



Obec Chlístovice

IČO 00236110, ID dat.schránky pdkboxsm
tel. 327 595 291, e-mail: ouchlistovice@seznam.cz
Chlístovice 66
284 01 Kutná Hora

Interní směrnice č. 1/2023 **o stanovení rámcových pravidel pro prodej obecních pozemků**

1. Tento dokument slouží ke stanovení, které pozemky a za jakých podmínek bude Obec Chlístovice případně prodávat a stanovuje minimální jednotkové ceny pro takovýto odprodej. Tato směrnice nezakládá jakýkoliv právní nárok na prodej, pouze pojmenovává, jakými žádostmi o odprodej se zastupitelstvo obce bude vážně zabývat a jaké zamítne.
2. Obec Chlístovice nebude prodávat následující druhy pozemků:
 - Pozemky zastavěné veřejnými budovami a objekty ve vlastnictví obce, včetně pozemků přímo na tyto zastavěné pozemky navazující.
 - Pozemky, jejichž prodejem by byl znemožněn přístup k dalším pozemkům, objektům ve vlastnictví obce.
 - Pozemky místních komunikací sloužící pro vjezd vlastníků více než jednoho pozemku.
 - Pozemky nutné pro zajištění prostupnosti obce a jejího chodu (chodníky a plochy obdobně užívané, manipulační plochy, plochy sloužící pro skladování materiálů apod.).
 - Pozemky sloužící pro sportovní a volnočasové využití veřejností (např. hřiště, veřejná prostranství, veřejná zeleň, pozemky sloužící pro výcvik hasičů apod.).
 - Pozemky na kterých jsou inženýrské sítě ve vlastnictví obce nebo sítě ve vlastnictví jiných subjektů, které jsou důležité pro chod obce.
 - Pozemky určené pro řešení protipovodňových nebo jiných opatření (např. pozemky u potoků, svodnic, rybníků apod.).
 - Zemědělské (orná půda, trvalé travní porosty) a lesní pozemky.
3. Pro prodej pozemků se stanovují následující obecné podmínky prodeje:
 - 3.1. Postup prodeje musí být v souladu se všemi platnými zákonnými ustanoveními, především §38 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích.
 - 3.2. Prodej pozemků bude uskutečněn za ceny dle článku 6 této směrnice.
 - 3.3. Případné nutné přístupy potřebné pro činnost obce apod. budou smluvně ošetřeny zřízením příslušných služebností (např. právo chůze, vjezdu apod.) a jejich zapsáním do katastru nemovitostí spolu se zápisem prodeje.
 - 3.4. Žadatel na své náklady zajistí:
 - Znalecký posudek případně jiné odpovídající ocenění pozemku, je-li vyžadováno dle článků 6.1 a 6.2 této směrnice.
 - Geometrický plán, pokud bude pozemek dělen, vyměřován apod., či bude-li geometrický plán potřebný pro vyznačení služebnosti dle článku 3.3 této směrnice.

- Případné vytyčení podzemních zařízení a ověřovací sondy potřebné k vyznačení služebností.
 - Zpracování návrhu na vklad do katastru nemovitostí.
 - Vklad kupní smlouvy nebo smlouvy o zřízení služebnosti.
- 3.5. U pozemku o výměře větší než 300 m² nebo u více současně prodáváných pozemků, jejichž úhrnná výměra přesahuje 300 m² bude spolu s prodejem do katastru nemovitostí vloženo předkupní právo na daný pozemek za stejnou cenu ve prospěch Obce Chlístovice, a to s dobou trvání nejméně 10 let od data prodeje
- 3.6. Pozemky určené k zastavění rodinným domem a pozemky určené pro přístavby či stavby trvalého rázu (např. dílny, garáže) budou prodávány za následujících dodatečných podmínek:
- Kolaudace (v případě staveb na ohlášení realizace) objektu do 7 let od prodeje.
 - Udržování prodávaného pozemku v pořádku a čistotě do doby realizace stavby.
 - Pro vymáhání těchto podmínek bude vloženo předkupní právo obce na dané pozemky za stejnou prodejní cenu poníženou o odpovídající sankci za nedodržení těchto podmínek.
- 3.7. V případě prodeje pozemků v intravilánu obce, které obec pronajímá, bude při prodeji upřednostněn nájemce těchto pozemků, pokud o jejich koupi projeví zájem. Pozemek musí mít zajištěn odpovídající přístup z veřejného pozemku nebo přímo z pozemku zájemce o koupi tohoto pozemku.
- 3.8. V případě prodeje pozemků, na kterých stojí budovy nebo stavby jiných vlastníků, bude prodej schválen pouze vlastníky těchto budov nebo staveb. V případě spoluvlastnictví takové budovy je možné prodej schválit pouze při prodeji všem spoluvlastníkům na základě jejich společné písemné žádosti a to v poměrech odpovídajících jejich vlastnickým podílům k budově stojící na prodáváných pozemcích.
4. Minimální ceny pozemků podle článku 6 této směrnice se použijí v situaci, kdy po vyhlášení záměru prodeje pozemku se přihlásí pouze jeden zájemce.
- 4.1. Přihlásí-li se o pozemek nabízený k prodeji více zájemců, je zastupitelstvo obce povinno vyzvat tyto zájemce k podání cenové nabídky a stanovit transparentní podmínky podání cenové nabídky a jejího vyhodnocení. Výjimkou z tohoto postupu jsou situace podle článků 3.7 a 3.8 této směrnice.
- 4.2. Lze-li s vysokou pravděpodobností předpokládat, že o pozemek nabízený k prodeji projeví zájem více než jeden zájemce (zejména v případě pozemků určených k zastavění). Je zastupitelstvo povinno stanovit formou usnesení souběžně se zveřejněním záměru prodeje podmínky podání nabídek, kritéria posuzování nabídek a mechanismus výběru nejlepší nabídky.
5. Pro potřeby této směrnice se pozemky obce nabízené k odprodeji klasifikují do následujících kategorií: 1) pozemky určené k zastavění zasíťované přívodem vody a kanalisace; 2) pozemky určené k zastavění bez přípojek vodovodu a kanalisace; 3) zahrady; 4) zemědělské pozemky; 5) lesní pozemky; 6) ostatní plochy a ostatní komunikace; 7) zbytkové pozemky. O ceně a prodeji pozemků nezařaditelných pod některou z uvedených kategorií rozhoduje vždy zastupitelstvo.
- 5.1. Pozemky určenými k zastavění zasíťovanými přívodem vody a kanalisace se rozumí takové pozemky vedené v územním plánu v kategorii BV či obdobné, na nichž se nachází přípojka vodovodu a kanalisace, nebo v jejichž blízkosti se nachází vodovodní a kanalizační řad (t.j. řad se nachází v sousedním pozemku, nejdále do vzdálenosti 45 m od okraje prodávaného pozemku).
- 5.2. Pozemky určenými k zastavění bez přípojek vodovodu a kanalisace se rozumí ostatní pozemky vedené v územním plánu v kategorii BV či obdobné.

- 5.3. Zahradami se rozumí pozemky v oblastech vymezených územním plánem k zastavění (kategorie BV a obdobná), jejichž jednotlivá výměra je větší 100 m² a menší než 600 m². V případě, že je k odprodeji nabízeno vícero pozemků, jež spolu sousedí, jejich výměra se pro potřeby zařazení do této kategorie počítá.
- 5.4. Zemědělskými pozemky se rozumí pozemky vedené v katastru nemovitostí jako orná půda či jako trvalý travní porost.
- 5.5. Lesními pozemky se rozumí pozemky vedené v katastru nemovitostí jako pozemky určené k plnění funkce lesa.
- 5.6. Ostatními pozemky a ostatními komunikacemi se rozumí pozemky takto označené v katastru nemovitostí.
- 5.7. Zbytkovými pozemky se rozumí pozemky spadající do kterékoliv z předchozích kategorií, jejichž výměra (v případě prodeje více sousedících pozemků jejich úhrnná výměra) je menší než 100 m².
6. Minimální ceny pro odprodej obecních pozemků se stanovují pro jednotlivé kategorie pozemků následujícím způsobem:

Druh pozemku	Minimální cena za 1 m²
Pozemek k zastavění zasíťovaný (dle 5.1)	1250 Kč
Pozemek k zastavění ostatní (dle 5.2)	800 Kč
Zahrada (dle 5.3)	250 Kč
Zemědělský pozemek (dle 5.4)	35 Kč
Lesní pozemek (dle 5.5)	platí článek 6.1
Ostatní pozemky a komunikace (dle 5.6)	platí článek 6.2
Zbytkové pozemky (dle 5.7)	100 Kč

- 6.1. V případě pozemků, na nichž se nacházejí stavby či trvalé kultury (např. lesní pozemky), které tvoří nedílnou součást hodnoty těchto pozemků, je nutné vždy vycházet při určení ceny z platných cenových předpisů (znaleckého posudku nebo jiného ocenění na pozemek včetně trvalých porostů a případných staveb a venkovních úprav). Výběr zpracovatele ocenění podléhá rozhodnutí Rady obce.
- 6.2. V případě ostatních a ploch a ostatních komunikací je nutné vycházet ze skutečného využití pozemků. Jsou-li využívány jinak, než jak je uvedeno v jejich katastrální kultuře, použije se minimální cenu pro kategorii pozemku odpovídající skutečnému využití. Jsou-li pozemky využívány skutečně jako ostatní plochy či jako ostatní komunikace, vychází se obdobně jako u článku 6.1 z platných cenových předpisů.
- 6.3. Minimální ceny pro odprodej lesních a zemědělských pozemků, které Obec Chlístovice obecně nemá v úmyslu prodávat (článek 2) se použijí v případě výjimečného postupu podle článku 7 této směrnice.
7. Zastupitelstvo obce může v souladu se zákonem svým usnesením rozhodnout o prodeji pozemku jiným způsobem včetně možnosti v odůvodněných případech rozhodnout o výjimce z podmínek uvedených v člancích 2, 3.2, 3.4 a 3.5, je však povinno takového své rozhodnutí zdůvodnit. Zdůvodnění se pak stane součástí takového usnesení.
8. Tato pravidla prodeje schválilo zastupitelstvo Obce Chlístovice na svém zasedání dne 12.1.2022 usnesením č. 6-01/2023.



Obec Chlístovice

IČO 00236110, ID dat.schránky pdkboxsm
tel. 327 595 291, e-mail: ouchlistovice@seznam.cz
Chlístovice 66
284 01 Kutná Hora

Interní směrnice č. 1/2023 **o stanovení rámcových pravidel pro prodej obecních pozemků**

1. Tento dokument slouží ke stanovení, které pozemky a za jakých podmínek bude Obec Chlístovice případně prodávat a stanovuje minimální jednotkové ceny pro takovýto odprodej. Tato směrnice nezakládá jakýkoliv právní nárok na prodej, pouze pojmenovává, jakými žádostmi o odprodej se zastupitelstvo obce bude vážně zabývat a jaké zamítne.
2. Obec Chlístovice nebude prodávat následující druhy pozemků:
 - Pozemky zastavěné veřejnými budovami a objekty ve vlastnictví obce, včetně pozemků přímo na tyto zastavěné pozemky navazující.
 - Pozemky, jejichž prodejem by byl znemožněn přístup k dalším pozemkům, objektům ve vlastnictví obce.
 - Pozemky místních komunikací sloužící pro vjezd vlastníků více než jednoho pozemku.
 - Pozemky nutné pro zajištění prostupnosti obce a jejího chodu (chodníky a plochy obdobně užívané, manipulační plochy, plochy sloužící pro skladování materiálů apod.).
 - Pozemky sloužící pro sportovní a volnočasové využití veřejností (např. hřiště, veřejná prostranství, veřejná zeleň, pozemky sloužící pro výcvik hasičů apod.).
 - Pozemky na kterých jsou inženýrské sítě ve vlastnictví obce nebo sítě ve vlastnictví jiných subjektů, které jsou důležité pro chod obce.
 - Pozemky určené pro řešení protipovodňových nebo jiných opatření (např. pozemky u potoků, svodnic, rybníků apod.).
 - Zemědělské (orná půda, trvalé travní porosty) a lesní pozemky.
3. Pro prodej pozemků se stanovují následující obecné podmínky prodeje:
 - 3.1. Postup prodeje musí být v souladu se všemi platnými zákonnými ustanoveními, především §38 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích.
 - 3.2. Prodej pozemků bude uskutečněn za ceny dle článku 6 této směrnice.
 - 3.3. Případné nutné přístupy potřebné pro činnost obce apod. budou smluvně ošetřeny zřízením příslušných služebností (např. právo chůze, vjezdu apod.) a jejich zapsáním do katastru nemovitostí spolu se zápisem prodeje.
 - 3.4. Žadatel na své náklady zajistí:
 - Znalecký posudek případně jiné odpovídající ocenění pozemku, je-li vyžadováno dle článků 6.1 a 6.2 této směrnice.
 - Geometrický plán, pokud bude pozemek dělen, vyměřován apod., či bude-li geometrický plán potřebný pro vyznačení služebnosti dle článku 3.3 této směrnice.

- Případné vytyčení podzemních zařízení a ověřovací sondy potřebné k vyznačení služebností.
 - Zpracování návrhu na vklad do katastru nemovitostí.
 - Vklad kupní smlouvy nebo smlouvy o zřízení služebnosti.
- 3.5. U pozemku o výměře větší než 300 m² nebo u více současně prodáváných pozemků, jejichž úhrnná výměra přesahuje 300 m² bude spolu s prodejem do katastru nemovitostí vloženo předkupní právo na daný pozemek za stejnou cenu ve prospěch Obce Chlístovice, a to s dobou trvání nejméně 10 let od data prodeje
- 3.6. Pozemky určené k zastavění rodinným domem a pozemky určené pro přístavby či stavby trvalého rázu (např. dílny, garáže) budou prodávány za následujících dodatečných podmínek:
- Kolaudace (v případě staveb na ohlášení realizace) objektu do 7 let od prodeje.
 - Udržování prodávaného pozemku v pořádku a čistotě do doby realizace stavby.
 - Pro vymáhání těchto podmínek bude vloženo předkupní právo obce na dané pozemky za stejnou prodejní cenu poníženou o odpovídající sankci za nedodržení těchto podmínek.
- 3.7. V případě prodeje pozemků v intravilánu obce, které obec pronajímá, bude při prodeji upřednostněn nájemce těchto pozemků, pokud o jejich koupi projeví zájem. Pozemek musí mít zajištěn odpovídající přístup z veřejného pozemku nebo přímo z pozemku zájemce o koupi tohoto pozemku.
- 3.8. V případě prodeje pozemků, na kterých stojí budovy nebo stavby jiných vlastníků, bude prodej schválen pouze vlastníky těchto budov nebo staveb. V případě spoluvlastnictví takové budovy je možné prodej schválit pouze při prodeji všem spoluvlastníkům na základě jejich společné písemné žádosti a to v poměrech odpovídajících jejich vlastnickým podílům k budově stojící na prodáváných pozemcích.
4. Minimální ceny pozemků podle článku 6 této směrnice se použijí v situaci, kdy po vyhlášení záměru prodeje pozemku se přihlásí pouze jeden zájemce.
- 4.1. Přihlásí-li se o pozemek nabízený k prodeji více zájemců, je zastupitelstvo obce povinno vyzvat tyto zájemce k podání cenové nabídky a stanovit transparentní podmínky podání cenové nabídky a jejího vyhodnocení. Výjimkou z tohoto postupu jsou situace podle článků 3.7 a 3.8 této směrnice.
- 4.2. Lze-li s vysokou pravděpodobností předpokládat, že o pozemek nabízený k prodeji projeví zájem více než jeden zájemce (zejména v případě pozemků určených k zastavění). Je zastupitelstvo povinno stanovit formou usnesení souběžně se zveřejněním záměru prodeje podmínky podání nabídek, kritéria posuzování nabídek a mechanismus výběru nejlepší nabídky.
5. Pro potřeby této směrnice se pozemky obce nabízené k odprodeji klasifikují do následujících kategorií: 1) pozemky určené k zastavění zasíťované přívodem vody a kanalisace; 2) pozemky určené k zastavění bez přípojek vodovodu a kanalisace; 3) zahrady; 4) zemědělské pozemky; 5) lesní pozemky; 6) ostatní plochy a ostatní komunikace; 7) zbytkové pozemky. O ceně a prodeji pozemků nezařaditelných pod některou z uvedených kategorií rozhoduje vždy zastupitelstvo.
- 5.1. Pozemky určenými k zastavění zasíťovanými přívodem vody a kanalisace se rozumí takové pozemky vedené v územním plánu v kategorii BV či obdobné, na nichž se nachází přípojka vodovodu a kanalisace, nebo v jejichž blízkosti se nachází vodovodní a kanalizační řad (t.j. řad se nachází v sousedním pozemku, nejdále do vzdálenosti 45 m od okraje prodávaného pozemku).
- 5.2. Pozemky určenými k zastavění bez přípojek vodovodu a kanalisace se rozumí ostatní pozemky vedené v územním plánu v kategorii BV či obdobné.

- 5.3. Zahradami se rozumí pozemky v oblastech vymezených územním plánem k zastavění (kategorie BV a obdobná), jejichž jednotlivá výměra je větší 100 m² a menší než 600 m². V případě, že je k odprodeji nabízeno vícero pozemků, jež spolu sousedí, jejich výměra se pro potřeby zařazení do této kategorie počítá.
- 5.4. Zemědělskými pozemky se rozumí pozemky vedené v katastru nemovitostí jako orná půda či jako trvalý travní porost.
- 5.5. Lesními pozemky se rozumí pozemky vedené v katastru nemovitostí jako pozemky určené k plnění funkce lesa.
- 5.6. Ostatními pozemky a ostatními komunikacemi se rozumí pozemky takto označené v katastru nemovitostí.
- 5.7. Zbytkovými pozemky se rozumí pozemky spadající do kterékoliv z předchozích kategorií, jejichž výměra (v případě prodeje více sousedících pozemků jejich úhrnná výměra) je menší než 100 m².
6. Minimální ceny pro odprodej obecních pozemků se stanovují pro jednotlivé kategorie pozemků následujícím způsobem:

Druh pozemku	Minimální cena za 1 m²
Pozemek k zastavění zasíťovaný (dle 5.1)	1250 Kč
Pozemek k zastavění ostatní (dle 5.2)	800 Kč
Zahrada (dle 5.3)	250 Kč
Zemědělský pozemek (dle 5.4)	35 Kč
Lesní pozemek (dle 5.5)	platí článek 6.1
Ostatní pozemky a komunikace (dle 5.6)	platí článek 6.2
Zbytkové pozemky (dle 5.7)	100 Kč

- 6.1. V případě pozemků, na nichž se nacházejí stavby či trvalé kultury (např. lesní pozemky), které tvoří nedílnou součást hodnoty těchto pozemků, je nutné vždy vycházet při určení ceny z platných cenových předpisů (znaleckého posudku nebo jiného ocenění na pozemek včetně trvalých porostů a případných staveb a venkovních úprav). Výběr zpracovatele ocenění podléhá rozhodnutí Rady obce.
- 6.2. V případě ostatních a ploch a ostatních komunikací je nutné vycházet ze skutečného využití pozemků. Jsou-li využívány jinak, než jak je uvedeno v jejich katastrální kultuře, použije se minimální cenu pro kategorii pozemku odpovídající skutečnému využití. Jsou-li pozemky využívány skutečně jako ostatní plochy či jako ostatní komunikace, vychází se obdobně jako u článku 6.1 z platných cenových předpisů.
- 6.3. Minimální ceny pro odprodej lesních a zemědělských pozemků, které Obec Chlístovice obecně nemá v úmyslu prodávat (článek 2) se použijí v případě výjimečného postupu podle článku 7 této směrnice.
7. Zastupitelstvo obce může v souladu se zákonem svým usnesením rozhodnout o prodeji pozemku jiným způsobem včetně možnosti v odůvodněných případech rozhodnout o výjimce z podmínek uvedených v článcích 2, 3.2, 3.4 a 3.5, je však povinno takového své rozhodnutí zdůvodnit. Zdůvodnění se pak stane součástí takového usnesení.
8. Tato pravidla prodeje schválilo zastupitelstvo Obce Chlístovice na svém zasedání dne 12.1.2022 usnesením č. 6-01/2023.