

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

Zastupitelstvo obce Maletín (dále též „zastupitelstvo“) schválilo na svém zasedání dne 27. 9. 2007 usnesením č. 12 tato Pravidla pro prodej pozemků v majetku Obce Maletín pro účel výstavby rodinných domů (dále též „Pravidla“). Aktualizace těchto Pravidel byla schválena na zasedání dne 26. 1. 2015 usnesením č. 10.

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 územní 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. 10 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 podatelnu 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 prodej 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 uzavřena smlouva o budoucí kupní smlouvě.
7. Kupující uhradí celkovou kupní cenu i náklady spojené s realizací prodeje pozemku při podpisu smlouvy o budoucí kupní smlouvě. Na kupní cenu se započte uhrazená záloha.
8. Kupující pozemku je povinen zajistit vydání stavebního povolení na stavbu rodinného domu na daném pozemku tak, aby stavební povolení nabylo právní moci nejpozději do 1. roku ode dne schválení smlouvy o budoucí kupní smlouvě o převodu vlastnictví nemovitosti zastupitelstvem. Kupující doloží stavební povolení obci do stanovené lhůty. V případě porušení této povinnosti má obec právo od smlouvy o budoucí kupní smlouvě odstoupit a to bez náhrady.
9. Kupní smlouva bude s kupujícím podepsána do 30 dnů ode dne dokončení stavby rodinného domu. 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 smlouvy bez náhrady a požadovat uvedení pozemku do původního stavu na náklady kupujícího. Po podpisu kupní smlouvy bude zahájeno řízení o převodu vlastnictví u příslušného katastrálního úřadu.

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 přihlédně 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; přihlédně 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. 10,- Kč za 1 m² pozemku. Ke zveřejnění prodeje za cenu nižší než min. 10,- 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. 10,- Kč za 1 m² zastupitelstvo přistoupit v případě, kdy se obce finančně spolupodílí nabudování zázemí k pozemku – jako je nově budovaná cesta, veřejné osvětlení, rozhlas a přivedení páteřních větví infrastruktury. V obou případech zastupitelstvo přihlédně ke stanovisku stavební komise.

Ing. Petr Pospěch

Starosta

Jiří Flášar

místostarosta

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

Dodatek č. 1

Do článku 3 se doplňuje bod 10)

Pokud budoucí kupující o své vůli odstoupí od smlouvy o budoucí kupní smlouvě v době do 1 roku od podpisu smlouvy, bude smlouva o budoucí kupní smlouvě o převodu vlastnictví nemovitosti ukončena vzájemnou dohodou. Budoucímu kupujícímu bude vrácena kupní cena ponížena o prokazatelně vynaložené náklady související s budoucí kupní smlouvou o převodu vlastnictví nemovitosti. Jedná se např. náklady na právní služby, vyhotovení geometrického plánu, odvedené částky daně z přidané hodnoty.

Dodatek č. 1 byla schválen na zasedání ZO Maletín dne 9. 11. 220115, usnesení č. 16