

Směrnice pro nakládání s pozemky Obce Dolní Morava

I.

Úvodní ustanovení

Na základě § 38 zákona o obcích č. 128/2000 Sb. (dále jen zákon) je Obec povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením těchto povinností není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn.

II.

Prodej pozemků

- 1) Obec odprodá na základě podnětu nebo ze svého rozhodnutí pouze ty pozemky, které:
 - a. zařadí jako nepotřebný majetek, který nelze využít k naplnění cílů obce (například nevhodné umístění, tvar apod.)
 - b. z důvodu prodeje vznikne stavba s jiným důležitým zájmem (bydlení, zdravotnictví, školství, nová pracovní místa)
- 2) Podnět k prodeji pozemků může podat kdokoliv, a to volnou formou. Starosta zváží potřebnost pozemku pro potřeby obce a případně předá záležitost k projednání zastupitelstvu obce. Zastupitelstvo obce rozhoduje o případném schválení záměru prodeje pozemku, přičemž zváží ujednání z předchozího odstavce.
- 3) V případě **schválení záměru prodeje pozemku** se daný záměr se zveřejní na úřední desce Obce v souladu s §39 odst. 1 po dobu nejméně 15-ti dnů před rozhodnutím zastupitelstva obce o prodeji pozemku. Záměr obsahuje všechny podstatné náležitosti:
 - a. **specifikace a identifikace pozemku** (parcelní číslo, katastrální území, výměra, vyznačení prodávané části pozemku apod.)
 - b. **cena pozemku** (pevná, minimální, nabízená)
 - c. **lhůta pro přijetí nabídky** pod sankcí nepřijetí nabídky do rozhodování
 - d. **lhůta pro uzavření kupní smlouvy**
 - e. **forma podání nabídky** (osobně, poštou, datovou schránkou)
 - f. **podání nabídky na předepsaném formuláři**
 - g. **zdůvodnění prodeje nemovitosti** – nepotřebnost (nevyužitelnost) pro Obec, získání finančních prostředků do rozpočtu Obce, narovnání vlastnických vztahů (tvary pozemku), nemožnost nemovitost využít apod.
 - h. **právo nevybrat žádnou z nabídek** a zveřejněný záměr zrušit i bez udání důvodu
 - i. upřesnění nabídky v případě nejasností
 - j. možnost opakování záměru v případě zrušení, a to i v modifikované podobě
 - k. možnost prohlídky nemovitosti
 - l. podání nabídky v zastoupení se nepřipouští; zájemce musí být vždy identifikován. Na základě ověřené plné moci lze nabídku připustit za předpokladu, že zájemci budou jasně identifikováni a bude rozhodováno případně v jejich prospěch.
 - m. informaci o tom, že kupující uhradí veškeré další náklady spojené s koupí pozemku (geometrický plán, odhad ceny pozemku, kolek na vklad do katastru nemovitostí apod.)
 - n. **další náležitosti schválené zastupitelstvem obce**
- 4) V případě rozhodnutí o prodeji pozemků jsou pozemky na základě ustanovení §39 odst. 2 zákona zpravidla prodány za cenu v místě a čase obvyklou určenou na základě místní znalosti nebo znaleckým odhadem. Snížení ceny je možné pouze za splnění dalších skutečností, o kterých rozhodne zastupitelstvo obce:
 - a. podmínka trvalého pobytu kupujícího v obci od zakoupení pozemku po dobu stanovenou zastupitelstvem obce
 - b. podmínka předkupního práva

Směrnice pro nakládání s pozemky Obce Dolní Morava

- c. podmínka zpětné koupě
 - d. další podmínka (např. výstavba infrastruktury nejen pro prodáváný pozemek, výstavba stavby na prodáváném pozemku ve prospěch veřejného zájmu apod.)
- 5) V případě, že zastupitelstvo obce si nebude jisto stanovenou cenou obvyklou, může stanovit podmíněně odůvodnění odchylky od ceny obvyklé dle předchozího odstavce.
- 6) Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce bude cena kupní stanovena jako:
- a. pevná – v případě více zájemců rozhodne zastupitelstvo obce, kterému pozemek prodá
 - b. minimální – poté bude prodán pozemek nejvyšší nabídce, ne však menší než minimálně stanovené ceně
 - c. nabízená - poté bude prodán pozemek nejvyšší nabídce, o jejíž výhodnosti rozhodne zastupitelstvo obce, v případě nevýhodného prodeje bude prodej pozemku zrušen
- 7) V případě prodeje pozemku zastupitelstvo obce schvaluje případné další podmínky, které budou uvedeny v záměru prodeje. Mezi tyto podmínky může patřit například:
- a. splatnost kupní ceny (datum nebo lhůta), popř. možnost splátek
 - b. zápis prodeje do katastru nemovitostí až po úhradě kupní ceny
 - c. předkupní právo obce
 - d. výhrada zpětné koupě obcí (tj. koupě za stejnou cenu, za jakou obec nemovitost prodala)
 - e. podmínka uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní (např. i s odkládací podmínkou – vydání stavebního povolení apod.)
 - f. případné zvýšení kupní ceny v případě, že kupující nesplní obcí stanovené podmínky prodeje (například výstavby RD v dohodnutém termínu)
 - g. případnou možnost obce odstoupit od kupní smlouvy v případě nesplnění sjednaných podmínek (např. úhrady kupní ceny, datum zahájení výstavby, provedení demolice staveb na pozemku apod.)
 - h. požadavek obce prodat více pozemků současně jedinému zájemci nebo možnost ucházet se i o část nemovitosti nebo některou z nich
 - i. vyhrazení práva neprodat všechny nemovitosti bez ohledu na to, zda je o ně projevem zájem či nikoli
 - j. požadavek obce, aby zájemce dal souhlas se zveřejněním obsahu nabídky s tím, že nebude-li souhlas udělen, nemůže být nabídka zařazena do rozhodování zastupitelstva města, které je ze zákona veřejné
- 8) Zastupitelstvo obce může schválit záměr prodeje pozemku konkrétnímu kupujícímu s uvedením důvodu adresné nabídky a s uvedením, že nabídku mohou podat i další fyzické osoby.
- 9) Zastupitelstvo obce může stanovit preference pro rozhodování při prodeji danému zájemci:
- a. upřednostnění občanů a právnických osob s trvalým bydlištěm nebo sídlem v obci nebo jiným vztahem k obci
 - b. upřednostnění osoby, která zakoupí více pozemků jako celek
 - c. upřednostnění osoby s navazující nemovitostí
 - d. prodej nejvyšší nabídce
 - e. prodej nabídky s jinou kvalitou pro obec (zaměstnanost, zajištění určitých služeb, vztah k obci apod.)
- 10) Zastupitelstvo obce si případně v záměru prodeje vyhradí právo vybrat dva nebo více zájemců v sestupném pořadí s tím, že nebude-li uzavřena smlouva s prvním z nich, nebo nedojde-li z jiného důvodu k úhradě kupní ceny, může uzavřít smlouvu s dalším zájemcem ze stanoveného pořadí.
- 11) Zájemce o koupi pozemku musí v době vyvěšení záměru podat nabídku na odkoupení pozemku na předepsaném formuláři pro schválený typ záměru (s pevnou či nabídkovou cenou). Tyto formuláře jsou přílohou této směrnice.
- 12) O prodeji pozemku se rozhoduje na zasedání zastupitelstva obce uvedeném v záměru prodeje. Rozhodování o prodeji se bude řídit předchozími ujednáními.

Směrnice pro nakládání s pozemky Obce Dolní Morava

- 13) V případě schválení prodeje konkrétnímu zájemci bude uzavřena smlouva kupní či smlouva o smlouvě budoucí kupní do doby sjednané zastupitelstvem obce, pokud nebude lhůta stanovena, uzavírá se smlouva nejpozději do 3 měsíců

III.

Směna pozemků

- 1) Podnět ke směně pozemků může podat kdokoliv. Starosta zváží potřebnost směny pozemků pro potřeby obce a případně předá záležitost k projednání zastupitelstvu obce. Zastupitelstvo obce rozhoduje o případném schválení záměru směny pozemků. Zastupitelstvo obce zpravidla projednává individuální směny pozemků.
- 2) **Záměr směny pozemků** se zveřejní na úřední desce Obce v souladu s §39 odst. 1 po dobu nejméně 15-ti dnů před rozhodnutím zastupitelstva obce o prodeji pozemku. Individuální záměr směny pozemků obsahuje všechny podstatné náležitosti:
 - a. **specifikace a identifikace směňovaných pozemků** (parcelní číslo, katastrální území, výměra, vyznačení prodávané části pozemku apod.)
 - b. **hodnoty směňovaných pozemků** (dle odhadu či znalosti, případné uvedení rozdílu a způsobu jeho dorovnání nebo zdůvodnění nedorovnání)
 - c. **lhůta pro uzavření směnné smlouvy**
 - d. **zdůvodnění směny nemovitostí**
 - e. **právo zveřejněný záměr zrušit i bez udání důvodu**
 - f. **právo nevybrat žádnou z nabídek** a zveřejněný záměr zrušit i bez udání důvodu
 - g. případnou informaci o tom, že iniciátor směny uhradí veškeré další náklady spojené se směnou pozemků (geometrický plán, odhad ceny pozemku, kolek na vklad do katastru nemovitostí apod.)
 - h. **další náležitosti schválené zastupitelstvem obce**
- 3) V případě rozhodnutí o směně pozemků jsou směňovány shodné hodnoty pozemků. Jako hodnota bude použita cena v místě a čase obvyklá určená na základě místní znalosti nebo znaleckým odhadem.
- 4) V případě rozdílné hodnoty pozemků musí být stanoveno finanční dorovnání a způsob jeho úhrady. Od finančního dorovnání ve prospěch Obce může být upuštěno v případě důležitého zájmu směny ve prospěch Obce nebo obecně veřejného zájmu.
- 5) V případě, že zastupitelstvo obce si nebude jisto stanovenou cenou obvyklou, může stanovit podmíněné odůvodnění odchylky od ceny obvyklé dle předchozího odstavce.

IV.

Závěrečná ustanovení

Tato směrnice byla schválena na zasedání Zastupitelstva obce Dolní Morava 27. 1. 2020 pod číslem usnesení 3/2020.

Přílohy:

Formulář pro podání nabídky na odkoupení obecního pozemku s pevnou cenou

Formulář pro podání nabídky na odkoupení obecního pozemku s nabídkovou cenou