

# ZÁMĚR OBCE – PRODEJ NEMOVITOSTÍ

**Obec Dolní Vilémovice - IČ: 002 89 302**  
se sídlem: Obecní úřad, Dolní Vilémovice 142, Lipník, PSČ: 67552  
zastoupena: Miroslavem Sedlákem, starostou obce  
(dále jen: „*obec*“)

zveřejňuje v souladu se zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (dále jen „*zákon o obcích*“)  
v platném a účinném znění

**ZÁMĚR OBCE PRODAT NEMOVITOSTI – STAVEBNÍ POZEMKY**  
dle § 39 zákona o obcích za podmínek tohoto schváleného záměru  
(dále jen: „*záměr*“)

Obec tímto informuje o svém záměru nabídnout k prodeji a následně prodat níže uvedené nemovitosti za podmínek a v souladu s tímto záměrem zájemcům o koupi předmětných pozemků – nemovitých věcí.

Jedná se o nemovité věci ve výlučném vlastnictví obce, které jsou vedeny u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, katastrální území Dolní Vilémovice (630349), nacházející se v obci Dolní Vilémovice (590550), zapsané na LV č. 10001. Konkrétně se jedná o pozemky, které obec nabízí za kupní cenu ve výši **900,- Kč/m<sup>2</sup> vč. DPH**, a které jsou vymezeny následovně:

1. pozemek parc. č. 547/196 o evidované výměře 1081 m<sup>2</sup> za kupní cenu celkem vč. DPH **972 900,- Kč**,

## Schválené podmínky prodeje pozemkových parcel, tj. pozemků:

### 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 zákona o obcích, 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 s ohledem na ustanovení § 35 odst. 2 zákona o obcích, ve kterém je oblast bydlení jmenována jako jeden z úkolů samosprávy.

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

Specifikovaný obecný veřejný zájem a konkrétní důležité zájmy obce jsou rovněž důvodem pro stanovení pevných nabídkových kupních cen za metr čtvereční (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 obdobně situované pozemky,

- **nesleduje tímto prodejem primárně vytvoření zisku**, ale jiné cíle odpovídající objektivně existujícímu veřejnému a objektivně existujícím důležitým zájmům obce; cílem kupní ceny je primárně snížit náklady obce související s danou lokalitou (zajistit jejich částečnou návratnost), tedy náklady do stavební lokality ve veřejném zájmu investované.

### III. Informace o technickém stavu pozemků

1. Jedná se o stavební lokalitu vytvořenou obcí jako jednotkou územní samosprávy.
2. Pozemky jsou v době zveřejnění záměru **bez kolaudace infrastruktury** s tím, že kolaudace proběhne nejpozději do konce dubna 2025. Termín může být posunut z důvodu existence subjektivní, či objektivní překážky, kterou nebylo možné ze strany obce předpokládat.
3. Obec jako vlastník pozemků umožní budoucím kupujícím zahájit stavební práce na svých rodinných domech ještě před samotnou kolaudací inženýrských sítí, ovšem k připojení k budovaným inženýrským sítím může dojít až po jejich kolaudaci.
4. Rodinné domy, postavené na prodávaných pozemcích, se musí řídit podmínkami tohoto záměru (a to včetně podmínek smluvních), a jejich výstavba musí být realizována v termínech stanovených tímto záměrem, jehož obsah je závazný i pro znění následně uzavíraných smluv. V případě, že by podmínky byly porušeny, budou za daná porušení sjednány u jednotlivých porušení smluvní pokuty, splatné vždy do třiceti (30) dnů ode dne obdržené výzvy ze strany obce.

### IV. Ostatní podmínky prodeje

1. **Kupní cena** – obec prodává pozemky za pevnou smluvní nabídkovou cenu, která je uvedena v úvodu tohoto záměru. 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 z procesu prodeje vyřazena.
3. Zájemci mohou podávat nabídky **nejpozději do 21. 2. 2025 do 18:30 hodin** prostřednictvím podatelny úřadu obce, formou datových schránek nebo písemně – **nabídka však musí být doručena do dispozice obce nejpozději do uvedeného data a času**. K později podaným nebo doručeným nabídkám se nepřihlíží a budou vyřazeny z rozhodování; zmeškání lhůty nelze z důvodu zachování rovnosti zájemců prominout. Nabídky budou po zaevidování předávány k rukám odpovědné osoby, kterou je starosta obce. Do doby rozhodování v zastupitelstvu 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, rovněž tak fyzických osob, které mají k obci osobní vztah; v případě partnerů bude přihlížet v tomto smyslu alespoň k jednomu z nich,

- že není zájmem obce prodávat pozemky právnickým osobám, a to ani v případě, že zájemců z řad fyzických osob nebude dostatek,
- že projeví-li o konkrétní pozemkovou parcelu zájem více zájemců, vytvoří obec abecední seznam všech nabídek, který bude pracovním podkladem pro přípravnou fázi rozhodování zastupitelstva;
- v případě, že po konečném obsazení pozemků bude více zájemců na jednu parcelu, může zastupitelstvo rozhodnout o výběru budoucího kupujícího dle následujících kritérií:

Trvalý pobyt:

a) v obci (déle jak 2 roky)	10 bodů
b) v obci (méně jak 2 roky)	5 bodů
c) jinde	1 bod

Právní vztah:

a) manželé	10 bodů
b) dvě osoby	5 bodů
c) jednotlivec	1 bodů

Děti

a) do šesti (6) let	5 bodů
b) nad šest (6) let	1 bodů

- Dle výše uvedených kritérií obec provede posouzení každé nabídky (včetně rodinných poměrů) a přidělí každé nabídce bodové hodnocení. Je-li více zájemců a nabídek ohledně nabízeného pozemku bude pozemek prodán zájemci/zájemcům, kteří mají vyšší bodového hodnocení.
- Vznikne-li situace, kdy několik nabídek a zájemců má stejné bodové hodnocení, pak je pro posouzení nabídky rozhodné datum podání nabídky, když nabídka s datem a časem dřívějším má přednost před nabídkou s datem a časem starším.

5. **Každý zájemce (zájemci) je oprávněn projevit zájem o koupi pouze jedné z výše specifikovaných parcel (nebo specifikovaného setu parcel – pozemků) s možností uvedení náhradních variant.**

Na předepsaném formuláři vyplní zájemci číslo pozemkové parcely, o kterou mají prioritní zájem. Protože o poptávanou parcelu může mít zájem více osob, mají zájemci možnost vyplnit do formuláře eventuálně také číslo náhradní parcely (v pořadí 1,2), nebo mohou uvést, že mají zájem eventuálně o jakoukoli jinou náhradní parcelu v dané lokalitě bez upřesnění. Z důvodu efektivity obsazení lokality je obec oprávněna projednat s případným zájemcem změnu jeho priorit, a na základě daného projednání může dojít ke změně zájmové parcely ze strany zájemce.

6. Po uplynutí posledního dne termínu pro doručení nabídky budou nejpozději do třiceti (30) kalendářních dnů jednotlivé nabídky vyhodnoceny, a bude sestaven **seznam zájemců** (náhradních zájemců) **ke každé pozemkové parcele**. Na pracovním zasedání pak zastupitelstvo připraví podklad pro rozhodování usnesením zastupitelstva. Jednotliví zájemci budou následně písemně seznámeni s výsledky rozhodnutí zastupitelstva obce, a vyzváni k sepisu a následnému podpisu smluv.
7. Obec uzavře nejpozději do třiceti (30) dnů od schválení prodeje zastupitelstvem obce s vybraným zájemcem (zájemci) **smlouvu o budoucí smlouvě kupní** s tím, že **kupní smlouva**, jejíž znění bude součástí budoucí kupní smlouvy, bude podepsána do devadesáti (90) dnů ode dne uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě, nebude-li z důvodu hodných zřetele sjednáno jinak, a to ovšem za předpokladu, že dojde dle níže uvedeného bodu 9 tohoto záměru k úhradě kupní ceny na účet obce. K podpisu kupní smlouvy vyzve kupující obec.
8. V případě, že zájemce (zájemci) **nepodepíše smlouvu o smlouvě budoucí kupní** bez závažného důvodu v uvedených termínech, bude nabídka z procesu vyřazena a schvalovací usnesení zastupitelstva zrušeno; zastupitelstvo obce pak může rozhodnout o prodeji parcely jinému zájemci, který nebyl v nabídkovém řízení úspěšný, a není-li takový, může opětovně zveřejnit záměr daný pozemek prodat.

9. **Kupní cena bude splatná nejpozději do devadesáti (90) dnů** ode dne podpisu budoucí kupní smlouvy na účet obce, přičemž prodávající obec bude mít právo od uzavřené smlouvy odstoupit v případě, že kupující bude s úhradou kupní ceny v prodlení. Odstoupení je účinné doručením odstoupení druhé smluvní straně, popř. dnem, kdy bylo převzetí zásilky bezdůvodně odmítnuto.
10. Kupující se smluvně zaváže, že nejpozději **do tří (3) 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 zakotveno právo obce od uzavřené smlouvy odstoupit. Odstoupení je účinné doručením odstoupení druhé smluvní straně, popř. dnem, kdy bylo převzetí zásilky bezdůvodně odmítnuto. Kupující v případě odstoupení od smlouvy ze strany obce v tomto případě uhradí smluvní pokutu ve výši 10 % z kupní ceny za bezdůvodnou blokaci pozemku a dále náklady obce spojené s přípravou prodeje, a to formou zápočtu proti kupní ceně, jejíž zbývající část při uplatnění zápočtu bude kupujícímu vrácena.
11. Dále bude v kupní smlouvě zakotvena **podmínka kolaudace rodinného domu do pěti (5) let** ode dne kolaudace inženýrských sítí ze strany obce a v případě nesplnění této podmínky může obec od smlouvy buď odstoupit, nebo uplatnit smluvní pokutu ve výši 10 % kupní ceny za každý kalendářní rok, ve kterém nebude daná podmínka splněna, maximálně však po dobu tří (3) let, tzn. 30 % z kupní ceny. V případě odstoupení od kupní smlouvy bude v rámci kupní smlouvy vymezena smluvní pokuta ve výši 20 % kupní ceny za bezdůvodnou blokaci pozemku po dobu pěti (5) let.
12. Kupující se v kupní smlouvě zaváže, že si zřídí v nově vybudovaném rodinném domě nejpozději do šesti (6) měsíců ode dne jeho kolaudace **trvalý pobyt**; v případě nesplnění tohoto smluvního závazku vůči obci se kupující zaváže uhradit obci smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč za každý rok, ve kterém nebude daná podmínka splněna; smluvní pokuta bude uplatňována po dobu maximálně pěti (5) let. Zastupitelstvo obce může z důvodů hodných zřetele rozhodnout, že smluvní pokuta(y) v plné výši, v jejich části nebo v případě jen některé ze smluvních pokut nebudou obcí uplatněny.
13. Ve smlouvě bude rovněž zakotveno **předkupní právo obce spolu s výhradou zpětné koupě**, a to na dobu **pěti (5) let** ode dne vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího. V případě, že kupující zmaří nebo ztíží možnost realizovat výhradu zpětné koupě např. stupněm rozestavěnosti stavby bez toho, že by ji chtěla obec odkoupit, nebo neinformováním obce, je obec oprávněno žádat po kupujícím smluvní pokutu ve výši 50 % kupní ceny. V případě, že obec bude mít zájem uplatnit výhradu zpětné koupě i v případě existence rozestavěné stavby na předmětném pozemku, bude cena rozestavěné stavby určena znaleckým posudkem, a v této výši obcí uhrazena, přičemž je obec oprávněna v takovém případě započíst případně vyúčtovanou smluvní pokutu oproti ceně pozemku, resp. ceně rozestavěné stavby, jako součásti pozemku.
14. Splatnost smluvních pokut bude vždy třicet (30) dnů od doručení písemné výzvy k úhradě smluvní pokuty. Zastupitelstvo obce může z důvodů hodných zřetele rozhodnout, že smluvní pokuta(y) v plné výši, v jejich části nebo v případě jen některé ze smluvních pokut, nebudou obcí uplatněny a vymáhány. Důvodem smluvních pokut je motivace kupujících k naplnění základního důležitého zájmu obce, kterým je výstavba nových rodinných domů na pozemcích v obci v dohodnutých termínech.
15. **Obec dále požaduje do smluv zakotvit tato smluvní ujednání** a podmínky, vyplývající mimo jiné i z výkresu - Urbanistické koncepce zpracované pro akci Územní studie Dolní Vilémovice (lokalita Z16), který zpracovala spol. D+Architekti s.r.o.:

- a) Oplocení pozemku objektů k individuálnímu trvalému bydlení v části podél chodníku či komunikace
- Celková výška oplocení objektů k bydlení činí maximálně 150 cm.
  - Maximální výška podezdívky oplocení (plné části) činí 60 cm.
  - Vnitřní minimální vzdálenost mezi plotovými sloupky činí 200 cm.
  - Jako materiál podezdívky oplocení (plné části) je přípustný:
    - Povrchově upravený beton; nebo betonové tvarovky (plotovky); nebo cihly bílé příp. šamotové; nebo přírodní kámen; nebo omítané zdivo.
  - Jako materiál výplně oplocení jsou přípustné:
    - Plotovky – dřevěné, plastové, hliníkové a další materiály používané pro výrobu plotovek (poměr mezi plnou plochou a mezerou bude max. 1 – tzn. na 10 cm širokou plotovku je možná mezera max. 8 cm) nebo kovové plotové dílce.
  - Zcela nepřipustné je oplocení z pletiva – to je možné vybudovat pouze v místech, kdy podél hranice pozemku nevede komunikace či chodník.
- b) Stavební čára hlavní
- Stavební čára hlavní je čára udávající závaznou polohu stavby objektu bydlení, tzn. její odstup od hranice Pozemku vůči veřejnému prostranství (uličnímu profilu). Odchytky nejsou přípustné s výjimkou rizalitů či teras v maximální délce do 15 % celkové délky uličního průčelí.
  - Vzdálenost stavební čáry hlavní od uliční čáry je stanovena 6 metrů.
- c) Objemové řešení objektu k trvalému bydlení
- Maximální přípustná podlažnost je stanovena na 2 nadzemní podlaží, tzn. přízemní, 2. nadzemní podlaží nebo využitelné podkroví.
- d) Střechy objektů k bydlení
- Tvary střech objektů k trvalému bydlení jsou předepsány sedlové, valbové, event. polovalbové se sklonem od 27 do 40 stupňů u hlavní stavby objektu bydlení. Ploché v provedení vegetační (zelená střecha), pultové střechy jsou přípustné se sklonem max. 15°.
  - Maximální výška hřebene bude 8,5 m od terénu orné půdy na pozemku (parcely).
  - Střešní krytina může být v barvě cihlová, červená, hnědá, šedá, černá, antracitová.
- e) Dešťová voda a kanalizace
- V rozvojové lokalitě obce Dolní Vilémovice nebude možné dešťovou vodu odvádět do dešťové kanalizace ani splaškové kanalizace.
- V případě porušení každé této smluvní povinnosti pod bodem 15 tohoto záměru bude kupující povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 5 % sjednané kupní ceny.

## V. Ostatní

1. Společně s tímto záměrem se zveřejňuje i **katastrální mapa pozemků**.
2. Obec si vyhrazuje právo některé pozemky přes existující projev zájmu bez uvedení důvodu **neprodát**, a zveřejnit v budoucnu opětovný záměr.
3. Obec si vyhrazuje právo zveřejněný záměr bez uvedení důvodu zrušit jako celek, a opět jej zveřejnit. V tomto případě se může nový záměr obsahově od tohoto záměru lišit, a to včetně výše požadované kupní ceny a podmínek.

4. **Odchýlit se** ve smlouvě od vedlejších podmínek tohoto vyhlášeného záměru lze jen z důvodů hodných zřetele a dobrých mravů; odchýlení musí být v rozhodnutí zastupitelstva obce konkrétně zdůvodněno; nikdy se však nelze odchýlit od výše kupní ceny a její splatnosti.
5. V případě, že o některé pozemky tohoto záměru nebude zájem, může být pro dosažení jejich prodeje tento záměr ve vztahu k nim zrušen, a může být vyhlášen **nový záměr**; nový záměr se může od tohoto záměru obsahově lišit, a to včetně požadované kupní ceny.
6. Náklady za přípravu smluvní dokumentace, včetně právního ošetření navazujících záležitostí nese obec, ovšem v případě mimořádných požadavků na změnu smluvní dokumentace, např. v případě financování koupě pozemků hypotečním úvěrem a nutnosti smluvní dokumentace přepracovat nese tyto další náklady zájemce koupi – budoucí kupující.
7. Správní poplatek za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí nese strana kupující, a uhradí jej spolu s kupní cenou na účet obce, která bude vklad realizovat.

V Dolních Vilémovicích dne 6. 2. 2025

**Miroslav Sedlák**  
starosta obce