

Vnitřní organizační směrnice pro prodej pozemků ve vlastnictví obce Malšín

Preambule:

Obec Malšín je vlastníkem pozemků vedených u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Český Krumlov zpravidla na listu vlastnictví č. 10001.

Prodej pozemků obce Malšín se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb. občanským zákoníkem, zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích, a těmito pravidly.

Tato pravidla se vztahují na prodeje pozemků ve vlastnictví obce Malšín. Podmínky prodeje pozemků jsou členěny pro pozemky nestavební a stavební.

Článek 1. Základní ustanovení

- 1.1. Je-li podána obci žádost o koupi obecní nemovitosti (dále jen „Žádost“), bude možný prodej posouzen zastupitelstvem obce a následně bude zveřejněn. Záměr o prodeji bude 15 dní vyvěšen na úřední desce dle § 39 zákona o obcích. Na následujícím jednání zastupitelstva bude projednán prodej pozemku. Před jednáním o vlastním prodeji bude zpracován znalecký posudek v případě potřeby také geometrický plán. Tyto náklady včetně zhotovení kupní smlouvy hradí vždy kupující.
- 1.2. Žádost adresovaná obci Malšín se podává písemnou formou. Obsahem žádosti musí být telefonický kontakt, adresa žadatele, číslo pozemku v katastrální mapě (nebo jeho části) a účel koupě.
- 1.3. Žádost nebude předložena zastupitelstvu obce (dále jen „ZO“) k projednání, pokud je žadatel dlužníkem obce a/nebo je v soudním sporu s obcí, a to až do doby, kdy žadatel prokáže opak.
- 1.4. Pokud žadatel nereaguje na výzvy o doplnění Žádosti a ve stanovené lhůtě Žádost nedoplní, případně, pokládá se toto za odstoupení Žádosti. V řízení se uplatní fikce doručení dle odst. 23 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.
- 1.5. Žádost, která nebyla ze strany ZO schválena se projednáním ze strany ZO považuje za odmítnutou a vyřízenou. V případě Žádosti o opětovné projednání rozhoduje o dalším způsobu vyřízení ZO.
- 1.6. Je-li žadatelů o Pozemek více, rozhoduje o způsobu a podmínkách prodeje tato směrnice a ZO.
- 1.7. Obec je oprávněna nabídnout pozemky prostřednictvím realitní kanceláře. Na základě nabídek rozhoduje o prodeji ZO.

Článek 2. Postup při vyřizování žádosti

- 2.1. OÚ Malšín po obdržení Žádosti zapíše Žádost do evidence pod číslem jednacím.
- 2.2. Týká-li se Žádost pouze části Pozemku, zajistí OÚ Malšín vyjádření Stavebního úřadu k dělení Pozemku.

- 2.3.** Po obdržení žádosti o prodej anebo pronájem pozemků zveřejní obecní úřad záměr prodeje anebo pronájmu pozemku na úřední desce. Po zveřejnění pronájmu nebo prodeje pozemku, postupuje OÚ Malšín dle této směrnice. V opačném případě OÚ Malšín zveřejní záměr prodeje na úřední desce obce a zároveň o tomto rozhodnutí informuje žadatele a tam, kde je dotčený pozemek pronajat a nájemce není totožný s osobou žadatele, informuje OÚ Malšín písemně, formou Výpisu z usnesení ZO, i nájemce.
- 2.4.** Záměr zveřejnění prodeje Pozemku je vyvěšen po dobu nejméně 15 dnů, pokud ZO nerozhodne o delší lhůtě pro zveřejnění záměru.
- 2.5.** Po zveřejnění záměru prodeje a jeho sejmutí z úřední desky, jsou vyhodnoceny připomínky, jiné návrhy a Žádosti, týkající se záměru a na základě tohoto vyhodnocení zpracuje OÚ Malšín materiál k projednávání schválení prodeje Pozemku v ZO.
- 2.6.** V případě rozhodnutí ZO o prodeji pozemku, kde osoba kupující není totožná s osobou nájemce a nájemní vztah nebyl ukončen, OÚ Malšín písemně, formou Výpisu z usnesení ZO, informuje nájemce o prodeji Pozemku.

Článek 3. Stanovení kupní ceny Pozemku

3.1. Obec, při stanovení kupní ceny Pozemku nestavebních a stavebních uplatňuje vždy podmínku zpracování znaleckého posudku na cenu pozemku soudním znalcem.

Je možnost snížit cenu pozemků u místních občanů až o 50 % žijících v obci déle než 10 let.

Stanovení ceny pozemků stavebních:

a) o pozemek projevil zájem pouze jediný zájemce:

- pozemky v zastavěné a zastavitelné v části obce se prodávají za cenu dle znaleckého posudku.

Cena může být ZO snížena na základě vyhodnocení prospěšnosti pro obec s tím, že cenu lze snížit max. o 50 % u občanů žijících v obci déle než 10 let.

- pozemky v zastavěné a zastavitelné části obce budou prodány za cenu dle znaleckého posudku stavebníkům za účelem bytové výstavby, kteří započnou s výstavbou rodinného domu nejpozději do dvou let ode dne koupě tohoto pozemku, a kteří si na vlastní náklady přivedou inženýrské sítě. V případě nedodržení dvou let, bude stavebník povinen parcelu vrátit obci za níže uvedených finančních podmínek. Sankce za nesplnění podmínky zahájení řízení do 2 let je 200 000,- Kč a to opakovaně za každý započatý rok po nesplnění 2 leté lhůty zahájení stavebních prací. Obec může v případě závažných důvodů prodloužit 2 letou lhůtu pro výstavbu rodinného domu bez sankce 200 000,- Kč opakovaně vždy až o 6 měsíců. Prodej bude proveden formou smlouvy kupní.

b) o pozemek projevil zájem více zájemců či jde o jiný případ, těmito pravidly neupravený: Kupní cena bude stanovena na základě došlých cenových nabídek od žadatelů, bez nároku na slevu, přičemž hodnotící komise bude hodnotit cenu a podmínky smlouvy s ohledem na výhodnost pro obec. Zastupitelstvo obce může určit v konkrétním případě jinou metodu výběru uchazečů a to formou dražby.

3.2. V případě, že průběh přípravy a projednávání prodeje, původně pro jediného zájemce, obdrží obec nabídku k prodeji od dalšího zájemce(ů), postupuje OÚ podle příslušných ustanovení těchto pravidel prodeje pro více zájemců.

- 3.3.** Tato Pravidla se vztahují i na zájemce, kteří jsou vlastníky pozemku, či pozemků, které přímo sousedí s Pozemkem obce a jedná se o souvislý pozemek či jeho část, kdy prodej takového pozemku či části je v zájmu obce.
- 3.4.** Kupující vždy jsou povinni společně s kupní cenou uhradit i veškeré náklady spojené s převodem vlastnických práv (např. znalecký posudek, geometrický plán, správní poplatky, příprava stavebního místa).

Článek 4. Postup při uzavírání smluv

- 4.1.** Na základě rozhodnutí ZO o prodeji Pozemku zajišťuje uzavření kupní smlouvy OÚ Malšín. Pokud žadatel neuzavře do 60 dnů od prokazatelného zveřejnění Výpisu usnesení ZO kupní smlouvu, usnesení ZO pozbývá platnosti.

Článek 5. Závěrečná ustanovení

- 5.1** Tato vnitřní směrnice nabývá účinnosti dne 1. 6. 2022.



Jan Dojčar
místostarosta obce



Ing. Josef Fatura
starosta obce