

PRAVIDLA PRO PRODEJ POZEMKŮ VE VLASTNICTVÍ MĚSTYSE DIVIŠOV – lokalita Na Spravedlnosti

(dále jen jako „Pravidla“)

I.

Obecné cíle prodeje pozemků

Tato Pravidla jsou zpracována pro jednotný postup při prodeji věcí nemovitých – pozemků (stavebních parcel) v katastrálním území Divišov u Benešova /dále jen „Pozemek“ či „Pozemky“/ za účelem výstavby objektů sloužících k bydlení v lokalitě „Na Spravedlnosti“ v Divišově, a to z majetku Městys Divišov, Horní náměstí 21, 257 26 Divišov, IČ:00231690, dále jen „Obec“, zejména k zajištění rozvoje bydlení v Obci.

Obec má zájem podpořit individuální rodinnou výstavbu, rozšiřovat počet obyvatel a podporovat zakládání rodin, a proto nepočítá s prodejem celé stavební lokality či jednotlivých částí jednomu podnikatelskému subjektu.

Prodej pozemků z majetku obce se řídí zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění.

Obec stanoví hodnotící kritéria, kdy bude Obec v případě vyššího zájmu o parcely upřednostňovat místní občany, protože inženýrská příprava lokality, je hrazena z rozpočtu Obce, tedy z finančních prostředků určených pro Městys Divišov, které by měly být vynakládány ve prospěch zejména jejich občanů. Prodej ostatním zájemcům však tímto není vyloučen.

II.

Specifikace Pozemků

1. Předmětem prodeje dle těchto Pravidel jsou **4** pozemky. Bližší specifikace jednotlivých Pozemků je provedena zákresem v katastrální mapě, který je jako Příloha č. 1 s názvem Zákres Pozemků nedílnou součástí těchto Pravidel.
2. Veškeré inženýrské sítě (splašková kanalizace, vodovod, elektřina) jsou přivedeny ke každému Pozemku. El.pilíř, vodovodní a kanalizační přípojka budou součástí prodeje.
3. K Pozemkům je přístup zajištěn příjezdovou komunikací, jež je v majetku Obce.
4. Pozemky jsou určeny dle platného Územního plánu Městys Divišov k bydlení v rodinných domech vesnického typu.

III.

Oprávněné osoby

1. Osobou oprávněnou žádat o koupi Pozemku (dále jen „**Oprávněná osoba**“) je fyzická osoba, vůči níž Obec ke dni podání žádosti o koupi neevduje žádnou neuhrazenou pohledávku po splatnosti.
2. Pro účely prodeje dle těchto Pravidel se manželé případně spolu žijící osoby považují za jednu Oprávněnou osobu. Prodej pozemku do podílového spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů je možný, osoby podají jednu společnou žádost. Je nezbytné, aby v žádosti byly uvedeny osoby, které budou pozemek vlastnit.
3. Prodej Pozemku jiným osobám než osobám uvedeným v tomto článku těchto Pravidel je vyloučen.

IV.

Účel prodeje Pozemků

1. Prodej Pozemku je možný výlučně za účelem výstavby Objektu k bydlení (objektu sloužícímu k bydlení).

V.

Podmínky pro stavbu Objektů k bydlení

Rodinné domy musí být postaveny v souladu s podmínkami platného územního plánu městyse Divišov.

Z důvodu nižšího tlaku vody v dané lokalitě, je dáno kupujícím na vědomí, že pro případné zvýšení tlaku vody nebude obec zřizovat veřejnou ATS, ale toto si zřídí majitel pozemku na své náklady pro svoji nemovitost.

VI.

Pravidla výběru kupujícího – Oprávněné osoby

1. Záměr prodeje Pozemků bude zveřejněn na úřední desce Obce. Součástí záměru prodeje bude:
 - označení Pozemku parcelním číslem;
 - minimální prodejní cena Pozemku č. 1 za 1 m^2 – 3000,- Kč;
 - minimální prodejní cena Pozemku č. 2- 4 za 1 m^2 – 3600,- Kč;
 - termín pro podání písemné žádosti o koupi Pozemku;
 - datum, čas a místo otevírání obálek.
2. Termín pro podání písemné žádosti o koupi Pozemku (dále jen "**Žádost**") bude stanoven v záměru prodeje. Formulář Žádosti o koupi Pozemku je jako Příloha č. 2 nedílnou součástí těchto Pravidel. Žádost o koupi Pozemku je možné stáhnout přímo na webových stránkách Obce.
3. Žádosti doručí zájemci o koupi Pozemků osobně, či prostřednictvím zplnomocněného zástupce, nebo poštou, do dne **5.10.2023 do 9:00** na adresu městyse Divišov, Horní náměstí 21, 257 26 Divišov a to v zalepené (zabezpečené proti předčasnému otevření) a neprůhledné obálce formátu A4. Dne 5.10.2023 v 16:00 bude provedeno otevření obálek, kdy zájemci mohou být tomuto přítomni.

Na obálce bude uvedeno **Žádost o koupi Pozemku v lokalitě „Na Spravedlnosti“ v Divišově**
4. Jedna Oprávněná osoba má právo podat maximálně **čtyři** Žádosti na koupi čtyř různých pozemků, zároveň platí, že jedna Oprávněná osoba má právo koupit pouze **jeden** pozemek. Všechny žádosti doručte v jedné obálce. Pokud žadatel doručí Žádosti ve více obálkách, bude považována jako podaná Žádost první doručená. Další Žádosti od jednoho zájemce budou vyřazeny.
5. V případě, že některá Oprávněná osoba dosáhne nejvyššího počtu bodů u více žádostí o pozemek, bude komisí vybrán ke koupi pouze jeden pozemek. U zbylých pozemků se na první místo posouvá zájemce s druhým nejvyšším počtem dosažených bodů. Pokud tato Oprávněná osoba získá nejvyšší počet bodů u více než jednoho pozemku, postupuje se obdobně jako v první větě tohoto odstavce.
6. Základním kritériem při výběru konkrétní Oprávněné osoby bude výše nabídnuté ceny za Pozemek. Nabídnutá cena se musí nejméně rovnat minimální prodejní ceně.

Hodnotící kritérium

Hodnocení žádostí bude provedeno podle následujících dílčích hodnotících kritérií, která jsou stanovena takto:

Dílčí kritérium	Název dílčího hodnotícího kritéria	Váha kritéria
1.	Trvalé bydliště zájemce v Městysi Divišov a jeho částí	30%
2.	Nejvyšší nabídková cena v Kč	70%

Hodnocení Žadostí v rámci obou dílčích hodnotících kritérií bude provedeno bodovací metodou dle popisu uvedeného níže u jednotlivých dílčích hodnotících kritérií. Na základě součtu výsledných bodových hodnot získaných v jednotlivých dílčích hodnotících kritériích bude stanoveno celkové pořadí Žadostí tak, že jako nejlepší bude hodnocena Žádost s nejvyšším celkovým počtem bodů v součtu za všechna dílčí hodnotící kritéria. Maximální počet bodů činí 100.

1. Dílčí hodnotící kritérium – Trvalé bydliště v Městysi Divišov včetně všech jeho místních částí (váha 30%)

V rámci tohoto dílčího kritéria bude hodnoceno, zda má alespoň jeden z žadatelů trvalé bydliště v Divišově alespoň 1 rok ke dni podání Žadosti. Hodnocení bude provedeno tak, že zájemce s trvalým bydlištěm v Divišově alespoň 1 rok získá v rámci hodnocení tohoto dílčího hodnotícího kritéria 30 bodů. Počet bodů za kritérium = max. 30 bodů.

2. Dílčí hodnotící kritérium – Nejvyšší nabídková cena (váha 70%)

V rámci tohoto dílčího kritéria bude hodnocena výše celkové nabídkové ceny, která bude uvedena v Žádosti.

Hodnocení bude provedeno tak, že Žádost s nejvyšší nabídkovou cenou získá v rámci hodnocení tohoto dílčího hodnotícího kritéria 70 bodů, ostatní Žádosti získají počet bodů v poměru nejvyšší nabídkové ceny k hodnocené nabídkové ceně podle vzorce:

$$\text{Počet bodů za kritérium} = 70 * (\text{krát}) \frac{\text{Hodnocená nabídková cena}}{\text{Nejvyšší nabídková cena}}$$

Při veškerých výpočtech a úpravách v rámci hodnocení budou čísla zaokrouhlována na dvě desetinná místa podle matematických pravidel.

Počet bodů za kritérium = max. 70 bodů.

Nabídnutá cena se musí nejméně rovnat minimální prodejní ceně. Výš uvedené

hodnocení bude provedeno pro každý Pozemek zvlášť.

Otevírání obálek provede tříčlenná výběrová komise složená ze zastupitelů Obce. Otevírání obálek může proběhnout za účasti žadatelů. Z otevírání Žadostí provede výběrová komise zápis.

V případě více zájemců o jeden pozemek bude rozhodovat celkový počet bodů. Přednost má Oprávněná osoba, která dosáhne nejvyššího počtu bodů. V případě shody (stejný počet bodů) u více Oprávněných osob, budou tyto písemně vyzvány k podání nových Žadostí. Doba k podání nových Žadostí činí 7 kalendářních dnů ode dne doručení této výzvy. Oprávněné osoby, jenž dosáhly stejného počtu bodů, nabídnou ve svých Žadostech vyšší cenu, než byla předcházející nabídnutá cena. Opět tříčlenná výběrová komise provede vyhodnocení nabídek.

Oprávněné osobě, která dosáhla nejvyššího počtu bodů, bude do 10 dnů od zjištění výsledků zaslán návrh Kupní smlouvy na koupi Pozemku /dále jen „Kupní smlouva“/. Závazné znění Kupní smlouvy je jako Příloha č. 3 součástí těchto Pravidel. Oprávněná osoba má na vyslovení souhlasu s návrhem

Kupní smlouvy 15 kalendářních dnů ode dne, kdy obdržela návrh Kupní smlouvy. Poté, co Oprávněná osoba sdělí Obci, že s návrhem Kupní smlouvy souhlasí, předloží Obec prodej Pozemku Oprávněné osobě ke schválení zastupitelstvem Obce. Po jeho schválení zastupitelstvem Obce lze přikročit k uzavření Kupní smlouvy.

V případě, že Oprávněná osoba, jenž získala nejvyšší počet bodů, nesdělí Obci do 15 dnů ode dne, kdy obdržela návrh Kupní smlouvy, že s návrhem Kupní smlouvy souhlasí, bude k uzavření Kupní smlouvy vyzvána Oprávněná osoba, jež dosáhla druhého nejvyššího počtu bodů. Pokud ani ta nesdělí Obci do 15 dnů ode dne, kdy obdržela návrh Kupní smlouvy, že s návrhem Kupní smlouvy souhlasí, bude k uzavření Kupní smlouvy vyzvána Oprávněná osoba, jež dosáhla třetího nejvyššího počtu bodů, a tak dále. Není-li ani taková osoba, může být rozhodnuto, že Pozemek bude prodáván znovu v další etapě prodeje.

Obec si vyhrazuje právo záměr prodeje Pozemku zrušit i bez udání důvodu, a to až do doby podpisu Kupní smlouvy.

VII.

Základní podmínky prodeje a zajišťovací nástroje prodeje

Způsob úhrady kupní ceny

Kupní cena za Pozemek a náklady spojené s převodem vlastnického práva budou uhrazeny na bankovní účet Obce před podpisem Kupní smlouvy. Nejpozději do 60ti dnů od výzvy k podpisu smlouvy ze strany Obce. Obec zajistí podání originálu Kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy a s příslušným návrhem na vklad u příslušného katastru nemovitostí.

1. Předkupní právo

Obec si vyhrazuje k prodáváním Pozemkům zřídit ve svůj prospěch na dobu určitou předkupní právo konkrétně do doby zapsání Objektu bydlení - dokončené stavby na Pozemku do příslušného katastru nemovitostí.

V případě realizace tohoto předkupního práva Obce se cena Pozemku stanoví jako kupní cena, za kterou byl Pozemek prodán, která bude zvýšena o zhodnocení Pozemku provedeného na náklad Oprávněné osoby jako nového majitele či snížena o případné znehodnocení Pozemku Oprávněnou osobou jako novým majitelem. Hodnota zhodnocení či znehodnocení Pozemku bude určena posudkem soudního znalce z oboru.

Náklady spojené s realizací předkupního práva Obce (zejména náklady spojené s vyhotovením posudku soudního znalce, právní služby, smluvní úpravy, správní poplatky spojené s řízením u příslušného katastru nemovitostí apod.) nese Oprávněná osoba.

2. Odstoupení od Kupní smlouvy

Obec si vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené Kupní smlouvy v případě:

- že ze strany Oprávněné osoby bude na Pozemku prováděna jiná výstavba, než stanoví tato Pravidla a uzavřená kupní smlouva,
- že ze strany Oprávněné osoby nebude uhrazena celá kupní cena pozemku a náklady spojené s převodem vlastnického práva řádně a včas, tedy dle ujednání Kupní smlouvy,
- nesplnění závazku Oprávněné osoby k úhradě kteréhokoli splatného peněžitého závazku ve smyslu ustanovení Kupní smlouvy řádně a včas, a to i po poskytnutí náhradní lhůty k zaplacení ne kratší 5 dnů,
- že Oprávněná osoba nezahájí na Pozemku výstavbu Objektu bydlení do **3 let** ode dne podpisu Kupní smlouvy.

Obec si vyhrazuje právo zajistit plnění i případných dalších povinností Oprávněné osoby sankcí či odstoupením od Kupní smlouvy, které jsou stanoveny v Kupní smlouvě.

Odstoupení od smlouvy je platné a účinné okamžikem doručení (e-mailem s potvrzením o doručení, poštou formou úředního psaní, osobně s potvrzením převzetí, doručenou datovou zprávou prostřednictvím datové schránky) písemného odstoupení Obcí od Kupní smlouvy Oprávněné osobě.

3. Smluvní pokuty

V případě, že nebude do **6 let** ode dne podpisu Kupní smlouvy ukončena výstavba Objektu bydlení na Pozemku, má Obec právo požadovat po Oprávněné osobě úhradu smluvní pokuty ve výši 100.000 Kč za každý započatý rok trvání prodlení s ukončením výstavby Objektu bydlení na Pozemku, a to až do celkové výše smluvní pokuty 400.000 Kč. Za ukončení výstavby Objektu bydlení na Pozemku se pro účely těchto Pravidel rozumí zapsání Objektu bydlení (dokončené stavby) na Pozemku do příslušného katastru nemovitostí /dále jen „Ukončení výstavby Objektu bydlení na Pozemku“/.

V případě, že Oprávněná osoba (včetně rodinných příslušníků, kteří spolu žijí ve společné domácnosti) nebude do tří měsíců od ukončení výstavby Objektu bydlení na Pozemku evidována k trvalému pobytu (dle zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel, v platném znění) v Objektu bydlení na Pozemku, je Obec oprávněna požadovat po Oprávněné osobě úhradu smluvní pokuty ve výši 200.000 Kč.

Veškeré smluvní pokuty dle těchto Pravidel jsou splatné do 30 dnů ode dne doručení (poštou formou úředního psaní, e-mailem s potvrzením o doručení, osobně s potvrzením převzetím, doručenou datovou zprávou prostřednictvím datové schránky) písemné výzvy Obce k úhradě smluvní pokuty Oprávněné osobě, a to na účet sdělený v písemné výzvě.

V odůvodněných případech může Zastupitelstvo Obce rozhodnout o neuplatnění práva na úhradu smluvní pokuty na základě písemného a odůvodněného podání Oprávněné osoby.

VIII. Další ujednání

Náklady spojené s převodem vlastnického práva k Pozemku hradí Oprávněná osoba (dále jen „Náklady spojené s převodem vlastnického práva“). Jedná se zejména o:

- správní poplatky spojené s vkladem vlastnického práva Oprávněné osoby k Pozemku do příslušného katastru nemovitostí;
- právní služby spojené s převodem vlastnického práva k Pozemku (kupní smlouva a návrh na vklad k příslušnému katastru nemovitostí).

IX. Závěrečná ujednání

O případných výjimkách z těchto Pravidel může rozhodnout Zastupitelstvo obce. Nedílnou součástí

těchto Pravidel jsou následující přílohy:

- 1) Příloha č. 1 – Zákres Pozemků
- 2) Příloha č. 2 – Formulář pro podání žádosti
- 3) Příloha č. 3 – Závazné znění Kupní smlouvy

Tato Pravidla včetně příloh byla schválena Zastupitelstvem městyse dne 17. 4. 2023