



SMĚRNICE

PRO PRODEJ A SMĚNU POZEMKŮ OBCE BOLEBOŘ

Článek I. Úvodní ustanovení

Na základě § 38 zákona o č. 128/2000 Sb., o obcích (dále jen "Zákon") je Obec Boleboř (dále jen "Obec") povinná pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením těchto povinností není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn.

Článek II. Prodej pozemků

- (1) Obec odprodá na základě podnětu nebo ze svého rozhodnutí pouze ty pozemky:
 - a) které vyhodnotí jako nepotřebný majetek, který nelze využít k naplnění cílů Obce (například nevhodné umístění, tvar, nevyužitelnost apod.);
 - b) na nichž vznikne stavba s jiným důležitým zájmem, zejména bydlení či rozvoj obce.
- (2) Podnět k prodeji pozemku může podat kdokoliv, a to volnou formou. Starosta a nebo místostarosta shromáždí podklady potřebné k posouzení žádosti (viz. Čl. II bod (3)) a předá záležitost k projednání zastupitelstvu obce. Zastupitelstvo obce rozhoduje o případném schválení záměru prodeje pozemku, přičemž zváží ujednání z předchozího odstavce.
- (3) V případě schválení záměru prodeje pozemku se daný záměr zveřejní na úřední desce Obce v souladu s § 39 odst. (1) Zákona po dobu nejméně 15-ti dnů před rozhodnutím zastupitelstva obce o prodeji pozemku. Záměr obsahuje všechny podstatné náležitosti:
 - a) specifikace a identifikace pozemku (parcelní číslo, katastrální území, výměra, vyznačení prodávané části pozemku apod.);
 - b) cena pozemku (pevná, minimální, nabízená);
 - c) lhůta pro přijetí nabídky pod sankcí nepřijetí nabídky do rozhodování;
 - d) forma podání nabídky (osobně, poštou, datovou schránkou);
 - e) podání nabídky na předepsaném formuláři;
 - f) zdůvodnění prodeje nemovitosti - bydlení, rozvoj obce, nepotřebnost či nevyužitelnost, získání finančních prostředků, narovnání vlastnických vztahů (tvary pozemku);
 - g) právo nevybrat žádnou z nabídek a zveřejněný záměr zrušit i bez udání důvodu;
 - h) upřesnění nabídky v případě nejasností;
 - i) možnost opakování záměru v případě zrušení, a to i v modifikované podobě;
 - j) možnost prohlídky nemovitosti;
 - k) podání nabídky v zastoupení se nepřipouští; zájemce musí být vždy identifikován. Na základě ověřené plné moci lze nabídku připustit za předpokladu, že zájemci budou jasně identifikováni a bude rozhodováno případně v jejich prospěch;
 - l) informaci o tom, že kupující uhradí veškeré další náklady spojené s koupí pozemku (geometrický plán, znalecký posudek či odhad obvyklé (tržní) ceny pozemku, správní poplatek (kolek) za vklad do katastru nemovitostí apod.);
 - m) další náležitosti schválené zastupitelstvem obce.

(4) V případě rozhodnutí o prodeji pozemků jsou pozemky na základě ustanovení § 39 odst. (2) Zákona zpravidla prodány za cenu v místě a čase obvyklou určenou na základě místní znalosti, znaleckým posudkem zpracovaným soudním znalcem či odhadem obvyklé (tržní) ceny. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou, a je možná pouze za splnění dalších skutečností, o kterých rozhodne zastupitelstvo obce, jsou to zejména:

- a) podmínka trvalého pobytu kupujícího v obci od zakoupení pozemku po dobu stanovenou zastupitelstvem obce;
- b) podmínka předkupního práva;
- c) podmínka zpětné koupě;
- d) další podmínka (např. výstavba infrastruktury nejen pro prodávaný pozemek, výstavba stavby na prodávaném pozemku ve prospěch veřejného zájmu apod.).

(5) V případě, že zastupitelstvo obce si nebude jisto stanovenou cenou obvyklou, může stanovit podmíněné odůvodnění odchylky od ceny obvyklé dle předchozího odstavce.

(6) Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce bude cena kupní stanovena jako:

- a) pevná - v případě více zájemců rozhodne zastupitelstvo obce, kterému zájemci pozemek prodá;
- b) minimální - poté bude prodán pozemek nejvyšší nabídce, ne však menší než minimálně stanovené ceně;
- c) nabízená - poté bude prodán pozemek nejvyšší nabídce, o jejíž výhodnosti rozhodne zastupitelstvo obce, v případě nevýhodného prodeje bude prodej pozemku zrušen.

(7) V případě prodeje pozemku zastupitelstvo obce schvaluje případné další podmínky, které budou uvedeny v záměru prodeje. Mezi tyto podmínky může patřit například:

- a) splatnost kupní ceny (datum nebo lhůta), popř. možnost splátek;
- b) zápis prodeje do katastru nemovitostí až po úhradě kupní ceny;
- c) předkupní právo obce;
- d) výhrada zpětné koupě obcí (tj. koupě za stejnou cenu, za jakou obec nemovitost prodala);
- e) podmínka uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní (např. i s odkládací podmínkou - vydání stavebního povolení apod.);
- f) případné zvýšení kupní ceny v případě, že kupující nesplní obcí stanovené podmínky prodeje (například výstavby rodinného domu v dohodnutém termínu);
- g) případnou možnost obce odstoupit od kupní smlouvy či smlouvy o smlouvě budoucí kupní v případě nesplnění sjednaných podmínek (např. úhrady kupní ceny, datum zahájení výstavby, provedení demolice staveb na pozemku apod.);
- h) požadavek obce prodat více pozemků současně jedinému zájemci nebo možnost ucházet se i o část nemovitosti nebo některou z nich;
- i) vyhrazení práva neprodat všechny nemovitosti bez ohledu na to, zda je o ně projeven zájem či nikoli;
- j) požadavek obce, aby zájemce dal souhlas se zveřejněním obsahu nabídky s tím, že nebude-li souhlas udělen, nemůže být nabídka zařazena do rozhodování zastupitelstva města, které je ze zákona veřejné;
- k) nejdelší termín dokončení stavby, resp. zapsání stavby do evidence katastru nemovitostí.

(8) Zastupitelstvo obce může schválit záměr prodeje pozemku konkrétnímu kupujícímu s uvedením důvodu adresné nabídky a s uvedením, že nabídku mohou podat i další fyzické osoby.

(9) Zastupitelstvo obce může stanovit preference pro rozhodování při prodeji danému zájemci, jsou to zejména:

- a) upřednostnění občanů a právnických osob s trvalým bydlištěm nebo sídlem v obci nebo jiným vztahem k obci;
- b) upřednostnění občanů a právnických osob majících uvedený pozemek v nájmu či pachtu;
- c) upřednostnění osoby, která zakoupí více pozemků jako celek;
- d) upřednostnění osoby s navazující nemovitostí;
- e) prodej nejvyšší nabídce;
- f) prodej nabídky s jinou kvalitou pro obec (zaměstnanost, zajištění určitých služeb, vztah k obci apod.).

(10) Zastupitelstvo obce si případně v záměru prodeje vyhradí právo vybrat dva nebo více zájemců v sestupném pořadí s tím, že nebude-li uzavřena smlouva s prvním z nich, nebo nedojde-li z jiného důvodu k úhradě kupní ceny, může uzavřít smlouvu s dalším zájemcem ze stanoveného pořadí.

(11) Zájemce o koupi pozemku musí v době vyvěšení záměru podat nabídku na odkoupení pozemku na předepsaném formuláři pro schválený typ záměru (s pevnou či nabídkovou cenou). Tento formulář je přílohou této směrnice.

(12) O prodeji pozemku se rozhoduje na zasedání zastupitelstva obce uvedeném v záměru prodeje. Rozhodování o prodeji se bude řídit předchozími ujednáními.

(13) V případě schválení prodeje konkrétnímu zájemci bude uzavřena smlouva kupní či smlouva o smlouvě budoucí kupní do doby sjednané zastupitelstvem obce, pokud nebude lhůta stanovena, uzavírá se smlouva nejpozději do 3 měsíců od schválení prodeje zastupitelstvem.

Článek III.

Směna pozemků

(1) Podnět ke směně pozemků může podat kdokoli. Starosta a nebo místostarosta shromáždí podklady potřebné k posouzení žádosti (viz. Čl. III. bod (2)) a předá záležitost k projednání zastupitelstvu obce. Zastupitelstvo obce rozhoduje o případném schválení záměru směny pozemků a to zejména s ohledem na důležitost zájmu ve prospěch obce. Zastupitelstvo obce zpravidla projednává individuální směny pozemků.

(2) Záměr směny pozemků se zveřejní na úřední desce Obce v souladu s § 39 odst. (1) Zákona po dobu nejméně 15-ti dnů před rozhodnutím zastupitelstva obce o prodeji pozemku. Individuální záměr směny pozemků obsahuje všechny podstatné náležitosti:

- a) specifikace a identifikace směňovaných pozemků (parcelní číslo, katastrální území, výměra, vyznačení prodávané části pozemku apod.);
- b) hodnoty směňovaných pozemků (dle znaleckého posudku, odhadu tržní ceny či místní znalosti, případné uvedení rozdílu a způsobu jeho dorovnání nebo zdůvodnění nedorovnání);
- c) zdůvodnění směny nemovitostí;
- d) právo zveřejněný záměr zrušit i bez udání důvodu;
- e) právo nevybrat žádnou z nabídek a zveřejněný záměr zrušit i bez udání důvodu;
- f) případnou informaci o tom, že iniciátor směny uhradí veškeré další náklady spojené se směnou pozemků (geometrický plán, znalecký posudek, odhad obvyklé (tržní) ceny pozemku, správní poplatek (kolek) za vklad do katastru nemovitostí apod.);
- g) další náležitosti schválené zastupitelstvem obce.

- (3) V případě rozhodnutí o směně pozemků jsou směňovány shodné hodnoty pozemků. Jako hodnota bude použita cena v místě a čase obvyklá určená na základě místní znalosti, znaleckým posudkem zpracovaným soudním znalcem či odhadem obvyklé (tržní) ceny.
- (4) V případě rozdílné hodnoty pozemků musí být stanoveno finanční dorovnání a způsob jeho úhrady. Od finančního dorovnání ve prospěch Obce může být upuštěno v případě důležitého zájmu směny ve prospěch Obce nebo obecně veřejného zájmu.
- (5) V případě, že zastupitelstvo obce si nebude jisto stanovenou cenou obvyklou, může stanovit podmíněné odůvodnění odchylky od ceny obvyklé dle předchozího odstavce.

Článek IV. **Závěrečná ustanovení**

- (1) Tato směrnice byla schválena na zasedání Zastupitelstva obce Boleboř usnesením č. 256 dne 28.2.2022.

.....
Martin Valeš
starosta obce Boleboř

.....
Renáta Mihalíková
místostarostka obce Boleboř

Příloha: formulář nabídky na odkoupení pozemku v majetku Obce Boleboř