

JUDr. Lenka Vincencová, advokát

Javornického 138, 566 01 Vysoké Mýto

zapsaná v seznamu advokátů ČAK pod evid. č. 9280
tel.: 465 424 114, 777 159 911

ID datové schránky: ufy9qc7
email: kancelar@akmyto.cz

Obec Javorník

IČ: 00278998

Obecní úřad, Javorník čp. 120, 566 01 Javorník

METODIKA PRODEJE STAVEBNÍCH PARCEL

Obec Javorník je vlastníkem níže uvedených pozemků nacházejících se v obci Javorník, katastrálním území Javorník u Vysokého Mýta, zapsaných na listu vlastnictví č. 10001, vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí.

Na základě geometrického plánu pro rozdělení pozemků, změnu hranice pozemků a průběh vytyčené nebo vlastníky zpřesněné hranice pozemku, vypracovaného Geodetickou kanceláří – Ing. Radek Havran, se sídlem Osická 1201, 570 01 Litomyšl, pod č. 228-5/2019, úředně ověřeného Ing. Olgou Schmídovou dne 3.4.2019 pod č. 48/2019, došlo k rozdělení pozemku parc. č. 339/1 – trvalý travní porost o výměře 69 m², pozemku parc. č. 341/8 – trvalý travní porost o výměře 7735 m² a pozemku parc. č. 341/9 – trvalý travní porost o výměře 1646 m² na tyto pozemky:

- pozemek parc. č. 339/1 – trvalý travní porost o výměře 315 m²,
- pozemek parc. č. 341/8 – trvalý travní porost o výměře 5279 m²,
- pozemek parc. č. 341/9 – trvalý travní porost o výměře 888 m²,
- pozemek parc. č. 341/10 – trvalý travní porost o výměře 932 m²,
- pozemek parc. č. 341/11 – trvalý travní porost o výměře 985 m²,
- pozemek parc. č. 341/12 – trvalý travní porost o výměře 1051 m².

V rámci dané lokality tak vzniknou 4 stavební parcely pro individuální rodinnou výstavbu. Tyto parcely jsou uvedeny níže v tabulce a jsou určeny k prodeji fyzickým osobám.

Číslo parcely	Výměra/m ²	Cena/m ² /370,- Kč
341/9	888	328.560,--
341/10	932	344.840,--
341/11	985	364.450,--
341/12	1051	388.870,--

Prodej pozemků v majetku obce Javorník se řídí zákonem o obcích č. 128/2000 Sb. (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a touto Metodikou prodeje stavebních parcel.

Východiska pro volbu základní metodiky prodeje

A. OBECNÁ

Javorník je obec, která se nachází 8 km jihovýchodně od Vysokého Mýta, na pokraji Českomoravské vrchoviny v nadmořské výšce 420 m.n.m. Jihovýchodně od obce se nachází obec Vysoká, jež je místní částí obce Javorník. Ke dni 1. 1. 2019 bylo v obci Javorník a osadě Vysoká trvale hlášeno celkem 254 obyvatel. V obci se nachází prodejna smíšeného zboží, hostinec, nově zrekonstruovaný kulturní dům a knihovna. Kulturně společenský život v obci představují volejbalové turnaje a jiné sportovní akce, pořádají se dětské dny, karnevaly a vánoční akce. K obci neodmyslitelně patří také činnost hasičského sboru SDH Javorník, který obec reprezentuje v hasičské dovednosti na okrskových soutěžích.

B. CÍLE OBCE A ODŮVODNĚNÍ PODMÍNEK PRODEJE

S ohledem na dobré zázemí obce co do vybavenosti a služeb vytvořila obec podmínky pro rozšíření možnosti výstavby rodinných domů s hlavními cíli vzniku lokality

- a) podpořit zvýšení počtu obyvatel obce,
- b) vytvořit možnost bydlení zejména pro mladé rodiny s dětmi a nastupující generaci (s cílem předejít jejich odchodu z obce z důvodu nemožnosti bydlení v obci)

Obec má z uvedených důvodů zájem výrazně podpořit individuální rodinnou výstavbu, a proto nepočítá s prodejem stavební lokality podnikatelským subjektům.

C. URČENÍ NABÍDKOVÉ KUPNÍ CENY

Obec nemá s ohledem na specifikované cíle zájem vytvořit prodejem zisk, ale naopak nabídnoutou dostupnou cenou dosáhnout

- a) prodeje všech parcel v jednom časovém úseku
- b) souběžné výstavby na všech parcelách
- c) dostupnosti parcel zejména mladé generaci pocházející přímo z obce.

Z tohoto důvodu obec neprodává parcely za cenu v místě a čase obvyklou, ale za cenu, která naplňuje obcí specifikované cíle, a je stejná pro všechny zájemce. Proto též nevolí formu prodeje nejvyššími nabídkami, ale stanoví fixní cenu za m². Tyto cíle považuje obec za důležitý zájem obce ve smyslu st. § 38 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích, které převažují nad prvotním příkazem zákona, kterým je hospodárnost. Obec zde sleduje jiné než výhradně ekonomické cíle, a kupní cena je stanovena s tím, že jejím prostřednictvím se obci vrátí částečně náklady do lokality vložené, nikoli že se jejím prostřednictvím vytvoří pro obec zisk.

I s ohledem na to bude obec v případě vyššího zájmu o parcely upřednostňovat místní občany, protože lokalita je hrazena z rozpočtu obce, tedy z finančních prostředků určených pro obec Javorník, které by měly být vynakládány ve prospěch zejména jejích občanů. Prodej ostatním zájemcům však vyloučen není.

Uvedená fixní cena ve výši 370 Kč za m² pozemku byla schválena usnesením zastupitelstva obce č. 17/2018 ze dne 15. 11. 2018.

D. PODMÍNKY OBCE

S ohledem na to, že stavební parcely jsou prodávány za fixní cenu, která je současně i s ohledem na investice obce do lokality vložena nižší, než je v místě a čase obvyklá, využije obec právních nástrojů naplnění svých cílů, a současně právních nástrojů pro zamezení případného spekulativního chování kupujících, které nelze vyloučit. Jedná se o následující podmínky:

a) povinnost do určité doby zkolaudovat na pozemku RD za účelem bydlení

Pro kolaudaci rodinného domu na předmětném pozemku se stanoví doba 4 let ode dne, kdy bude možné v předmětné lokalitě požádat o vydání stavebního povolení, s možností požádat o prodloužení této lhůty pouze z důvodů hodných zvláštního zřetele, nezaviněných stavebníky (přírodní vlivy, úmrtí apod.) s tím, že žádost o vydání stavebního povolení bude podána nejpozději do 18-ti měsíců ode dne koupě pozemku, opět s možností požádat o prodloužení této lhůty pouze z důvodů hodných zvláštního zřetele, nezaviněných stavebníky (přírodní vlivy, úmrtí apod.). Prodloužení všech lhůt musí být schváleno Zastupitelstvem obce a následně realizováno ve formě písemného dodatku kupní smlouvy.

V případě nesplnění této podmínky obec:

- a) uplatní výhradu zpětné koupě (viz. dále) nebo
- b) vyzve kupujícího k úhradě smluvní pokuty dle kupní smlouvy (pro případ nepodání žádosti o vydání stavebního povolení částka 50.000 Kč, pro případ nezkolaudování částka odpovídající 50% kupní ceny pozemku),

b) předkupní právo obce

V souladu s kupní smlouvou bude se zájemci sjednáno předkupní právo obce časově omezené na dobu do dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí. Na základě tohoto předkupního práva je obec oprávněna za podmínek stanovených v kupní smlouvě a zákoně č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, předmětný pozemek přednostně nabýt před jinými zájemci o koupi. Předkupní právo bude zřízeno jako věcné právo, tj. zapsáno do katastru nemovitostí.

c) výhrada zpětné koupě

V souladu s kupní smlouvou bude se zájemci sjednána výhrada zpětné koupě, rovněž časově omezená na dobu do dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí. Na základě této výhrady je obec oprávněna žádat o převedení pozemku za úplaty zpět do jejího vlastnictví. Tuto výhradu je obec oprávněna uplatnit zejména v případě nesplnění či porušení podmínky uvedené pod písmenem a).

d) zájemci se zaváží přenést na svého případného právního nástupce všechny povinnosti vůči obci, které jsou pro tento prodej stanovené.

E. NABÍDKY

Nabídky budou podávány na obci předepsaném formuláři. Za řádně podanou nabídku se považuje žádost, která bylo doručena osobně, poštou, datovou schránkou nebo e-mailem na adresu obecjavornik@tiscali.cz

Zájemce do formuláře uvede případné náhradní parcely, o které má v daném pořadí zájem.

Obec zveřejní vyvěšením na úřední desce přesný časový údaj, do kdy je nutno nabídky podat.

V případě více zájemců o jednu stavební parcelu rozhodne

- a) bydliště alespoň jednoho ze zájemců v obci popř. skutečnost, že zájemce z obce pochází
- b) v případě více zájemců s bydlištěm v obci dřívější datum podání nabídky.

F. NÁKLADY

Náklady spojené se sepisem kupní smlouvy nese obec, správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva k pozemku do katastru nemovitostí nese kupující. Daň z nabytí nemovitých věcí hradí v souladu s obecně závaznými právními předpisy kupující.

G. KUPUJÍCÍ

Na straně kupujícího mohou být:

- a) jednatel, fyzická osoba – výlučné vlastnictví
- b) dva jednotlivci (spolu žijící partneři) – podílové spoluvlastnictví
- c) manželé – společné jmění manželů, jeden z manželů - výlučné vlastnictví (v případě zúžení či omezení společného jmění manželů).

Druh vlastnictví uvede žadatel do formuláře nabídky.

H. METODIKA

Tato Metodika není závazným právním dokumentem. Zastupitelstvo obce ji použije jako základní podpůrný prostředek při rozhodování o jednotlivých záležitostech. Zastupitelstvo obce je oprávněno rozhodnout odchylně od Metodiky na základě dostupných znalostí, informací, poznatků a v dalších opodstatněných případech (např. dle Metodiky nelze daný případ zařadit do vymezené kategorie).

Metodika byla schválena na jednání zastupitelstva obce usnesením č. 73/2019 ze dne 5. 9. 2019.