

Pravidla prodeje pozemků a stanovování jejich ceny v obci Javorník

Pro jednání Zastupitelstva obce Javorník dne 25.9.2017

Zpracoval: Zdeněk Bouška

Předkládá: Zdeněk Bouška

Důvodová zpráva:

Potřeba stanovení pravidel pro prodej pozemků vyplývá z toho, že lze předpokládat větší zájem o stavební pozemky, než jsou možnosti obce. Na základě předchozího projednání v Zastupitelstvu obce Javorník dne 3.7.2017 a v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, bude rozhodující prioritou postupovat ve veřejném zájmu.

V uvedeném zákoně se v § 2, odst. 2, první věta, uvádí: „*Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů*“.

A v § 35, odst. 2, druhá věta je uvedeno: „*Obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku*“.

Z uvedeného vyplývá, že obec může v samostatné působnosti stanovit pravidla, na základě kterých upřednostní občany, kteří mají v obci trvalé bydliště, případně zde vyrůstali a chtějí zde v budoucnu žít.

Při stanovování ceny za m² pozemku bude obec vycházet z cen v místě a čase obvyklých. Bude tak přihlíženo k cenám, které jsou obvyklé i v okolních obcích. Zájemem obce ale není prodat pozemky za nejvyšší cenu, protože nechce umožňovat skupování pozemků nejmovitějšími zájemci, ale chce podpořit vlastní občany se vztahem k obci. V konkrétních případech může zastupitelstvo cenu a podmínky prodeje v souladu s těmito zásadami upravit. Zohledňován bude např. způsob nabytí pozemku obcí, objem investic vložených do zasíťování stavebních parcel. Zasíťováním se rozumí náklady na vodovodní přípojky, elektro přípojky a kanalizaci (pokud bude řešeno obcí). Budování komunikací bude, tak jako dosud u všech místních komunikací, řešeno na náklady obce a nebude promítáno do ceny.

U částí pozemků, které jsou zpravidla dlouhodobě užívány stávajícími občany v domnění, že jim patří a po upřesnění je zjištěn opak, bude stanovena vždy jednotná cena za jeden m².

Při podávání žádostí o koupi pozemku na výstavbu RD musí být žádost vždy konkretizována na určitou stavební parcelu (příp. může žadatel stanovit pořadí zájmu). Výběr kupujícího bude prováděn podle stanovených pravidel vždy samostatně u každé konkrétní parcely ze žádostí v prvním pořadí (tzv. 1. kolo výběru). Kdo nebude vybrán v 1. kole, může být v případě zájmu žadatele zařazen do 2. kola atd.

Součástí důvodové zprávy je i tabulka cen stavebních pozemků v některých obcích okresu Svitavy.

1. Pravidla prodeje pozemků

- pozemky, které byly a jsou zpravidla dlouhodobě užívány stávajícími občany v domnění, že jim patří a po upřesnění je zjištěn opak, budou prodávány přednostně dosavadním uživatelům
- při prodeji stavebních parcel budou mít přednost ti zájemci, kteří mají v obci trvalé bydliště, příp. zde vyrůstali a kupují v Javorníku stavební parcelu poprvé
- při výběru kupujícího může být zohledněna zkušenost, jak se zájemce dosud stará o své nemovitosti
- zájemce musí přistoupit na podmínku v kupní smlouvě, že zahájí výstavbu do 3 let od podpisu kupní smlouvy, v opačném případě bude povinnost zpětného prodeje obci Javorník za původní kupní cenu se zřízením zákazu zcizení a zatížení
- v případě, že se do užšího výběru v 1. kole na konkrétní parcelu dostane více zájemců, o kupujícím rozhodne los

2. Stanovování prodejní ceny pozemků

- u pozemků, které byly a jsou zpravidla dlouhodobě užívány stávajícími občany, je cena stanovena ve výši 45 Kč/m²
- u nezainvestovaných stavebních parcel je stanovena cena ve výši 150 Kč/m²
- u zainvestovaných stavebních parcel (voda, elektřina) má vliv na cenu způsob jeho získání:
 - u historicky vlastního pozemku 350 Kč/m²
 - u koupeného pozemku bude výslednou cenou kupní cena + náklady na sítě (bez komunikace), min. však 350 Kč/m²
 - u bezplatně získaného pozemku bude výslednou cenou skutečný náklad na sítě, min. však 250 Kč/m²

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo obce Javorník:

schválilo:

- pravidla prodeje pozemků a stanovování jejich ceny v obci Javorník

uložilo:

- zaslat všem registrovaným zájemcům o koupi stavební parcely schválená pravidla s tím, aby podali novou žádost v souladu s pravidly (konkretizace žádosti)

starosta obce

místostarosta obce