

Zásady prodeje pozemků ve vlastnictví obce Janov nad Nisou

schválené v souladu s ust. § 38, 39, 85 zákona č. 128/2000 Sb. (zákon o obcích) ve znění zákonů pozměňujících a doplňujících Zastupitelstvem obce Janov nad Nisou dne 6. listopadu 2024

§ 1

Zájemce o koupi pozemku (nemovitosti)

1. Každý zájemce musí předložit žádost o koupi nemovitosti, která musí obsahovat:

- Jméno, příjmení a adresu žadatele, tak, jak ji má vedenou v evidenci obyvatel, případně uveďte ještě adresu pro doručování, telefonní číslo nebo e-mail. V případě režimu společného jmění manželů musí být uvedeno jméno a příjmení obou manželů,
- parcelní číslo pozemku, katastrální území, výměru dle údajů z katastru nemovitostí
- zdůvodnění žádosti se zaměřením na využití a způsob využití pozemku,
- doklad o složení jistiny, jedná-li se o žádost předkládanou po schválení záměru obce předmětnou nemovitost prodat
- číslo účtu žadatele pro případné vrácení jistiny

2. Žádost se doručuje doporučenou poštou, datovou schránkou nebo osobně na Obecní úřad v Janově nad Nisou, čp. 520, Janov nad Nisou PSC 468 11. Doručení žádosti si nechá žadatel potvrdit pověřeným pracovníkem obecního úřadu.

§ 2

Vyjádření komise rozvoje a výstavby

1. Komise rozvoje a výstavby provede porovnání skutečného stavu nemovitosti s územním plánem obce. Doporučí vhodnost prodeje, případně ponechání nemovitosti ve vlastnictví obce s ohledem na možné budoucí zájmy obce.

§ 3

Způsob stanovení kupní ceny parcely

1. Kupní cena se zásadně sjednává dohodou na základě přijaté žádosti a souhlasu Zastupitelstva obce s prodejem.

a) Pozemky v majetku obce do 100 m²: pro sjednání výše kupní ceny jsou stanoveny tyto minimální kupní ceny za 1 m² prodávaného pozemku:

Název	Označení funkčních ploch podle ÚP	Bližší specifikace pozemku	Minimální cena za m ²
Stavební parcely pro bytové a rodinné domy	Plochy bydlení a ubytování – bytové domy, rodinné domy	Stavební pozemky	500,00 Kč
		Stavební pozemky - soused dokupující pozemek (zcelování) do 500 m ²	300,00 Kč
Ubytování, penziony	Plochy pro bydlení a ubytování, penziony		500,00 Kč

Občanská vybavení	Plochy občanského vybavení		500,00 Kč
Výroba a služby	Plochy výroby a služeb		500,00 Kč
Parkoviště, komunikace zpevněné (asfalt, štěrk apod.)	Plochy dopravy, plochy dopravního vybavení		500,00 Kč
Komunikace nezpevněné	Plochy dopravy, plochy dopravního vybavení		200,00 Kč
Pozemky pro sport a rekreaci	Plochy sportu a rekreace – pozemky se stavbami		300,00 Kč
Pozemky pro sport a rekreaci	Plochy sportu a rekreace – pozemky bez staveb - nezastavitelné		200,00 Kč
Technické vybavení	Plochy tech. vybavení (vodojem, ČOV, zásob. el., plynem)		300,00 Kč
Zahrady	Plochy zemědělské - zahrady		200,00 Kč
Louky a pastviny určené k zem. účelům	Plochy zemědělské – louky, pastviny		100,00 Kč

b) Pozemky v majetku obce o výměře 100 m² a více: pro sjednání výše kupní ceny bude vypracován znalecký posudek na určení obvyklé ceny.

2. Cena za vypracování znaleckého posudku bude připočtena k celkové ceně za pozemek. Rovněž bude k ceně pozemku připočtena cena za vyhotovení geometrického plánu, pokud půjde o prodej části pozemku a pokud tento geometrický plán bude objednávat obec.

3. V případě, že žadatel odmítne odkup pozemku za cenu dle znaleckého posudku, je žadatel povinen uhradit částku za vypracování znaleckého posudku.

4. K pozemkům vedeným v ÚP obce Janov n. N. jako stavební pozemky, bude k ceně připočítána DPH v zákonné výši.

5. Zastupitelstvo obce si v konkrétních případech vyhrazuje, s přihlédnutím k atraktivnosti a účelu využití pozemku, zvýšit kupní cenu.

6. Je-li více zájemců o jeden a tentýž pozemek (s výjimkou postupu dle par. 3 odst. 6), bude výběr kupujícího proveden tzv. obálkovou metodou. O tomto způsobu výběru kupujícího rozhodne zastupitelstvo obce. V takovém případě musí být na Úřední desce obce a každému zájemci zvlášť, oznámeno, jak v takovém případě postupovat. Oznámení o provedení výběru obálkovou metodou musí zejména obsahovat způsob a termín doručení, složení komise pro otvírání obálek (pokud nebude prováděno na jednání zastupitelstva obce), místo, den a hodinu otvírání obálek. Nejvyšší učiněná nabídka je pro rozhodnutí o prodeji určující.

7. Při schvalování prodeje může být z důvodů zvláště zřetele hodných upřednostněn zcela nebo částečně ten zájemce, mající ve vlastnictví (spoluvlastnictví) nemovitost sousedící s pozemkem nabízeným k prodeji. Za důvody zvláště zřetele hodné se považuje zejména:

- zcelování pozemků v nezbytné míře pro lepší využití a tzv. zprůhlednění vlastnických vztahů např. stanovením přirozených hranic pozemků různých vlastníků, případy, kdy má být umožněn nerušený výkon vlastnických práv zájemce a obce zároveň, například ve věcech, kdy se obvykle uzavírají smlouvy s právem odpovídající věcnému břemenu.

8. Při prodeji pozemků určených k výstavbě, je prioritou obce zvyšování počtu trvale žijících obyvatel.

9. Při schvalování prodeje u pozemků určených pro stavbu rodinného domu může být vyloučen ten zájemce, který již od obce do svého vlastnictví (spoluvlastnictví) nějaký pozemek určený pro stavbu rodinného domu získal. To platí i pro obálkovou metodu dle odst. 4.

§ 4

Postup při prodeji

1. Záměr obce prodat nebo směnit nemovitý majetek obce odsouhlasí Zastupitelstvo obce, následně se záměr zveřejní na Úřední desce obce Janov nad Nisou a to nejméně na 15 dnů. Současně se záměrem je uvedena výše jistiny. Usnesení o prodeji konkrétnímu zájemci s výši ceny schvaluje Zastupitelstvo obce po splnění všech podmínek nutných pro prodej nemovitého majetku ve vlastnictví Obce Janov nad Nisou.

2. Výše jistiny je stanovena u pozemků do 100 m² na 2.000,- Kč a u pozemků o výměře 100 m² (včetně) a více na 5.000,- Kč.

3. Zájemce o pozemek musí doložit svoji písemnou žádost o jeho zakoupení složením jistiny ve prospěch účtu Obce Janov nad Nisou vedeném u Komerční banky, a.s., č.ú.: 2522451/0100. Výpis z bankovního účtu či jiný doklad o složení jistiny musí být přiložen k žádosti, nejpozději však do zahájení jednání zastupitelstva obce o prodeji. V písemné žádosti zájemce uvede rovněž účet, na který mu bude jistina případně vrácena.

4. Zájemci, kterému bude rozhodnutím zastupitelstva obce pozemek prodán, bude výše složené jistiny započítána jako částečná úhrada kupní ceny. To platí v případě, že bude do 40 dnů ode dne rozhodnutí Zastupitelstva obce o prodeji uzavřena kupní smlouva a samotná kupní cena bude uhrazena nejpozději do týdne po uzavření smlouvy. Kupní cena musí být uhrazena ještě před podáním návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu, nedohodne-li se obec a kupující jinak. Pokud není kupní cena uhrazena dle takto stanovených nebo v kupní smlouvě sjednaných podmínek, může obec od kupní smlouvy odstoupit.

5. V případě že zájemce, kterému byl zastupitelstvem obce prodej nemovitosti schválen od uzavření kupní smlouvy odstoupí, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši složené jistiny a její úhrada bude započtena proti vrácení jistiny. To platí rovněž i v případě, že zájemce neuhradí v určeném (sjednaném) termínu kupní cenu v plné výši.

6. Zájemcům, kteří při prodeji neuspěli, vrátí obec jistinu poukázáním ve prospěch účtu, který je uveden v jejich žádosti, a to bezodkladně po rozhodnutí zastupitelstva obce o prodeji.

7. V případě odstoupení zájemce, kterému byl prodej pozemku schválen zastupitelstvem jako vítězi s nejvyšší nabídkou učiněnou tzv. obálkovou metodou, zastupitelstvo bude rozhodovat o prodeji zájemci s další nejvyšší nabídkou, pokud před jednáním zastupitelstva obce složí jistinu.

8. V případě nezájmu o prodej nabízeného obecního majetku si obec vyhrazuje právo jiného postupu při prodeji.

§ 5

1. Takto stanovená pravidla převodu vlastnictví nemovitostí prodejem lze obdobně použít pro směnné smlouvy a obdobně rovněž při prodeji jiného než nemovitého majetku.

2. Tato pravidla byla schválena na řádném jednání Zastupitelstva obce Janov nad Nisou dne 6. 11. 2024 usnesením č. 76/2024 a platí až do jejich zrušení. Pokud tato pravidla nebudou zrušena a budou provedeny pouze změny či doplňky, zastupitelstvo zároveň schválí jejich úplné znění.

3. Pravidla musí být

a) zveřejněna na úřední desce obce nejméně tři měsíce ode dne jejich schválení. Po uplynutí této lhůty musí být na úřední desce zveřejněna informace o jejich existenci a možnostech, jak se s nimi seznámit,

b) k dispozici k nahlédnutí v době úředních hodin na Obecním úřadě v Janově nad Nisou a na požádání zájemce a na jeho náklady předány v písemné podobě

c) na elektronických úředních deskách obce Janov nad Nisou, odkaz na: www.janov-n-n.cz

V Janově nad Nisou dne 7. 11. 2024

Mgr. Daniel David
starosta obce