

**Směrnice pro postup a zásady převodu pozemků z vlastnictví a do vlastnictví
obce Velké Chvojno**

Článek 1.

Předmět směrnice

Obec Velké Chvojno (dále jen „obec“) realizuje v souladu se Zákonem o obcích a dalšími právními předpisy převod pozemků do vlastnictví a z vlastnictví obce (dále jen „převod“) podle tohoto postupu a zásad (dále jen „Směrnice“). Obecně se stanoví, že nebudou převedeny pozemky z majetku obce, které slouží obecnímu zájmu, popřípadě je s nimi takto v budoucnu plánováno (komunikace, kanalizace čov, veřejné prostranství, vodoteč apod.). Výjimku lze předložit do jednání zastupitelstva obce.

Článek 2.

Náležitosti žádosti o převod obecních pozemků

1. Evidenci a vyřizování žádostí zajišťuje odpovědný pracovník obecního úřadu (OÚ)
2. Žádosti se podávají písemně na řádně vyplněném příslušném formuláři, který je žadateli k dispozici na webových stránkách obce a který tvoří přílohy č. 1 a 2 této „Směrnice“, a doručují se osobně nebo elektronicky prostřednictvím podatelny OÚ nebo datovou schránkou
3. V závislosti na právním postavení žadatele musí žádost obsahovat:
 - 3.1 Identifikační údaje žadatele:
 - 3.1.1 Fyzická osoba:
 - Příjmení, jméno, datum narození, , adresa trvalého pobytu, kontaktní telefon, případně i e-mail. Dále specifikaci formy vlastnictví, ze/do které je převod požadován (např. výlučné vlastnictví, podílové spoluvlastnictví s konkretizací podílů, či SJM), včetně identifikace všech vlastníků.
 - 3.1.2 Podnikající fyzická osoba:
 - Stejně údaje dle odstavce 2.1.1, IČ a dále doložit kopii živnostenského oprávnění
 - 3.1.3 Právnícká osoba:
 - Název, sídlo, IČO, kopie výpisu z OR, případně ověřená Plná moc statutárního orgánu žadatele k zastupování ve věci
 - 3.2 Identifikační údaje pozemku, či části pozemku, které mají být předmětem převodu:
 - Přesně uvedené parcelní číslo pozemku, katastrální území a v případě že je předmětem převodu pouze část pozemku, její přesnou specifikaci, tzn. uvedení zájmové výměry a z jakého pozemku/ů se odděluje nebo doložení platného geometrického plánu.
 - Snímek z katastrální mapy s vyznačením pozemku/ů či části/í

- Soupis porostů, staveb a úprav na žádaném pozemku obce, které jsou ve vlastnictví žadatele a čestné prohlášení o jejich vlastnictví, pokud vlastnictví nelze doložit jinak

3.3 Další náležitosti k žádosti

- - Odůvodnění žádosti převodu. Podpis všech jednajících osob, z/do jejichž vlastnictví bude pozemek převáděn, případně jejich zmocněnců
 - V případě zastupování vlastníků, doložení úředně ověřené právní moci
4. Odpovědný pracovník OÚ prověří, zda žadatel nemá vůči obci žádné dluhy ani jiné nevyřízené závazky. V případě, že bude mít žadatel nevyrovnané závazky vůči obci po lhůtě splatnosti, bude o tomto ze strany obce neprodleně informován a až do doby jejich úplného vyrovnaní, bude vyřizování jeho žádosti pozastaveno.
 5. Žadatel obdrží kopii žádosti, opatřenou datovým razítkem podatelny, jako potvrzení o přijetí žádosti, v případě elektronického podání obdrží žadatel zprávu o přijetí podání. V případě potřeby bude žadatel požádán o její doplnění, které učiní v požadovaném termínu.

Článek 3.

Úhrada nákladů spojených s převodem

1. Pokud zastupitelstvo obce nerozhodne jinak, hradí náklady spojené s převodem pozemku/ů žadatel/kupující. Jedná se zejména o
 - a) náklady spojené s přípravou převodu nemovité věci, tj. znalecký posudek na určení ceny obvyklé a v případě potřeby geometrický plán
 - b) náklady na realizaci převodu nemovité věci, tj. správní poplatek za vklad práva do katastru nemovitostí, případně další správní poplatky.
2. V případě, že by pořizovatelem podkladů pro převod pozemku byla obec, vyhrazuje si právo požadovat po žadateli úhradu zálohy ve výši 10 000 Kč.
3. Pokud by realizace převodu nebyla uskutečněna, bude složená záloha vyúčtována proti prokazatelně vynaloženým nákladům obce v souvislosti s přípravou prodeje předmětné nemovitosti.
4. Pokud by realizace převodu uskutečněna byla, bude složená záloha vyúčtována proti prokazatelně vynaloženým nákladům obce, jejichž plátcem by měl být jinak kupující.
5. Pokud skutečné náklady obce, jejichž plátcem má být žadatel, budou vyšší než složená záloha, je žadatel povinen doplatit obci částku do výše skutečných nákladů obce. V opačném případě, tj. budou-li náklady obce nižší než složená záloha, bude žadateli tento rozdíl vrácen, nebo po dohodě s žadatelem použit na splátku kupní ceny nemovitosti.
6. Výjimky z tohoto postupu budou řádně odůvodněny.

Článek 4.

Projednání žádosti

1. Každá jednotlivá žádost bude posuzována a následně projednávána zastupitelstvem obce individuálně a to na základě podrobného prozkoumání všech okolností, které mohou mít na rozhodnutí vliv.
2. Popis všech okolností, které mohou mít vliv na rozhodnutí ZO či ovlivnění kupní ceny (tzn. list vlastnictví, popis pozemku a jeho součástí, skutečné využití, zamýšlené využití zájemce o pozemek, dojednání úhrady podkladů pro převod a podmínek převodu, atd.) budou zaznamenány písemně a budou buď přímo součástí usnesení, nebo jeho podpůrnou, důvodovou zprávou.
3. Převody pozemků z vlastnictví obce jsou schvalovány zastupitelstvem obce dvoufázově. V první fázi schvaluje zastupitelstvo obce záměr převodu, ve druhé potom konkrétní převod.
4. Pokud dojde ke schválení záměru převodu v ZO, odpovědný pracovník obce zajistí, že bude žadatel o tomto výsledku bez prodlení informován a záměr převodu bude zveřejněn na úřední desce a na webových stránkách obce v souladu s § 39, odst. 1, zákona o obcích č. 128/2000 Sb. v platném znění.
5. Dojde-li během zveřejnění záměru převodu k přihlášení se dalších zájemců o předmětnou nemovitost, bude rozhodnuto o nabývajícím dle čl. 7 (Prodej pozemků formou dohadovacího řízení) této směrnice.

Článek 5.

Další postup při vyřizování žádostí

1. Pokud záměr převodu, či převod pozemku ZO **neschválí**
 - 1.1 Odpovědný pracovník OÚ informuje žadatele o neschválení záměru převodu, či převodu pozemku nejpozději do 20-ti pracovních dnů ode dne převzetí příslušného usnesení orgánu obce
 - 1.2 Žádost bude vyřazena z evidence.
2. Pokud záměr převodu či převodu pozemku ZO **schválí**,
 - 2.1 Odpovědný pracovník obce zajistí zveřejnění záměru v souladu s § 39 odst. 1, zák. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění
 - 2.2 Potvrzení Státního pozemkového úřadu (SPÚ) o případných restitučních nárocích, v případě, že je toto potvrzení relevantní
 - 2.3 V případě převodu pouze části pozemku dojedná obec s žadatelem zadání vyhotovení geometrického plánu pro rozdělení pozemku (pokud nebyl součástí žádosti či není k dispozici) a jeho úhradu, a to s ohledem na případné požadavky vzešlé při projednávání záměru převodu či vydání stanoviska k prodeji.
 - 2.4 Po obdržení geometrického plánu pro rozdělení pozemku zajistí obec od příslušného orgánu státní správy rozhodnutí, opatření či souhlas s dělením pozemku ve smyslu ustanovení § 82 stavebního zákona, pokud již tento nedoložil žadatel.

- 2.5 Pokud ke stanovení kupní ceny nebude možné použít některý ze znaleckých posudků, kterými obec disponuje, ani odpovídající cenu tržní z prodeje obdobného pozemku a lokality, dojde k vypracování nového znaleckého posudku (dále jen ZP) za účelem ocenění převáděného pozemku a jeho součástí, a to po obdržení všech nutných podkladů a po dohodě s žadatelem ohledně úhrady objednávky ZP. Znalecký posudek nebude vypracován, pakliže by jeho vypracování bylo ekonomicky neefektivní (tj. cena znaleckého posudku by byla vyšší nebo velmi podobná předpokládané hodnotě pozemku atd.). Znalecký posudek nebude taktéž vyžadován v případech, kdy dojde mezi obcí a žadatelem ke vzájemné dohodě o ceně, která zohledňuje vyšší zájem obce a je dostatečně odůvodněna.
3. 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.
 4. Pro případy směny pozemků a nabytí pozemků do vlastnictví obce, se ustanovení této směrnice použijí přiměřeně.

Článek 6.

Rozhodnutí o konkrétním kupujícím

1. V případě více zájemců o stejný pozemek rozhodne po uplynutí lhůty pro zveřejnění záměru převodu pozemku na úřední desce obce a po zajištění všech nutných podkladů pro prodej pozemku zastupitelstvo obce o konkrétním kupujícím (dále jen kupující) výběrem, a to zpravidla podle následující posloupnosti:
2. U pozemků nesplňujících podmínky pro výstavbu rodinných domů či nevhodné ke komerčním účelům se přednostní právo uplatní u žadatelů, vlastníků 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) nebo žadatelů, kteří mají předmětný pozemek v dlouhodobém (více jak 1 rok) pronájmu.

U pozemků určených platným územním plánem k výstavbě RD nebo využitelné pro komerční účely bude přistoupeno k výběrovému řízení formou dohodovacího řízení (obálkovou metodou) v souladu s ustanovením čl. 7 této smlouvy.

3. Odpovědný pracovník OÚ písemnou formou vyrozumí všechny žadatele o rozhodnutí zastupitelstva obce, přičemž kupujícího podle usnesení zastupitelstva obce prokazatelně obešle doplněným návrhem kupní smlouvy, upozorní na lhůtu pro její uzavření a vyzve k podpisu.
4. Lhůta pro uzavření smlouvy je 30 dnů od doručení návrhu smlouvy pro její uzavření.
5. V případě odstoupení kupujícího nebo nebude-li kupující reagovat na výzvu dle Čl. 5, odst. 3. a marně uplyne lhůta 30 dnů, bude záležitost vrácena k rozhodnutí zastupitelstvu obce.

Článek 7.

Prodej pozemku formou dohodovacího řízení (obálková metoda)

1. Formou dohodovacího řízení bude vybrán kupující při prodeji pozemku ve vlastnictví obce, resp. bude-li více žadatelů, kteří doručí na OÚ Velké Chvojno písemnou žádost s náležitostmi dle těchto „Zásad“ a jejich příloh nejpozději 5 dnů před zasedáním ZO následujícího po zveřejnění záměru. Na později podané žádosti nebude brán zřetel. Zastupitelstvo obce rozhodne o nejnižší ceně podání (minimální prodejní cena) a konkrétních podmínkách kupní smlouvy.
2. Pověřený pracovník obecního úřadu obešle písemně žadatele s návrhem kupní smlouvy a informacemi o stanovené minimální ceně a místě, termínu a průběhu konání dohodovacího řízení. V návrhu kupní smlouvy budou uvedeny podmínky prodeje. Termín konání bude nejdříve po 20 dnech od obeslání žadatelů.
3. Průběh dohodovacího řízení je v kompetenci starostky/starosty obce. Dohodovacího řízení se účastní jmenovaní členové Finančního a Kontrolního výboru obce (minimálně jeden člen každého jmenovaného výboru) a zapisovatel. Dohodovacího řízení se smí po předchozí dohodě zúčastnit i žadatelé, případně jejich zmocněnci, kteří předloží plnou moc či zmocnění s úředně ověřeným podpisem zmocnitele.
4. Rozhodujícím kritériem pro výběr kupujícího vzešlého z výběrového řízení obálkovou metodou je učiněné podání nejvyšší nabídkové ceny.
5. Žadatel nejpozději do zahájení výběrového řízení předloží starostovi/starostce zalepenou obálku, jejímž obsahem bude:
 - a) přesná identifikace účastníka/ků výběrového řízení a podpis
 - b) přesnou identifikaci předmětného pozemku/ů (min. katastrální území a parcelní číslo)
 - c) nabízenou výši kupní ceny (minimálně ve výši požadované)

Otevření obálek s nabídkami proběhne bezprostředně po zahájení výběrového řízení obálkovou metodou a určí se výherce a stanoví se pořadí náhradníků. Prodej pozemku výherci vzešlého z výběrového řízení schvaluje ZO před podpisem kupní smlouvy.

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. Termín dalšího kola dohodovacího řízení bude stanoven na místě.

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

Článek 8.

Ostatní ujednání

1. 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 věcné.
2. Zastupitelstvo obce si vyhrazuje právo v jakékoliv fázi proces převodu pozemku/ů ukončit, přičemž je však obec povinna toto rozhodnutí řádně odůvodnit a uhradit relevantní prokázané náklady účastníkům procesu.
3. Námitky proti rozhodnutí zastupitelstva obce lze podat písemně pouze v případě, že se změnila podmínky, za kterých bylo rozhodnutí učiněno, či vyšly najevo nové skutečnosti, které nebyly známy v době rozhodnutí.
4. Konečná cena pozemku může být navýšena 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.

Článek 9

Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Ustanovení této Směrnice se nevztahuje na pozemky, jejichž součástí jsou stavby na nich umístěné, nejsou ve vlastnictví kupujícího a jsou prodávány společně.
2. Tato Směrnice není obecně závaznou vyhláškou ani jiným obecně závazným právním předpisem. Tato „ Směrnice “ upravuje postup při převodu pozemků z a do vlastnictví obce, ke kterému je zastupitelstvo obce oprávněno podle §85 písm. a) zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění.
3. Tato Směrnice je závazným pokynem zastupitelstva obce, kterým se řídí činnost OU Velké Chvojno ve věcech přípravy a realizace převodu pozemků. Směrnice včetně příloh č. 1 až č. 3 byla schválena usnesením č. 4/6/2023 na jednání Zastupitelstva obce dne 15.5.2023.
4. V případech, u kterých již zastupitelstvo obce učinilo rozhodnutí (schválení záměru převodu) před platností této směrnice bude postupováno podle do té doby platného postupu.
5. Veškeré jednání, které by bylo odlišné s touto směrnicí musí být vždy řádně a dostatečně odůvodněno.

Přílohy č. :

- 1 ... *Žádost o prodej (převod) pozemku z majetku obce pro fyz. osoby*
- 2 ... *Žádost o prodej (převod) pozemku z majetku obce pro právnické osoby*

Markéta Vaňáčková

Starostka obce Velké Chvojno