



# Obec Dolní Dobrouč

Dolní Dobrouč čp. 380, PSČ 561 02

---

## Pravidla postupu prodeje pozemků určených k výstavbě RD v lokalitě „Havlův palouk“ – I. etapa

(dále jen pravidla)

1. Záměr obce prodat pozemky určené k výstavbě rodinných domů (dále je RD) v lokalitě „Havlův palouk“ – I. etapa a s tím spojené zřízení práva stavby musí být zveřejněn na úřední desce ve smyslu ust. § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů.
2. Žádosti o koupi pozemku (zřízení práva stavby) jednotlivých uchazečů budou evidovány v pořadníku na obecním úřadu (pořadí v pořadníku je určeno datem podání žádosti v podatelně), dojde-li poštovní přepravou více žádostí o stejný pozemek v jeden den, rozhodne o jejich pořadí los.
3. S uchazečem bude sepsán protokol, ve kterém bude uvedeno, jaký konkrétní pozemek si vybral. Jedno vyhotovení tohoto protokolu bude předáno uchazeči.
4. Pokud se pozvaný uchazeč nebo zplnomocněný zástupce na základě plné moci s úředně ověřeným podpisem nedostaví ve stanoveném termínu k sepsání protokolu o vybraném pozemku, má se za to, že odstupuje od koupě resp. od zájmu o koupi pozemku v lokalitě „Havlův palouk“ - I. etapa.
5. O prodeji pozemku a na něj navazující zřízení práva stavby rozhoduje zastupitelstvo obce na veřejném zasedání.
6. **Kupní cena pozemku je stanovena 420,00Kč/m<sup>2</sup>.**
7. Každý z uchazečů o koupi pozemku spojené se zřízením práva stavby k výstavbě RD musí v den, kdy si vybere pozemek, složit kauci ve výši **50.000,-Kč** v hotovosti do pokladny obce nebo bankovním převodem (za jednu „stavební parcelu“) s tím, že:
  - 7.1. složená kauce je vratná za splnění podmínek určených v těchto pravidlech v článku 7, bodu 7.3.;
  - 7.2. v případě, že uchazeč, který složil kauci odstoupí od svého záměru vybraný pozemek zastavět, popř. se nedostaví do 15 dnů od vyzvání obce k podpisu „Kupní smlouvy a smlouvy o zřízení práva stavby“, je obec oprávněna složenou kauci ve výši 50.000,- Kč použít na úhradu nákladů, které jí s předpokládaným prodejem vznikly a na tyto náklady je oprávněna si složenou kauci započíst;
  - 7.3. zaplacená kauce bude uchazeči vrácena v případě, že ukončí výstavbu RD do 4 let od uzavření kupní smlouvy a smlouvy o zřízení práva stavby a bude vydán kolaudační souhlas s nabytím právní moci či jiné opatření SÚ k užívání stavby RD na vybraném pozemku. O vyplacení kauze požádá stavebník nejpozději do půl roku od nabytí právní moci kolaudačního souhlasu či jiného opatření SÚ k užívání stavby RD.
8. **Právo stavby bude na vybraném pozemku zřízeno bezúplatně.**
9. Při podpisu obou smluv uvedených v bodě 7.2. kupující zaplatí prodávajícímu:
  - 9.1. celou kupní cenu za pozemek;

9.2. nad **rámec kupní ceny** uhradí poměrnou část nákladů za geodetické práce (vytyčení pozemku), vybudování přípojek inženýrských sítí (voda, kanalizace, plyn a el. vedení) včetně rozvodných skříní plynoměru a elektroměru v celkové výši **60 000,-Kč**, slovy: šedesát tisíc korun českých.

**10.** S uchazečem o koupi, který si vybral pozemek bude uzavřena **kupní smlouva** s těmito zásadními podmínkami:

10.1. kupní smlouva bude uzavřena současně se smlouvou o zřízení práva stavby k vybranému pozemku

10.2. **kupní smlouva bude uzavřena s odkládací podmínkou** následujícího znění : „Realizace převodu vlastnického práva na kupujícího, tj. návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí (veřejného seznamu) bude moci být účastníky této smlouvy podán až po vydání kolaudačního souhlasu s nabytím právní moci či jiného opatření příslušného stavebního úřadu k užívání stavby RD na převáděném pozemku. Kopie uvedeného rozhodnutí či jiného opatření bude nedílnou přílohou kupní smlouvy podávané k zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí“;

10.3. v případě splnění podmínek dle uzavřené smlouvy o právu stavby v čl. 11 a bodu 10.2. bude možné podat návrh na vklad vlastnického práva k předmětnému pozemku do katastru nemovitostí na KÚ;

10.4. v případě, že uchazeč o koupi nepostaví na vybraném pozemku rodinný dům nejpozději do 4 let od podpisu kupní smlouvy, má Obec Dolní Dobrouč právo od ní odstoupit;

10.5. v případě, že uchazeč o koupi nepostaví na vybraném pozemku rodinný dům nejpozději do 4 let od podpisu kupní smlouvy, má Obec Dolní Dobrouč právo na smluvní pokutu ve výši 50 % z uhrazené kupní ceny.

**11.** S uchazečem, který si vybral pozemek bude uzavřena **smlouva o zřízení práva stavby** s těmito zásadními podmínkami:

11.1. právo stavby bude zřízeno bezúplatně na dobu 5 let; (může být max. na 99 let)

11.2. rodinný dům musí být na vybraném pozemku postaven nejpozději do 4 let od uzavření smlouvy;

11.3. pokud uchazeč nezačne na vybraném pozemku stavět, resp. do uplynutí doby trvání práva stavby postaví pouze 1. nadzemní podlaží , je povinen uvést vybraný pozemek bezodkladně do původního stavu a nemá nárok na žádnou náhradu vůči Obci Dolní Dobrouč;

11.4. pokud uchazeč na vybraném pozemku nedokončí stavbu rodinného domu do doby skončení trvání práva stavby, ale dokončí na stavbě více jak 1. nadzemní podlaží ( *se stropní konstrukcí* ) , činí výše náhrady uchazeče o pozemek (stavebníka) 30 % z obvyklé ceny provedené stavby. Znalecký posudek bude vypracován soudním znalcem vybraným Obcí Dolní Dobrouč, která uhradí náklady za jeho vypracování;

11.5. **uchazeč je povinen budoucí stavbu rodinného domu před zahájením stavby pojistit;**

11.6. uchazečem zhotovovaná stavba musí vyhovovat schváleným pravidlům zástavby na území obce Dolní Dobrouč v lokalitě Havlův palouk platným v době podpisu smlouvy;

11.7. Obec Dolní Dobrouč si vyhrazuje vydání předchozího písemného souhlasu k zatížení práva stavby uchazečem, resp. jeho nájmu, propachtování nebo zcizení.

- 12.** Kupní smlouvu a smlouvu o zřízení práva stavby připraví prodávající (Obec Dolní Dobrouč). Návrhy těchto smlouvy budou zaslány k prostudování uchazeči s tím, že tento je povinen dostavit se do 15 dnů od vyzvání k prodávajícímu k jejich podpisu.
- 13.** Projektová dokumentace pro výstavbu rodinného domu bude v rozpracovanosti konzultována a odsouhlasena architektem obce před podáním žádosti o stavební povolení či jiné správní rozhodnutí SÚ k zahájení výstavby.
- 14.** Před podpisem kupní smlouvy a smlouvy o zřízení práva stavby je uchazeč povinen uhradit správní poplatek za vklad práva stavby do katastru nemovitostí (do veřejného seznamu) na KÚ a ověření svého podpisu na obou smlouvách. Před podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je uchazeč povinen uhradit poplatek za vklad vlastnického práva k vybranému pozemku do katastru nemovitostí.
- 15.** Smlouva musí být uzavřena (podepsána) oběma manželi, pokud nemají sjednaný režim oddělených jmění nebo jiné zákonem stanovené omezení v jehož důsledku by realizovanou stavbu rodinného domu nenabývali do společného jmění manželů (SJM).
- 16.** Schválením těchto pravidel v zastupitelstvu obce se ruší pravidla schválená v zastupitelstvu obce dne 16.2. 2011, usnesením číslo 4.

Tato pravidla byla schválena v zastupitelstvu obce dne 12.2.2014, usnesením č. 5.

Pavel Šisler  
Starosta obce