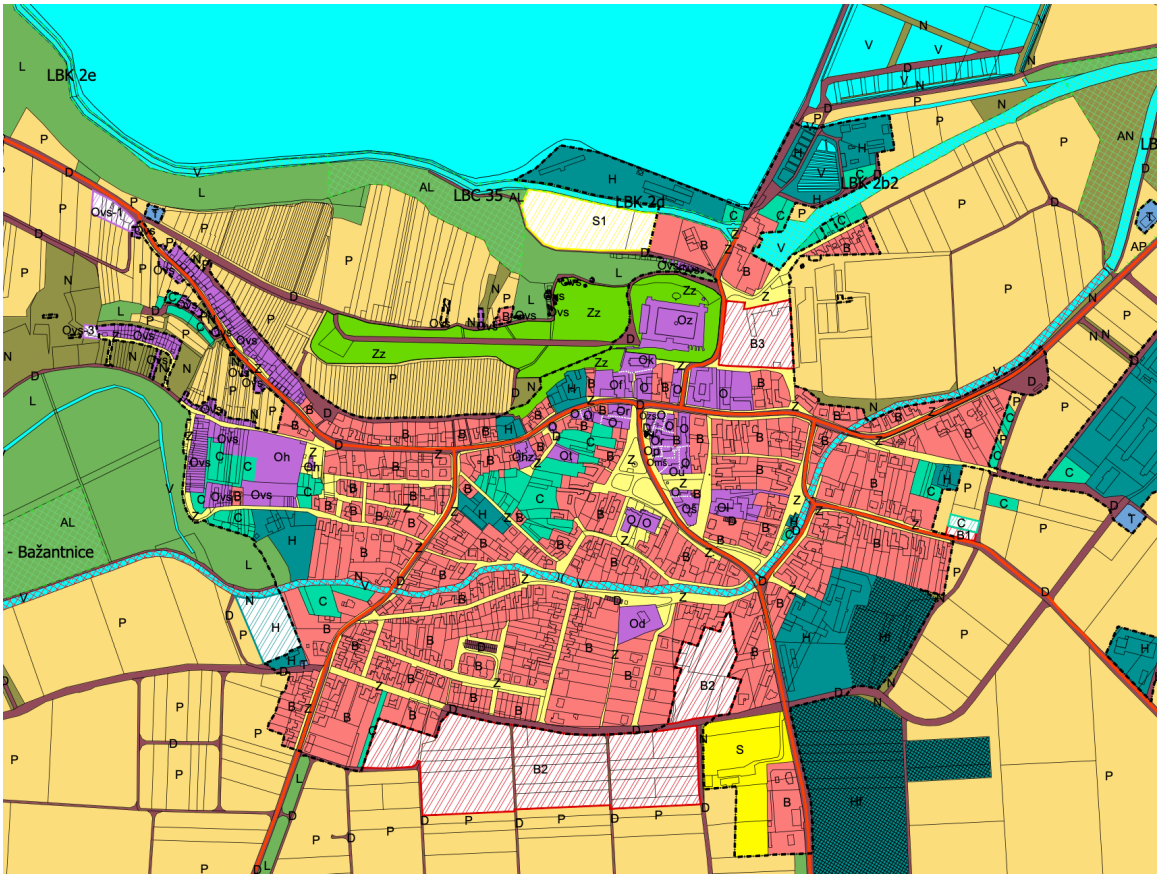
METODIKA PRODEJE POZEMKŮ 2023 V OBCI JAROSLAVICE

Obec Jaroslavice
IČO: 00292915
Obecní úřad, Náměstí 93, 671 28 Jaroslavice

Obec Jaroslavice vytvořila metodiku prodeje pozemků ve svém katastrálním území Jaroslavice.



Dokument byl předložen ZO k projednání dne 26. ledna 2023. Dne 1.6.2023 byly schváleny změny hodnocení, ceny a lhůty pro prodej usnesením č. 8/8/2023.

	Datum	Název	Podpis starosty
Schváleno	26.1.2023	Zastupitelstvo obce Jaroslavice	
Účinnost	1.2.2023	Usnesení 4/4/2023	
Změna	1.6.2023	Usnesení 8/8/2023	

Východiska pro volbu základní metodiky prodeje

A. OBECNÁ

Jaroslavice je obec ležící 18 km jihovýchodně od okresního města Znojma v Jihomoravském kraji. Obec leží na státní hranici s Rakouskem. Má přes 1200 obyvatel, katastrální výměru 1578 ha. Obec má základní a mateřskou školu, které jsou příspěvkovou organizací obce a knihovnu. Na území obce působí praktický lékař pro dospělé i děti, také zubní lékař a je zde lékárna. Na území obce působí rovněž podnikatelské a zájmové subjekty.

B. CÍLE OBCE A ODŮVODNĚNÍ PODMÍNEK PRODEJE

Vzhledem k četným žádostem odkupu pozemků si Obec stanovila metodický postup prodeje pozemků. Cílem Obce je opodstatnit žádosti jednotlivých uchazečů o to, zda má prodej pozemku přínos pro Obec. Nabídnutou cenou chce Obec dosáhnout:

a) prodeje pozemků vlastníkům cizích staveb na obecních pozemcích
b) majetkové scelení s dlouhodobě užívanými obecními pozemky
c) možnost přikoupení pozemků sousedících s pozemkem vlastnícím
d) prodeje pozemku jiného charakteru, který kupující dostatečně odůvodní

C. URČENÍ NABÍDKOVÉ KUPNÍ CENY

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 nejvyšším nabídkám, ale stanoví fixní cenu za m^2. Tyto cíle považuje obec za důležitý zájem obce ve smyslu ustanovení § 38 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) - (Hospodaření obce § 38) Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn. Obec vede účetnictví podle zákona o účetnictví.), 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 většího zájmu o parcely upřednostňovat místní občany, protože lokalita je hrazena z rozpočtu obce, tedy z finančních prostředků určených pro obec.
Cena pozemku je určena druhem pozemku dle LV, který je nedílnou přílohou tohoto dokumentu. Jeho aktuální znění lze dohledat na webu Státní správy zeměměřičství a katastru, [online; cit. 2023-06-02], https://nahlizenidokn.cuzk.cz

Určení ceny pozemku dle “druhu pozemku” v KN za m² bez DPH			
A		B	
Druh pozemku: zastavěná plocha, ostatní plocha, ostatní komunikace		Druh pozemku: Zahrada, orná půda, vinice, ovocný sad, travní porost, vodní plocha, lesní pozemek	
Do 250 m²	250 ,-	Jednotná cena	150 ,-
Nad 250,1 m²	500 ,-		

D. ŽÁDOSTI

Poptávky budou podávány žadatelem na Obcí předepsaném formuláři dostupném u referentky Obce i na webových stránkách Obce v sekci dokumenty. Pozitivum je fakt, že Obec bude mít ode všech zájemců stejný druh informací, které potřebuje pro rozhodnutí. Za řádně podanou žádost se považuje žádost, která byla doručena písemně a to:

a) poštou - doporučené psaní
b) datovou schránkou: pcwbdvr
c) osobně na podatelnu

E. POSTUP PŘI HODNOCENÍ ŽÁDOSTÍ A ROZHODNUTÍ O NICH

Řádně podané žádosti posoudí stavební komise ZO a dle okolností či zjištěných skutečností doporučí ZO záměr prodeje, zamítnutí prodeje, pronájmu či pachtu dané parcely. O prodeji, pronájmu či pachtu parcely rozhodne ZO na svém zasedání a schválí záměr. Následně ZO rozhodne o prodeji, pronájmu, pachtu či zamítnutí žádosti konkrétnímu žadateli. Po schválení prodeje ZO následuje podpis kupní smlouvy. Žadatel bude o rozhodnutí ZO informován. Rozhodnutí bude odůvodněno.

F. PODMÍNKY

Obec bude realizovat prodeje pozemku pouze na základě smlouvy vypracované Obcí.
Tato metodika je průvodcem prodejů pozemku v intravilánu i extravilánu Obce, neslouží jako podklad k prodeji stavebních pozemků pro další etapy výstavby v lokalitě “U Hříště”.

Pozemky není možné účelově zmenšovat, aby se dosáhlo nižší ceny.

ZO bude upřednostňovat prodej místním občanům s trvalým pobytem na území Jaroslavic.

V případě více žádostí různých žadatelů k jednomu pozemku bude ZO upřednostněn žadatel s trvalým pobytem v obci a vlastnictvím přilehlé nemovitosti. Nebude-li o žadateli rozhodnuto, žádost ZO odloží nebo přistoupí k prodeji nejvyšší nabídkou.

G. PODMÍNKY PŘEVODU VLASTNICTVÍ A ÚHRADA KUPNÍ CENY

Po schválení prodeje ZO následuje podpis kupní smlouvy do 60 dnů. Od podpisu smlouvy zaplatí vybraný zájemce (dále kupující) stanovenou cenu pozemku nejpozději do 60 dnů převodem na účet obce Jaroslavice na základě podepsané kupní smlouvy.
Návrh na vklad bude proveden do 60 dnů ode dne připsání částky na účet obce. Pokud vybraný zájemce neprovede platbu nejpozději do 60 dnů od podpisu smlouvy, ani nepožádá o prodloužení lhůty, bude to bráno jako odstoupení od smlouvy a bude vybrán náhradní zájemce. Lze požádat o prodloužení této lhůty, nejvýše však o 60 dnů a to písemně na podatelnu Obce. O prodloužení lhůty bude hlasovat zastupitelstvo.

H. NÁKLADY

Náklady spojené s prodejem pozemku nese kupující. Kupující uhradí daň z nabytí nemovité věcí Finančnímu úřadu ČR. Kupující si taktéž zajistí a uhradí náklady na vyjmutí pozemku z půdního pozemkového fondu. Kupující dále hradí oddělení a vytyčení pozemku, návrh na vklad do katastru nemovitostí. Prodávající hradí náklady na zpracování kupní smlouvy. V případě, že prodej podléhá zdanění, bude kupujícímu patřičná sazba DPH připočtena k základu z prodejní ceny. Zatížení DPH nese kupující.

Slovník pojmů:

ZO - Zastupitelstvo obce
Prodávající - Obec Jaroslavice
Obec - Obec Jaroslavice
Žadatel - poptávající
LV - List vlastnictví
KN - Katastr nemovitostí