

PRAVIDLA PRODEJE STAVEBNÍCH POZEMKŮ V OBCI SÁZAVA – LOKALITA ZA HŘBITOVEM

Usnesením zastupitelstva obce Sázava ze dne 7.12.2022 číslo 68/2022 byla schválena následující pravidla, která upravují způsob prodeje a kupní ceny stavebních pozemků v obci Sázava – lokalita Za hřbitovem.

Obec Sázava je nadále v těchto pravidlech označována jako „obec“.

I. Cíle obecní politiky

Obec Sázava deklaruje jako svůj důležitý zájem:

- a) podporovat trvale udržitelný rozvoj obce;
- b) podporovat zvyšování počtu obyvatel obce mj. za účelem vyšších daňových i nedaňových příjmů obce, zvýšení spotřebitelské poptávky v obci apod.;
- c) podporovat mladé rodiny s dětmi a umožnit jim snadnější obstarání vlastního bydlení;
- d) zamezit spekulativnímu obchodování s nemovitostmi, zejména stavebními pozemky na území obce;
- e) podporovat občany obce, kteří v obci žijí, hradí zde dlouhodobě daně a poplatky, účastní se společenského a kulturního života v obci, mají k obci tradiční vazby a tím podporují rozvoj obce jako místa pro spokojený život.

II. Prostředky k naplnění cílů

K naplnění cílů obecní politiky volí obec mj. následující prostředky:

- a) podpora individuální výstavby rodinných domů;
- b) vyloučení prodeje stavebních pozemků podnikatelským subjektům (např. developerům apod.);
- c) výkup pozemků obcí od třetích osob a budování inženýrských sítí na těchto pozemcích;
- d) stanovení pevné prodejní ceny stavebních pozemků bez ohledu na zisky z jejich prodeje;
- e) prodej stavebních pozemků se závazky směřujícími k přímé výstavbě rodinných domů a k zamezení případné spekulace s těmito pozemky.

III. Lokalita Za hřbitovem

Tato pravidla se vztahují na prodej 26 stavebních pozemků v obci Sázava v lokalitě Za hřbitovem.

IV. Preferované osoby a ostatní osoby

1. Pokud žadatel, případně spoluzadatel u prodeje do spoluvlastnictví nebo do společného jmění manželů, splňuje některé z níže uvedených kritérií, jedná se o tzv. preferovanou osobu:

a) osoba má trvalé bydliště v obci po dobu nejméně 1 roku před uzavřením kupní smlouvy nebo

b) osoba měla v minulosti trvalé bydliště v obci nejméně po dobu 5 let.

Osoby, které nespĺňují jedno ze shora uvedených kritérií, jsou nadále v rámci těchto pravidel označovány jako ostatní osoby.

2. Preferované osoby mají přednost při výběru a koupi stavebních pozemků před ostatními osobami.

V. Kupní cena stavebního pozemku

S ohledem na cíle obecní politiky a prostředky k jejímu naplnění dle článků I. a II. těchto pravidel a se zohledněním závazků, které nabyvatel spolu se stavebním pozemkem přijme dle článku VI. těchto pravidel, se stanovuje pevná cena pozemku ve výši 1 000 Kč/m². Stane-li se obec plátcem daně z přidané hodnoty ke dni uzavření kupní smlouvy, bude cena pozemku navýšena o příslušnou sazbu daně z přidané hodnoty.

VI. Závazky nabyvatele stavebního pozemku

V rámci kupní smlouvy uzavřené s obcí, na základě které osoba (žadatel) nabyde do svého vlastnictví, případně spoluvlastnictví stavební pozemek, budou sjednány následující závazky nabyvatele:

a) závazek nabyvatele ve lhůtě 6 let od nabytí vlastnického práva vystavět na předmětném pozemku rodinný dům a v této lhůtě jej zkolaudovat, resp. zajistit vydání pravomocného rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o souhlasu s užíváním stavby; prodloužit lhůtu k výstavbě lze v odůvodněných případech pouze na základě předchozího souhlasu zastupitelstva obce; stavba bude realizována v souladu s Územní studií č.3, která je přílohou těchto pravidel.

b) závazek nabyvatele k úhradě smluvní pokuty ve výši 1 000 000 Kč v případě, že nesplní svoji povinnost vystavět řádně a včas na předmětném pozemku stavbu rodinného domu v souladu s odstavcem a) tohoto článku;

c) zákaz prodeje, zatížení a zcizení převáděného pozemku bez souhlasu zastupitelstva obce po dobu 10 let od jeho koupě; zákaz zatížení se nevztahuje na případy, kdy nabyvatel bude kupní cenu pozemku, případně výstavbu rodinného domu financovat prostřednictvím úvěru banky nebo stavební spořitelny a tento úvěr bude zajištěn zástavním právem (tzv. hypotéka); zákaz zcizení se nevztahuje na případy, kdy úvěrující subjekt bude realizovat zástavní právo v případě neplnění úvěrových splátek;

d) možnost obce odstoupit od kupní smlouvy v případě, že kupující nesplní svoji povinnost vystavět řádně a včas na předmětném pozemku stavbu rodinného domu v souladu s odstavcem a) tohoto článku.

VII. Výběr kupujícího

1. Záměr prodeje stavebního pozemku musí být zveřejněn v souladu s § 39 zákona o obcích po dobu nejméně 15 dnů vyvěšením na úřední desce a současně oznámením na internetových stránkách obce.

2. Zájemci mohou učinit nabídku na odkoupení stavebního pozemku (dále jen žádost) pouze písemně. V žádosti musí být vždy uvedeno:

a) jméno, příjmení, bydliště a datum narození žadatele,

b) kontaktní údaje žadatele, a to telefonní číslo a/nebo e-mail,

c) bude-li zájemce preferovanou osobou ve smyslu článku IV. těchto pravidel, pak uvedení alespoň jednoho z kritérií naplňujících znaky preferované osoby;

d) prohlášení žadatele o tom, že je si vědom existence a obsahu těchto pravidel pro prodej stavebních pozemků.

Nebude-li žádost některou se shora uvedených náležitostí obsahovat, bude na tuto skutečnost žadatel telefonicky nebo e-mailem upozorněn pracovníkem obecního úřadu.

3. Stavební pozemek nemůže být prodán osobě, která má vůči obci dluh po splatnosti a tento dluh neuhradí ani přes výzvu obce.

4. Jednotlivé stavební pozemky budou přiděleny zájemcům následovně:

a) v případě, že o stavební pozemek projeví zájem pouze jedna preferovaná osoba, pak tato osoba má právo výběru ze všech nabízených stavebních pozemků;

b) v případě, že o stavební pozemky projeví zájem více preferovaných osob, pak se tyto osoby na společném setkání na výběru jednotlivých stavebních pozemků dohodnou; nedojde-li k dohodě preferovaných o výběru stavebních pozemků, pak se o pořadí výběru jednotlivých stavebních pozemků rozhodne losem mezi preferovanými osobami;

c) v případě, že o stavební pozemky projeví zájem více preferovaných osob, než je celkový počet nabízených stavebních pozemků, pak se o možnost a pořadí výběru jednotlivých stavebních pozemků rozhodne losem mezi preferovanými osobami;

d) v případě, že o stavební pozemky neprojeví zájem žádná preferovaná osoba, nebo počet zájemců z okruhu preferovaných osob bude nižší, než celkový počet nabízených stavebních pozemků, pak zbývající stavební pozemky nepřidělené preferovaným osobám způsobem stanoveným podle písmen a) až c) budou prodány ostatním osobám; v takovém případě se při výběru stavebních pozemků ostatními osobami bude postupovat obdobně podle písmen a) a b); pokud počet ostatních osob bude vyšší, než počet zbývajících stavebních pozemků nepřidělených preferovaným osobám, pak o přidělení jednotlivých stavebních pozemků konkrétním ostatním osobám rozhodne zastupitelstvo obce hlasováním.

5. Prodej stavebního pozemku osobě vybrané dle odstavce 4. tohoto článku musí být vždy odsouhlasen zastupitelstvem obce. Zastupitelstvu obce je vyhrazeno i případné rozhodnutí o tom, že v konkrétním případě podle těchto pravidel postupováno nebude, případně o výjimce z těchto pravidel.

VIII. Uzavření smlouvy

1. Osoba, které byl schválen prodej stavebního pozemku, je povinna uzavřít smlouvu o budoucí kupní smlouvě nejpozději do 30 dnů ode dne předložení jejího návrhu ze strany obce; součástí smlouvy o budoucí kupní smlouvě bude rovněž budoucí znění kupní smlouvy včetně podmínek, za kterých bude kupní smlouva se zájemcem uzavřena. Nedojde-li k uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě ve stanovené lhůtě, právo na uzavření smlouvy zaniká a stavební pozemek bude uvolněn k dalšímu prodeji.

2. Součástí smlouvy budou rovněž závazky uvedené v článku VI. těchto pravidel.

3. Náklady spojené s uzavřením smlouvy a náklady správního poplatku spojeného s provedením vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí hradí kupující.

V Sázavě dne 7.12.2022

Obec Sázava
zastoupena starostou
Jiřím Malátkem