

PRAVIDLA

obce Želechovice nad Dřevnicí

PRO PRODEJ POZEMKŮ PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ

formou veřejné dražby

Čl. I. Úvodní ustanovení

1. **Vlastník pozemků:** Obec Želechovice nad Dřevnicí, se sídlem 4. května 68, 763 11 Želechovice nad Dřevnicí, IČO 75158094 (dále jen „obec“), zastoupena starostou obce.
2. Tato pravidla pro prodej pozemků pro výstavbu rodinných domů v lokalitách Obce Želechovice nad Dřevnicí (dále jen „Pravidla“) upravují postup orgánů obce při prodeji pozemků formou veřejné dražby a podmínky uzavření kupních smluv s účastníky veřejné dražby postupem dle zák. č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách („zákon o veřejných dražbách“), ve spojení s ust. § 1771 a násl. z. č., 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění („obč. zák.“), a zák. č. 128/2000 Sb., o obecním zřízení, v platném znění („zákon o obcích“).
3. Obec má zájem podpořit individuální rodinnou výstavbu, rozšiřovat počet obyvatel a podporovat zakládání rodin v obci, a proto účelem prodeje pozemků je výlučně výstavba rodinného domu k **uspokojení bytové potřeby účastníka dražby.**

Z těchto důvodů může obec podle ust. § 39 odst. 2 zák. č. 128/2000Sb., o obecním zřízení, v platném znění, jako prodávající v konkrétním případě stanovit vyvolávací kupní cenu ve výši odpovídající minimálně 50% ceny určené jako cena obvyklá znaleckým posudkem a zaokrouhlí se na celé desetitisíce nahoru. K této ceně bude připočteno DPH ve výši 21 %. Skutečná obvyklá kupní cena pozemku pak bude projevem nejvyšším podáním provedeným účastníky v samotné dražbě (§ 39 zák. o obcích, v platném znění), přičemž se předpokládá, že bude dražbou dosaženo alespoň ceny obvyklé stanovené ve výši dle znaleckého posudku.

Čl. II. Všeobecné podmínky

1. Prodej pozemků pro výstavbu rodinných domů v Želechovicích nad Dřevnicí bude probíhat formou veřejné dražby o nejvhodnější nabídku (dále jen „veřejná dražba“) postupem upravujícím veřejnou dražbu zák. č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, který navazuje na obecnou úpravu ust. § 1771 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), kdy podrobnější postup a podmínky Obce jsou upraveny těmito Pravidly.
2. **Účelem převodu vlastnického práva k pozemku je výstavba rodinného domu k uspokojení bytové potřeby zájemce,** popřípadě bytové potřeby dalších osob, které by s ním/ními bydlely jako členové společné domácnosti (dále také jen „Pozemek“). Pro řádné splnění tohoto účelu obec jako prodávající stanovuje tyto podmínky, které zájemce podáním nabídky do veřejné dražby plně akceptuje a které jsou blíže specifikovány v těchto Pravidlech:
 - Kupující zřídí ve prospěch obce **výhradu zpětné koupě a zákaz zcizení a zatížení jako práva věcná**, a to po dobu, než budou splněny podmínky výstavby,
 - Kupující se zavazuje, že
 - o **do tří (3) let** od provedení vkladu vlastnického práva k Pozemku, bude z jeho strany jako stavebníka, **zahájeno** stavební řízení za účelem povolení výstavby rodinného domu pro individuální bydlení na Pozemku a současně bude vydán pravomocný souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru nebo pravomocné stavební povolení, a dále **ve stejné lhůtě započne se stavební činností**,
 - o současně se zavazuje, že nejpozději **do šesti (6) let** od provedení vkladu vlastnického práva k Pozemku do katastru nemovitostí, předloží prodávajícímu kolaudační souhlas příslušného stavebního úřadu, kterou bylo povoleno užívání stavby rodinného domu, nebo obdobného dokumentu stavebního úřadu, který opravňuje kupujícího k užívání rodinného domu, a doklad o přidělení čísla popisného („ukončení výstavby“),
 - o **do tří (3) měsíců** ode dne Ukončení výstavby se bude kupující spolu se všemi členy jeho rodinné domácnosti evidovat k trvalému pobytu v obci Želechovice nad Dřevnicí a tento údaj o trvalém pobytu kupujícího a všech členů domácnosti bude trvat **minimálně po dobu 5 let** od Ukončení výstavby rodinného domu.
 - Prodávající se zavazuje udělit kupujícímu souhlas se zatížením Pozemku, bude-li zatížení Pozemku potřebné pro koupi Pozemku a/nebo výstavbu rodinného domu pro individuální bydlení na Pozemku. Prodávající umožní financování koupě Pozemku prostřednictvím úvěru poskytnutého kupujícímu bankovní institucí se současným zřízením zástavního či dalších souvisejících práv k Pozemku.
 - Podrobně jsou podmínky prodeje Pozemku upraveny v Podrobných podmínkách prodeje, jež

jsou nedílnou součástí těchto Pravidel jako Příloha.

3. Účastník veřejné dražby musí mít vypořádány všechny své závazky vůči obci nebo vůči jí zřízeným právnickým osobám. Tuto skutečnost musí osvědčit před registrací do dražby u dražebníka formou prohlášení. Zjistí-li se porušení této skutečnosti po ukončení dražby, propadá složená jistota ve prospěch obce jako smluvní pokuta z důvodu porušení povinnosti na straně účastníka dražby.

Čl. III.

Konání veřejné dražby a podávání nabídek

1. Předmětem veřejné dražby je převod vlastnického práva k Pozemku tomu účastníkovi veřejné dražby, který podal nejvyšší podání. Nejvhodnější nabídku podá ten účastník veřejné dražby, který nabídne nejvyšší kupní cenu za podmínek stanovených v dražební vyhlášce, jejíž součástí jsou i Podrobné podmínky prodeje. Kupní smlouva je uzavřena příklepem.
2. Veřejná dražba bude probíhat formou elektronické dražby (dále jen „elektronická dražba“).
3. O vyhlášení termínu elektronické dražby rozhoduje starosta obce v působnosti rady obce Želechovice nad Dřevnicí (dále jen „starosta“) nebo rada obce. Oznámení o vyhlášení záměru prodeje pozemků se zveřejní v souladu s ust. § 39 zákona o obcích. Dražební vyhláška s podmínkami prodeje a termínem dražby se zveřejní v souladu se zákonem o veřejných dražbách a dále dalším vhodným způsobem, zejména, nikoli však výlučně, na úřední desce a v tištěném zpravodaji obce, na internetových stránkách obce a na webovém portálu.

4. Elektronická dražba se koná v termínu stanoveném v Dražební vyhlášce. Schválený účastník dražby je oprávněn podávat nabídky pouze v čase konání elektronické dražby.

Zájemci o účast v elektronické dražbě musí provést následující:

- registraci na webu dražební společnosti s ověřenou totožností;
- složení dražební jistoty;
- podpis dokumentu prohlášení a souhlas zájemce o účast ve veřejné dražbě elektronické, který bude mj. obsahovat prohlášení, že zájemce nemá žádné nevypořádané závazky vůči obci a jím zřízeným právnickým osobám, příp. další prohlášení

Podrobné podmínky prodeje budou popsány v konkrétní dražební vyhlášce.

Po splnění výše uvedeného bude ze strany dražebníka povolen vstup do dražby, a to nejpozději před zahájením dražby. Termín pro splnění výše uvedených podmínek, zejména složení dražební jistoty, je zpravidla do 16 hod. pracovní den předcházející dni konání dražby.

5. Zájemce o účast v elektronické dražbě se může přihlásit do elektronické dražby na kterýkoliv nebo i všechny postupně dražené Pozemky. V případě, že se bude zájemce účastnit elektronické dražby na více než jeden ze dražených Pozemků, složí pouze jednu jistotu s tím, že v případě, že se mu nepodaří vydražit první parcelu, může mu být povolena účast v další dražbě, a to i opakovaně. Pokud bude mít složeno jednu jistotu, může vydražit pouze jeden Pozemek.
6. Zájemce o účast v elektronické dražbě má povinnost v Přihlášce uvést, zda Pozemek bude nabýván do jeho výlučného vlastnictví nebo do společného jmění nebo podílového spoluvlastnictví.

Čl. IV.

Výběr nejvhodnější nabídky v elektronické dražbě

1. Vítězem elektronické dražby je účastník s nejvyšším podáním k okamžiku ukončení elektronické dražby. Veřejná dražba je ukončena udělením příklepu.
2. Dražebník oznámí výši ceny dosažené vydražením nebo skutečnost, že nebyla podána žádná nabídka, do 5 pracovních dnů ode dne konání veřejné dražby stejným způsobem, kterým se uveřejňuje dražební vyhláška.
3. Byla-li příklepem uzavřena kupní smlouva, vyhotoví dražebník na žádost vydražitele protokol o vydražení a předá jej vydražiteli do 5 pracovních dnů ode dne doručení vydražitelovy žádosti.
4. Nedošlo-li na základě elektronické dražby k prodeji všech postupně dražených Pozemků nebo nedošlo-li k úhradě vydražené ceny způsobem níže uvedeným, vyhlásí se nová elektronická dražba k nevydraženým pozemkům, jejíž průběh se řídí těmito Pravidly.

Čl. V.

Postup po ukončení elektronické dražby

1. Vydražitel se stane vlastníkem úhradou ceny dosažené vydražením stanoveným způsobem ve stanovené lhůtě a osobě stanovené v dražební vyhlášce.
2. Nabývá-li se vlastnické právo k předmětu veřejné dražby zápisem do veřejného seznamu, stane se vydražitel vlastníkem zápisem do takového seznamu. Návrh na tento zápis je možné podat až po úhradě ceny dosažené vydražením.
3. Nastane-li v době od uzavření smlouvy příklepem do nabytí vlastnického práva k předmětu veřejné dražby vydražitelem skutečnost, která nebyla způsobena vydražitelem a brání převodu vlastnického práva k předmětu veřejné dražby, má vydražitel právo od smlouvy uzavřené příklepem odstoupit. Tím nejsou dotčena ustanovení o následné nemožnosti plnění podle občanského zákoníku.
4. Odstoupí-li vydražitel od smlouvy uzavřené příklepem podle odstavce 3, má právo na vrácení dražební jistoty a ceny dosažené vydražením bez zbytečného odkladu; náklady dražby a odměnu dražebníka uhradí v takovém případě navrhovatel, není-li ve smlouvě o provedení veřejné dražby ujednáno jinak.
5. Byla-li příklepem uzavřena kupní smlouva, vyhotoví dražebník písemné potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem poté, co mu byla doložena úhrada ceny dosažené vydražením. Přílohou potvrzení bude dražební vyhláška, jejíž součástí budou všechny Podrobné podmínky prodeje a Regulativy výstavby.
6. Je-li předmětem veřejné dražby nemovitá věc zapsaná v katastru nemovitostí, osoby a věci musejí být v potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem označeny údaji podle katastrálního zákona a podpis dražebníka musí být úředně ověřen. Potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem je podkladem pro zápis do katastru nemovitostí.
7. Dražebník předá vydražiteli i navrhovateli 2 stejnopisy potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem do 5 pracovních dnů ode dne, kdy byla dražebníkovi doložena úhrada ceny dosažené vydražením.
8. Lhůta pro úhradu ceny dosažené vydražením činí 60 dnů ode dne udělení příklepu. Prodávající připouští možnost úhrady kupní ceny prostřednictvím bankovního úvěru kupujícího. Další podmínky úhrady kupní ceny jsou podrobně upraveny v Podrobných podmínkách prodeje.
9. Neuhradí-li vydražitel ve stanovené lhůtě cenu dosaženou vydražením, platí, že od smlouvy uzavřené příklepem odstoupil. V takovém případě se použije dražební jistota složená vydražitelem na účet dražebníka na úhradu nákladů veřejné dražby vč. odměny dražebníka, v plné výši.
10. Dražebník oznámí, že cena dosažená vydražením nebyla uhrazena, do 5 pracovních dnů od marného uplynutí lhůty pro úhradu ceny dosažené vydražením stejným způsobem, kterým se uveřejňuje dražební vyhláška.
11. Vydraží-li pozemek vydražitel, u něhož se následně po ukončení veřejné dražby zjistí, že nemá vypořádány své závazky vůči obci nebo vůči jí zřízeným právnickým osobám, propadá složená dražební jistota ve prospěch obce jako smluvní pokuta z důvodu porušení povinnosti na straně účastníka veřejné dražby a nebude započtena do kupní ceny.

Čl. VI.

Další podmínky

1. Ke každé lokalitě prodeje pozemků budou Obcí určeny další podmínky pro výstavbu v dané lokalitě, konkrétním určením podmínek nebo odkazem na regulativy výstavby.

Čl. VII.

Závěrečná ustanovení

1. Účastník veřejné dražby prováděné formou elektronické dražby nemá nárok na náhradu nákladů spojených s účastí na ní.

2. Jestliže některé ustanovení těchto Pravidel bude nebo se stane k jakémukoliv okamžiku neplatným, neúčinným nebo neprosaditelným, zůstává tím platnost, účinnost nebo prosaditelnost ostatních ustanovení těchto všeobecných podmínek elektronické dražby nedotčena.
3. Nedílnou součástí těchto Pravidel jsou Podrobné podmínky prodeje.
4. Doložka dle § 41 obecního zřízení: Tato Pravidla schválilo Zastupitelstvo obce Želechovice nad Dřevnicí dne 25. 6. 2025 usnesením č. 9/23ZO/2025.

V Želechovicích nad Dřevnicí dne 26. 6. 2025

.....
Ing Ivo Thurner, starosta, v. r.