

Program Obce Bezděkov pod Třemšínem na podporu bydlení místních obyvatel, kteří nevlastní nemovitost k trvalému pobytu nebo stavební pozemek

Program vznikl z potřeby umožnit místním obyvatelům prokazatelně žijícím na území obce Bezděkov pod Třemšínem, kteří nemají možnost vlastního bydlení, výstavbu rodinných domů k trvalému pobytu.

V současné době je území obce z části zastavěno rekreačními a ubytovacími objekty osob, které v obci trvale nebydlí, možnost výstavby rodinných domů je pouze na pozemcích v soukromém vlastnictví.

Tržní ceny soukromých pozemků jsou vzhledem k platovým podmínkám v dané lokalitě neúměrně vysoké. Mladé rodiny odchází do perspektivnějších lokalit nejenom z hlediska pracovního, ale i možnosti získání vlastního bydlení.

Odchází místní obyvatelé, kteří mají vztah k obci.

Tento program chápe zastupitelstvo obce jako plnění povinnosti obce vytvořit takové podmínky, které umožní místním obyvatelům, aby zde viděli z hlediska bydlení svou budoucnost.

Cíle obce:

- 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 spekulace s nemovitým majetkem obce
- Uvolnění nájemních bytů pro zájemce o trvalé bydlení v obci z řad obyvatel s nižšími ekonomickými možnostmi, zejména pak pro nastupující generaci
- Udržení stabilního počtu obyvatel v obci Bezděkov pod Třemšínem a postupné zlepšování věkové struktury obyvatel obce se zaměřením na podporu nárůstu počtu obyvatel obce
- Zlepšení kvality života občanů
- Vytváření sociální soudržnosti obyvatel obce

Podmínky, které musí splnit žadatel o zakoupení stavebního pozemku ve vlastnictví obce:

- Prokazatelný trvalý pobyt na území obce Bezděkov pod Třemšínem včetně registrace této skutečnosti v údajích evidence obyvatel po dobu alespoň 5 let
- Nevlastnit nemovitost způsobitou nebo určenou k bydlení, rekreaci nebo ubytování nebo pozemek ke stavebním účelům
- Do 2 let od podepsání smlouvy o Smlouvě budoucí kupní s obcí Bezděkov pod Třemšínem předložit obci projektovou dokumentaci pro stavbu rodinného domu včetně pravomocného rozhodnutí (či stanoviska nebo vyjádření) příslušných orgánů státní správy (stavební úřad), které bude stavebníka opravňovat k zahájení výstavby dle uvedené předložené a obcí schválené projektové dokumentace

- V případě, že taková dokumentace včetně uvedeného rozhodnutí (opatření nebo stanovisko – viz. výše) nebude do 2 let předložena, bude obec oprávněna zrušit Smlouvu o smlouvě budoucí kupní a požadovat zpětné doplacení nájmu za držení pozemku v hodnotě 20,- Kč/m/rok a tento pozemek bude vrácen zpět obci Bezděkov pod Třemšínem. Zájemce může do doby uzavření Kupní smlouvy odstoupit od Smlouvy o smlouvě budoucí kupní s tím, že za takové situace doplatí úhradu za užívání pozemku za stejných podmínek, jako je uvedeno výše a to za dobu do předání pozemku zpět obci Bezděkov pod Třemšínem (20,- Kč/m/rok)
- Pokud bude dokumentace včetně výše uvedeného rozhodnutí (opatření či stanoviska) ve stanovené lhůtě předložena, uzavřou obec a stavebník do 90 dnů poté kdy stavebník takovou projektovou dokumentaci včetně rozhodnutí (opatření či stanoviska) obci doloží, Kupní smlouvu. Úhrada ceny bude probíhat tak, že cena bude uhrazena do 30 dnů od podpisu Kupní smlouvy. K podání návrhu na vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí dojde až po uhrazení celé kupní ceny. V souvislosti s prodejem stavebního pozemku může obec zřídit k tíži částí stavebního pozemku nebo dalších pozemků ve vlastnictví obce služebnost cesty a stezky, a to bezúplatně. V případě, že o to stavebník požádá, obec odprodá celý stavební pozemek stavebníkovi až po dokončení stavby rodinného domu a jeho kolaudaci (pro účely tohoto Programu se kolaudací rozumí okamžik nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí nebo okamžik, od kdy bude dokončenou stavbu rodinného domu z hlediska stavebně-právních předpisů začít užívat, za předpokladu, že nebude nutné ji kolaudovat.)
- Cenu za stavební pozemek určí svým rozhodnutím zastupitelstvo obce dle stupně zasítování pozemku.
- Plně zasítovaným pozemkem se rozumí pozemek, u kterého se do 10 m od jeho hranice nachází vodovodní řád, kanalizační řád a přípojka el. energie, využitelná pro stavebníka. V případě, že se mezi hranicí pozemku a některou z uvedených sítí nachází zpevněná komunikace nebo jiná překážka (může jí být i některá z uvedených sítí) bránící připojení, má se za to, že pozemek není plně zasítovaný. Částečně zasítovaným pozemkem se pak rozumí pozemek, kde v okolí alespoň jedna z uvedených sítí nesplňuje požadavek dosažitelnosti, uvedený v předchozí větě. Nezasítovaným pozemkem se pak rozumí ostatní pozemky.
- Objemové a architektonické hledisko (pohledová situace) při výstavbě rodinného domu musí být zachováno dle předložené dokumentace pro provedení stavby, vyjma případů, kdy se stavebník od takového záměru bude nucen odchýlit z důvodu závazného stanoviska orgánu veřejné správy. Změnu bude možné učinit výhradně se souhlasem obce.
- Hlavní stavba rodinného domu musí být pravomocně zkolaudována do 5 let ode dne uzavření Smlouvy o budoucí smlouvě kupní, ve výjimečných případech bude možno obec písemně požádat o výjimku.

Pokud stavebník uvedenou podmínku poruší, bude obec jednak oprávněna odstoupit od uzavřené kupní smlouvy, jednak bude moci po stavebníkovi vymáhat smluvní pokutu ve výši 300.000,- Kč za každý započatý rok prodlení se splněním této podmínky

- Stavebník se zaváže, že nepřevéde vlastnictví pozemku a rodinného domu na tomto pozemku stojícím na třetí osobu v délce 20 let od kolaudace rodinného domu a že po uvedenou dobu, pokud to bude objektivně možné, bude v uvedeném domě bydlet včetně registrace této skutečnosti v evidenci obyvatel. Tento závazek se netýká přechodu vlastnictví z důvodu práv dědických. V případě porušení uvedeného omezení bude stavebník povinen doplatit obci smluvní pokutu ve výši odpovídající částce, vypočítané jako 200% hodnoty rozdílu obvyklé ceny stavebního pozemku ke dni vzniku nároku obce na uvedenou smluvní pokutu a celkové částky, za kterou stavebník daný pozemek od obce nabyl. Obvyklá cena stavebního pozemku bude určena příslušným soudním znalcem pověřeným k tomu obcí. Stejnou smluvní pokutu bude stavebník povinen uhradit v případě, kdy vůči němu některý z jeho věřitelů uplatní postih ze zástavního práva případně váznoucího na prodávané parcele nebo její části.
- V případě, že stavebník je uživatelem obecního bytu, zaváže se takový byt společně se svou rodinou nejpozději do 30 dnů ode dne kolaudace rodinného domu na zakoupeném pozemku vyklidit a odevzdat obci.
- V odůvodněných případech zvláštního zřetele hodných zejména s ohledem na osobní poměry konkrétního zájemce nebo jeho rodiny může zastupitelstvo požadavek na splnění některé z výše uvedených podmínek prominout

Při rozhodování o přidělení parcely jednotlivým žadatelům v případě 2 a více zájemců o jednu parcelu budou zohledňována zejména tato kritéria:

- Zda uchazeč žije ve společné domácnosti s manželem, druhem a případně i nezletilými dětmi
- Jak dlouho v obci žadatel trvale bydlí
- Případně další skutečnosti důležité pro naplňování cílů programu

Schváleno na zasedání ZO dne 12.12.2024, usnesením č. 87/12/2024