

Program obce Borová Lada na podporu výstavby rodinných domů pro trvalé bydlení místních obyvatel, kteří v obvodu obce Borová Lada nevlastní nemovitost k bydlení nebo stavební pozemek

Program vznikl z potřeby umožnit místním obyvatelům prokazatelně žijícím v obvodu působnosti obce a OÚ Borová Lada, kteří nemají možnost vlastního bydlení, výstavbu rodinných domů k trvalému bydlení. V současné době je území obce z větší části zastavěno rekreačními a ubytovacími objekty osob, které v obci trvale nebydlí.

Tržní ceny 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 šumavské krajině.

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 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 pro nastupující generaci
- udržení stabilního počtu obyvatel v obvodu obce Borová Lada a postupné zlepšování věkové struktury obyvatel obce se zaměřením na podporu nárůstu počtu obyvatel obce
- zlepšení kvality života občanů
- vytváření sociální soudržnosti obyvatel

Podmínky, které musí splnit žadatel o zakoupení stavební parcely od obce

- prokazatelné trvalé bydlení ve správním území obce Borová Lada včetně registrace této skutečnosti v rámci údajů evidence obyvatel po dobu alespoň 5 let
- nevlastnit nemovitost způsobitou nebo určenou k bydlení, rekreaci nebo ubytování nebo pozemek ke stavebním účelům v obvodu obce
- do 2 let od podepsání smlouvy o smlouvě budoucí kupní s obcí Borová Lada 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 rodinného domu 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 a požadovat zpětné doplacení nájmu za držení parcely v hodnotě 20,-Kč/m²/rok a parcela bude vrácena zpět obci Borová Lada. Zájemce může do doby uzavření kupní smlouvy od smlouvy o smlouvě budoucí kupní odstoupit s tím, že za takové situace doplatí úhradu za užívání za stejných podmínek jako je výše uvedeno a to za dobu do předání parcely zpět obci (20,-Kč/rok a m²)
- pokud bude dokumentace včetně uvedeného rozhodnutí (opatření nebo stanoviska – viz výše) ve stanovené lhůtě předložena, uzavřou obec a stavebník do 90 dnů poté, kdy stavebník takovou projektovou dokumentaci včetně rozhodnutí (stanoviska nebo opatření – viz výše) obci doloží, kupní smlouvu o odprodeji té části (částí) parcely, určené dle geometrického zaměření (zaměření hradí nabyvatel) podle předložené dokumentace k bezprostřednímu zastavění, a to v ceně 1000,-Kč/m² vč. DPH za zasítovaný pozemek, 900,-Kč/m² vč. DPH za částečně zasítovaný pozemek a 800,-Kč/m² vč. DPH za pozemek nezasítovaný. Úhrada ceny bude probíhat tak, že cena za tyto části parcely, určené k zastavění, 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 takto přímo zastavitelné části stavebního pozemku může obec ve prospěch takto prodávané části pozemku zřídit na jeho náklady k tíži zbylých 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 koulaudací rozumí okamžik nabytí právní moci

kolaudačního rozhodnutí nebo okamžik, od kdy bude možné dokončenou stavbu rodinného domu z hlediska stavebněprávních předpisů začít užívat za předpokladu, že nebude nutné ji kolaudovat);

- plně zasítovaným pozemkem se rozumí pozemek u kterého se do 10 m od jeho hranice nachází vodovodní řad, kanalizační řad a elektrická přípojka využitelná pro stavebníka. V případě, že se mezi hranicí pozemku a některou z uvedených sítí nachází zpevněná pozemní komunikace nebo jiná překážka (může jí být i jedna z uvedených sítí) bránící snadnému 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. Změna bude možné činit výhradně se souhlasem obce.

- hlavní stavba rodinného domu musí být pravomocně zkolaudována do 10 let ode dne uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní, ve výjimečných případech bude možno obec písemně požádat o výjimku. Pokud stavebník uvedenou podmínku poruší, bude obec jednat oprávněně odstoupit od uzavřené kupní smlouvy, jednat bude moci po stavebníkovi vymáhat smluvní pokutu ve výši 300.000,-Kč za každý započatý rok prodlení se splněním této podmínky

- po kolaudaci bude odprodána zbývající část parcely – bezprostředně nezastavěná - za cenu 5,-Kč/m² vč. DPH s tím, že cena bude uhrazena do 30 dnů po podpisu kupní smlouvy

- vlastník pozemku a RD se zaváže, že nepřevéde vlastnictví pozemku a RD 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 takové skutečnosti v evidenci obyvatel. Toto 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 130% 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 nabyt. 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 zakoupené parcele 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
- datum podání žádosti
- jak dlouho žadatel v obci trvale bydlí
- případně další skutečnosti důležité pro naplňování cílů programu

Schváleno na OZ č. 15 (23.06. 2021)