

PRAVIDLA PRODEJE STAVEBNÍCH POZEMKŮ V LOKALITĚ "Obytná zóna Ratměřice"

1. Účel a předmět úpravy

Tato pravidla stanovují podmínky pro prodej stavebních pozemků ve vlastnictví Obce Ratměřice určených k výstavbě rodinných domů v lokalitě "Obytná zóna Ratměřice". Obec má zájem podpořit individuální rodinnou výstavbu, a proto nepočítá s prodejem celé lokality jednomu podnikatelskému subjektu. Cílem pravidel je zajistit transparentní, rovný a předvídatelný proces prodeje, kvalitní a jednotný urbanistický charakter nové zástavby, podporu trvalého bydlení v obci a omezení spekulativních nákupů pozemků. Prodej pozemku je možný výlučně za účelem výstavby objektu bydlení (rodinné domy).

2. Oprávněné osoby

O koupi pozemku může žádat fyzická osoba, která nemá vůči obci žádný nesplněný závazek či neuhrazenou pohledávku po splatnosti.

Pro účely prodeje dle těchto Pravidel se manželé případně spolužijící osoby považují za jednu Oprávněnou osobu. Prodej pozemku do podílového spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů je možný, osoby podají jednu společnou žádost. Je nezbytné, aby v žádosti byly uvedeny osoby, které budou pozemek vlastnit.

3. Pozemky určené k prodeji

Inženýrské sítě (kanalizace, vodovod, elektřina) budou přivedeny až na hranici každého Pozemku nejpozději do 31. prosince 2026.

Obec nabídne k prodeji následující pozemky určené pro výstavbu rodinných domů:

- Parc. č. 486/83 o výměře 848 m²
- Parc. č. 486/84 o výměře 866 m²
- Parc. č. 486/85 o výměře 1010 m²
- Parc. č. 486/6 o výměře 791 m²
- Parc. č. 486/87 o výměře 712 m²
- Parc. č. 486/88 o výměře 709 m²
- Parc. č. 486/89 o výměře 813 m²
- Parc. č. 486/90 o výměře 752 m²

- Parc. č. 486/91 o výměře 739 m²
- Parc. č. 486/92 o výměře 765 m²
- Parc. č. 486/93 o výměře 890 m²
- Parc. č. 486/94 o výměře 890 m²
- Parc. č. 486/95 o výměře 1045 m²

4. Kupní cena

Kupní cena je stanovena jednotně pro všechny pozemky: 2 950 Kč/m². Celková cena konkrétního pozemku bude vypočtena dle skutečné výměry.

5. Závaznost architektonické studie

Kupující je povinen postavit rodinný dům v souladu s Architektonickou studií lokality, která tvoří nedílnou **přílohu č. 1 těchto Pravidel**. Studie je závazná pouze pro smluvní vztah a nenahrazuje postupy stavebního řízení. Kupující je povinen dodržet minimálně následující parametry: **sklon střechy, umístění stavby vzhledem k terénu v souladu s uliční čarou, velikost stavby, barevnost fasády a způsob oplocení**. Kupující je povinen předložit obci dokumentaci ke stavebnímu řízení pro kontrolu souladu se studií; obec vydá vyjádření do 30 dnů od doručení projektové dokumentace. Porušení povinností stanovených tímto článkem bude sankcionováno smluvní pokutou ve výši 10 % z kupní ceny pozemku. Tato sankce se vztahuje výhradně na smluvní povinnosti a nevylučuje ani nenahrazuje postupy podle veřejnoprávních předpisů.

6. Termíny zahájení a dokončení stavby

Kupující se zavazuje zahájit stavbu rodinného domu **do 4 let [V(1)]** od podpisu kupní smlouvy a dokončit ji nejpozději **do 6 let [V(2)]** od podpisu kupní smlouvy.

7. Vratka části kupní ceny

Pokud kupující dokončí stavbu v souladu s architektonickou studií do 6 let od podpisu kupní smlouvy, obec mu poskytne vratku části kupní ceny ve výši 150 Kč/m². Tento motivační prvek byl schválen zastupitelstvem a bude realizován pouze při splnění podmínek uvedených v kupní smlouvě.

Vratka bude poskytnuta na bankovní účet kupujícího na základě:

- žádosti kupujícího,
- doložení kolaudačního rozhodnutí,
- kontroly souladu realizované stavby se studií.

8. Omezení převodu pozemku

Kupující nesmí pozemek převést na třetí osobu (včetně darování) před kolaudací rodinného domu. Porušení tohoto zákazu bude sankcionováno smluvní pokutou ve výši 10 % kupní ceny. Výjimku může udělit **zastupitelstvo obce** na základě odůvodněné žádosti.

9. Povinnost užívání stavby k trvalému bydlení

Kupující se zavazuje užívat dokončenou stavbu k trvalému bydlení po dobu nejméně 5 let od vydání kolaudačního rozhodnutí. Tento závazek bude součástí kupní smlouvy a jeho porušení bude sankcionováno smluvní pokutou.

10. Kritéria pro výběr kupujících

Povinná kritéria

Žadatel, který nesplní kterékoliv z povinných kritérií, bude z výběrového řízení vyřazen a jeho žádost nebude dále hodnocena:

- závazek dodržet architektonickou studii,
- závazek užívat dokončený rodinný dům k trvalému bydlení po dobu nejméně 5 let od vydání kolaudačního rozhodnutí.

Upřednostňující kritéria

Pokud počet žadatelů, kteří splnili povinná kritéria, převýší počet nabízených pozemků, bude výběr kupujících proveden podle níže uvedených upřesňujících kritérií.

Upřednostňující kritéria slouží k určení pořadí žadatelů, přičemž obec vybere žadatele podle počtu splněných kritérií (obě kritéria mají stejnou váhu).

- rodiny s nezaopatřenými dětmi (alespoň jedno dítě): 10 bodů
- žadatel s trvalým pobytem v obci min. 12 měsíců před podáním žádosti: 10 bodů

Maximální počet bodů: 20 bodů.

V případě rovnosti bodů rozhoduje datum a čas přijetí žádosti.

11. Postup podávání žádostí

Obec vyhlásí nabídku pozemků na úřední desce a webových stránkách. Záměr prodeje bude zveřejněn nejméně 15 dnů před rozhodnutím zastupitelstva, v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. Žádosti se podávají písemně ve stanoveném termínu.

Jedna Oprávněná osoba má právo podat maximálně **šest Žádostí** na koupi šesti různých pozemků, zároveň platí, že **jedna Oprávněná osoba má právo koupit pouze jeden pozemek**. Jednotlivé žádosti očísľujte podle toho, který pozemek upřednostňujete (1 – nejvíce, 6 – nejméně). Všechny žádosti posíľte v jedné obálce. Pokud žadatel pošle Žádosti ve více obálkách, bude považována jako podaná Žádost první otevřená. Další Žádosti od jednoho zájemce budou vyřazeny.

V případě, že některá Oprávněná osoba dosáhne nejvyššího počtu bodů u více žádostí o pozemek, bude komisí vybrán ke koupi pouze jeden pozemek podle uvedeného pořadového čísla žádosti. U zbylých pozemků se na první místo posouvá zájemce s druhým nejvyšším počtem dosažených bodů. Pokud tato Oprávněná osoba získá nejvyšší počet bodů u více než jednoho pozemku, postupuje se obdobně jako v první větě tohoto odstavce.

Formulář Žádosti o koupi pozemku je nedílnou **Přílohou č. 2 těchto Pravidel**.

Žádosti o koupi doručí zájemci o koupi pozemků v zalepené (zabezpečené proti předčasnému otevření) a neprůhledné obálce ve stanoveném termínu. Na obálce bude uvedeno „Žádost o koupi pozemku v obytné zóně Ratměřice“.

O výběru kupujících rozhodne **Zastupitelstvo Obce Ratměřice**. V případě rovnosti bodů **V(3)[HH4]** rozhoduje datum a čas přijetí žádosti.

12. Obsah kupní smlouvy

Kupní smlouva bude obsahovat závazek k dodržení architektonické studie, termíny zahájení a dokončení stavby, zákaz převodu pozemku, povinnost trvalého bydlení, smluvní pokuty za porušení povinností a podmínky pro výplatu vratky části kupní ceny. Vzor kupní smlouvy je **přílohou č. 3 těchto pravidel**.



13. Výhrada změny pravidel

Obec si vyhrazuje právo tato pravidla kdykoliv upravit nebo změnit, nejpozději do okamžiku rozhodnutí zastupitelstva o výběru kupujících. Změny se nevztahují na žádosti podané před účinností změny pravidel. Obec si vyhrazuje právo výběrové řízení zrušit bez náhrady.

O případných výjimkách z těchto Pravidel může rozhodnout Zastupitelstvo obce.

14. Závěrečná ustanovení

Tato pravidla schválilo Zastupitelstvo obce Ratměřice dne 26.12.2026 usnesením č. 25/12/3. Pravidla jsou vydána v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, a zásadou hospodárného nakládání s majetkem obce.

Přílohy:

- č. 1 architektonická studie
- č. 2 formulář pro podání žádosti
- č. 3 závazné znění kupní smlouvy