ZÁSADY PRODEJE STAVEBNÍCH POZEMKŮ V OBCI ČEJOV

13 parcel pro výstavbu rodinných domů v lokalitě Čejov – Kejžlická



I.
Úvodní ustanovení

1. Tyto zásady upravují postup obce Čejov při prodeji stavebních pozemků určených pro výstavbu rodinných domů v lokalitě Čejov – Kejžlická.
2. Účelem těchto zásad je:
    a) podpora trvalého bydlení v obci,
    b) stabilizace obyvatelstva,
    c) zajištění transparentního, rovného a přezkoumatelného výběru zájemců.
3. Prodej pozemků probíhá v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích.

II.
Vymezení pozemků a kupní ceny

1. Předmětem prodeje jsou stavební pozemky v lokalitě Čejov – Kejžlická určené k prodeji na základě zveřejněného záměru obce.
2. Minimální kupní cena stavebních pozemků nesmí být nižší než **1.950 Kč/m²** včetně DPH.
3. Konkrétní minimální kupní cena jednotlivých pozemků bude stanovena ve zveřejněném záměru prodeje.
4. Zájemce je oprávněn nabídnout cenu vyšší.

III.
Zveřejnění záměru

1. Záměr prodeje bude zveřejněn:
    a) na úřední desce obce,
    b) způsobem umožňujícím dálkový přístup.
2. Lhůta pro podání žádostí činí minimálně 15 dnů.

IV.
Podmínky účasti

1. Zájemce:
    a) musí být fyzickou osobou,
    b) musí podat písemnou žádost ve stanovené lhůtě,
    c) musí uvést účel využití pozemku,
    d) musí doložit splnění hodnotících kritérií dle těchto zásad,
    e) nesmí mít vůči obci Čejov žádné dluhy,
    f) musí do konce lhůty pro podání žádosti uhradit rezervační poplatek ve výši 100.000,- Kč

V.
Společná žádost více osob

1. Žádost o koupi stavebního pozemku mohou podat také dvě fyzické osoby společně (zejména manželé nebo partneři), a to jako spolužadatelé.
2. Spolužadatelé se pro účely těchto zásad posuzují jako jeden žadatel.
3. Splnění jednotlivých hodnotících kritérií se posuzuje souhrnně, přičemž:
    a) podmínka trvalého pobytu v obci Čejov se považuje za splněnou, pokud ji splňuje alespoň jeden ze spolužadatelů,
    b) rodinná vazba na obec se považuje za splněnou, pokud ji prokáže alespoň jeden ze spolužadatelů,
    c) počet nezaopatřených dětí se posuzuje ve vztahu ke společné domácnosti spolužadatelů.
4. Body přidělené za jednotlivá kritéria se v případě spolužadatelů nesčítají za každou osobu zvlášť; žádost je hodnocena jako jeden celek.
5. Každý ze spolužadatelů musí splňovat základní podmínky stanovené těmito zásadami, zejména podmínku bezdlužnosti vůči obci Čejov.
6. V případě výběru spolužadatelů jako nabyvatelů pozemku bude kupní smlouva uzavřena se všemi spolužadateli, zpravidla do podílového spoluvlastnictví nebo do společného jmění manželů.
7. Jedna žádost, bez ohledu na počet spolužadatelů, může vést k přidělení pouze jednoho stavebního pozemku.

VI.
Hodnotící kritéria

1. V případě, že stejný pozemek požádá více zájemců, bude provedeno bodové hodnocení dle uvedených kritérií.
2. Maximální bodové hodnocení je 100 bodů.

Trvalý pobyt v obci Trvalý pobyt v obci Čejov v minulosti nebo současnosti nejméně 3 roky.	max. 50 bodů	splnění → **50 bodů**
Rodinná vazba na obec Rodinnou vazbou se rozumí, že žadatel má rodinného příslušníka s trvalým pobytem v obci Čejov. Rodinným příslušníkem se rozumí rodič, prarodič, sourozenec, teta či strýc.	max. 20 bodů	splnění → **20 bodů**

Počet nezaopatřených dětí do 15 let Hodnotí se počet nezaopatřených dětí do 15 let žijících se žadatelem ve společné domácnosti.	max. 10 bodů	1 dítě → **5 bodů** 2 a více dětí → **10 bodů**
Nabídková cena Nejvyšší nabídnutá kupní cena získá 20 bodů. Ostatní nabídky získají bodové hodnocení poměrně podle uvedeného vzorce. Výsledný počet bodů se zaokrouhluje na dvě desetinná místa. Hodnoceny budou pouze nabídky splňující minimální kupní cenu stanovenou ve zveřejněném záměru obce.	max. 20 bodů	Nejvyšší nabídnutá kupní cena → **20 bodů** Vzorec pro výpočet bodů: $\frac{\textbf{Nabídnutá kupní cena žadatele}}{\textbf{Nejvyšší nabídnutá kupní cena}} \times \textbf{20 bodů}$ Nejvyšší nabídka tak získá 20 bodů a ostatní nabídky poměrnou část tohoto počtu bodů.

VII.
Ověření údajů

1. Údaje budou doloženy čestným prohlášením žadatele.
2. Obec je oprávněna si vyžádat podklady pro jejich prokázání.

VIII.
Vyhodnocení a výběr

1. Body jednotlivých kritérií se sčítají.
2. Pořadí žadatelů je určeno podle celkového počtu bodů.
3. Žadatel může pro jednotlivé preferované pozemky nabídnout rozdílnou kupní cenu za 1 m².
4. Pořadí preferovaných pozemků uvedené žadatelem v žádosti je po uplynutí lhůty pro podání žádostí závazné a nelze jej jednostranně měnit.
5. V případě rovnosti bodů rozhodne:
    a) vyšší nabídnutá cena,
    b) při shodě los.
6. Konečný výběr provádí zastupitelstvo obce.
7. Obec si vyhrazuje právo nevybrat žádného zájemce.

IX.
Pořadí preferovaných pozemků a jejich přidělení

1. Žadatel je oprávněn podat žádost o více stavebních pozemků.
2. V takovém případě je povinen v žádosti uvést pořadí preferovaných pozemků, a to jednoznačně od nejvíce preferovaného po nejméně preferovaný.
3. Každému žadateli může být přidělen pouze jeden pozemek.
4. V případě, že žadatel splní podmínky pro přidělení více pozemků, bude mu přidělen pozemek podle pořadí jeho preference.
5. Po přidělení pozemku bude žadatel vyřazen z hodnocení ostatních pozemků.
6. Pokud žadatel pořadí preferencí neuvede, určí pořadí obec.
7. Zastupitelstvo obce může současně s výběrem hlavního zájemce určit také náhradního zájemce pro případ, že vybraný zájemce nesplní podmínky stanovené těmito zásadami, zveřejněným záměrem nebo výzvou obce k uzavření kupní smlouvy.

X.
Rezervační poplatek

1. Žadatel je povinen při podání žádosti uhradit **rezervační poplatek ve výši 100.000,- Kč**.
2. Rezervační poplatek musí být připsán na účet obce nejpozději do konce lhůty pro podání žádostí, nebude-li ve zveřejněném záměru prodeje stanoveno jinak. Opožděně uhrazené rezervační poplatky budou bez zbytečného odkladu vráceny na bankovní účet, ze kterého přišly.
3. Nebude-li rezervační poplatek řádně a včas uhrazen, žádost nebude zařazena do hodnocení.
4. Rezervační poplatek neúspěšných žadatelů bude vrácen bez zbytečného odkladu, nejpozději do 15 dnů ode dne rozhodnutí zastupitelstva obce o výběru jiného zájemce, popřípadě ode dne rozhodnutí obce o zrušení záměru prodeje.
5. Po rozhodnutí zastupitelstva obce o výběru zájemce vyzve obec vybraného zájemce k uzavření kupní smlouvy.
6. Vybraný zájemce je povinen uzavřít kupní smlouvu ve lhůtě stanovené výzvou obce, zpravidla do 15 dnů ode dne doručení výzvy, nebude-li v konkrétním případě stanoveno jinak.
7. Rezervační poplatek se započítává na kupní cenu pozemku.
8. Pokud vybraný zájemce ve stanovené lhůtě neuzavře kupní smlouvu nebo jiným způsobem zmaří její uzavření, jeho právo na koupi pozemku zaniká a uhrazený rezervační poplatek propadá ve prospěch obce Čejov jako smluvní sankce za zmaření prodeje pozemku.
9. V případě podle předchozího odstavce je obec oprávněna oslovit dalšího zájemce v pořadí dle výsledků hodnocení.
10. Pokud k uzavření kupní smlouvy nedojde z důvodů na straně obce, bude rezervační poplatek vrácen v plné výši.

XI.
Kupní smlouva

1. Kupní smlouva bude s vybraným zájemcem uzavřena po jeho výběru zastupitelstvem obce a po splnění podmínek stanovených těmito zásadami. Kupní smlouva může být uzavřena již v průběhu realizace technické a dopravní infrastruktury v lokalitě Čejov – Kejžlická.
2. Kupní smlouva představuje hlavní smluvní rámec mezi obcí a kupujícím.
3. V kupní smlouvě budou upraveny zejména:
    a) označení předmětu převodu,
    b) kupní cena nebo způsob jejího určení,
    c) platební podmínky,
    d) závazky obce související s realizací technické infrastruktury,
    e) podmínky využití pozemku,
    f) sankce za porušení smluvních povinností.
4. Při uzavření kupní smlouvy uhradí kupující část kupní ceny tak, aby celková uhrazená částka činila 60 % sjednané kupní ceny pozemku, nebude-li v konkrétním případě stanoveno jinak.
5. Již uhrazený rezervační poplatek se započítává do této částky.
6. Zbývající část kupní ceny bude uhrazena za podmínek stanovených v kupní smlouvě, úhrada zbývající části kupní ceny bude navázána na dokončení technické infrastruktury nebo vydání kolaudačního souhlasu, kolaudačního rozhodnutí, povolení předčasného užívání nebo jiného obdobného veřejnoprávního aktu umožňujícího její užívání. **Teprve poté dojde k převodu vlastnického práva k pozemku na žadatele.**
7. Termíny související s realizací technické infrastruktury mohou být přiměřeně prodlouženy zejména z důvodu:
    a) zásahu vyšší moci,
    b) nepříznivých klimatických podmínek,
    c) prodlení správců sítí nebo dotčených orgánů,
    d) okolností, které obec nemohla rozumně předvídat ani ovlivnit.

XII.
Technická infrastruktura

1. Obec realizuje technickou infrastrukturu:
    a) vodovod
    b) kanalizace včetně lokální ČOV
    c) plynovod
    d) komunikace
    e) veřejné osvětlení
2. Předpokládané termíny:
    a) dokončení: **31. 7. 2027**
    b) kolaudace / předčasné užívání: **31. 12. 2027**

3. V lokalitě bude realizována také infrastruktura třetích osob:

    a) CETIN a.s. (optická síť)
    b) EG.D, a.s. (elektrické přípojky)

    Realizace této infrastruktury je předpokládána koordinovaně s realizací technické infrastruktury obce. Obec však neodpovídá za případné prodlení způsobené třetími osobami.

XIII.
Podmínky využití pozemku

1. Tyto podmínky budou závazně promítnuty do kupní smlouvy:

    a) Pozemek bude využit k výstavbě rodinného domu určeného k vlastnímu trvalému bydlení kupujícího; rodinný dům může obsahovat nejvýše dvě bytové jednotky.
    b) Pozemek nesmí být rozdělen ani jinak majetkoprávně uspořádán za účelem vytvoření více samostatných stavebních pozemků.
    c) Na pozemku smí být umístěn a postaven pouze jeden rodinný dům. Výstavba dalšího samostatného rodinného domu není přípustná. Tím není dotčena možnost umístění staveb souvisejících s užíváním rodinného domu, zejména garáže, přístřešku nebo zahradního domku.
    d) Hlavní hmota rodinného domu musí být zastřešena sedlovou, valbovou nebo polovalbovou střechou se zřetelným hřebenem a se sklonem nejméně 15°. Plochá, pultová ani jiná střecha neodpovídající tradičnímu venkovskému charakteru zástavby není na hlavní hmotě rodinného domu přípustná.
    e) Rodinný dům nesmí být proveden jako srubová stavba ani svým vnějším vzhledem srubovou stavbu napodobovat. Tím není vyloučena dřevostavba s běžnou fasádní úpravou.
    f) Kupující je povinen nejpozději do 90 dnů ode dne přidělení čísla popisného rodinnému domu přihlásit sebe, a jde-li o více kupujících, alespoň jednoho z nich, k trvalému pobytu na adrese tohoto domu a zachovat zde trvalý pobyt po dobu nejméně pěti let.
    g) Nepřípustné jsou zejména bytové domy, developerské projekty, investiční výstavba, rozdělení rodinného domu na více než dvě bytové jednotky, ubytovny, penziony a krátkodobé ubytování.

2. Splnění podmínek podle tohoto článku bude zajištěno smluvními pokutami a dalšími vhodnými právními prostředky. Konkrétní výše smluvních pokut a podmínky jejich uplatnění jsou uvedeny v příloze č. 1 těchto zásad a budou uvedeny v příslušných smlouvách.

3. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká povinnost odstranit závadný stav nebo splnit porušenou povinnost, je-li její dodatečné splnění možné.

4. Zastupitelstvo obce může v odůvodněných případech hodných zvláštního zřetele na písemnou žádost kupujícího rozhodnout o upuštění od uplatnění smluvní pokuty nebo o jejím přiměřeném snížení.

XIV.
Lhůty výstavby

1. Kupující bude zavázán:
    a) zahájit stavbu do 3 let od nabytí vlastnického práva
    b) dokončit stavbu do 5 let od nabytí vlastnického práva

XV.
Převody a omezení

1. Kupní smlouva bude obsahovat:
    a) zákaz převodu po stanovenou dobu
    b) možnost předkupního práva obce
    c) smluvní sankce
    d) povinnost převzetí trvajících povinností novým nabyvatelem
    e) možnost obce od kupní smlouvy odstoupit

XVI.
Přípojky

1. Součástí realizace ZTV jsou vodovodní, kanalizační a plynové přípojky k jednotlivým stavebním pozemkům.
2. Elektrické přípojky a přípojky elektronických komunikací budou realizovány příslušnými správci sítí.
3. Vnitřní rozvody a napojení staveb na jednotlivé přípojky realizuje kupující na vlastní náklady.

XVII.
Závěrečná ustanovení

1. Tyto zásady byly schváleny zastupitelstvem obce Čejov dne 30. 6. 2026 usnesením č. 262/ZO/2026.
2. Obec si vyhrazuje právo zásady změnit nebo zrušit. Tím nejsou dotčena práva a povinnosti vzniklá z již uzavřených smluv.

Přílohy:

Příloha č. 1 Sankce

Bc. Petra Kopecká starostka	Ing. Marek Fukan místostarosta