

Pravidla pro prodej pozemků v majetku Obce Maletín pro účel výstavby rodinných domů

Zastupitelstvo obce Maletín (dále též „zastupitelstvo“) schválilo na svém zasedání dne 17. 9. 2018 usnesením č. 36 tato Pravidla pro prodej pozemků v majetku Obce Maletín pro účel výstavby rodinných domů (dále též „Pravidla“). Předchozí schválená Pravidla se těmito Pravidly s účinností od 17. 9. 2018 zcela nahrazují. Prodeje pozemků realizované podle předchozích Pravidel se dokončí podle Pravidel, platných v době schválení prodeje pozemku zastupitelstvem.

Čl. 1. Působnost pravidel

Tato pravidla se týkají níže specifikovaných pozemků:

- A. pozemek označený v platném územním plánu obce Maletín (dále též „obec“) jako pozemek určený pro:
 - plochy bydlení – individuální bydlení venkovského typu – stávající
 - plochy bydlení – individuální bydlení v rozvojových lokalitách – navrhované
- B. pozemek se musí nacházet v zastavěném území obce nebo v zastavitelném území dle obce platného územního plánu.

Čl. 2. Pravidla prodeje pozemku

1. Jednomu žadateli může být prodán jeden stavební pozemek o celkové výměře max. 3000 m² za účelem výstavby rodinného domu.
2. Žadatel nese veškeré náklady spojené s realizací prodeje pozemku. Jedná se především o náklady vzniklé při oddělování nebo scelování pozemků (zpracování geometrického plánu atd.) event. o podíl na nákladech vzniklých při oddělování nebo scelování pozemků (zpracování geometrického plánu atd.) pokud jsou vynaloženy v rámci řešení celé lokality, dále o náklady za zpracování převodních smluv týkajících se převáděných pozemků, náklady spojené s řízením u katastrálního úřadu a daň z převodu nemovitostí.
3. Základní jednotná cena pozemku bez vybudovaného připojení na infrastrukturu a sjezdu na nově budovanou obecní cestu je min. 170 Kč za 1 m² pozemku s tím, že v případě splnění podmínky uvedené v čl. 4 odst. 8 poskytne Obec Maletín kupujícímu na jeho žádost dodatečnou slevu z kupní ceny ve výši 160 Kč za 1 m² pozemku.
4. Záměr odprodeje posoudí stavební komise obce, a to z hlediska širšího dopadu. Stanovisko stavební komise bude předneseno zastupitelstvu obce jako podklad před přijetím usnesení o zveřejnění záměru odprodeje příslušného pozemku.
5. Z těchto pravidel (bod 1 až 3) může zastupitelstvo schválit ad hoc výjimku na základě doporučujícího stanoviska stavební komise.

Čl. 3 Posuzovací proces stavební komise

Komise předem posoudí záměr prodeje příslušného pozemku v širších souvislostech s ohledem na zájmy obce, především s ohledem na:

1. zachování přístupnosti příslušné lokality i pro další možné zájemce a obec – možnost zřízení přístupových cest,
2. možnost provedení infrastruktury pro danou lokalitu, bude se výhledově týkat např. splaškové kanalizace
3. zanechání části pozemků ve vlastnictví obce, na kterých je vedeno stávající vedení infrastruktury nebo se na nich nachází obecní cesta. Obecní cesta nemusí být vyznačena v katastrální mapě a nemusí být vedena v katastru nemovitostí (jde o případy vybudovaných cest v minulosti bez příslušného legislativního procesu).

Čl. 4 Postup při realizaci odprodeje

1. Záměr prodeje příslušného pozemku posoudí stavební komise, postupem podle článku 3 těchto Pravidel, a předloží zastupitelstvu své stanovisko a případně doporučení na udělení výjimky dle článku 5 těchto Pravidel.
2. Zastupitelstvo schválí usnesením zveřejnění záměru prodat příslušný pozemek. Schválený záměr bude po dobu nejméně 15 dnů vyvěšen na úřední obce Obecního úřadu Maletín, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může být navíc zveřejněn způsobem v místě obvyklým.
3. Žádost o odprodej příslušného pozemku je žadatel povinen předat na podatelně Obecního úřadu Maletín společně se sdělením, zda souhlasí se všemi podmínkami prodeje. Cenovou nabídku je žadatel povinen připojit k žádosti v zalepené obálce, na kterou uveden svoji adresu a číslo pozemku, o jehož prodeji se jedná.
4. Součástí žádosti o prodej musí být doklad o složení zálohy na kupní cenu ve výši 5.000,- Kč v pokladně nebo na účet obce. V případě, že žadateli bude schválen prodej příslušného pozemku a tento poté od prodeje odstoupí, záloha ve výši 5.000,- Kč nebude vrácena a bude sloužit k pokrytí vynaložených nákladů.
5. O prodeji příslušného pozemku žadateli rozhoduje zastupitelstvo usnesením.
6. S kupujícím bude do 30 dnů ode dne schválení prodeje zastupitelstvem uzavřena kupní smlouva, na kupní cenu se započte uhrazená záloha. Návrh na vklad převodu práva dle kupní smlouvy bude účastníky podán nejpozději do 15 dnů ode dne úhrady celkové kupní ceny kupujícím.
7. Kupující pozemku je povinen zajistit vydání stavebního povolení/ohlášení na stavbu rodinného domu na daném pozemku tak, aby stavební povolení/ohlášení nabylo právní moci nejpozději do 1. roku ode dne schválení uzavření kupní smlouvy zastupitelstvem. Kupující doloží stavební povolení obci do stanovené lhůty. V případě porušení této povinnosti má obec právo od kupní smlouvy odstoupit, v takovém případě kupní cena propadá jako smluvní pokuta k tíži kupujícího.
8. Dokončení stavby rodinného domu je kupující povinen obci prokázat kolaudačním rozhodnutím nebo kolaudačním souhlasem. Toto doloží kupující obci do 3 let od pravomocného stavebního povolení. Pokud nebude dům ve stanovené době dokončen, má obec právo jednostranně odstoupit od kupní smlouvy bez náhrady (již uhrazená kupní cena propadá jako smluvní pokuta k tíži kupujícího) a požadovat uvedení pozemku do původního stavu na náklady kupujícího.

Čl. 5 případy umožňující schválení výjimky z pravidel dle článku 2

Výjimka z pravidla č. 1

Zastupitelstvo může udělit souhlas se schválením záměru odprodat pozemek o větší výměře než max. 3000 m² v případě, kdy je pozemek znehodnocen právními vadami jako jsou věcná břemena nebo ochranná pásma vedení infrastruktury přes daný pozemek nebo v případě, kdy by prodejem a oddělením pozemku zbyla malá nebo nevyužitelná část pozemku ve vlastnictví obce pro jiný stavební záměr. Zastupitelstvo přihlédne ke stanovisku stavební komise.

Výjimka z pravidla č. 2

V případě, kdy sama obec bude mít zájem na zaměření části pozemku (jde především o případy legalizace obecních cest, kdy tato cesta tvoří hranici s pozemkem k prodeji), může zastupitelstvo odsouhlasit spoluúčast obce na úhradě nákladů spojených s realizací prodeje pozemku. V takovém případě zastupitelstvo odsouhlasí podíl na takto vzniklých nákladech; přihlédne přitom ke stanovisku stavební komise.

Výjimka z pravidla č. 3

Zastupitelstvo může udělit souhlas se schválením záměru odprodat pozemek za vyšší nebo nižší cenu než min. 170,- Kč za 1 m² pozemku. Ke zveřejnění prodeje za cenu nižší než min. 170,- Kč za 1 m² může zastupitelstvo přistoupit v případě, kdy je pozemek znehodnocen právními vadami, jakou jsou věcná břemena nebo ochranná pásma vedení infrastruktury přes daný pozemek. Ke zveřejnění prodeje za cenu vyšší než min. 170,- Kč za 1 m² zastupitelstvo přistoupit v případě, kdy se obce finančně spolupodílí na budování zázemí k pozemku – jako je nově budovaná cesta, veřejné osvětlení, rozhlas a přivedení páteřních větví infrastruktury. V obou případech zastupitelstvo přihlédne ke stanovisku stavební komise.

Ing. Petr Pospěch

Starosta

Jiří Flášar

místostarosta