

Odůvodnění a podmínky obce Stožec pro výběr zájemců o koupi stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů ve vlastnictví obce za cenu nižší, než je cena v daném místě a čase obvyklá.

(dále též jen „Odůvodnění a podmínky“)

Toto Odůvodnění a podmínky vzniklo z potřeby umožnit místním obyvatelům s trvalým bydlištěm v územním obvodu obce Stožec dále v obci bydlet ve vlastním novém rodinném domu. Obec Stožec přijala toto Odůvodnění a podmínky v rámci své povinnosti dané § 2 odstavec 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení). Toto Odůvodnění a podmínky pokračuje v dosavadní politice obce Stožec při prodeji stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů, ale současně je jejich cílem i ztížit koupi těchto pozemků jen se spekulativním záměrem investice či výdělku na jejich dalším prodeji.

V současné době je území obce z velké části zastavěno rekreačními a ubytovacími objekty ve vlastnictví osob, které v obci trvale nebydlí. Turistický a rekreační tlak neúměrně zvyšuje ceny nemovitostí tak, že místní občané, zejména pak mladé rodiny, zpravidla nemají možnost pořídit si pro potřeby výstavby rodinného domu vlastní stavební pozemek. Tržní ceny stavebních pozemků jsou tak vzhledem k mzdovým podmínkám v dané lokalitě pro mladé rodiny neúměrně vysoké. Mladé rodiny pak odchází do perspektivnějších lokalit nejenom z hlediska pracovního, ale i z důvodu možnosti získání vlastního bydlení.

Toto Odůvodnění a podmínky chápe Zastupitelstvo obce Stožec jako plnění povinnosti obce vytvořit takové podmínky, které umožní místním obyvatelům vidět v naší obci z hlediska bydlení svou budoucnost.

Cíle obce:

Zejména:

- Podpora udržitelného rozvoje citlivé výstavby v oblasti trvalého bydlení v součinnosti s obcí.
- Rozvojem možností trvalého bydlení podporovat rozšiřování příležitostí pro drobné podnikání zejména v oblasti služeb.
- Maximální podpora umožnění vlastního bydlení obyvatelům trvale žijícím na území obce, ale zároveň znemožnění spekulací s nemovitým majetkem obce.
- Uvolnění nájemních a služebních bytů pro zájemce o trvalé bydlení v obci z řad obyvatel s nižšími ekonomickými možnostmi, zejména pak nastupující generaci.
- Udržení stabilního počtu obyvatel v územním obvodu obce Stožec a postupné zlepšování věkové struktury (omlazování) obyvatel obce se zaměřením na podporu růstu počtu obyvatel obce.
- Udržitelnost a zvýšení rozpočtových příjmů obce Stožec ze sdílených daní.

Na základě výše uvedeného odůvodnění a uvedených cílů obce Stožec může být určitým zájemcům (kteří jsou určeni níže) prodán stavební pozemek pro výstavbu rodinného domu za cenu nižší, než je cena v daném místě a čase obvyklá, za dále stanovených podmínek. Shora uvedené důvody a cíle obce jsou současně odůvodněním odchylky od ceny stavebního pozemku určeného k výstavbě rodinného domu v daném místě a čase obvyklé při takovém

prodeji. Konkrétní výše odchylky od ceny v daném místě a čase obvyklé (směrem dolů) bude zjištěna a stanovena vždy při každém individuálním prodeji s odkazem na toto Odůvodnění a podmínky.

Současně se stanovují konkrétní podmínky při prodeji, které omezí možnost prodeje stavebního pozemku osobě, která od počátku nebude mít zájem na pozemku stavět nebo chce koupit stavební pozemek jen jako investici nebo pro možnost jeho následného prodeje za vyšší cenu.

Podmínky pro prodej stavebního pozemku pro výstavbu rodinného domu za zvýhodněnou cenu:

1. Zájemce musí mít prokazatelně trvalé bydliště ve správním území obce Stožec nepřetržitě minimálně 7 let ve smyslu nejen administrativním (u manželských párů stačí, aby podmínku splnil jeden z manželů). Doba 7 let trvalého pobytu se počítá ke dni podání žádosti (nabídky) na koupi stavebního pozemku.

2. Zájemcem nemůže být osoba trvale hlášená na ohlašovně Obecního úřadu Stožec, osoba, která má dluh vůči obci Stožec, u něhož je v prodlení se zaplacením, nebo osoba, vůči které je vedeno exekuční řízení.

3. Zájemce nesmí vlastnit nebo spoluvlastnit jinou nemovitost k bydlení nebo stavební pozemek, určený k výstavbě rodinného domu, v katastrálních územích obce Stožec.

Další zavazující podmínky kupní smlouvy na převod pozemku za zvýhodněnou cenu:

V kupní smlouvě bude sjednána pro obec Stožec výhrada zpětné koupě, a to jako věcné právo (zapsané v katastru nemovitostí) s tím, že lhůta, ve které má prodávající právo žádat vrácení pozemku je určena takto:

Pokud do tří let ode dne, kdy se kupující stal vlastníkem pozemku, nedojde ve vztahu k pozemku, ke kterékoli z následujících skutečností, uvedených pod písmeny a) – e), to je:

- a) k nabytí právní moci stavebního povolení na rodinný dům
- b) k nabytí právní moci společného územního rozhodnutí a stavebního povolení na rodinný dům
- c) k nabytí právních účinků společného územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru na rodinný dům
- d) k nabytí právních účinků souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru na rodinný dům
- e) k nabytí účinnosti veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení nebo společného rozhodnutí na rodinný dům,

je prodávající obec Stožec oprávněna uplatnit výhradu zpětné koupě, a to do jednoho roku od

uplynutí uvedené tříleté lhůty. Po celou dobu, to je od nabytí pozemku kupujícím až do uplynutí lhůty, ve které má prodávající právo žádat vrácení pozemku, půjde pozemek zatížit jen s písemným souhlasem obce Stožec.

V kupní smlouvě bude smluven způsob konkrétní realizace výhrady zpětné koupě.

V kupní smlouvě bude sjednán zákaz zcizení pozemku bez písemného souhlasu obce Stožec

jako právo věcné (zapsané v katastru nemovitostí), a zákaz zatížení pozemku bez písemného

souhlasu obce Stožec jako právo věcné (zapsané v katastru nemovitostí), a to na dobu šesti let od nabytí vlastnického práva ze strany kupujícího k pozemku.

Kupující může obec Stožec požádat o prodloužení doby pro vznik skutečnosti, uvedené shora pod písmeny a) až e) ze zvlášť závažných důvodů. O žádosti rozhodne Zastupitelstvo obce Stožec. V případě prodloužení se odpovídajícím způsobem prodlouží ostatní doby výše uvedené (zákaz zcizení, zákaz zatížení a doba pro uplatnění výhrady zpětné koupě).

Zastupitelstvo obce Stožec si pro každý jednotlivý případ zájmu o stavební pozemek za zvýhodněnou cenu vyhrazuje právo takové žádosti nevyhovět i v případě, že zájemce shora uvedené podmínky splní.

Tímto odůvodnění a podmínkami se nebrání podání nabídky na koupi stavebního pozemku pro výstavbu rodinného domu ve vlastnictví obce Stožec jakékoliv fyzické nebo právnické osobě, která nespĺňuje podmínky uvedené v tomto Odůvodnění a podmínkách, a to podle ustanovení § 39 odstavec 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení). I taková nabídka

bude obcí přijata a vzata v potaz.

Zrušují se dosavadní Pravidla obce Stožec pro výběr uchazečů o odkoupení pozemků ve vlastnictví obce za účelem podpory výstavby rodinných domů pro trvalé bydlení místních obyvatel.

Účinnost tohoto Odůvodnění a podmínek nastává okamžikem jejich schválením Zastupitelstvem obce Stožec.

Toto Odůvodnění a podmínky bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Stožec č.10.....dne 25.6.2020.

Ve Stožci dne: 25.6.2020

obec Stožec
Helga Finiková
starostka