn vybrat si pozemek též ze zbývajících pozemků. Uvedení konkrétních pozemků nevylučuje případný výběr pozemku odlišného, který bude v daný čas stále dostupný.
10. **Označení pozemků** dle těchto podmínek je pro zájemce závazné a toto označení musí zájemce též respektovat ve vztahu k označení pozemků v samotné žádosti.
11. **Konkrétní podoba formuláře žádosti je nedílnou součástí těchto podmínek.**
12. Přijímání žádostí bude přítomen řádně zvolený **Kontrolní výbor Městyse**, který o přijímání žádostí bude sepisovat zápis a bude zajišťovat kontrolu nad transparentním průběhem přijímání žádostí a uzavíráním smluv o smlouvě budoucí kupní tak, aby byla zajištěna řádnost a zákonnost celého procesu. Kontrolní výbor Městyse zajistí též časovou kontrolu všech přijímaných žádostí prostřednictvím zaznamenávání časového razítka dílčích žádostí do zápisu o průběhu přijímání žádostí.
13. Bližší podmínky pro následné uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní pro definitivní závazné zarezervování pozemku jsou upraveny níže.

...

IV. **PEVNÁ NABÍDKOVÁ CENA POZEMKŮ**

1. Městys stanovuje cenu za 1 m² stavebního pozemku v pevné, neměnné výši **2.100,- Kč vč. DPH.**
2. Důslednou kontrolou Městyse bylo uzavřeno, že takto stanovená cena nemůže být považována za odchylku od ceny obvyklé ve smyslu § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a proto Městys není povinen takto stanovenou výši kupní ceny za 1 m² stavebního pozemku důsledně odůvodňovat.
3. Městys uvedenou cenu stanovil s přihlédnutím k hlavnímu zájmu Městyse pečovat o všestranný rozvoj a o potřeby svých občanů. Cena za 1 m² je stanovena jako pevná a taktéž zvolený postup podávání žádostí má za cíl eliminovat vyloučení některých zájemců např. v případě využívání metody aukcí či jiných. Motivací k tomuto postupu a ke stanovení pevné ceny poté byla snaha zajistit rovné podmínky pro všechny zájemce.

...



V. PODMÍNKY PRODEJE, POVINNOSTI KUPUJÍCÍCH

1. V případě, že na základě předchozího postupu dojde k doručení osobní žádosti zájemce a dojde z jeho strany následně též k výběru konkrétního volného stavebního pozemku, bude Městys vyzván, aby s Městysem uzavřel Smlouvu o smlouvě budoucí kupní (dále jen „**SOSBK**“). K uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí kupní přitom musí dojít bez zbytečného odkladu, nejpozději však ve lhůtě 7 pracovních dnů ode dne podání žádosti.
2. Bližší práva a povinnosti vyplývající ze samotné SOSBK jsou uvedeny v samotném vzoru SOSBK, který je nedílnou součástí přílohy těchto Podmínek.
3. Jednou ze zásadních povinností v případě uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní je povinnost kupujícího složit Městysu jistotu ve výši 10 % z kupní ceny pozemku, která utvrdí závaznou rezervaci pozemku ze strany kupujícího a je podmínkou pro platnost a účinnost samotné SOSBK. Jestliže však kupující i po uzavření SOSBK jistinu na účet Městysu ve stanovené lhůtě dle SOSBK nesloží, nedojde k samotnému uzavření SOSBK a dochází k uvolnění dočasně zarezervovaného pozemku pro další zájemce.
4. O takovémto uvolnění pozemku bude Městys obratem informovat veřejnost tak, že opětovně zveřejní záměr prodat příslušný pozemek, který se uvolnil. Postup při podávání žádostí o takto uvolněný pozemek zůstává neměnný. Městys si však vyhrazuje možné snížení ceny za 1 m² stavebního pozemku v případě, když by šlo o opakovaná zveřejňování záměru na doposud neprodané pozemky.
5. SOSBK nabude účinnosti okamžikem připsání jistoty na bankovní účet Městysu. V SOSBK bude dále stanoveno, že kupující je povinen ve stanovené lhůtě uzavřít s Městysem konečnou kupní smlouvu na stavební pozemek. Vzorové znění kupní smlouvy je součástí přílohy těchto Podmínek. Lhůta pro uzavření kupní smlouvy přitom kupujícímu začne běžet ode dne oznámení ze strany Městysu, že prodej předmětného pozemku jeho osobě byl schválen zastupitelstvem Městysu.
6. Jestliže ze strany kupujícího nedojde ve smlouvě stanovené lhůtě k uzavření kupní smlouvy s Městysem, SOSBK bez dalšího zaniká a kupujícímu bude Městysem vrácena složená jistota s tím, že si Městys ponechá část této jistoty ve výši 10 % představující smluvní pokutu za porušení smluvních podmínek ze strany kupujícího. Následně dochází opětovně k uvolnění zarezervovaného pozemku pro další zájemce s tím, že Městys bude následně postupovat v souladu s odst. 4 tohoto článku.
7. V případě, kdy ze strany kupujícího dojde ke splnění podmínek dle SOSBK, dojde k uzavření kupní smlouvy na příslušný stavební pozemek. Bližší práva a povinnosti vyplývající ze samotné kupní smlouvy jsou poté uvedeny v samotném vzoru smlouvy kupní, který je nedílnou součástí přílohy těchto Podmínek.
8. Kupní smlouva bude uzavírána s odkládací podmínkou. Účinnosti nabyde kupní smlouva až po připsání celé kupní ceny za stavební pozemek na bankovní účet Městysu. Složená jistota při uzavření SOSBK se přitom započítává na úhradu kupní ceny. Kupující tedy již uhradí pouze zbývající část kupní ceny nezahrnující výši již složené jistoty.
9. Do doby připsání celé kupní ceny smlouva nenabude účinnosti a nebude možné provést vklad vlastnického práva ke stavebnímu pozemku do katastru nemovitostí. Návrh na vklad do katastru nemovitostí podá k příslušnému katastrálnímu úřadu Městys, a to do ve smlouvě stanovené lhůty od připsání celé kupní ceny za příslušný pozemek. Správní



- poplatek za podání návrhu na vklad nese kupující, který je povinen jej uhradit společně s kupní cenou.
10. Pro případ, že by kupující po podpisu kupní smlouvy neuhradil kupní cenu v plné výši ve stanovené lhůtě, je Městys od dané kupní smlouvy oprávněn odstoupit. V takovém případě má Městys právo na plnění z jistoty, která se pro tyto účely považuje za smluvní pokutu z titulu neuhrazení kupní ceny kupujícím.
 11. Zájemci nejsou oprávněni si mezi sebou pozemky jakkoliv směřovat.
 12. V kupní smlouvě bude sjednán **zákaz zcizení nemovitostí**, a to na dobu 10 (*slovy: deseti*) let ode dne vkladu tohoto zákazu do katastru nemovitostí podle kupní smlouvy, nebo do doby, než Kupující přihlásí trvalý pobyt na adrese vybudovaného rodinného domu v souladu s povinnostmi uvedenými v kupní smlouvě, a to podle toho, která z těchto skutečností nastane dříve. Tento zákaz zcizení bude v katastru nemovitostí zapsán jako právo věcné.
 13. V kupní smlouvě bude dále sjednáno **předkupní právo pro Městys**, a to po dobu neurčitou, kdy výmaz tohoto předkupního práva je navázán na splnění konkrétních podmínek uvedených v kupní smlouvě (*pozn. do doby přihlášení se k trvalému pobytu v rodinném domě vystavěném na stavebním pozemku dle podmínek uvedených v kupní smlouvě*). Toto právo bude zapsáno jako právo věcné v katastru nemovitostí. Splněním uvedené smluvní povinnosti předkupní právo zaniká a smluvní strany se zaváží, že si poskytnou veškerou nutnou součinnost pro výmaz tohoto předkupního práva z katastru nemovitostí.
 14. V kupní smlouvě bude dále sjednáno **právo výhrady zpětné koupě**, a to po dobu neurčitou, kdy výmaz tohoto práva je navázán na splnění konkrétních podmínek uvedených v kupní smlouvě, kdy Městys však nemá právo předmětný pozemek požadovat dříve, než po uplynutí 6 let od podpisu kupní smlouvy.
 15. Další podrobné podmínky omezení vlastnického práva, jak jsou vymezeny výše v odst. 12 až v odst. 14 budou uvedeny v samotné kupní smlouvě.
 16. Dále bude v kupní smlouvě jakožto podmínka prodeje zakotvena povinnost kupujícího po přidělení čísla popisného a evidenčního a získání kolaudačního rozhodnutí k **přihlášení se k trvalému pobytu v rodinném domě na dané adrese** a trvalý pobyt mít v tomto domě nahlášen po dobu alespoň 10 let.
 17. Kupující má povinnost **zahájit provádění stavby do 3 let od podpisu kupní smlouvy**. Zahájením stavby se přitom myslí pravomocné získání rozhodnutí o povolení záměru ve smyslu § 195 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, na jehož základě bude možné v souladu s obecně závaznými právními předpisy realizovat stavbu rodinného domu.
 18. Výstavba rodinného domu musí být v souladu s vypracovanou Územní studií – Křižanov, Na Zahrádkách, která je přílohou těchto Podmínek. Případné porušení této povinnosti je sankcionováno dle podmínek uvedených v kupní smlouvě.
 19. Kupující je povinen stavbu dokončit nejpozději do 6 let od podpisu kupní smlouvy. Povinnost dokončení kompletní výstavby rodinného domu na stavebním pozemku je přitom považována za splněnou v okamžiku, kdy do příslušného katastru nemovitostí dojde k zápisu údaje o nové, dokončené budově ve smyslu ustanovení § 30 zákona č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona, ve znění pozdějších předpisů, kdy jako způsob využití dané zapsané budovy bude uveden, v souladu s § 11 odst. 1 písm. g) vyhlášky č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky, ve znění pozdějších předpisů a bodu 4., kódu 7 Přílohy č. 4 dané katastrální vyhlášky, rodinný dům.



20. Lhůtu určenou kupujícím pro dokončení stavby bude možné po předchozím výslovném souhlasu Městysu prodloužit, nejdéle však o 2 roky s tím, že za rok prodloužení náleží Městysu úhrada smluvní pokuty ve výši upravené v individuální kupní smlouvě.
21. V individuálních kupních smlouvách bude též v případě porušení některých z výše uvedených povinností sjednáno právo Městysu od kupní smlouvy odstoupit (*např. z důvodu nezačínání stavby, nedokončení stavby v určené lhůtě apod.*). V takovém případě při využití práva Městysu od kupní smlouvy odstoupit nebude mít kupující právo na vydání bezdůvodného obohacení po Městysu.
22. Městys si vyhrazuje právo do příslušné smlouvy o smlouvě budoucí či do smlouvy kupní zakotvit k utvrzení povinností budoucích kupujících a kupující smluvní pokuty či jiné utvzovací mechanismy. Jakékoliv smluvní pokuty, které budou v individuální kupní smlouvě sjednány nemají vliv na případný nárok Městysu na úhradu náhrady škody.
23. Kupující se dále uzavřením kupní smlouvy zaváže k:
- a. Využívání vjezdu na příslušný pozemek v jeho vlastnictví pouze takovým způsobem, který umožňuje předmětná Územní studie.
 - b. Při zhotovování stavby na příslušném pozemku dodržování zvýšené péče o částí pozemku Městysu nacházejícího se mezi silniční komunikací a samotným pozemkem kupujícího. Případné škody způsobené na této části pozemku Městysu se kupující zavazuje Městysu uhradit.
 - c. Udělení výslovného souhlasu s tím, že na pásech pozemku ve vlastnictví Městysu, které rozdělují stavební pozemky a silniční komunikaci, bude docházet v následujících letech k výsadbě stromů.
 - d. Učinění prohlášení, že byl Městysem seznámen s umístěním inženýrských sítí na předmětném stavebním pozemku a s tímto vyjadřuje bezvýjimečný souhlas.
 - e. Učinění prohlášení, že byl informován o skutečnosti, že se převáděný pozemek stále nachází v režimu ochrany zemědělského půdního fondu.
 - f. K podání žádosti o odnětí stavebního pozemku ze zemědělského půdního fondu k orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.
24. Jestliže kupující v průběhu zhotovování rodinného domu Městysu prokázal, že ze zjevně objektivních důvodů není schopen některou ze lhůt sjednaných v kupní smlouvě splnit, mohou mu být lhůty ve smlouvě určené Městysem prodlouženy, aniž by byl kupující povinen k úhradě sankcí vyplývajících ze zmeškání těchto lhůt. Na prominutí lhůty přitom kupující nemá právní nárok.
25. Primárním účelem a důvodem nastavení těchto specifických podmínek je zajištění řádného hospodaření Městysu, resp. ochrana obecního majetku při jeho správě. Městys je povinen pečovat o zachování a rozvoj svého majetku, kdy stanovením výše uvedených podmínek k tomuto směřuje.

...

VI. ZÁVĚR

Cílem Městysu při prodeji obecních stavebních pozemků je zajištění maximální transparentnosti, spravedlnosti a efektivnosti celého procesu. Zvolená metoda zajišťuje, že příslušné stavební pozemky jsou přidělovány na základě pořadí doručených žádostí, což



minimalizuje subjektivní rozhodování a zajišťuje rovné příležitosti pro všechny zájemce. Dále i samotná rychlost a efektivita procesu, který je administrativně méně náročný a umožňuje rychlé přidělování pozemků bez zdlouhavých výběrových řízení, je důvodem pro zvolení dané metody.

Zavedením výše uvedených opatření se Městys snaží především zvýšit důvěru občanů v samotný proces a zajistit rovné podmínky pro všechny zájemce při současném zohlednění všech zákonných povinností Městysu ve vztahu k prováděnému procesu prodeje pozemků.

Městys Křižanov si váží zájmu všech žadatelů a věří, že zvolená metoda povede k co nejspravedlivějšímu přidělení pozemků.

V případě nejasností je možné kontaktovat pana Ivo Klimeše, starostu na tel. +420725101262 nebo e-mailu starosta@krizanov.cz.

Tyto podmínky byly schváleny Zastupitelstvem městyse Křižanov dne 26.03.2025 na jeho 24 schůzi pod číslem usnesení 24/1/2025.

V Křižanově dne 26. března 2025

Ivo Klimeš, starosta

Přílohy:

- Územní studie Křižanov – Na Zahrádkách – kompletní podklady
- Geometrický plán (rozdělení pozemků)
- Koncept smlouvy o smlouvě budoucí kupní
- Koncept smlouvy kupní
- Formulář žádosti

Žlutě označené doklady budou doplňovány průběžně a zveřejněny budou před samotným zveřejněním záměru prodeje