PRAVIDLA PRO PRODEJ STAVEBNÍCH POZEMKŮ VE VLASTNICTVÍ OBCE

lokalita Zx (Z.III.1)

Článek 1

Účel programu

1. Obec Lhotka, IČO: 00509728, se sídlem Hořejší 16, Lhotka, 267 23 (dále jen „Obec"), realizuje program prodeje stavebních pozemků ve vlastnictví Obce v lokalitě Zx (dále jen „Program") za účelem podpory bytové výstavby a dlouhodobého rozvoje území Obce.
2. Účelem Programu je zejména:

   a) podpora výstavby rodinných domů určených k bydlení,
   b) zvýšení nebo stabilizace počtu obyvatel Obce,
   c) podpora dlouhodobého bydlení osob s vazbou na Obec,
   d) podpora mladých rodin a domácností,
   e) vytvoření podmínek pro dlouhodobý a udržitelný rozvoj Obce,
   f) podpora zachování a rozvoje občanské vybavenosti a veřejných služeb,
   g) omezení spekulativních nákupů stavebních pozemků,
   h) zajištění toho, aby cenové zvýhodnění poskytnuté Obcí vedlo k reálné výstavbě a bydlení na území Obce.
3. Program je založen na principu, že cenové zvýhodnění poskytnuté kupujícímu je spojeno s převzetím konkrétních povinností směřujících k naplnění účelu Programu.
4. Cenové zvýhodnění není poskytováno bez podmínek. Jeho poskytnutí je podmíněno zejména povinností kupujícího realizovat na převáděném pozemku výstavbu rodinného domu, dodržet stanovené lhůty a po stanovenou dobu respektovat omezení převodu nemovitosti.
5. Konkrétní práva a povinnosti kupujícího, včetně způsobu jejich zajištění, budou upraveny v kupní smlouvě uzavírané mezi Obcí a kupujícím.

Článek 2

Předmět Programu

1. Program zahrnuje prodej celkem 20 pozemků určených k budoucí výstavbě rodinných domů v lokalitě Zx (Z.III.1).
2. Přesný seznam pozemků, jejich parcelní čísla, výměry a další identifikační údaje budou uvedeny v příslušném záměru Obce a v kupních smlouvách.
3. Pozemky jsou pro účely Programu rozděleny do čtyř cenových kategorií:

- Kategorie A – 5 pozemků,
- Kategorie B – 5 pozemků,
- Kategorie C – 5 pozemků,
- Kategorie D – 5 pozemků.

4. Zařazení konkrétního pozemku do příslušné cenové kategorie stanoví Obec v rámci realizace Programu.
5. Žadatel nemá právní nárok na konkrétní parcelu ani na uzavření kupní smlouvy, dokud příslušný orgán Obce neschválí konkrétní převod.

Článek 3

Referenční cena pozemků

1. Pro účely Programu stanovuje Obec referenční cenu stavebního pozemku ve výši:

5 200 Kč včetně DPH za m2.

2. Referenční cena představuje cenu obvyklou stanovenou na základě znaleckého posudku, odborného ocenění nebo jiného podkladu odpovídajícího požadavkům právních předpisů.
3. Konkrétní cena obvyklá jednotlivých pozemků může být před realizací prodeje ověřena nebo aktualizována. Pokud se skutečně zjištěná cena obvyklá významně odchýlí od referenční ceny uvedené v tomto článku, je Obec oprávněna příslušné kupní ceny před zahájením prodeje upravit rozhodnutím Zastupitelstva obce.
4. Rozdíl mezi cenou obvyklou a skutečně sjednanou kupní cenou představuje cenové zvýhodnění poskytované v rámci Programu, pokud takový rozdíl existuje.
5. Odchylka od ceny obvyklé bude v příslušném rozhodnutí Obce řádně odůvodněna zejména veřejným zájmem sledovaným Programem a povinnostmi, které kupující za účelem získání cenového zvýhodnění převezme.

Článek 4

Cenové kategorie

<u>Kategorie A</u>

Počet pozemků: 5

Kupní cena: 2 800 Kč včetně DPH za m2

Referenční cena: 5 200 Kč včetně DPH za m2

Maximální cenové zvýhodnění oproti referenční ceně: 2 400 Kč včetně DPH za m2

Kategorie A je určena osobám splňujícím podmínky podle článku 5 těchto Pravidel.

Kategorie B

Počet pozemků: 5

Kupní cena: 3 800 Kč včetně DPH za m2

Referenční cena: 5 200 Kč včetně DPH za m2

Maximální cenové zvýhodnění oproti referenční ceně: 1 400 Kč včetně DPH za m2

Kategorie B je otevřena všem žadatelům, kteří splní podmínky Programu.

Kategorie C

Počet pozemků: 5

Kupní cena: 4 200 Kč včetně DPH za m2

Referenční cena: 5 200 Kč včetně DPH za m2

Maximální cenové zvýhodnění oproti referenční ceně: 1 000 Kč včetně DPH za m2

Kategorie C je otevřena všem žadatelům, kteří splní podmínky Programu.

Kategorie D

Počet pozemků: 5

Kupní cena: 4 500 Kč včetně DPH za m2

Referenční cena: 5 200 Kč včetně DPH za m2

Maximální cenové zvýhodnění oproti referenční ceně: 700 Kč včetně DPH za m2

Kategorie D je otevřena všem žadatelům, kteří splní podmínky Programu.

Článek 5

Podmínky pro zařazení do kategorie A

1. O zařazení do kategorie A může požádat fyzická osoba starší 18 let, která splňuje alespoň jednu z následujících podmínek:

   a) má trvalý pobyt v Obci nepřetržitě po dobu nejméně 1 rok před podáním žádosti,

   b) měla v minulosti trvalý pobyt v Obci po dobu nejméně 5 let,

   c) je potomkem osoby, která má nebo měla trvalý pobyt v Obci po dobu nejméně 5 let.

2. Pro účely odst. 1 písm. c) se potomkem rozumí dítě, vnuk, vnučka nebo další potomek v přímé linii osoby, která má nebo měla trvalý pobyt v Obci po stanovenou dobu.

3. Splnění podmínek podle tohoto článku musí žadatel na výzvu Obce prokázat příslušnými doklady nebo čestným prohlášením, pokud nelze danou skutečnost ověřit z veřejných evidencí.

4. Pokud žádost podávají společně dvě nebo více fyzických osob, musí být v žádosti uvedeno, kdo bude budoucím kupujícím, popřípadě spolukupujícími.

5. U společné žádosti postačuje pro zařazení do kategorie A, aby alespoň jeden ze společných žadatelů splňoval některou z podmínek uvedených v odstavci 1.

6. Obec je oprávněna požadovat doložení skutečností rozhodných pro zařazení do kategorie A před rozhodnutím o uzavření kupní smlouvy.

Článek 6

Žádost o účast v Programu

1. Žádost o účast v Programu musí být doručena Obci Lhotka způsobem stanoveným Obcí ve výzvě k podávání žádostí, a to:

   a) osobně na podatelně Obecního úřadu Lhotka,
   b) prostřednictvím datové schránky obce gk8at92,
   c) e-mailem na adresu lhotka@oulhotka.cz.

2. Za okamžik podání žádosti se považuje datum a čas jejího doručení Obci Lhotka bez ohledu na způsob doručení.

3. Žádost musí obsahovat zejména:

   a) identifikaci žadatele,
   b) datum narození,
   c) adresu trvalého pobytu,
   d) kontaktní údaje,
   e) údaj, zda žadatel požaduje zařazení do kategorie A,
   f) údaje a doklady prokazující splnění podmínek kategorie A, pokud jsou relevantní,
   g) čestné prohlášení o pravdivosti uvedených údajů,
   h) prohlášení, že žadatel souhlasí s podmínkami Programu a je připraven je převzít v kupní smlouvě,
   i) další údaje nebo doklady stanovené Obcí v oznámení Programu.

3. Každý žadatel může podat pouze jednu žádost.

4. Společná žádost více osob se pro účely pořadí považuje za jednu žádost.

5. Žadatel, který podá více žádostí, bude zařazen do pořadí pouze jednou, a to podle první úplné žádosti.

6. Neúplná žádost se nepovažuje pro účely stanovení pořadí za úplnou žádost, dokud nebude doplněna.

7. Obec může žadatele vyzvat k odstranění vad nebo doplnění žádosti. Výzva musí obsahovat přiměřenou lhůtu k doplnění.

8. Pokud žadatel žádost ve stanovené lhůtě nedoplní, může být jeho žádost vyřazena z dalšího posuzování.

9. Za úplnou žádost se považuje žádost, která obsahuje všechny údaje a doklady požadované těmito pravidly a oznámením Obce a umožňuje jednoznačně posoudit splnění podmínek Programu.

Článek 7

Vyhlášení výzvy a zahájení přijímání žádostí

1. O zahájení prodeje stavebních pozemků v rámci Programu rozhoduje Zastupitelstvo obce.

2. Obec zveřejní výzvu k podávání žádostí (dále jen „Výzva“) na úřední desce Obce, elektronické úřední desce a způsobem v místě obvyklým.

3. Výzva bude zveřejněna v dostatečném předstihu před okamžikem zahájení přijímání žádostí tak, aby měli všichni potenciální žadatelé možnost seznámit se s podmínkami Programu.

4. Výzva bude obsahovat zejména:

   a) datum a přesný čas zahájení přijímání žádostí,
   b) datum a přesný čas ukončení přijímání žádostí, bude-li stanoven,
   c) způsob a místo podání žádosti,
   d) seznam nabízených pozemků včetně výměr,
   e) rozdělení pozemků do jednotlivých cenových kategorií,
   f) kupní ceny jednotlivých kategorií,
   g) podmínky účasti v Programu,
   h) podmínky pro zařazení do kategorie A,
   i) seznam požadovaných příloh a dokladů,
   j) způsob určování pořadí žadatelů,
   k) případnou výši a podmínky rezervační jistoty,
   l) způsob zveřejnění výsledků posouzení žádostí, pokud bude zveřejnění prováděno,
   m) kontaktní údaje Obce pro podávání žádostí a komunikaci se žadateli.

5. Žádosti podané před datem a časem zahájení přijímání žádostí uvedeným ve Výzvě se pro účely stanovení pořadí nepovažují za doručené v rámci Programu a nebudou zařazeny do pořadí.

6. Žadatel, který podal žádost před zahájením přijímání žádostí, může po zahájení přijímání žádostí podat žádost znovu způsobem stanoveným ve Výzvě.

7. Pořadí žadatelů se začíná určovat okamžikem zahájení přijímání žádostí uvedeným ve Výzvě.

8. Pro účely pořadí je rozhodující datum a čas doručení úplné žádosti způsobem stanoveným ve Výzvě.

9. Pokud je žádost doručena po zahájení přijímání žádostí, ale je neúplná, zařadí se do pořadí až okamžikem jejího řádného doplnění, přičemž rozhodným okamžikem je datum a čas doručení úplného doplnění žádosti.

10. Pokud bude ve Výzvě stanoveno více způsobů podání žádosti, Obec předem určí pravidla pro určení okamžiku doručení žádosti pro každý jednotlivý způsob podání.

11. Obec je povinna nastavit způsob přijímání žádostí tak, aby bylo možné zpětně jednoznačně určit datum a čas jejich doručení.

12. Obec je oprávněna Výzvu před zahájením přijímání žádostí změnit nebo doplnit. O změně Výzvy bude Obec informovat stejným způsobem, jakým byla Výzva zveřejněna.

13. Po zahájení přijímání žádostí nelze podmínky Programu ani Výzvy měnit způsobem, který by zpětně znevýhodnil nebo zvýhodnil některého z již evidovaných žadatelů, s výjimkou změn vyžadovaných právními předpisy nebo rozhodnutím příslušného orgánu z důvodu ochrany zákonnosti postupu Obce.

14. Pokud nelze mezi dvěma nebo více úplnými žádostmi jednoznačně určit dřívější okamžik doručení, rozhodne o jejich vzájemném pořadí veřejně provedený los. O termínu a místě losování budou dotčení žadatelé předem vyrozuměni a bude jim umožněna účast při losování. O průběhu a výsledku losování bude vyhotoven písemný protokol.

Čl. 8

Podmínka uskutečnění konkrétního prodeje

1. Přijetí těchto Pravidel, vyhlášení Výzvy, podání žádosti ani zařazení žadatele do pořadí nezakládá právo žadatele na převod konkrétního pozemku ani na uzavření kupní smlouvy.

2. Uskutečnění každého konkrétního prodeje pozemku podle těchto Pravidel je podmíněno předchozím splněním všech právních, majetkových, územně plánovacích, stavebních, technických a dalších podmínek nezbytných pro jeho řádný a zákonný prodej a následnou realizaci zamýšlené výstavby.

3. Za podmínky podle odstavce 2 se považuje zejména:
   a) nabytí příslušného pozemku, popřípadě pozemků tvořících předmět prodeje, do vlastnictví Obce,
   b) pořízení a nabytí účinnosti příslušné změny územního plánu, pokud je její provedení pro zamýšlenou výstavbu nezbytné,
   c) splnění podmínek vyplývajících z územně plánovací dokumentace a dalších právních předpisů umožňujících zamýšlené využití pozemku,
   d) příprava a případná realizace nezbytné dopravní, technické a další infrastruktury a

splnění podmínek jejího napojení,
e) vypořádání vlastnických, věcných, smluvních a jiných právních vztahů, které jsou nezbytné pro prodej nebo následnou výstavbu,
f) splnění všech podmínek stanovených právními předpisy pro nakládání s nemovitým majetkem Obce, zejména řádné zveřejnění záměru prodeje, pokud je vyžadováno,
g) schválení konkrétního převodu příslušným orgánem Obce,
h) splnění dalších podmínek, které vyplynou z průběhu přípravy lokality nebo budou nezbytné k tomu, aby mohl být konkrétní prodej a následná výstavba řádně uskutečněny.

4. Do doby splnění podmínek podle tohoto článku nebude konkrétní kupní smlouva uzavřena ani nebude učiněno rozhodnutí o převodu, které by bylo v rozporu s právními předpisy nebo bezprostředně předcházelo splnění těchto podmínek.

5. Pořadí žadatelů zjištěné podle těchto Pravidel může být stanoveno a uchováno i před splněním podmínek uvedených v tomto článku. Samotné zařazení do pořadí však nezakládá právo na uzavření kupní smlouvy.

6. Pokud budou podmínky podle tohoto článku splněny pouze ve vztahu k některým pozemkům, může Obec pokračovat v přípravě a realizaci prodeje těchto pozemků, zatímco prodej ostatních pozemků bude odložen do doby splnění příslušných podmínek.

7. Pokud se v průběhu přípravy lokality ukáže, že některý pozemek nebude možné z objektivních právních, majetkových, územně plánovacích, technických nebo jiných důvodů převést nebo využít pro zamýšlenou výstavbu, může být jeho prodej odložen, změněn nebo z Programu vyřazen. Tím není dotčeno pořadí žadatelů v rozsahu, v jakém je možné jeho žádost dále využít podle těchto Pravidel.

8. Splnění podmínek uvedených v tomto článku je podmínkou uskutečnění konkrétního prodeje a uzavření příslušné kupní smlouvy. Tato Pravidla proto sama o sobě nepředstavují příslib Obce, že k převodu pozemků v určitém termínu nebo vůbec dojde.

Článek 9

Přidělování pozemků a cenových kategorií

1. Nejprve se posoudí žádosti žadatelů, kteří splňují podmínky pro kategorii A.

2. Prvních pět žadatelů splňujících podmínky kategorie A bude zařazeno mezi žadatele o pozemky kategorie A podle pořadí úplných žádostí.

3. Pokud je počet žadatelů splňujících podmínky kategorie A vyšší než pět, budou další žadatelé zařazeni do pořadí pro přidělování pozemků kategorií B až D.

4. Žadatelé, kteří nesplňují podmínky kategorie A, budou zařazeni do společného pořadí pro kategorie B až D.

5. Po vyčlenění pěti pozemků kategorie A se zbývající žadatelé seřadí podle data a času doručení úplné žádosti a budou postupně zařazováni:

a) prvních 5 žadatelů do kategorie B,
b) dalších 5 žadatelů do kategorie C,
c) dalších 5 žadatelů do kategorie D.

6. Zařazení do kategorie neznamená automatický vznik práva na konkrétní pozemek.
7. O konkrétním převodu konkrétního pozemku rozhoduje Zastupitelstvo obce v souladu s právními předpisy.
8. Při přidělování konkrétních pozemků bude Obec, pokud to umožní dispozice pozemků, respektovat pořadí žadatelů.
9. Obec může předem v oznámení Programu stanovit, zda si žadatel může vybírat z dostupných pozemků, případně jakým způsobem bude výběr proveden.

Článek 10

Uvolnění neobsazených pozemků kategorie A

1. Nebude-li všech pět pozemků kategorie A obsazeno žadateli splňujícími podmínky této kategorie do 31.3.2027, může Zastupitelstvo obce rozhodnout o jejich přeřazení do aktuální volné kategorie.
2. Při rozhodování podle odstavce 1 Zastupitelstvo zohlední zejména počet dosavadních žádostí, zájem o jednotlivé kategorie a účel Programu.
3. Po přeřazení pozemků do aktuální kategorie prodeje mohou o tyto pozemky požádat nebo o jejich přidělení soutěžit také žadatelé, kteří nesplňují podmínky článku 5.
4. Přeřazením pozemku do jiné kategorie nedochází automaticky ke změně kupní smlouvy již uzavřené s jiným kupujícím.

Článek 11

Obecné podmínky pro kupující

1. Kupujícím v rámci Programu může být fyzická osoba starší 18 let.
2. Kupující musí být způsobilý k právnímu jednání v rozsahu potřebném k uzavření kupní smlouvy.
3. Kupující je povinen před uzavřením kupní smlouvy prokázat splnění podmínek Programu a předložit Obci požadované doklady.
4. Kupující je povinen poskytnout Obci pravdivé a úplné údaje.
5. Žadatel nesmí získat více než jeden pozemek v rámci Programu, pokud Zastupitelstvo obce výslovně nerozhodne jinak.
6. Na uzavření kupní smlouvy není právní nárok.

7. Zastupitelstvo obce rozhoduje o konkrétním převodu nemovitosti v souladu s právními předpisy.

Článek 12

Kupní smlouva a převzetí závazků kupujícím

1. Veškeré zásadní povinnosti kupujícího vyplývající z Programu budou zapracovány do kupní smlouvy.

2. Kupní smlouva bude obsahovat zejména:

   a) přesné označení převáděného pozemku,
   b) kupní cenu,
   c) účel převodu,
   d) závazek kupujícího využít pozemek k výstavbě rodinného domu,
   e) povinnost zahájit příslušné kroky k realizaci výstavby ve stanovené lhůtě,
   f) povinnost dokončit stavbu ve stanovené lhůtě,
   g) omezení převodu pozemku a rozestavěné stavby,
   h) povinnost vrátit cenové zvýhodnění při porušení stanovených povinností,
   i) předkupní právo Obce, bude-li zřízeno,
   j) případný zákaz zcizení a zatížení,
   k) případné zástavní právo ve prospěch Obce,
   l) způsob řešení mimořádných životních situací,
   m) další zajišťovací a smluvní mechanismy potřebné k ochraně práv Obce.

3. Kupní smlouva bude obsahovat přesné vymezení okamžiku, od kterého běží jednotlivé lhůty.

4. Není-li v kupní smlouvě stanoveno jinak, považuje se pro účely lhůt podle Programu za rozhodný okamžik nabytí vlastnického práva kupujícím, tedy okamžik právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Článek 13

Povinnost výstavby

1. Kupující je povinen využít převáděný pozemek k výstavbě rodinného domu určeného primárně k bydlení.

2. Kupující je povinen nejpozději do 24 měsíců od nabytí vlastnického práva k pozemku učinit právně relevantní krok směřující k povolení realizace stavby, zejména podat příslušnou žádost nebo učinit jiný úkon vyžadovaný aktuálními stavebními předpisy.

3. Kupující je povinen dokončit výstavbu rodinného domu nejpozději do 60 měsíců od nabytí vlastnického práva k pozemku.

4. Za dokončení stavby se pro účely Programu považuje stav umožňující její řádné užívání v souladu s příslušnými stavebními předpisy.
5. Konkrétní způsob prokazování splnění povinnosti podle tohoto článku bude upraven v kupní smlouvě.
6. Zastupitelstvo obce může na základě písemné a řádně odůvodněné žádosti kupujícího v mimořádných případech stanovenou lhůtu přiměřeně prodloužit.

Článek 14

Zákaz spekulativního převodu

1. Kupující nesmí bez předchozího písemného souhlasu Obce převést pozemek nebo rozestavěnou stavbu na třetí osobu před dokončením rodinného domu.
2. Za převod se pro účely těchto pravidel považuje zejména prodej, darování nebo jiný právní způsob převodu vlastnického práva.
3. Konkrétní rozsah omezení převodu bude upraven v kupní smlouvě.
4. Zákaz podle tohoto článku se neuplatní v rozsahu, v jakém Zastupitelstvo obce povolí výjimku podle článku 18 těchto pravidel.
5. Účelem tohoto omezení je zabránit spekulativnímu nakládání s pozemky, které byly prodány za cenu nižší než cenu obvyklou.

Článek 15

Ochranné období po dokončení stavby

1. Po dobu 10 let od nabytí vlastnického práva k pozemku se stanovuje ochranné období, jehož účelem je zajistit dlouhodobé naplnění účelu Programu.
2. Pokud kupující v průběhu ochranného období převede pozemek nebo rodinný dům na třetí osobu, může mu podle podmínek kupní smlouvy vzniknout povinnost vrátit Obci část poskytnutého cenového zvýhodnění.
3. Výše vraceného zvýhodnění se stanoví podle doby, která uplynula od nabytí vlastnického práva:

   a) převod do 5 let – 100 % poskytnutého zvýhodnění,
   b) převod po 5 letech a do 7 let – 75 % poskytnutého zvýhodnění,
   c) převod po 7 letech a do 9 let – 50 % poskytnutého zvýhodnění,
   d) převod po 9 letech a do 10 let – 25 % poskytnutého zvýhodnění,
   e) převod po uplynutí 10 let – bez povinnosti vrátit cenové zvýhodnění z titulu tohoto článku.

4. Pro přesné určení výše vraceného zvýhodnění je rozhodující okamžik právních účinků vkladu vlastnického práva ve prospěch nabyvatele.

5. Konkrétní mechanismus výpočtu a splatnosti vraceného zvýhodnění bude upraven v kupní smlouvě.

Článek 16

Vrácení cenového zvýhodnění při porušení povinností

1. Kupující je povinen vrátit Obci poskytnuté cenové zvýhodnění v rozsahu stanoveném kupní smlouvou zejména tehdy, pokud:

   a) nesplní povinnost výstavby ve stanovené lhůtě,
   b) bez souhlasu Obce převede pozemek nebo rozestavěnou stavbu v rozporu s podmínkami Programu a kupní smlouvy,
   c) uvede nepravdivé nebo neúplné údaje za účelem získání cenového zvýhodnění,
   d) závažným způsobem poruší podmínky Programu nebo kupní smlouvy,
   e) využije pozemek v rozporu s účelem, pro který byl v rámci Programu prodán.

2. Výše poskytnutého cenového zvýhodnění se pro účely tohoto článku stanoví jako rozdíl mezi cenou obvyklou rozhodnou pro konkrétní prodej a skutečně sjednanou kupní cenou, nejvýše však:

   - Kategorie A: 2 400 Kč včetně DPH za m2,
   - Kategorie B: 1 400 Kč včetně DPH za m2,
   - Kategorie C: 1 000 Kč včetně DPH za m2,
   - Kategorie D: 700 Kč včetně DPH za m2.

3. Kupní smlouva může pro jednotlivé případy porušení stanovit odlišný rozsah vrácení zvýhodnění, pokud je to odůvodněno povahou porušení a není tím popřen účel Programu.

4. Vrácení cenového zvýhodnění podle tohoto článku je v kupní smlouvě konstruováno jako majetkové vypořádání poskytnutého zvýhodnění při nesplnění podmínek, nikoliv jako samostatná smluvní pokuta.

5. Tím není dotčeno právo Obce na náhradu škody nebo na uplatnění jiných práv, pokud tak stanoví právní předpisy nebo kupní smlouva.

Článek 17

Zajištění závazků kupujícího

1. Závazky kupujícího vyplývající z Programu budou v kupní smlouvě zajištěny přiměřenými právními prostředky.

2. Podle konkrétní situace mohou být využity zejména:

a) uznání dluhu,
b) zástavní právo ve prospěch Obce,
c) předkupní právo ve prospěch Obce,
d) zákaz zcizení a zatížení, bude-li jeho použití právně a věcně odůvodněné,
e) smluvní povinnosti a další zajišťovací mechanismy,
f) zápis příslušných práv do katastru nemovitostí, pokud to právní předpisy umožňují.

3. Rozsah a doba trvání jednotlivých zajišťovacích práv budou stanoveny v kupní smlouvě.

4. Zajištění musí být přiměřené hodnotě závazků kupujícího a účelu Programu.

Článek 18

Předkupní právo Obce

1. V kupní smlouvě může být ve prospěch Obce sjednáno předkupní právo k pozemku a případně k rodinnému domu po dobu 10 let od nabytí vlastnického práva kupujícím.

2. Rozhodne-li se vlastník v době trvání předkupního práva převést nemovitost na třetí osobu, je povinen postupovat podle podmínek stanovených v kupní smlouvě.

3. Kupní smlouva stanoví zejména:

a) způsob nabídnutí nemovitosti Obci,
b) náležitosti nabídky,
c) lhůtu pro vyjádření Obce,
d) způsob stanovení kupní ceny,
e) postup v případě odmítnutí nabídky Obcí,
f) vztah předkupního práva k případnému vrácení cenového zvýhodnění.

4. Předkupní právo bude zřízeno a zapsáno do katastru nemovitostí, pokud to jeho právní konstrukce umožňuje.

Článek 19

Výjimky a mimořádné životní situace

1. Zastupitelstvo obce může v případech hodných zvláštního zřetele rozhodnout o úplném nebo částečném prominutí povinnosti vrátit cenové zvýhodnění nebo o jiné přiměřené úpravě povinností kupujícího.

2. Za případy hodné zvláštního zřetele lze považovat zejména:

a) úmrtí kupujícího,
b) závažný zdravotní stav,
c) vznik invalidity,
d) dlouhodobou pracovní neschopnost,
e) rozvod nebo rozpad domácnosti,

f) závažné sociální nebo rodinné okolnosti,
g) živelní nebo jinou mimořádnou událost,
h) jiné objektivní a nepředvídatelné okolnosti, které kupujícímu podstatně znemožní splnění povinností.

3. Výjimka není automatickým právem kupujícího.

4. O výjimce rozhoduje Zastupitelstvo obce na základě písemné žádosti kupujícího a doložení relevantních skutečností.

5. Rozhodnutí o výjimce musí být odůvodněno.

6. Při rozhodování o výjimce Zastupitelstvo posuzuje zejména:

a) závažnost vzniklé situace,
b) míru zavinění kupujícího,
c) dosavadní plnění povinností,
d) rozsah již realizované výstavby,
e) účel Programu,
f) dopad rozhodnutí na ochranu majetku Obce,
g) rovné zacházení s ostatními kupujícími.

Článek 20

Veřejný zájem a odůvodnění zvýhodněného prodeje

1. Obec konstatuje, že Program sleduje veřejný zájem spočívající zejména v:

a) podpoře výstavby rodinných domů na území Obce,
b) stabilizaci a případném zvýšení počtu obyvatel Obce,
c) podpoře dlouhodobého bydlení,
d) podpoře mladých rodin a domácností,
e) podpoře osob s dlouhodobou vazbou na Obec,
f) zachování a rozvoji občanské vybavenosti a veřejných služeb,
g) podpoře dlouhodobého demografického rozvoje Obce,
h) vytvoření podmínek pro ekonomickou a sociální udržitelnost Obce,
i) omezení spekulativních nákupů stavebních pozemků.

2. Obec konstatuje, že prodej stavebních pozemků za cenu nižší, než cenu obvyklou, je odůvodněn veřejným zájmem na rozvoji bydlení, stabilizaci obyvatel a dlouhodobém rozvoji Obce.

3. Cenové zvýhodnění není poskytováno bezpodmínečně. Je spojeno s povinnostmi kupujícího, které mají zajistit naplnění veřejného zájmu sledovaného Programem.

4. Za významné protiplnění ze strany kupujícího se považuje zejména:

a) závazek realizovat výstavbu rodinného domu,
b) dodržení stanovených lhůt,

c) omezení spekulativního převodu,
d) respektování ochranného období,
e) případná povinnost vrátit poskytnuté cenové zvýhodnění při porušení podmínek.

5. Výše cenového zvýhodnění je stanovena transparentně a předem pro jednotlivé cenové kategorie.

6. Podmínky Programu jsou při splnění stanovených předpokladů aplikovány shodně na všechny žadatele nacházející se ve srovnatelném postavení.

7. Příslušné rozhodnutí Zastupitelstva obce o konkrétním prodeji pod cenou obvyklou bude obsahovat konkrétní odůvodnění odchylky od ceny obvyklé.

Článek 21

Veřejná podpora

1. Obec před uzavřením kupní smlouvy posoudí, zda poskytnutím cenového zvýhodnění konkrétnímu kupujícímu může dojít k poskytnutí veřejné podpory podle příslušných právních předpisů Evropské unie a České republiky.

2. Pokud bude zjištěno, že cenové zvýhodnění představuje veřejnou podporu, bude jeho poskytnutí podmíněno splněním příslušných právních podmínek.

3. Pokud bude možné cenové zvýhodnění poskytnout v režimu podpory de minimis, Obec před jeho poskytnutím ověří splnění podmínek tohoto režimu a provede příslušnou evidenci podpory.

4. Pokud nebude možné cenové zvýhodnění poskytnout v rámci použitelného režimu veřejné podpory, nebude příslušný prodej za zvýhodněnou cenu uskutečněn, dokud nebude nalezen právně přípustný způsob jeho realizace.

5. Kupující je povinen poskytnout Obci potřebnou součinnost k posouzení případné veřejné podpory a předložit požadované údaje a doklady.

6. Toto ustanovení se použije pouze v rozsahu, v jakém je režim veřejné podpory na konkrétního kupujícího a konkrétní převod právně relevantní.

Článek 22

Záměr prodeje a rozhodnutí o prodeji

1. Zařazení žadatele do pořadí podle těchto Pravidel ani jeho umístění na předním místě v pořadí nezakládá právní nárok na uzavření kupní smlouvy ani na převod konkrétního stavebního pozemku.

2. O prodeji konkrétního stavebního pozemku rozhoduje Zastupitelstvo obce v souladu s právními předpisy, těmito Pravidly, Výzvou a výsledky posouzení a pořadí žádostí.

3. Před rozhodnutím Zastupitelstva obce o převodu konkrétního pozemku zajistí Obec splnění všech zákonných podmínek pro nakládání s nemovitým majetkem obce, zejména zveřejnění záměru prodeje způsobem a po dobu stanovenou právními předpisy, pokud je jeho zveřejnění právními předpisy vyžadováno.

4. Záměr prodeje podle odstavce 3 je samostatným úkonem Obce a jeho zveřejnění nenahrazuje Výzvu podle Článku 7 těchto Pravidel. Stejně tak zveřejnění Výzvy nenahrazuje záměr prodeje, je-li jeho zveřejnění právními předpisy vyžadováno.

5. Zastupitelstvo obce při rozhodování o prodeji konkrétního pozemku vychází zejména z:

   a) výsledku posouzení žádostí podle těchto Pravidel,

   b) pořadí žadatelů určeného podle Článku 7 a 9 těchto Pravidel,

   c) splnění podmínek účasti v Programu,

   d) splnění podmínek příslušné cenové kategorie,

   e) splnění zákonných podmínek pro nakládání s majetkem obce,

   f) podmínek stanovených v příslušném záměru prodeje a

   g) případných dalších skutečností významných pro posouzení zákonnosti a účelnosti zamýšleného převodu.

6. Zastupitelstvo obce je oprávněno prodej konkrétního pozemku neschválit, zejména pokud nejsou splněny zákonné podmínky pro jeho převod, pokud žadatel nesplňuje podmínky Programu nebo pokud nastanou jiné závažné okolnosti bránící uzavření kupní smlouvy.

7. V případě, že Zastupitelstvo obce prodej konkrétního pozemku neschválí, nevzniká žadateli z tohoto důvodu nárok na náhradu škody, nákladů ani jiné plnění ze strany Obce, nestanoví-li právní předpisy jinak.

8. Schválení prodeje Zastupitelstvem obce zakládá oprávnění Obce uzavřít s vybraným žadatelem kupní smlouvu za podmínek schválených Zastupitelstvem obce a v souladu s těmito Pravidly.

9. Kupní smlouva musí obsahovat zejména závazky kupujícího podle Článků 12 až 18 těchto Pravidel, zejména závazek k výstavbě rodinného domu, časové lhůty, omezení převodu pozemku, povinnost vrátit poskytnutou cenovou výhodu při porušení stanovených podmínek a příslušné zajišťovací mechanismy.

10. Pokud vybraný žadatel odmítne uzavřít kupní smlouvu za podmínek schválených Zastupitelstvem obce nebo ve stanovené lhůtě neposkytne Obci potřebnou součinnost, může Zastupitelstvo obce rozhodnout o uzavření kupní smlouvy s dalším žadatelem v pořadí, který splňuje podmínky Programu, případně o jiném způsobu naložení s příslušným pozemkem.

11. Postup podle tohoto článku se použije obdobně i v případě, kdy se po schválení prodeje ukáže, že vybraný žadatel nesplňuje některou z podmínek Programu nebo že uzavření kupní smlouvy není možné z právních nebo jiných závažných důvodů.

Článek 23

Ochrana osobních údajů

1. Obec zpracovává osobní údaje žadatelů v rozsahu nezbytném pro realizaci Programu, posouzení splnění podmínek, rozhodování o převodu a plnění zákonných povinností Obce.
2. Osobní údaje budou zpracovávány v souladu s příslušnými právními předpisy.
3. Obec zveřejní pouze ty informace o žadatelích a kupujících, jejichž zveřejnění vyžadují právní předpisy nebo je jinak právně přípustné.

Článek 24

Kontrola plnění podmínek

1. Obec je oprávněna po dobu trvání povinností kupujícího kontrolovat plnění podmínek stanovených Programem a kupní smlouvou.
2. Kupující je povinen poskytnout Obci potřebnou součinnost a na její výzvu doložit zejména:

   a) stav přípravy a realizace výstavby,
   b) splnění stanovených lhůt,
   c) skutečnosti rozhodné pro trvání povinností kupujícího,
   d) další údaje potřebné k ověření plnění kupní smlouvy.
3. Kontrolní mechanismus bude podrobně upraven v kupní smlouvě.

Článek 25

Změna, pozastavení a ukončení Programu

1. Zastupitelstvo obce může Program před zahájením jednotlivých prodejů změnit, pozastavit nebo ukončit.
2. Změna, pozastavení nebo ukončení Programu se nedotýká práv a povinností vzniklých na základě již uzavřených kupních smluv, pokud právní předpisy nebo konkrétní smlouva nestanoví jinak.
3. Po zahájení přijímání žádostí může Zastupitelstvo obce Program změnit pouze způsobem, který nepovede k nedůvodnému znevýhodnění žadatelů, kteří již podali úplnou žádost, pokud právní předpisy nevyžadují jiný postup.
4. Zastupitelstvo obce může v odůvodněných případech rozhodnout o dočasném pozastavení přijímání žádostí, zejména z důvodu změny právních předpisů, změny podmínek prodeje nebo nutnosti aktualizace ocenění pozemků.

Článek 26

Zásady rovného a transparentního postupu

1. Obec při realizaci Programu postupuje transparentně, předvídatelně a nediskriminačně.
2. Podmínky Programu musí být zveřejněny před zahájením přijímání žádostí.
3. Obec nesmí svévolně měnit pořadí žadatelů.
4. Výjimky z Programu musí být řádně odůvodněny a nesmí bez objektivního důvodu vést k nedůvodnému zvýhodnění konkrétního žadatele.
5. Veškeré podstatné změny Programu schvaluje Zastupitelstvo obce.

Článek 27

Závěrečná ustanovení

1. Tato Pravidla pro prodej stavebních pozemků ve vlastnictví Obce – lokalita Zx byla schválena Zastupitelstvem obce Lhotka usnesením č. 9/10/2026 ze dne 2. 11. 2026
2. Tato pravidla nabývají účinnosti dnem 15.11.2026
3. Změny a doplňky těchto pravidel schvaluje Zastupitelstvo obce.
4. Ve věcech neupravených těmito pravidly se postupuje podle platných právních předpisů.
5. Pokud se některé ustanovení těchto pravidel stane neplatným nebo neúčinným, nemá tato skutečnost vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení, pokud z povahy věci nevyplývá jinak.
6. Tato pravidla představují programový rámec pro prodej stavebních pozemků. Konkrétní práva a povinnosti Obce a kupujícího budou vždy upraveny v příslušné kupní smlouvě schválené Zastupitelstvem obce.
7. V případě rozporu mezi těmito pravidly a konkrétní kupní smlouvou se pro právní vztah mezi Obcí a konkrétním kupujícím uplatní ustanovení kupní smlouvy, pokud není v rozporu s kogentními ustanoveními právních předpisů.

Ve Lhotce dne 3.11.2026

Za Obec Lhotka

Starosta místostarosta

Schváleno Zastupitelstvem obce Lhotka dne 2.11.2026 usnesením č. 9/10/2026.