



PRAVIDLA PRO PRODEJ POZEMKU PARC. Č. 279/26 VE VLASTNICTVÍ OBCE MALÉ SVATOŇOVICE

(dále jen jako „Pravidla“)

Obecné cíle prodeje pozemku

Obec Malé Svatoňovice, IČO 00278114, se sídlem Nádražní 105, 542 34 Malé Svatoňovice (dále jen jako „Obec“) má zájem rozvíjet individuální bytovou výstavbu, udržet a rozšiřovat počet obyvatel a podporovat zakládání rodin. Za účelem rozvoje obce se tak rozhodla nabídnout pozemek parc. č. 279/26, o celkové výměře 761 m² v katastrálním území Malé Svatoňovice vedený u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov (dále jen jako „Pozemek“) k prodeji.

Prodej Pozemku z majetku obce se řídí zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění a těmito Pravidly pro prodej Pozemku. Pravidla jsou platná pro prodej Pozemku fyzickým osobám pro výstavbu rodinných domů. Pozemek je v platném územním plánu Obce veden jako Plocha bydlení – rodinné domy.

I.

Specifikace prodáváného Pozemku

- 1.1.** Předmětem prodeje dle těchto Pravidel je Pozemek parc. č. 279/26, o celkové výměře 761 m² v katastrálním území Malé Svatoňovice vedený u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov.
- 1.2.** K hranici Pozemku jsou přivedeny inženýrské sítě, a to vodovod, splašková kanalizace, elektřina a optický internet. Pozemek je přístupný z veřejné komunikace v majetku Obce.
- 1.3.** Pozemek je ve výlučném vlastnictví obce.
- 1.4.** Prodej Pozemku je možný výlučně za účelem výstavby objektu bydlení.

II.

Podání žádosti a oprávněná osoba k jejímu podání

- 2.1.** Oprávněnou osobou k podání žádosti o koupi Pozemku je:
 - a)** fyzická osoba; která je současně
 - b)** osobou, jež nemá vůči obci žádný nesplněný závazek či neuhrazený dluh po splatnosti.
- 2.2.** Pro účely prodeje dle těchto Pravidel se manželé považují za jednu osobu.
- 2.3.** Prodej Pozemku do podílového spoluvlastnictví více osob je možný, osoby podají společnou žádost.
- 2.4.** Prodej Pozemku jiným osobám, než uvedeným v článku II. těchto Pravidel, je vyloučen.
- 2.5.** Žádost o koupi Pozemku je možné obecnímu úřadu obce (dále jen jako „OÚ“) podat písemnou formou na předepsaném formuláři, který je jako Příloha č. 1 nedílnou součástí těchto Pravidel, a to osobně na podatelnu OÚ anebo poštou, a to vždy v uzavřené poštovní obálce, přičemž obálka musí být označena slovy **“NEOTVÍRAT – prodej pozemku p.p.č. 279/26“**.



- 2.6. V žádosti je žadatel povinen uvést nabídkovou kupní cenu, za kterou je ochoten Pozemek koupit, přičemž minimální výše nabídkové kupní ceny nesmí být nižší než částka 1 197 900 Kč vč. DPH.**
- 2.7. Termín pro podání písemné žádosti o koupi Pozemku skončí dne 25. 8. 2025 v 16:00 hodin.**

III.

Podmínky prodeje

- 3.1.** Prodej bude prováděn přímým způsobem schválenému kupci – fyzické osobě, který nabídne nejvyšší nabídkovou kupní cenu Pozemku.
- 3.2.** Základním kritériem při výběru vítězného žadatele bude tedy výše nabídnuté kupní ceny za Pozemek, která však nesmí být nižší než částka 1.197.900 Kč vč. DPH.
- 3.3.** V případě více žadatelů o Pozemek bude rozhodovat výše nabídnuté kupní ceny. Přednost má žadatel, který nabídne nejvyšší kupní cenu za Pozemek. V případě shody nabídnuté kupní ceny více žadatelů budou tito žadatelé vyzváni k podání nových nabídek. Doba k podání nabídek činí 10 kalendářních dnů ode dne doručení této výzvy. Žadatelé, kteří nabídli nejvyšší shodnou kupní cenu, nabídnou ve svých nových nabídkách vyšší nabídkovou kupní cenu, než byla jejich předcházející nabídnutá kupní cena.
- 3.4.** Otevírání obálek provede 3. – 5. členná výběrová komise složená z členů Zastupitelstva obce Malé Svatoňovice. Otevírání obálek je veřejné. O výsledku otevírání obálek bude pořízen zápis o otevírání obálek.
- 3.5.** Poté předloží obec prodej Pozemku vítěznému žadateli ke schválení Zastupitelstvu obce a k následnému uzavření kupní smlouvy. Schválení prodeje proběhne na následujícím zasedání Zastupitelstva obce a s vítězným žadatelem bude nejpozději do 2 měsíců od schválení prodeje Zastupitelstvem obce podepsána kupní smlouva ve znění, které tvoří Přílohu č. 2 těchto Pravidel. K podpisu kupní smlouvy bude vybraný žadatel prokazatelně vyzván.
- 3.6.** Kromě kupní ceny Pozemku budou před podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí kupujícím uhrazeny obci náklady spojené s prodejem, tzn. např. náklady na sepsání kupní smlouvy advokátem, poplatek za advokátní úschovu kupní ceny a listin, poplatek za návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, atd.
- 3.7.** V případě, že vybraný žadatel v daném termínu kupní smlouvu nepodepíše, předmětný Pozemek bude nabídnut dalšímu žadateli v pořadí.
- 3.8.** Obec si vyhrazuje právo odstoupit od prodeje Pozemku před jeho schválením ze strany Zastupitelstva obce.

IV.

Základní podmínky prodeje a zajišťovací nástroje prodeje

- 4.1.** Obec si vyhrazuje sjednat v kupní smlouvě k prodávánému Pozemku předkupní právo jako právo věcné, a to na dobu určitou – tedy do doby dokončení a kolaudace žadatelem realizovaného rodinného domu na Pozemku. V případě realizace tohoto předkupního práva obce se cena Pozemku stanoví jako cena, za kterou byl pozemek žadateli prodán.



4.2. Žadatel se v kupní smlouvě zaváže k následujícím povinnostem:

- a) do dvou (2) let od provedení vkladu vlastnického práva k Pozemku ve prospěch žadatele bude ze strany žadatele jako stavebníka zahájeno stavební řízení za účelem povolení výstavby rodinného domu na předmětném Pozemku a současně bude vydán pravomocný souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru nebo pravomocné stavební povolení;
- b) do pěti (5) let od provedení vkladu vlastnického práva k Pozemku ve prospěch žadatele bude dokončena výstavba tohoto rodinného domu; dokončením výstavby rodinného domu se rozumí splnění podmínek pro přidělení čísla popisného novostavbě rodinného domu;
- c) přihlásit si trvalý pobyt do novostavby rodinného domu postaveného na předmětném Pozemku ve lhůtě dvou (2) měsíců od jeho dokončení. V případě porušení této povinnosti bude žadatel povinen uhradit obci smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč;
- d) žadatel nebude oprávněn Pozemek zcizit (převést na jiného) ani ho zatížit bez předchozího písemného souhlasu obce. Zákaz zcizení a zákaz zatížení Pozemku bude sjednáno jako právo věcné s účinky vůči žadateli i všem budoucím vlastníkům předmětného Pozemku. Zákaz zcizení a zákaz zatížení Pozemku bude sjednán na dobu určitou, a to na dobu osmi (8) let od provedení vkladu vlastnického práva k Pozemku ve prospěch žadatele. V případě porušení této povinnosti bude žadatel povinen uhradit Obci smluvní pokutu ve výši 300.000 Kč;
- e) rodinný dům postavený na předmětném Pozemku po jeho dokončení nepřenechat ke krátkodobému pronájmu třetím osobám. Krátkodobým pronájmem se rozumí přenechání rodinného domu postaveného na Pozemku nájemci k rekreaci a nikoli k zajištění bytových potřeb nájemce. Tento závazek bude sjednán na dobu určitou, a to na dobu osmi (8) let od provedení vkladu vlastnického práva k Pozemku ve prospěch žadatele. V případě porušení této povinnosti bude žadatel povinen uhradit obci smluvní pokutu ve výši 500.000 Kč.

4.3. Obec si dále vyhrazuje sjednat v kupní smlouvě k prodávanému Pozemku výhradu zpětné koupě, a to jako právo věcné. Obec tak prodá Pozemek žadateli s výhradou, že má právo po žadateli požadovat vrácení Pozemku, vrátí-li mu zaplacenou kupní cenu. Toto právo zpětné koupě může obec uplatnit pouze v případě, že žadatel poruší některý ze svých závazků uvedených v článku 4.2. písm. a) až b) těchto Pravidel, které současně budou uvedeny v kupní smlouvě. Tato výhrada zpětné koupě Pozemku bude sjednána na dobu určitou, a to na dobu pěti (5) let od provedení vkladu vlastnického práva k Pozemku ve prospěch žadatele.

V.

Zpětný bonus

- 5.1. V případě, že žadatel (jakožto stavebník) o prodej Pozemku dokončí stavbu rodinného domu pravomocným kolaudačním rozhodnutím) na tomto Pozemku, a to nejpozději do 3 let ode dne provedení vkladu vlastnického práva k Pozemku ve prospěch žadatele, vznikne mu nárok na tzv. zpětný bonus ve výši 200 Kč/m² z celkové výměry předmětného Pozemku
- 5.2. Žadatel je povinen o vyplacení zpětného bonusu požádat obec (resp. OÚ obce) v písemné formě, a to nejpozději do 1 roku od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí k rodinnému domu postavenému na Pozemku.



- 5.3.** Nárok na zpětný bonus vzniká pouze žadateli - tedy stavebníkovi, který stavbu rodinného domu zahájí a dokončí. V případě prodeje rozestavěné stavby se nárok na nového vlastníka Pozemku ani stavby nepřevádí.

VI.

Závěrečná ustanovení

- 6.1.** Výjimky z těchto Pravidel pro prodej Pozemku schvaluje Zastupitelstvo obce.
- 6.2.** Obec si dále vyhrazuje právo záměr prodeje Pozemku zrušit, a to i bez udání důvodu, a to až do doby podpisu kupní smlouvy.
- 6.3.** Tato pravidla byla schválena usnesením Zastupitelstva obce Malé Svatoňovice č. 10/2-25 ze dne 23. 6. 2025.
- 6.4.** Tato pravidla pro prodej Pozemku nabývají účinnosti dnem 10. 7. 2025.

Přílohy:

- *Příloha č. 1 - Vzor žádosti o koupi pozemku z majetku Obce Malé Svatoňovice*
- *Příloha č. 2 - Vzor kupní smlouvy*

V Malých Svatoňovicích dne 23. 6. 2025

Vladimír Provazník
Starosta obce

Ing. Marek Švrčina
Místostarosta obce