Směrnice č.1/2019

**Pravidla pro prodej pozemků ve vlastnictví obce Český Jiřetín**

Obsah:

Úvodní ustanovení

Zveřejnění záměru

Podání žádosti

Rozhodovací proces

Výběrová komise a pravidla pro výběrová řízení

Závěrečná ustanovení

Přílohy

Čl.1

Úvodní ustanovení

1. Tato Pravidla jsou používána při procesu prodeje pozemků v majetku obce Český Jiřetín.
2. Pozemkem se pro účely užívání těchto pravidel rozumí kterákoliv parcela ze všech pozemkových, popř. stavebních parcel nebo její části – podíl na parcele, které jsou zapsány na listech vlastnictví pro obci Český Jiřetín jako vlastníka.
3. Prodej pozemků se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 128/2000 Sb. (především § 38, § 39) o obcích, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a těmito Pravidly.
4. Prodej pozemků bude realizován v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací.
5. O prodeji pozemku rozhoduje zastupitelstvo obce Český Jiřetín.

Čl.2

Zveřejnění záměru

1. Na základě podnětu fyzických nebo právnických osob nebo z vlastního podnětu budou, v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, záměry Obce prodat pozemek ve vlastnictví Obce, zveřejněny na úřední desce obce Český Jiřetín, a to minimálně 15 dnů (do 15-ti denní lhůty nelze započítat den, ve kterém se o právním úkonu rozhoduje) před rozhodnutím o uzavření konkrétní smlouvy zastupitelstvem obce Český Jiřetín. Kromě toho zveřejní Obec své záměry i na svých webových stránkách a v případech již pronajaté nebo zapůjčené nemovitosti obešle písemně i dosavadního nájemce, respektive vypůjčitele.
2. Součástí záměru je minimální prodejní cena Kč/m2 stanovená na základě Usnesení zastupitelstva obce Český Jiřetín.
3. K zveřejnění záměru je oprávněno zastupitelstvo nebo starosta obce.
4. Na zveřejněný záměr mohou reagovat jakékoliv fyzické i právnické osoby podáním vyjádření k zamýšlenému prodeji nebo podáním vlastní žádosti (nabídky).
5. Zastupitelstvo obce může rozhodnout o zveřejnění adresného záměru.
6. Maximální lhůtou mezi zveřejněním záměru a rozhodnutím o právním úkonu se stanovuje lhůta 6 měsíců.

Čl.3

Podání žádosti

1. Na základě zveřejněného záměru Obce prodat pozemek v jejím vlastnictví podávají zájemci vlastní nabídku písemnou formou se žádostí o uzavření příslušné smlouvy, adresovanou Obecnímu úřadu Český Jiřetín. Žádost musí být doručena poštou, prostřednictvím datové schránky, na emailovou adresu Obce či ve výjimečných případech, osobně v úředních hodinách na Obecní úřad Český Jiřetín - viz příloha č.1. „ŽÁDOST O KOUPI POZEMKU“, která je součástí této směrnice a současně je ke stažení na webových stránkách Obce.
2. Podmínkou pro všechny zájemce o účast v procesu prodej pozemků je úhrada účastnického poplatku ve výši 240 Kč (vč. DPH). Jeho úhrada může být provedena na Obecním úřadě v úředních hodinách nebo bezhotovostním převodem na účet Obce (viz webové stránky Obce) *- Variabilní symbol: parcelní číslo, informace pro příjemce: jméno a příjmení zájemce*, popř. poštovní poukázkou nejpozději do konce lhůty pro podání žádostí. Poplatek je nevratný.
3. Zastupitelstvo může rozhodnout, že společně s kupní cenou pozemku budou Obci uhrazeny vícenáklady spojené s procesem prodejem pozemků
4. Posledním dnem pro podání žádosti je 20. kalendářní den od zveřejnění záměru na úřední desce Obce.

Čl.4

Rozhodovací proces

1. Bez ohledu na počet zájemců bude zastupitelstvem pověřená Výběrová komise vždy při rozhodování, zda se zájemcem uzavře příslušnou smlouvu, přihlížet k těmto skutečnostem:
   1. zda žádost obsahuje veškeré požadované náležitosti s tím, že pokud je možné vadu odstranit jednoduchým postupem, vyzve Obec neprodleně zájemce k provedení tohoto úkonu,
   2. pokud žadatel do 3 dnů nereaguje na výzvy o doplnění žádosti, bude žádost vyřazena,
   3. zájemci, u kterých bude zjištěno, že jsou s plněním závazků vůči Obci v prodlení, budou z účasti na přípravě a realizaci dispozic s pozemky vyloučeni,
   4. zda se zájemce zavazuje realizovat svůj záměr s termínem dokončení nejpozději do pěti let od uzavření příslušné smlouvy s tím, že dokončení doloží kolaudačním souhlasem, příp. jiným příslušným dokladem, přičemž časový harmonogram se hodnotí individuálně, podle náročnosti předpokládaného využití pozemku; v případě nedodržení závazku může zastupitelstvo uložit sankci ve výši 20000 tisíc Kč,
   5. zda zájemce uhradil účastnický poplatek.
2. Při žádosti o koupi části pozemku bude Výběrová komise posuzovat, zda při dělení pozemku nevznikne zbytková parcela o tak malé výměře, která by pro obec Český Jiřetín nebyla nijak využitelná. Pokud by dělením pozemku taková parcela vznikla, tak se bude dále jednat pouze o koupi celé parcely bez jejího rozdělení.
3. Pokud bude po uplynutí 20 denní lhůty po zveřejnění záměru na úřední desce přijata pouze jediná žádost, bude Výběrovou komisí posouzena podle pravidel Čl.4 bod 1 a na základě jejího zdůvodnění výběru a doporučení bude o prodeji rozhodovat nejbližší zastupitelstvo.
4. Aplikace přednostního pořadí: podají-li žádost o uzavření kupní smlouvy dva a více zájemců, posoudí Výběrová komise nejdříve, a to v pořadí určeném dále, zda mezi nimi není zájemce:
   1. pro něhož by uzavření smlouvy znamenalo odstranění rozdílu ve vlastnických právech ke stavbě a vlastnických právech k pozemku, na kterém je stavba postavena,
   2. pro něhož by uzavření smlouvy znamenalo odstranění rozdílu ve vlastnických právech k pozemku se stavbou sousedícího nebo se stavbou užívaného (např. zahrada apod.),
   3. pro něhož dojde k odstranění stavu, kdy je předmětný pozemek užíván bez právního důvodu,
   4. který realizací svého podnikatelského záměru vytvoří nová pracovní místa,
   5. který se zavazuje využít pozemek pro účel výstavby bytu nebo rodinného domu s následným trvalým bydlištěm; v případě nedodržení závazku může zastupitelstvo uložit sankci ve výši 20000 tisíc Kč
   6. který se zavazuje provést dispozici s uceleným pozemkem dle potřeb Obce,
   7. který prokazatelně doloží jiné zvláštní okolnosti, které, po zvážení výběrovou komisí, jej zvýhodňují

a výběr účastníka smlouvy provede podle těchto hledisek.

1. Výběrová komise sepíše o svém rozhodnutí dle Čl.4, bod 4. zápis, který bude obsahovat zejména:
   1. identifikaci pozemku (parcelní číslo, výměra a katastrální území),
   2. identifikaci vybraného zájemce,
   3. zdůvodnění svého rozhodnutí o výběru,
   4. doporučení pro rozhodnutí zastupitelstva.
2. Není-li takových zájemců nebo nelze-li provést výběr dle předchozího odstavce pro větší počet zájemců v jedné skupině a nemožnosti aplikace přednostního pořadí dle zařazení do skupiny a) až g), uzavře se kupní smlouva na základě výsledků výběrového řízení – viz Čl.5

Čl.5

Výběrová komise a pravidla pro výběrová řízení

1. Výběrová komise odpovídá za aplikaci a dodržení Pravidel pro prodej majetku ve vlastnictví obce Český Jiřetín:
   1. je jmenována zastupitelstvem obce na celé volební období,
   2. k odvolání celé Výběrové komise nebo jednotlivých členů je oprávněno zastupitelstvo,
   3. na prvním zasedání si komise zvolí předsedu,
   4. minimální počet umožňující rozhodování je stanoven na tři členy komise
2. Výběrová komise zahajuje svou činnost datem vyvěšení záměru Obce o prodeji pozemku na úřední desce.
3. Výběrová komise vyhodnotí přijaté nabídky dle Čl.3. a Čl.4. těchto Pravidel a je povinná:
   1. vést evidenci všech přijatých nabídek,
   2. popsat postup, jakým způsobem byly jednotlivé nabídky zpracovány (vyhodnoceny),
   3. pokud Výběrová komise rozhodne, že nelze použít Čl.4. bod 4. (aplikace přednostního práva), nařídí konání výběrového řízení jehož předmětem bude zjištění nabídky s nejvyšší kupní cenou.
4. Výběrová komise vyzve vybrané zájemce k účasti na výběrové řízení:
   1. výběrové řízení se bude konat formou zalepené obálky s nabídkou kupní ceny.
   2. výzvu k zaslání nabídky Obec doručí prostřednictvím doporučeného dopisu, nebo datové schránky a nebo na emailovou adresu, které byly uvedené v žádosti,
   3. výzva musí obsahovat:
      1. datum, čas a místo konání výběrového řízení,
      2. identifikaci pozemku (parcelní číslo, výměra a katastrální území),
      3. minimální prodejní cenu pozemku,
      4. poučení o průběhu výběrového řízení,
      5. výzva musí být doručena alespoň 14 dní před konáním výběrového řízení,
   4. oslovení zájemci dodají svou nabídku kupní ceny formou zalepené obálky s označením „*VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ – PARCELNÍ ČÍSLO ……– NEOTVÍRAT“* poštou nebo v úředních hodinách osobně na Obecní úřad Český Jiřetín nejpozději jeden den před konáním výběrového řízení.
   5. nabídka musí obsahovat jméno, příjmení a podpis zájemce, návrh kupní ceny (Kč/m2) a identifikaci pozemku (parcelní číslo, výměra a katastrální území).
5. Průběh výběrového řízení:
   1. řízení se koná za dobrovolné účasti zájemců, případně jejich zástupců vybavených plnou mocí s úředně ověřeným podpisem zájemce
   2. zájemci před zahájením výběrového řízení prokazují svou totožnost příslušným dokladem; je-li zájemce zastoupen, předkládá zástupce plnou moc opatřenou úředně ověřeným podpisem,
   3. komise otevře obálky, které obdržela způsobem popsaným v Čl. 5. bodě 4. odst. d), seřadí je od nejvyšší po nejnižší nabídku a určí vítěze,
   4. pokud jsou si dvě nebo více nejvyšších nabídek rovné, komise vyzve přítomné zájemce, kteří tyto nabídky předložili, aby předložili nové nabídky formou uzavřené obálky, která musí obsahovat jméno, příjmení a podpis zájemce a návrh kupní ceny (Kč/m2), přičemž nabízená cena ve druhém kole nesmí být nižší než nejvyšší cena nabídnutá v prvním kole,
   5. výběrové řízení končí předložením nejvyšší nabídky,
   6. ukončení výběrového řízení oznamuje předseda Výběrové komise,
   7. pokud zájemce s vítěznou nabídkou nebyl u výběrového řízení přítomen, předseda výběrové komise jej bude o výsledku výběrového řízení do 5 dnů informovat, zprávou do datové schránky nebo na emailovou adresu, které byly uvedené v žádosti,
   8. protokol o průběhu výběrového řízení (viz příloha č.2) bude obsahovat doporučení pro rozhodnutí zastupitelstva k záměru Obce prodat pozemek.
6. Zájemce, jehož nabídka bude rozhodnutím Výběrové komise doporučena zastupitelstvu jako pro Obec nejvhodnější je povinen do 5 dnů složit na bankovní účet Obce kauci ve výši 5000 Kč. Kauce bude, po úspěšném uzavření kupní smlouvy, odečtena od kupní ceny. Tato kauce propadne ve prospěch Obce v případech, kdy:
   1. vybraný zájemce kupní smlouvu neuzavře,
   2. nezaplatí kupní cenu
   3. jinak zmaří výběrové řízení.

V případě, že zastupitelstvo Obce prodej neschválí, bude kauce zájemci vrácena do 30 dnů.

1. Pokud vybraný zájemce kupní smlouvu neuzavře, případně nezaplatí kupní cenu nebo jinak zmaří proces prodeje pozemků, může výběrová komise doporučit zastupitelstvu:
   1. jako nejvhodnější nabídku, která se umístila druhá v pořadí,
   2. zrušení celého procesu prodeje a vyhlášení nového záměru.

Čl. 6

Závěrečná ustanovení

1. Tato Pravidla byla schválena na řádném zasedání zastupitelstva obce Český Jiřetín dne 22.3.2019 usnesením č. 10/2019. Tato pravidla nabývají účinnosti dnem následujícím po dni jejich schválení. Pokud tato pravidla nebudou zrušena a budou provedeny pouze jejich změny či doplňky, zastupitelstvo zároveň schválí jejich úplné znění.
2. Takto stanovená Pravidla pro prodej pozemků ve vlastnictví obce Český Jiřetín lze obdobně použít pro směnnou smlouvu a při prodeji jiného movitého a nemovitého majetku, popř. k určení výše nájemného za pronájem obecního majetku.
3. Pravidla budou:
   1. zveřejněna na internetových stránkách obce,
   2. k dispozici k nahlédnutí v době úředních hodin na Obecním úřadě Český Jiřetín a na požádání zájemce předána v písemné podobě,
   3. vzor kupní smlouvy je umístěn na webový stránkách obce.

P Ř Í L O H Y

Příloha č. 1 - Žádost o koupi pozemku

Na základě zveřejněného záměru Obce žádám o koupi pozemku.

Datum zveřejnění záměru:

Identifikace pozemku dle zveřejněného záměru (parcelní číslo, výměra a katastrální území):

Nabízená kupní cena zájemcem: Kč/m2

Jméno, Příjmení zájemce:

Číslo obč. průkazu:

Adresa trvalého bydliště:

Adresa pro komunikaci (liší-li se od adresy trvalého bydliště):

Emailová adresa: datová schránka:

Zdůvodnění žádosti (za jakým účelem žádá zájemce o koupi a jakým způsobem bude pozemek využíván):

Jiné zvláštní okolnosti, které chce zájemce výběrové komisi sdělit a doložit:

V dne: podpis:

Příloha č.2 - Protokol o průběhu výběrového řízení:

**Protokol o průběhu výběrového řízení pro prodej pozemků ve vlastnictví obce Český Jiřetín**

**Identifikace pozemků:**

katastrální území xxx:

par. č. xxx (druh pozemku) o výměře xxx m2. . .

*Výběrové řízení konané dne xx.xx.xxxx od xx.xx hod. na Obecním úřadě v Českém Jiřetíně, xxx*

**Komise výběrového řízení ve složení:**

Předseda výběrové komise: …………………………………………………………………..

Členové komise: ………………………………………………………………………………...

**Účastníci výběrového řízení:**

Viz. prezenční listina, která je přílohou tohoto protokolu

Základní (minimální) výše kupní ceny: **………………………Kč/ m2**

Nejvyšší nabídka kupní ceny pozemku/ů, který/é je/jsou předmětem výběrového řízení:

xxx Kč/m2

**Účastník výběrového řízení, který tuto nejvyšší nabídku předložil:**

Identifikace účastníka:………………………………………………...podpis:………………….

Podpisy:

Výběrová komise: Účastníci výběrového řízení:

…………………………………………. …….…………………………………...

…………………………………………. ….……………………………………...

…………………………………………. ……….………………………………...

…………………………………………. ……….………………………………...

…………………………………………. ……….………………………………...

…………………………………………. ……….………………………………...

Příloha č.3 Zjednodušený přehled procesu prodeje pozemků

