

## Podmínky prodeje pozemkových parcel

### **I. Specifikace důležitého zájmu obce ve smyslu § 38 odst. 1 zákona o obcích**

Podmínky prodeje jsou stanoveny s ohledem na existenci důležitých zájmů obce dle ustanovení § 38 z.č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), které jsou následující:

- **rozvoj individuální výstavby** na území obce
- zabránění úbytku **počtu obyvatel obce**, resp. udržení a zvýšení jejich počtu
- podpora **zakládání rodin**

veřejný zájem obecný - **pozitivní vliv výstavby** pro danou lokalitu i s ohledem na § 35 odst.2 z.č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve kterém je oblast bydlení jmenována jako jeden z úkolů samosprávy.

### **II. Odůvodnění výše nabídkové ceny s přihlédnutím k ustanovení § 38 odst.1 a k § 39 odst. 2 zákona o obcích**

Specifikovaný obecný veřejný zájem a konkrétní důležité zájmy obce jsou rovněž důvodem pro stanovení pevné nabídkové kupní ceny za m<sup>2</sup> jednotlivých pozemků, a to bez ohledu na vložené investice obce do inženýrských sítí, neboť obec:

- má zájem na **zachování rovných podmínek** všech kupujících cestou stejné kupní ceny za pozemky
- **obec nesleduje tímto prodejem primárně vytvoření zisku**, ale jiné cíle odpovídající objektivně existujícímu veřejnému a objektivně existujícím důležitým zájmům obce; cílem kupní ceny je primárně pouze snížit náklady obce související s danou lokalitou (zajistit jejich částečnou návratnost), tedy do stavební lokality ve veřejném zájmu investované

### **III. Informace o technickém stavu pozemků**

1. Jedná se o stavební lokalitu vytvořenou obcí Hartmanice jako jednotkou územní samosprávy.
2. Lokalita bude technicky připravena cca v měsíci červenci roku 2026; změny z důvodů objektivních příčin se nevylučují.
3. Obec jako vlastník pozemků umožní budoucím kupujícím zahájit stavební práce na svém RD již na základě kupních smluv v rozsahu, v jakém to umožní stav budování inženýrských sítí a příslušná správní rozhodnutí stavebního úřadu.
4. Rodinné domy postavené na prodávaných pozemcích se musí řídit podmínkami, jaké umožňuje platný územní plán obce a dle regulačních prvků stanovených pro danou lokalitu.
5. Na obecním úřadě je k dispozici dokumentace týkající se budované cesty a technické infrastruktury v dané lokalitě.

### **IV. Ostatní podmínky prodeje**

1. **Kupní cena** - obec prodá pozemky za pevnou smluvní nabídkovou cenu, která činí (1) v případě pozemku p.č. 777/44 v k.ú. Hartmanice u Poličky částku **834 400 Kč bez DPH (1 009 624 s DPH)** a (2) v případě pozemků p.č. 777/43 a p.č. 787/5 – oba v k.ú. Hartmanice u Poličky (dále se tyto dva pozemky společně posuzují pro účely těchto podmínek jako parcela jediná) částku **779 200 Kč bez DPH (942 832 Kč s DPH)**. Kupní ceny jsou schváleny jako pevné; nabídky s vyšší nebo nižší kupní cenou budou vyřazeny jako nabídky neodpovídající vyhlášeným podmínkám tohoto záměru. Specifikované kupní ceny jsou ve výši, která vyjadřuje realizaci důležitých zájmů obce, vyjádřené v části I. a II. tohoto záměru, a které obec preferuje před primárním cílem vytváření zisku svého rozpočtu.

2. **Nabídky** podávají zájemci **na předepsaném formuláři**, který je součástí zveřejněného záměru, a který je umístěn na webových stránkách obce. Důvodem tohoto postupu je **obsahová úplnost a obsahová rovnocennost nabídek**. V případě zájmu manželů nebo partnerů musí nabídku podat a podepsat oba zájemci (viz obsah nabídkového formuláře). V případě podání nabídky nikoli na daném formuláři, ale obsahující veškeré údaje jím požadované, bude nabídka přijata; obdobně obec může k doplnění nabídky zájemce vyzvat s tím, že nebude-li nabídka ve stanovené lhůtě doplněna, může být vyřazena.
3. Zájemci mohou podávat nabídky **nejpozději do 30.srpna 2026** prostřednictvím podatelny úřadu obce, datové schránky nebo písemně – **nabídka však musí být doručena do dispozice obce do uvedeného data nejpozději.**  
K později podaným nebo doručeným nabídkám se nepřihlíží a budou vyřazeny z posuzování a rozhodování; zmeškání lhůty nelze z důvodu zachování rovnosti zájemců prominout. Nabídky budou po zaevidování předávány k rukám odpovědné osoby, kterou je účetní obce. Do doby rozhodování v orgánech obce jsou nabídky a informace o nich neveřejné z důvodu zachování rovnosti případných zájemců.
4. **Obec deklaruje v rámci předvídatelnosti a transparentnosti procesu prodeje:**
  - že může v procesu prodeje preferovat nabídky fyzických osob, zejména občanů obce Hartmanice, rovněž tak fyzických osob, které mají k obci osobní vztah; v případě partnerů bude přihlížet v tomto smyslu alespoň k jednomu z nich.
  - není zájmem obce prodávat pozemky právníkům osobám, a to ani v případě, že zájemců z řad fyzických osob nebude dostatek
  - projeví-li o konkrétní pozemkovou parcelu zájem více zájemců, vytvoří obec abecední seznam všech nabídek, který bude podkladem pro rozhodování zastupitelstva; časové hledisko doručení nabídek nebude pro rozhodování podstatné.
5. Na předepsaném formuláři vyplní zájemce **číslo pozemku**, o který má prioritní zájem. Protože o parcelu může mít zájem více osob, mají zájemci možnost vyplnit do formuláře eventuálně také číslo náhradní parcely (v pořadí 1. či 2.).
6. Po uplynutí lhůty stanovené pro podávání nabídek budou nejpozději do třiceti kalendářních dnů jednotlivé nabídky vyhodnoceny a bude sestaven **seznam zájemců** (náhradních zájemců) **ke každé parcele**. Zastupitelstvo obce následně rozhodne o tom, komu ze seznamu zájemců budou parcely prodány. Jednotliví zájemci budou následně písemně seznámeni s výsledky rozhodnutí zastupitelstva obce a vyzváni k uzavření smlouvy.
7. Obec uzavře nejpozději do 30 dnů od schválení prodeje zastupitelstvem obce s vybraným zájemcem (zájemci) **kupní smlouvu**, nebude-li z důvodu hodných zřetele dohodnuto jinak. K podpisu kupní smlouvy bude zájemce vyzván obcí.
8. V případě, že zájemce (zájemci) **nepodepíše kupní smlouvu** bez závažného důvodu v uvedeném termínu, bude jeho nabídka z procesu vyřazena a schvalovací usnesení zastupitelstva zrušeno; zastupitelstvo obce pak může rozhodnout o prodeji parcely jinému zájemci, který nebyl v původním nabídkovém řízení úspěšný, a není-li takový, může opětovně zveřejnit záměr daný pozemek prodat; do tohoto nového nabídkového řízení již nebude nabídka zájemce, který dříve kupní smlouvu neuzavřel, připuštěna; tj. v případě jejího podání bude vyřazena.

#### UJEDNÁNÍ, KTERÁ BUDOU SOUČÁSTÍ KUPNÍ SMLOUVY

9. **Kupní cena bude splatná nejpozději** do 60 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy, přičemž obec bude mít právo od uzavřené smlouvy odstoupit v případě, že kupující bude v prodlení s úhradou kupní ceny o více než 15 dnů. Odstoupení bude účinné doručením odstoupení druhé smluvní straně, popř. dnem, kdy bylo převzetí zájmy bezdůvodně odmítnuto. Bude

sjednána odkládací podmínka spočívající v tom, že ujednání o převodu vlastnického práva nabude účinnosti až v okamžiku úplné úhrady kupní ceny.

10. Kupující se smluvně zaváže, že nejpozději do 2 let ode dne kolaudace inženýrských sítí ze strany obce **podá místně příslušnému stavebnímu úřadu žádost o vydání stavebního povolení** na výstavbu rodinného domu nebo ohlášení stavby na výstavbu rodinného domu na předmětném pozemku.  
Pro případ porušení této podmínky bude v kupní smlouvě zakotvena (a) povinnost kupujícího zaplatit obci smluvní pokutu ve výši 10% z kupní ceny do 3 dnů od porušení této povinnosti a dále (b) právo obce od uzavřené kupní smlouvy odstoupit. Odstoupení bude účinné doručením odstoupení druhé smluvní straně, popř. dnem, kdy bylo převzetí zásilky bezdůvodně odmítnuto. Při odstoupení od smlouvy ze strany obce bude pohledávka na zaplacení smluvní pokuty započtena proti pohledávce kupujícího na vrácení kupní ceny.
11. Dále bude v kupní smlouvě zakotvena **podmínka zajistit vydání kolaudačního rozhodnutí (nebo jiného rozhodnutí či aktu, které však budou mít co do výsledku stejné účinky) na rodinný dům postavený na pozemku**, a to do sedmi let ode dne kolaudace inženýrských sítí; v případě nesplnění této podmínky kupujícím může obec od kupní smlouvy buď odstoupit, nebo uplatnit smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč, a dále pak smluvní pokutu vždy 100 000,- Kč za každý i jen započatý kalendářní rok, ve kterém nebude daná podmínka splněna, maximálně však po dobu tří let. Splatnost smluvních pokut bude vždy 30 dnů od výzvy k jejich úhradě. Zastupitelstvo obce může z důvodů hodných zřetele rozhodnout, že smluvní pokuta nebo některé z nich nebudou obcí uplatněny. Důvodem smluvních pokut je motivace kupujícího k naplnění základního důležitého zájmu obce, kterým je výstavba nových rodinných domů v obci v aktuálním čase.
12. Kupující se v kupní smlouvě zaváže, že se nejpozději do 6 měsíců ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí (nebo jiného rozhodnutí či aktu, které však budou mít co do výsledku stejné účinky) vydaného na nově vybudovaný rodinný dům přihlásí na adrese tohoto rodinného domu k **trvalému pobytu** v obci Hartmanice; v případě nesplnění tohoto smluvního závazku vůči obci se kupující zaváže uhradit obci smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč za každý i jen započatý rok, ve kterém nebude daná podmínka splněna; smluvní pokuta bude uplatňována za dobu maximálně 5 let. Zastupitelstvo obce může z důvodů hodných zřetele rozhodnout, že smluvní pokuta nebo některá z nich nebude obcí uplatněna.
13. Kupující se dále ve smlouvě zaváže, že žádným způsobem **nepřevede (nezcizí) vlastnické právo k pozemku na třetí osobu** a že pozemek bez předchozího písemného souhlasu obce nijak **nezatíží**. Zákaz zcizení a zákaz zatížení pozemku budou sjednány jako práva věcná. Zákaz zcizení a zákaz zatížení pozemku bude sjednán na dobu určitou, a to na dobu do dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí vydaného na nově vybudovaný rodinný dům na pozemku. V případě porušení této povinnosti bude žadatel povinen uhradit obci smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč, nebude-li z důvodu hodných zřetele dohodnuto jinak. Obec je však povinna udělit písemný souhlas k zatížení pozemku v případě, kdy by mělo být k pozemku zřízeno zástavní právo (a s tím související práva vyjma zákazu zcizení) pro finanční instituci poskytující úvěr určený výlučně na výstavbu rodinného domu na předmětném pozemku.  
Důvodem této podmínky je výše kupní ceny ze strany obce bez ohledu na vložené investiční náklady. Zastupitelstvo obce může z důvodů hodných zřetele rozhodnout, že smluvní pokuta nebude obcí uplatněna.
14. V kupní smlouvě budou rovněž zřízeny **předkupní právo ve prospěch obce a výhrada zpětné koupě**, oboje jako věcná práva, a to na dobu do dne nabytí právní moci

kolaudačního rozhodnutí vydaného na nově vybudovaný rodinný dům na pozemku. Obec bude mít právo žádat vrácení pozemku (tj. realizovat výhradu zpětné koupě) nejdříve až po uplynutí lhůty 5 let od nabytí vlastnického práva kupujícím (zájemcem) k pozemku, a pouze pokud ke dni, v němž uplyne zmíněná lhůta, nebude na pozemku provedena alespoň hrubá stavba rodinného domu (hrubou stavbou se rozumí stav, kdy již budou vystavěny svislé nosné konstrukce, vodorovné konstrukce a střešní konstrukce vč. položené střešní krytiny). Výhrada zpětné koupě zanikne ke dni, v němž bude vydáno kolaudační rozhodnutí (nebo jiné rozhodnutí či akt, které však budou mít co do výsledku stejné účinky) na rodinný dům postavený na pozemku.

Předkupní právo zřízené ve prospěch obce se bude vztahovat na všechny způsoby zcizení pozemku. Dále bude ujednáno, že kupující musí učinit nabídku obci na koupi pozemku za stejnou cenu, za jakou pozemek koupil on, přičemž obec bude mít na zaplacení uvedené ceny lhůtu dvanáct měsíců od učinění nabídky. Předkupní právo zanikne ke dni, v němž bude vydáno kolaudační rozhodnutí (nebo jiné rozhodnutí či akt, které však budou mít co do výsledku stejné účinky) na rodinný dům postavený na pozemku.

15. V kupní smlouvě bude rovněž obsaženo ujednání, dle něhož se kupující ve smyslu § 1916 občanského zákoníku vzdají svých práv z vadného plnění, když tímto plněním je prodáváný pozemek, tj. vzdají se svých práv z odpovědnosti za vady prodaného pozemku.