



Obec Sobčice
adresa: Sobčice č.p. 25, 508 01 Hořice
IČ: 00272108
e-mail: ou@sobcice.cz
Tel.: **724 180 458** Danková (starostka)

Regulativy obce Sobčice pro výstavbu rodinného domu

Pozemky, kterých se regulativ týká:

- pozemek parc. č. **503/18** (orná půda),
- pozemek parc. č. **503/53** (orná půda),
- pozemek parc. č. **503/54** (orná půda),
- pozemek parc. č. **503/55** (orná půda),
- pozemek parc. č. **503/56** (orná půda),
- pozemek parc. č. **503/57** (orná půda),
- pozemek parc. č. **503/58** (orná půda),
- pozemek parc. č. **503/59** (orná půda),
- pozemek parc. č. **503/60** (orná půda),
- pozemek parc. č. **503/61** (orná půda),
- pozemek parc. č. **503/62** (orná půda),
- pozemek parc. č. **503/63** (orná půda)

Funkční využití:

- Stavby a plochy bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím

Zásady prostorové regulace:

- Stavba rodinného domu – max. 2 nadzemní podlaží s možným obytným podkrovím, střecha (střecha sedlová, valbová, nebo polovalbová)
- Stavby budou charakterem svého řešení navazovat na převládající charakter okolní stávající zástavby.
- Stavba rodinného domu obdélníkového tvaru. Je možné postavit bungalov (přízemní dům s jedním obytným podlažím), nebo přízemní dům s obytným podkrovím. Střecha (střecha sedlová, valbová, nebo polovalbová), sklon střechy musí být minimálně 30°.

Nepřípustné stavby:

- Stavby pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními vlivy na ŽP a obytné prostředí.
- Garáže pro nákladní vozidla.
- Stavby a plochy pro skladování, ukládání a odstraňování odpadů.

Zásady plošné regulace:

- Koeficient zastavění = max. 40 % - je dán podílem celkové zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými k celkové výměře stavebního pozemku.



Obec Sobčice
adresa: Sobčice č.p. 25, 508 01 Hořice
IČ: 00272108
e-mail: ou@sobcice.cz
Tel.: **724 180 458** Danková (starostka)

Závazky kupujících:

- 1) Kupující se zavazují bez výhrad dodržet při výstavbě rodinného domu regulativy prodávající obce pro výstavbu rodinných domů na předmětu převodu, které v písemném vyhotovení převzali.
- 2) Kupující mohou nabýt pozemek pouze jako fyzická osoba nebo fyzické osoby; nabytí právnickou osobou není přípustné.
- 3) Kupující se zavazují, že do 2 (dvou) let ode dne, kdy nastanou právní účinky zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podle této kupní smlouvy, zajistí vydání pravomocného stavebního povolení (územního souhlasu s provedením stavby) pro stavbu rodinného domu a zahájí stavbu.
- 4) Kupující jsou povinni stavbu rodinného domu dokončit nejpozději do 5 (pěti) let ode dne právní moci rozhodnutí, kterým bylo vydáno stavební povolení (územní souhlas s provedením stavby). Za dokončení stavby se rozumí den, kterým bylo pravomocně povoleno trvalé užívání stavby a stavbě bylo přiděleno číslo popisné.
- 5) Kupující jsou povinni přihlásit se k trvalému pobytu na adrese předmětu převodu do 60 (šedesáti) dnů ode dne právní moci rozhodnutí o povolení trvalého užívání stavby. Tato povinnost se vztahuje na každého z kupujících, jsou-li kupujícími manželé nebo více fyzických osob společně.
- 6) Kupující jsou povinni udržovat trvalý pobyt na adrese předmětu převodu (tj. na adrese rodinného domu vystavěného na předmětu převodu) po dobu nejméně 5 (pěti) let ode dne přihlášení k trvalému pobytu dle odst. 4). Tato povinnost se vztahuje na každého z kupujících, jsou-li kupujícími manželé nebo více fyzických osob společně.
- 7) Povinnost dle odst. 5) a 6) se nepovažuje za porušenou, pokud dojde k nepřihlášení nebo zrušení trvalého pobytu kupujícího z důvodů hodných zvláštního zřetele, a to za podmínky, že kupující obec Sobčice o této skutečnosti bez zbytečného odkladu písemně informuje. O tom, zda jde o důvod hodný zvláštního zřetele, rozhoduje obec Sobčice.

Zákaz zcizení a zatížení:

- 8) Kupující nejsou oprávněni pozemek ani rozestavěnou stavbu na něm zcizit (např. převést vlastnické právo, darovat, vložit do obchodní společnosti, zatížit zástavním právem nad rámec hypotečního úvěru sloužícího k financování výstavby) ani jinak dispozičně omezit, bez předchozího souhlasu obce Sobčice, a to po dobu ode dne právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí až do dne, kdy nabude právní moci rozhodnutí o povolení trvalého užívání stavby, stavbě bude přiděleno číslo popisné, a současně bude splněna povinnost trvalého pobytu dle odst. 5); nejpozději však do uplynutí 8 (osmi) let ode dne právních účinků vkladu vlastnického práva kupujících do katastru nemovitostí.
- 9) K zajištění závazku dle odst. 8) se kupující zavazují strpět zápis zákazu zcizení a zatížení jako věcného práva ve prospěch obce Sobčice do katastru nemovitostí, a to nejpozději ke dni vkladu vlastnického práva kupujících. Kupující jsou povinni poskytnout veškerou součinnost nezbytnou k provedení tohoto zápisu.
- 10) Po splnění podmínek pro zánik zákazu zcizení a zatížení dle předchozího odstavce je obec Sobčice povinna poskytnout kupujícímu veškerou součinnost nezbytnou k výmazu tohoto věcného práva z katastru nemovitostí, a to do 30 dnů ode dne, kdy kupující písemně prokáží



Obec Sobčice
adresa: Sobčice č.p. 25, 508 01 Hořice
IČ: 00272108
e-mail: ou@sobcice.cz
Tel.: **724 180 458** Danková (starostka)

splnění těchto podmínek. Správní poplatek spojený s výmazem zákazu zcizení a zatížení z katastru nemovitostí hradí kupující.

Právo zpětné koupě:

- 11) Smluvní strany se dohodly, že pro případ, že kupující poruší jakýkoliv závazek uvedený v tomto regulativu a kupní smlouvě, a to i v případě, že k porušení povinnosti kupující nezaviní, sjednává se výhrada zpětné koupě dle § 2135 a násl. občanského zákoníku ve prospěch obce Sobčice. Obec Sobčice je oprávněna uplatnit právo zpětné koupě zejména nastane-li některá z následujících skutečností:
 - a) kupující nezajistí vydání pravomocného stavebního povolení (územního souhlasu s provedením stavby) ve lhůtě dle odst. 3),
 - b) kupující nezahájí stavbu rodinného domu ve lhůtě dle odst. 3),
 - c) kupující nedokončí stavbu rodinného domu ve lhůtě dle odst. 4),
 - d) kupující závažným způsobem poruší jakýkoliv jiný závazek uvedený v tomto regulativu.
- 12) Výhrada zpětné koupě zavazuje i dědice kupujícího.
- 13) Toto právo se zřizuje jako právo věcné a bude zapsáno do katastru nemovitostí, a to nejpozději ke dni vkladu vlastnického práva kupujících. Kupující jsou povinni poskytnout veškerou součinnost nezbytnou k provedení tohoto zápisu.
- 14) Právo zpětné koupě zaniká dnem, kdy nabydou právní moci rozhodnutí o povolení trvalého užívání stavby, stavbě bude přiděleno číslo popisné a zároveň bude splněna povinnost trvalého pobytu dle odst. 5); nejpozději však uplynutím 8 (osmi) let ode dne právních účinků vkladu vlastnického práva kupujících do katastru nemovitostí.
- 15) Po splnění podmínek pro zánik práva zpětné koupě dle předchozího odstavce je obec Sobčice povinna poskytnout kupujícímu veškerou součinnost nezbytnou k výmazu tohoto věcného práva z katastru nemovitostí, a to do 30 dnů ode dne, kdy kupující písemně prokáží splnění těchto podmínek. Správní poplatek spojený s výmazem práva zpětné koupě z katastru nemovitostí hradí kupující.
- 16) Uplatní-li obec Sobčice právo zpětné koupě, je kupující povinen na základě smlouvy o zpětném převodu převést předmětný pozemek zpět na obec Sobčice, přičemž obec Sobčice je povinna vrátit kupujícímu kupní cenu ve výši původně uhrazené dle kupní smlouvy. K jakémukoliv zhodnocení pozemku se při stanovení vypořádací ceny nepřihlíží a kupující výslovně vylučuje jakýkoliv nárok na náhradu zhodnocení pozemku.

Bude-li se na pozemku v době uplatnění práva zpětné koupě nacházet stavba nebo rozestavěná stavba rodinného domu, nechá obec Sobčice před rozhodnutím o realizaci práva zpětné koupě vypracovat znalecký posudek stanovící obvyklou cenu této stavby (i nedokončené) jako samostatné věci, tedy bez přihlédnutí k hodnotě pozemku. Znalce určuje výhradně obec Sobčice. Na základě výsledků znaleckého posudku obec Sobčice rozhodne, zda právo zpětné koupě realizuje.



Obec Sobčice
adresa: Sobčice č.p. 25, 508 01 Hořice
IČ: 00272108
e-mail: ou@sobcice.cz
Tel.: **724 180 458** Danková (starostka)

Rozhodne-li obec Sobčice o realizaci práva zpětné koupě, je povinna uhradit kupujícímu obvyklou cenu stavby stanovenou znaleckým posudkem. Náklady znaleckého posudku v takovém případě hradí kupující v plné výši a obec Sobčice je oprávněna podmínit výplatu náhrady za stavbu předchozím uhrazením těchto nákladů kupujícím.

Rozhodne-li obec Sobčice po obdržení znaleckého posudku o tom, že právo zpětné koupě nerealizuje, nesou náklady znaleckého posudku obě smluvní strany rovným dílem.