

Postup a zásady prodeje, směny, nabytí a převodu pozemků do vlastnictví a z vlastnictví obce Libouchec,

Článek I

Prodeje, směny, nabytí a převod pozemků do vlastnictví a z vlastnictví obce Libouchec

Obec Libouchec (dále jen obec) realizuje v souladu se zákonem o obcích a dalšími právními předpisy prodej, směnu, nabytí a převod pozemků do vlastnictví a z vlastnictví obce (dále jen „převod“) podle tohoto postupu a zásad (dále jen „Zásady“) Obecně se stanoví, že nebudou převedeny z majetku obce pozemky se způsobem využití pozemku uvedeném v katastru nemovitostí jako „ostatní plocha - komunikace“ a „silnice“. Výjimku lze předložit do jednání orgánů obce v případě, že pozemek označený se způsobem využití „ostatní plocha – komunikace“, „silnice“, zjevně neslouží obecnímu zájmu.

Článek II

Evidenc a postup vyřizování žádostí

1. Evidenci a vyřizování žádostí zajišťuje odpovědný pracovník obecního úřadu (dále jen „OÚ“).
2. Žádosti se podávají písemně, osobně, prostřednictvím podatelny OÚ Libouchec na řádně vyplněném příslušném formuláři, který je žadateli k dispozici na webových stránkách obce, a který tvoří přílohy č. 2 - 3 těchto „Zásad“. V závislosti na právním postavení žadatele současně musí žádost obsahovat:
 - 2.1. Identifikační údaje žadatele:
 - 2.1.1. Fyzická osoba:
 - příjmení, jméno, data narození, rodinný stav, adresa trvalého pobytu, kontaktní telefon, případně i další kontakt
 - v případě manželů obdobné identifikační údaje manželů,
 - 2.1.2. Podnikající fyzická osoba:
 - stejné údaje dle odstavce 2.1.1., IČ a dále přiložit kopii živnostenského oprávnění
 - 2.1.3. Právnícká osoba:
 - název, sídlo, DIČ, IČ a dále přiložit ověřený výpis z obchodního rejstříku a případně plnou moc statutárního orgánu žadatele k jeho zastupování ve věci
 - 2.2. Identifikační údaje pozemku či jeho části:
 - přesně uvedené parcelní číslo pozemku, katastrální území a v případě zájmu pouze o část, uvedení zájmové výměry
 - snímek z katastrální mapy dotčených pozemků eventuálně se zakreslením částí dotčených pozemků
 - soupis porostů, staveb a úprav na žádaném pozemku obce, které jsou ve vlastnictví žadatele a čestné prohlášení o jejich vlastnictví s ověřeným podpisem, pokud vlastnictví nelze doložit jinak
 - 2.3. Další náležitosti k žádosti:
 - v případě nabídky pozemku, t.j. kdy nabyvatelem bude obec nebo v případě návrhu na směnu, identifikační údaje k pozemku nabízenému obci nebo za pozemek obce (t.j. výpis a snímek z katastru nemovitostí ne starší 3 měsíců, v případě nabídky jen části pozemku její výměru, zakres do mapy případně geometrický plán) a návrh kupní ceny
 - pokud je nabízen pozemek obci, musí s tímto souhlasit a v nabídkovém formuláři být uvedeni a podepsáni všichni spoluvlastníci
 - Žadatel/é jsou povinni uhradit zálohu ve výši Kč 10.000,- Kč na úhradu nákladů spojených s přípravou realizace prodeje. Tato částka bude v případě realizace prodeje považována za první splátku kupní ceny. V případě, že by výsledná kupní cena včetně všech dalších výdajů souvisejících s prodejem nedosáhla výše uhrazené zálohy, bude případný rozdíl žadateli vrácen.

Zásady pro prodej a převod pozemků

3. Podáním žádosti na předepsaném formuláři žadatel prohlašuje, že nemá vůči obci žádné dluhy ani jiné nevyřízené typy závazků, a že v případě odstoupení od záměru se zavazuje uhradit obci stanovenou náhradu v souladu s Čl. II odst. 7. Žadatel rovněž tímto podáním prohlašuje, že se seznámil s těmito „Zásadami“ a nemá proti nim námitek.
4. Žadateli bude odpovědným pracovníkem datovým razítkem podatelny opatřena kopie žádosti jako potvrzení o přijetí žádosti. V případě potřeby bude žadatel požádán o její doplnění, nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne doručení žádosti na obecní úřad.
5. Odpovědný pracovník OÚ si vyžádá stanoviska k převodu a případným závazkům vůči obci.
6. V případě, že žadatel bude mít v evidenci obce nevyrovnané závazky vůči obci, což bude odpovědnému pracovníkovi OÚ sděleno ve stanovisku dle odst. 5. Čl. II, nebude jeho žádost brána v potaz.
7. V případě odstoupení od koupě nemovitosti bude složená záloha vyúčtována proti prokazatelně vynaloženým nákladům obce v souvislosti s přípravou prodeje předmětné nemovitosti. Pokud skutečné náklady budou vyšší než složená záloha, je žadatel vybraný dle Čl. VI povinen doplatit obci částku do výše skutečných nákladů obce. V opačném případě, tj. budou-li náklady obce nižší než složená záloha, bude mu tento rozdíl obcí vrácen. Nevybraným žadatelům bude záloha vrácena v plné výši.
8. V případě uzavření smlouvy, bez ohledu na právní formu převodu pozemku z majetku obce na žádost nabyvatele, tento hradí veškeré náklady spojené s převodem, pokud zastupitelstvo obce nerozhodne jinak.

Článek III Schválení a zveřejnění záměru

1. Záměr obce prodat, směnit, převést nebo nabýt pozemek, t.j. z vlastnictví i do vlastnictví obce, podléhá schválení zastupitelstva obce.
2. Záměr obce prodat, směnit nebo převést pozemek z vlastnictví obce se zveřejňuje po dobu nejméně 15 dnů na úřední desce a webových stránkách obce v souladu s § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění.

Článek IV Další postup při vyřizování žádostí

1. Pokud je záměr prodat, směnit, převést nebo nabýt pozemek zamítnut:
 - 1.1. Odpovědný pracovník OÚ písemně informuje žadatele o neschválení záměru obce nejpozději do 20 pracovních dnů ode dne převzetí příslušného usnesení orgánu obce.
 - 1.2. Žádost bude vyřazena z evidence.
2. Pokud je záměr prodat, směnit nebo převést pozemek z vlastnictví obce (dále jen „převod“) schválen, odpovědný pracovník OÚ zajistí:
 - 2.1. Zveřejnění záměru v souladu s § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění.
 - 2.2. Potvrzení Státního pozemkového úřadu (SPÚ) o případných restitučních nárocích.
 - 2.3. V případě záměru převést pouze část pozemku obce, požádá obec zastoupená odpovědným pracovníkem OÚ příslušný orgán státní správy o vydání rozhodnutí, opatření nebo sdělení o dělení pozemku ve smyslu ustanovení § 82 stavebního zákona.

Zásady pro prodej a převod pozemků

- 2.4. V případě potřeby zadání vyhotovení geometrického plánu pro rozdělení pozemku (pokud jej nezajistí žadatel sám), a to s ohledem na případné požadavky uplatněné při stanovisku k prodeji. Objednávka příslušné geodetické kanceláři bude vystavena po obdržení negativního potvrzení SPÚ o restitučních nárocích.
- 2.5. Vypracování znaleckého posudku za účelem ocenění převáděného pozemku obce a jeho součástí, a to po obdržení všech nutných podkladů. Znalecký posudek nebude vypracován, pakliže by jeho vypracování bylo zřejmě ekonomicky neefektivní (tj. cena znaleckého posudku by byla vyšší nebo velmi podobná předpokládané hodnotě pozemku atd.).

Článek V Rozhodnutí o konkrétním kupujícím

1. O konkrétním kupujícím (dále jen kupující) rozhodne zastupitelstvo obce po schválení obsahu kupní smlouvy výběrem po uplynutí nejméně 15 denní lhůty, po kterou je záměr obce převést pozemek či jeho část zveřejněn na úřední desce obce dle Čl. III, odst. 2. a po zajištění všech nutných podkladů pro odprodej pozemku, a to zpravidla podle následující posloupnosti:
 - a) Pozemky **nezastavitelné** - jako kupující bude vybrán:
 - žadatel, je-li jediným žadatelem,
 - žadatel, který vzešel z dohodovacího řízení v souladu s ustanovením čl. VI, je-li více žadatelů.
 - b) Pozemky **zastavitelné, ale doposud nezastavěné** - jako kupující bude vybrán:
 - žadatel, je-li jediným žadatelem,
 - žadatel, který vzešel z dohodovacího řízení v souladu s ustanovením čl. VI, je-li více žadatelů.
 - c) pozemky **zastavitelné a už zastavěné** - jako kupující bude vybrán:
 - S přednostním právem:
 - žadatel vlastníci stavbu (nemovitost postavenou v souladu s legislativou platnou v době realizace) na požadovaném pozemku či na jeho části (tj. stojící na pozemku či na jeho části anebo tvořící funkční celek s prodávaným pozemkem či jeho částí).
 - Není-li splněn žádný z bodů umožňující uplatnění přednostního práva, platí následující posloupnost:
 - žadatel, je-li jediným žadatelem,
 - žadatel, který vzešel z dohodovacího řízení v souladu s ustanovením čl. VI, je-li více žadatelů.
- Při posuzování o jaký typ pozemku z hlediska zastavěnosti a zastavitelnosti se jedná, bude rozhodováno v souladu s platným územním plánem.**
2. Odpovědný pracovník OÚ písemnou formou vyrozumí všechny žadatele o rozhodnutí zastupitelstva obce, přičemž kupujícího podle usnesení zastupitelstva obce prokazatelně obešle návrhem kupní smlouvy, upozorní na lhůtu pro její uzavření a vyzve, aby se dostavil v navrženém termínu na obecní úřad k podpisu kupní smlouvy a k úhradě kupní ceny.
 3. Nedostaví-li se kupující na výzvu obce v navrženém termínu, a ani si nedomluví jiný termín, běží lhůta 60 dnů od doručení návrhu smlouvy pro její uzavření.
 4. V případě odstoupení kupujícího nebo nebude-li kupující reagovat na výzvu dle Čl. V, odst. 3. a marně uplyne lhůta 60 dnů, bude záležitost vrácena k rozhodnutí zastupitelstvu obce.

Článek VI Prodej pozemku formou dohodovacího řízení

1. Formou dohodovacího řízení bude vybrán kupující při prodeji pozemku, resp. bude-li více žadatelů, kteří doručí na OÚ Libouchec písemnou žádost s náležitostmi dle těchto „Zásad“ a jejich příloh nejpozději ve lhůtě stanovené při zveřejnění záměru. Na později podané žádosti nebude brán zřetel. Dohodovací řízení uskuteční obec nejdříve po zveřejnění schváleného záměru a schválení minimální kupní ceny zastupitelstvem obce.
2. Průběh dohodovacího řízení je v kompetenci rady obce. Kompetenci rady obce je dále přizvat k jednání dotčené odpovědné pracovníky obce
3. Žadatel, který podá nejvyšší nabídku v dohodovacím řízení, se stává kupujícím. Nabídky musí být předloženy písemně v zalepené obálce se jménem žadatele v průběhu dohodovacího řízení radě obce. Žadatel případně jeho zmocněný zástupce je povinen zúčastnit se dohodovacího řízení.
4. Otevření obálek s nabídkami proběhne bezprostředně po jejich předložení za přítomnosti členů rady obce a žadatelů, pakliže tito projeví o účast při otevírání obálek zájem. Současně se dále stejným způsobem, jímž byl vybrán kupující, stanoví pořadí náhradníků na druhém a dalších místech. Výsledky dohodovacího řízení a prodej včetně obsahu kupní smlouvy schvaluje zastupitelstvo obce.
5. Při rovnosti nejvyšších nabídek bude pokračováno v tomtéž dohodovacím řízení dalším kolem a to obdobným způsobem, s tím že nejnižší nabídnutá cena musí být rovna nebo vyšší ceně nabídnuté v kolech předchozích. V případě odstoupení žadatele vybraného v dohodovacím na prvním místě se další žadatel v pořadí stává kupujícím.
6. Nabídka učiněná žadatelem na dohodovacím řízení je ze strany žadatele závazná. V případě odstoupení všech žadatelů, ač vázaných svou učiněnou nabídkou, a vypsání nového dohodovacího řízení, se již tito žadatelé, kteří odstoupili, nemohou nového dohodovacího řízení ohledně stejné nemovitosti účastnit z důvodu porušení závaznosti své nabídky.
7. Termín a čas dohodovacího řízení bude žadatelům prokazatelně oznámen obcí minimálně 15 dnů před jeho konáním. Nebude brán zřetel na žadatele, který se dostaví později než 5 minut od stanovené doby konání dohodovacího řízení.

Článek VII Rozhodnutí o ceně pozemku

1. O konkrétní ceně pozemku rozhodne zastupitelstvo obce dle těchto „Zásad“, po uplynutí nejméně 15 denní lhůty, po kterou je záměr obce převést pozemek či jeho část zveřejněn na úřední desce OÚ Libouchec. Při návrhu ceny se řídí přílohou č. 1 těchto „Zásad“ – Ceníkem pozemků nebo znaleckým posudkem, přičemž pro stanovení ceny je závazná vždy vyšší z těchto cen.
2. Zastupitelstvo obce si vyhrazuje právo stanovit konkrétní podmínky převodu pozemků, zejména u pozemků určených na stavbu RD, ke komerčním účelům a u pozemků zvláště hodných zřetele. U pozemků vyjmenovaných v předchozí větě se v rámci prodeje těchto pozemků může na základě požadavku zastupitelstva obce zřídit předkupní právo ve prospěch obce, a to jako právo věčné.
3. Zastupitelstvo obce si vyhrazuje právo v jakékoliv fázi prodeje, směny, nabytí a převodu pozemků do vlastnictví a z vlastnictví obce Libouchec proces ukončit, přičemž je však obec povinna uhradit relevantní prokázané náklady účastníků procesu.

Článek VIII
Námítky vůči rozhodnutí zastupitelstva obce

Námítky proti rozhodnutí zastupitelstva obce lze podat písemně pouze v případě, že se změnily podmínky, za kterých bylo rozhodnutí učiněno, či vyšly najevo nové skutečnosti, které nebyly známy v době rozhodnutí.

Článek IX
Splatnost kupní ceny

1. Kupující musí prokázat uhrazení kupní ceny pozemku (doplatku kupní ceny v případě směny) a nutných nákladů na účet prodávajícího nebo složených v hotovosti v pokladně OU Libouchec nejpozději při podpisu smlouvy, pokud nebylo předem individuálně dohodnuto, že úhrada bude provedena po podpisu smlouvy. V tomto případě musí kupující prokázat uhrazení těchto částek na účet prodávajícího nejpozději do 30 dnů po podpisu kupní smlouvy, a to před podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Labem, pokud se smluvní strany vlivem okolností nedohodnou jinak. V případě, že vklad bude zamítnut, pak účastníci smlouvy od této odstoupí a vrátí si vzájemná plnění, pokud nedojde k jiné dohodě.
2. Konečný termín pro podpis kupní smlouvy oběma stranami se stanovuje do 60 dnů ode dne doručení návrhu smlouvy a výzvy k jejímu podpisu.
3. Cena pozemku se navýší o náklady spojené s realizací prodeje tj.:
 - o 400,- Kč za vyhotovení návrhu na vklad a soustředění všech podkladů k tomuto návrhu
 - o 1000,- Kč za vyhotovení smlouvy
 - o cenu majetku (součástí a příslušenství), který je umístěn na příslušném pozemku, vyjma majetku, jehož vlastnictví prokázal kupující alespoň čestným prohlášením s ověřeným podpisem, a to dle znaleckého posudku
 - o veškeré náklady spojené s převodem, zejména úhradu ceny za vyhotovení geometrického plánu a vytyčení, úhradu ceny za vyhotovení znaleckého posudku nebo se zřízením věcného břemene, apod.
 - o DPH v zákonné výši v případě, že prodej pozemku nebude možné od této daně osvobodit v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
4. Nabyvatel při podpisu smlouvy dále uhradí v aktuální výši správní poplatek za zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí.

Článek X
Rozhodnutí o směně, nabytí a převodu pozemků do vlastnictví a z vlastnictví obce Libouchec

Zásady pro prodej a převod pozemků

1. O směně, nabytí a převodu pozemků do vlastnictví a z vlastnictví obce rozhodne zastupitelstvo obce.

Článek XI Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Ustanovení těchto „Zásad“ se nevztahuje na pozemky, jejichž součástí jsou stavby na nich stojících a se stavbou souvisejících a nejsou ve vlastnictví kupujícího a jsou prodávány současně s touto stavbou.
2. Tyto „Zásady“ nejsou obecně závaznou vyhláškou ani jiným obecně závazným právním předpisem. Tyto „Zásady“ upravují postup při prodeji, směně, nabývání a převodu pozemků z a do majetku obce, ke kterému je zastupitelstvo obce oprávněno podle §85 písm. a) zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění.
Tyto „Zásady“ jsou závazným pokynem zastupitelstva obce, kterým se řídí činnost OU Libouchec ve věcech přípravy a realizace prodeje, směny, nabývání a převodu pozemků.
3. Tyto „Zásady“ včetně příloh č. 1 až č. 3 byly schváleny usnesením č. 4/1ZO/2023 ze dne 30. 1. 2023.
4. V případech, u kterých již zastupitelstvo obce učinilo rozhodnutí (schválení záměru) před platností těchto „Zásad“ bude postupováno podle do té doby platného postupu.

Přílohy č. :	1	...	<i>Ceník pozemků</i>
	2	...	<i>Žádost o prodej (převod) pozemku z majetku obce pro fyz. osoby</i>
	3	...	<i>Žádost o prodej (převod) pozemku z majetku obce pro právnické osoby</i>

Jiří Bolík
starosta obce Libouchec