

PRAVIDLA PRODEJE STAVEBNÍCH POZEMKŮ V LOKALITĚ "Obytná zóna Ratměřice"

1. Účel a předmět úpravy

Tato pravidla stanovují podmínky pro prodej stavebních pozemků ve vlastnictví Obce Ratměřice určených k výstavbě rodinných domů v lokalitě "Obytná zóna Ratměřice". Obec má zájem podpořit individuální rodinnou výstavbu, a proto nepočítá s prodejem celé lokality jednomu podnikatelskému subjektu. Cílem pravidel je zajistit transparentní, rovný a předvídatelný proces prodeje, kvalitní a jednotný urbanistický charakter nové zástavby, podporu trvalého bydlení v obci a omezení spekulativních nákupů pozemků. Prodej pozemku je možný výlučně za účelem výstavby objektu bydlení (rodinné domy).

2. Oprávněné osoby

O koupi pozemku může žádat fyzická osoba, která nemá vůči obci žádný nesplněný závazek či neuhrazenou pohledávku po splatnosti.

Pro účely prodeje dle těchto Pravidel se manželé případně spolužijící osoby považují za jednu Oprávněnou osobu. Prodej pozemku do podílového spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů je možný.

3. Pozemky určené k prodeji

Obec Ratměřice se zavazuje vybudovat na svoje náklady připojení jednotlivých nemovitostí na kanalizační a vodovodní řad nejpozději do 31.12.2026 a připojit nemovitosti k síti elektrické energie nejpozději do 30.4.2027.

Obec nabízí k prodeji následující pozemky určené pro výstavbu rodinných domů:

- Parc. č. 486/83 o výměře 848 m²
- Parc. č. 486/84 o výměře 866 m²
- Parc. č. 486/85 o výměře 1010 m²
- Parc. č. 486/86 o výměře 791 m²
- Parc. č. 486/89 o výměře 813 m²
- Parc. č. 486/90 o výměře 752 m²
- Parc. č. 486/93 o výměře 890 m²
- Parc. č. 486/94 o výměře 890 m²
- Parc. č. 486/95 o výměře 1045 m²

4. Kupní cena

Kupní cena je stanovena jednotně pro všechny pozemky: 3 200 Kč/m². Celková cena konkrétního pozemku bude vypočtena dle skutečné výměry.

5. Závaznost architektonické studie

Kupující je povinen postavit rodinný dům v souladu s Architektonickou studií lokality, která tvoří nedílnou přílohu č. 1 těchto Pravidel. Studie je závazná pouze pro smluvní vztah a nenahrazuje postupy stavebního řízení. Kupující se zavazuje dodržet minimálně následující parametry uvedené v textové části architektonické studie, a to: **tvár střechy, umístění stavby vzhledem k terénu (klasifikované studií jako doporučené) a v souladu se stavební čarou, podlažnost, výšku stavby a orientace štítu stavby. Vhodné je dodržet také navržené materiálové řešení domu a způsob oplocení.** Případné odchylky od závazných i doporučených parametrů je možné individuálně projednat v rámci tvorby projektové dokumentace se zástupci obce Ratměřice. Dokumentaci ke stavebnímu řízení je kupující povinen předložit pro finální kontrolu souladu se studií; obec vydá vyjádření do 30 dnů od doručení projektové dokumentace.

6. Termíny zahájení a dokončení stavby

Kupující se zavazuje zahájit stavbu rodinného domu do 4 let [V(1)] od podpisu kupní smlouvy a dokončit ji nejpozději do 6 let [V(2)] od podpisu kupní smlouvy.

7. Vratka části kupní ceny

Pokud kupující dokončí stavbu v souladu s architektonickou studií do 6 let od podpisu kupní smlouvy, obec mu poskytne vratku části kupní ceny ve výši 150 Kč/m². Tento motivační prvek byl schválen zastupitelstvem a bude realizován pouze při splnění podmínek uvedených v kupní smlouvě.

Vratka bude poskytnuta na bankovní účet kupujícího na základě:

- žádosti kupujícího,
- doložení kolaudačního rozhodnutí,
- kontroly souladu realizované stavby se studií.

8. Omezení převodu pozemku

Kupující nesmí pozemek převést na třetí osobu (včetně darování) před kolaudací rodinného domu. Výjimku může udělit **zastupitelstvo obce** na základě odůvodněné žádosti.

9. Povinnost užívání stavby k trvalému bydlení

Kupující se zavazuje užívat dokončenou stavbu k trvalému bydlení po dobu nejméně 5 let od vydání kolaudačního rozhodnutí. Tento závazek bude součástí kupní smlouvy. Výjimku může udělit **zastupitelstvo obce** na základě odůvodněné žádosti.

10. Kritéria pro výběr kupujících

Povinná kritéria

- závazek dodržet architektonickou studii,
- závazek užívat dokončený rodinný dům k trvalému bydlení po dobu nejméně 5 let od vydání kolaudačního rozhodnutí.

Upřednostňující kritéria

Pokud počet žadatelů, kteří splnili povinná kritéria, převýší počet nabízených pozemků, bude výběr kupujících proveden podle níže uvedených upřesňujících kritérií.

Upřednostňující kritéria slouží k určení pořadí žadatelů, přičemž obec vybere žadatele podle počtu splněných kritérií (obě kritéria mají stejnou váhu).

- rodiny s nezaopatřenými dětmi (alespoň jedno dítě): 10 bodů
- žadatel s trvalým pobytem v obci min. 12 měsíců před podáním žádosti: 10 bodů

Maximální počet bodů: 20 bodů.

V případě rovnosti bodů rozhoduje datum a čas přijetí žádosti.

11. Prodej stavebních pozemků

Obec vyhlásí nabídku pozemků na úřední desce a webových stránkách. Záměr prodeje bude zveřejněn nejméně 15 dnů před rozhodnutím zastupitelstva, v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích.

Prodej stavebních pozemků zajišťuje pro Obec Ratměřice firma Finpos realitní kancelář, s.r.o. se sídlem Hodějovského 541, 256 01 Benešov, IČO: 05253951 v zastoupení na základě plné moci p.

Šárkou Štikovou, makléřkou na základě Zprostředkovatelské smlouvy schválené zastupitelstvem obce dne 13.4.2026 usnesením č. 26/4/3.

Kontakt na realitní makléřku:

Tel: 774 689 904

Email: sarka.stikova@rkfinpos.cz

O výběru kupujících rozhodne **Zastupitelstvo Obce Ratměřice**.

12. Obsah kupní smlouvy

Kupní smlouva bude obsahovat závazek k dodržení architektonické studie, termíny zahájení a dokončení stavby, zákaz převodu pozemku, povinnost trvalého bydlení a podmínky pro výplatu vratky části kupní ceny.

13. Výhrada změny pravidel

Obec si vyhrazuje právo tato pravidla kdykoliv upravit nebo změnit, nejpozději do okamžiku rozhodnutí zastupitelstva o výběru kupujících. Změny se nevztahují na žádosti podané před účinností změny pravidel. Obec si vyhrazuje právo výběrové řízení zrušit bez náhrady.

O případných výjimkách z těchto Pravidel může rozhodnout Zastupitelstvo obce.

14. Závěrečná ustanovení

Tato pravidla schválilo Zastupitelstvo obce Ratměřice dne 18.5.2026 usnesením č. 26/6/6. Pravidla jsou vydána v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, a zásadou hospodárného nakládání s majetkem obce.

Přílohy:

č. 1 architektonická studie