



Směrnice č.1/2023

k prodeji a oceňování pozemků ve vlastnictví obce Morašice

Obec : Morašice
Adresa : Morašice 121, 671 71 Hostěradice
IČ : 00637441

Projednáno a schváleno zastupitelstvem obce Morašice dne 22.12.2023 usnesením č. 8/2023/Z9.

Směrnice nabývá účinnosti dnem 01.01.2024.

Obec Morašice stanovuje touto směrnicí pravidla prodeje a oceňování pozemků v jejím vlastnictví v souladu s § 38 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“) a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“) a platného Územního plánu obce Morašice.

1. Předmět úpravy

1.1. Pravidla upravují postup obce Morašice (dále jen „obec“) pro jednání a rozhodování obce ve věcech prodeje a oceňování pozemků v majetku obce (dále jen jako „Pravidla“).

2. Vymezení pojmů

2.1. Stavebním pozemkem se rozumí pozemek specifikovaný v § 9 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.

2.2. Pozemky se pro účely oceňování a tvorby ceny pozemků člení na:

- stavební pozemky;
- zemědělské pozemky (orná půda, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost);
- lesní pozemky (lesní pozemky a zalesněné nelesní pozemky);
- jiné pozemky.

2.2.1. Stavební pozemky

Stavební pozemky se pro účely oceňování a tvorby ceny dále člení na:

- **nezastavěné pozemky**, evidované v katastru nemovitostí jako
 - zastavěné plochy a nádvoří;
 - pozemky určené k zastavění;
 - zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku (souvisle navazují na pozemek - druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se společným účelem jejich využití);
 - pozemky s právem stavby,
- **zastavěné pozemky**, evidované v katastru nemovitostí jako
 - zastavěné plochy a nádvoří;
 - ostatní plochy, které jsou již zastavěny,
- **plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami** bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí

2.2.2. Zasiťovaným pozemkem se rozumí přivedení alespoň dvou z níže uvedených rozvodů:

- a) Elektrická energie
- b) Splašková kanalizace
- c) Voda
- d) Přípojka plynu

2.2.3. Stavebními pozemky nejsou

Stavebním pozemkem pro účely oceňování **není pozemek**, který je zastavěn jen podzemním nebo nadzemním vedením (včetně jejich příslušenství), podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb, zastavěnými stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

2.2.4. Priorita:

a) skutečný stav

Pro účely oceňování se pozemek podle stavu uvedenému v katastru nemovitostí. **Při nesouladu** mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování **ze skutečného stavu**.

b) podmínky

Obec stanovuje v rámci ochrany svého majetku nabyvatelům pozemku na stavbu rodinného domu zavazující podmínky, tj. splnění povinnosti výstavby rodinného domu do 5 let pod hrozbou sankce smluvní pokuty a přepisu nemovitosti zpět do majetku obce.

c) smluvní pokuta

V případě nedodržení této podmínky bude zaplacená kupní cena smluvní pokutou a nemovitosti se přepíší zpět do vlastnictví obce.

d) předkupní právo

Kupující zřídí ve prospěch prodávajícího k předmětu koupě smluvní předkupní právo, za cenu rovnající se kupní ceně, které bude zapsáno jako věcné právo do katastru nemovitostí. Předkupní právo zanikne okamžikem nabytí právní moci kolaudace budoucí stavby rodinného domu, jež se stane součástí předmětu koupě. Pro případ porušení kupní či jiné smlouvy bude smluvně sjednána sankce, a to započitatelná smluvní pokuta k zpětnému vyplacení kupní ceny, a to ve výši 100 % kupní ceny.

e) výběr nabídky

Obec postupuje dlouhodobě dle ustálené zvyklosti, že pokud je podána jedna nabídka v souladu s vůlí obce, je nemovitost prodána této nabídce. Pokud je více než jedna nabídka, probíhá výběr kupujícího nemovitosti výběrem a hlasováním zastupitelstva obce.

2.4.5. Oceňování stavebního pozemku

K ceně pozemku se přičte cena stavby, popřípadě staveb, které jsou jeho součástí a cena trvalých porostů. Stojí-li stavba, která je součástí pozemku, na několika pozemcích, nezapočte se k ceně pozemku, na němž je přestavkem (podle ustanovení § 1087 OZ, zasahuje-li trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku jen malou částí na malou část cizího pozemku, stane se část pozemku zastavěného přestavkem vlastnictvím zřizovatele stavby, to neplatí, nestavěl-li zřizovatel stavby

v dobré víře. Kdo stavěl v dobré víře, nahradí vlastníku pozemku - obci, jehož část byla zastavěna přestavkem, obvyklou cenu nabytého pozemku).

3. Podání žádosti

3.1. Žadatel o koupi je povinen podat písemnou žádost.

3.2. Žádost podaná žadatelem musí obsahovat:

- Popis pozemku - katastrální území, parcelní číslo, výměru, druh a využití - kulturu nemovitosti.
- Důvod koupě..
- V případě, že žadatel má zájem pouze o část nemovitosti, je povinen přiložit k žádosti zákres části pozemku v katastrální mapě.
- Žadatel hradí na vlastní vrub náklady spojené s přípravou a prodejem nemovitosti, např. zpracování geometrického plánu, znaleckého posudku, vklad do katastru nemovitostí a dalších nákladů, a to i pro případ neuskutečnění prodeje.

3.3. Žádost se podává na Obecní úřad Morašice adresovaná zastupitelstvu obce Morašice.

3.4. Žádost nebude předložena k projednání zastupitelstvu obce, pokud je žadatel dlužníkem obce, anebo je v soudním sporu s obcí, a to až do doby, kdy žadatel prokáže opak. Tato skutečnost bude žadateli písemně sdělena.

3.5. Má-li žádost zásadní nedostatky vylučující její projednání a žadatel nereaguje na výzvy k doplnění žádosti či nepřijímá korespondenci (2x v termínu po 15 dnech), je žádost po druhém neúspěšném doručení výzvy nebo korespondence vyřazena a toto se pokládá za odstoupení od žádosti.

4. Postup při vyřizování žádosti

4.1. Žádost žadatele o koupi pozemku bude zastupitelstvem obce posouzena z hlediska územního plánování, zájmů obce, dostupnosti komunikací, inženýrských sítí, věcných břemen apod.

4.2. Zastupitelstvo obce rozhodne o tom, zda schvaluje zveřejnění záměru prodeje, pozemku či nikoliv. V případě schválení zveřejnění záměru je záměr zveřejněn vyvěšením na úřední desce po dobu min. 15 dní. V případě, kdy zastupitelstvo neschválí záměr zveřejnění prodeje pozemku, je o tomto rozhodnutí žadatel písemně informován do 30 dnů od rozhodnutí zastupitelstva obce.

4.3. Zastupitelstvo si vyhrazuje právo nabídky a zveřejněný záměr bez uvedení důvodu revokovat (zrušit).

5. Postup při prodeji pozemku

5. 1. Stanovení kupní ceny pozemku

5.1.1. Obec při stanovení kupní ceny pozemku uplatňuje jednu z níže uvedených variant:

- a) Kupní cena je stanovena dle platného ceníku této směrnice pro prodej pozemků v majetku obce.
- b) Kupní cena nemovitosti je stanovena jako cena v místě a čase obvyklá určená na základě místní znalosti nebo vypracovaným znaleckým posudkem a schváleným zastupitelstvem obce.

5.1.2. Zastupitelstvo obce má právo využít ustanovení § 39 odst. 2 zákona o obcích a ve výjimečných a odůvodněných případech ve veřejném zájmu se ve svém rozhodnutí odchýlit níže od ceny v místě a čase obvyklém.

5.1.3. Výběr z výše uvedených variant na stanovení kupní ceny je vždy volbou zastupitelstva obce, nikoliv kupujícího. Při stanovení ceny sleduje i jiné zájmy obce, které nejsou a nemůžou být posouzeny žádným odborným nebo znaleckým posudkem.

5.1.4. Pokud se obec rozhodne podpořit prodejem pozemku demografickou situací obce nebo sociální situací v rámci katastru obce, může zastupitelstvo rozhodnout, že prodej pozemků bude přednostně nabídnut občanům obce, kteří mají v obci trvalý pobyt minimálně v délce 3 let, případně právnické osobě se sídlem v obci nebo jiným vztahem k obci.

5.1.5. Obec si vyhrazuje právo neprodat pozemky zájemci, který se netěší dobré pověsti, je proti němu vedeno trestní stíhání, byl pravomocně odsouzen za úmyslný trestný čin nebo proti němu je vedeno přestupkové řízení proti veřejnému pořádku nebo občanskému soužití.

5.1.6. Kupní cena bude uhrazena kupujícím jednorázově nejpozději do 30 dnů od uzavření kupní smlouvy. Zastupitelstvo může rozhodnout o splátkách kupní ceny, návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude podán po uhrazení poslední splátky kupní ceny.

5.1.7. V případě, že kupní cena či náklady dle čl. 5 odst. 5.1.6 této směrnice nebudou ve stanovené lhůtě uhrazeny, pozbude převodní (kupní) smlouva platnosti a obci vznikne právo od smlouvy odstoupit dle smluvních podmínek.

5.2. Ceník pro prodej pozemků v majetku obce

Základní cena je stanovena jako cena minimální a k této ceně může být ještě připočítán podíl nákladů na vybudování základní technické vybavenosti (dále jen ZTV). Výše ceny se stanovuje v souladu s ustanovením této směrnice.

Případný jiný způsob stanovení konkrétní kupní ceny pozemku je zcela v kompetenci zastupitelstva obce.

V odůvodněných případech může zastupitelstvo schválit nižší kupní smlouvu se žadatelem. Zdůvodnění postupu zastupitelstva dle předchozí věty bude vždy výslovně uvedeno v usnesení zastupitelstva obce.

Projevili-li o stejný pozemek zájem více zájemců, bude:

- upřednostněn občan s trvalým, pobytem v obci (více než 3 roky ke dni podání žádosti),
a
- rozhodnutí potvrdí zastupitelstvo obce hlasováním

5.2.1. Ceny jednotlivých druhů pozemků

- a. Stavební pozemek, zastavěná plocha
 - pozemky určené územním plánem nebo územním rozhodnutím k zastavění rodinnými domky bez přístupu k inženýrským sítím, tzn. **nezasítované - 300,- Kč/m² s DPH**, na které si zájemci na vlastní náklady přivedou inženýrské sítě, tzn.
 - pozemek určený územním plánem nebo územním rozhodnutím k zastavění rodinnými domky tzv. **zasítované 1 200,- č/m² s DPH**.
- b. Jiné pozemky, ostatní plocha, ostatní komunikace, zemědělské pozemky (orná půda, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost), lesní pozemky (lesní pozemky a zalesněné nelesní pozemky); jiné pozemky. - **ostatní - 100,- Kč/m² s DPH**.
- c. Stavební pozemky určené územním plánem nebo územním rozhodnutím k výstavbě staveb k podnikatelské činnosti - cena bude řešena individuálně rozhodnutím zastupitelstva obce.

5.2.2. Při prodeji pozemků určených územním plánem nebo územním rozhodnutím k zastavění rodinnými domky může zastupitelstvo zavázat kupujícího povinností zahájit stavbu do 4 let namísto 5 let od nabytí právní moci vkladu změny vlastníka do katastru nemovitostí.

5.2.3. V případě, že kupující bude chtít pozemek prodat do 4 let od nabytí právní moci vkladu změny vlastníka do katastru nemovitostí nebo nezahájí stavbu, má obec (původní prodávající) předkupní právo k pozemku za stejnou cenu dřívějšího prodeje.

5.2.4. Obec stanovuje v rámci ochrany svého majetku nabyvatelům zavazující podmínky splnění povinností výstavby rodinného domu do 5 let pod hrozbou sankce smluvní pokuty a přepisu nemovitosti zpět do majetku obce. V případě nedodržení této podmínky bude zaplacená kupní cena smluvní pokutou a nemovitosti se přepíší zpět do vlastnictví obce bez ohledu na případné zhodnocení nemovitosti. Cílem je podpora růstu počtu obyvatel, podpora výstavby u mladých rodin.

5.2.5. Zastupitelstvo může rozhodnout o snížení ceny podle charakteru a skutečného stavu pozemku. Dále může být stanovena s ohledem na to, že obec sleduje dle § 38 odst. 1 zákona o obcích i jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn. Při stanovení ceny obec sleduje i jiné známy obce, které nejsou a nemůžou být posouzeny žádným znaleckým posudkem.

Tato směrnice byla projednána a schválena na zasedání zastupitelstva obce Morašice dne 22.12.2023 usnesením č. 8/2023/Z9 s účinností od 01.01.2024. Tato směrnice v plném rozsahu ruší směrnici o prodeji pozemků ve vlastnictví obce Morašice č. 2/2016 ze dne 26.1.2016 č. usnesení 3/1/16 a její dodatek č. 6/2/19 ze dne 21.2.2019.

V Morašicích dne 27.12.2023

.....
Mgr. Adéla Šotkovská, DiS. starostka

.....
Mgr. Lukáš Bartuněk, místostarosta