

AKTUALIZOVANÉ PODMÍNKY PRODEJE OBECNÍCH POZEMKŮ

Obec Veselí



I. Obecný úvod

Obec Veselí, IČ: 00274569, se sídlem obecního úřadu Veselí 68, 535 01 Přelouč (dále též jen „**Obec**“), která je v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o obcích**“), vedena snahou postupovat při využívání obecního majetku účelně, hospodárně, s péčí o zachování a rozvoj svého majetku a v souladu se zájmy a úkoly vyplývajícími obcí ze zákonem vymezené působnosti, vydává tyto **AKTUALIZOVANÉ PODMÍNKY PRODEJE OBECNÍCH POZEMKŮ OBCE VESELÍ pro lokalitu Z4 a Z5** (dále též jen „**Podmínky**“), které byly řádně schváleny Zastupitelstvem Obce na zasedání dne 7.9.2026 pod usnesením č.3/09/2026

Těmito Podmínkami Obec upravuje podrobný postup při prodeji níže uvedených obecních pozemků, které bude Obec v rámci své zákonné působnosti nabízet veřejnosti ke koupi, a to prostřednictvím následně zveřejněného záměru prodeje pozemků, který bude zveřejněn na úřední desce Obce nejméně po dobu 30 dnů, a to v souladu s ustanovením § 39 zákona o obcích.

Cílem tohoto prodeje a nastavených podmínek je zajištění transparentního a spravedlivého prodeje obecních pozemků, který minimalizuje složitost a zajišťuje rovné příležitosti pro všechny zájemce. Cena pozemků je přitom Obcí stanovena pevně, a to z důvodu zajištění dostupnosti jednotlivých parcel pro všechny zájemce.

Zavedením všech níže uvedených opatření Obec zamýšlí zvýšit důvěru občanů v proces a zajistit rovné podmínky pro všechny zájemce při současném zohlednění jejích zákonných povinností ve vztahu k prováděnému procesu prodeje pozemků.

II. SPECIFIKACE NABÍZENÝCH POZEMKŮ

<u>STAVEBNÍ POZEMEK</u>	<u>PARCELNÍ ČÍSLO</u>	<u>VÝMĚRA V m²</u>	<u>DRUH POZEMKU</u>	<u>KUPNÍ CENA v Kč Včetně DPH</u>	<u>Cena za 1 m² v Kč včetně DPH</u>	
1.	482/35	995	Orná půda	2 885 500	2 900	
2.	482/45	960	Orná půda	2 400 000	2500	Věcné břemeno dešťová kanalizace
3.	482/46	957	Orná půda	2 775 300	2 900	
4.	482/47	982	Orná půda	2 847 800	2 900	
5.	482/48	996	Orná půda	2 888 400	2 900	
6.	482/51	913	Orná půda	2 430 200	2 662	Věcné břemeno dešťová kanalizace
7.	482/52	1020	Orná půda	2 958 000	2 900	
8.	482/53	990	Orná půda	2 871 000	2 900	
9.	482/54	961	Orná půda	2 575 200	2 900	

Veškeré výše uvedené pozemky jsou zapsány na LV č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, pro katastrální území Veselí u Přelouče.

Označení pozemků dle této specifikace je označením závazným a zájemce se zavazuje při vyplňování žádosti řídit číslováním pozemků dle výše uvedené tabulky. Každý zájemce má přitom nárok na koupi maximálně jednoho stavebního pozemku.

III. POSTUP PŘI PODÁVÁNÍ ŽÁDOSTÍ

1. Proces prodeje pozemků Obcí bude zahájen zveřejněním záměru Obce prodat v záměru specifikované pozemky v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona o obcích. V takto zveřejněném záměru bude stanoveno přesné datum, místo a čas, od kterého počíná běžet přijímání žádostí zájemců o koupi pozemků.
Podepsanou žádost zájemce doručí na adresu Obec Veselí, Veselí 68, 535 01 Přelouč nebo prostřednictvím datové schránky (q83bzmp) nebo e-mailem (podatelna@obecveseli.cz), případně osobně.
Bližší informace budou zájemcům poskytnuty na Obecním úřadě Veselí, telefonicky na čísle 605 660 250 nebo na e-mailové adrese obecni.urad@obecveseli.cz.
2. **Žádosti budou přijímány do vyčerpání všech nabízených pozemků.** Vyčerpáním pozemků se přitom rozumí závazné zarezervování dílčích pozemků prostřednictvím uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí kupní (*pozn. k podmínkám uzavření smlouvy o smlouvě budoucí a závazné rezervaci pozemku viz níže*). V případě, když by zájemce i přes dostupnost některých pozemků odmítl ve stanovené lhůtě dle těchto podmínek podepsat smlouvu o smlouvě budoucí kupní např. z důvodu, že mu zbývající pozemky nevyhovují, je zde i nadále příležitost i pro další zájemce, kteří budou další v pořadí.
3. **Zájemcem mohou být pouze** fyzické osoby starší 18 let, které jsou plně svéprávné a způsobilé k právnímu jednání. Zájemce je oprávněn se při podání žádosti nechat zastoupit na základě udělené plné moci s úředně ověřeným podpisem. V případě, že bude žádost za zájemce podána v zastoupení, je zájemce (*pozn. či zájemci*) povinen dostavit se osobně ve lhůtě do 7 pracovních dnů na Úřad obce za účelem podpisu smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Jestliže v této lhůtě nedojde k podpisu smlouvy o smlouvě budoucí kupní ze strany zájemce, dočasně zarezervovaný pozemek na základě žádosti podané v zastoupení zájemce, se vrací mezi pozemky dostupné. Vzor plné moci bude Obcí zveřejněn současně se zveřejněním záměru Obce k prodeji příslušných stavebních pozemků.
4. **Zájemce nesmí mít** žádné dluhy vůči Obci či jí zřízeným právníckým osobám nebo příspěvkovým organizacím a dále ani vůči ostatním orgánům státní správy. Zájemce v žádosti dále prohlásí, že proti němu nebylo zahájeno ani není vedeno žádné soudní, správní nebo jiné řízení, které by mělo nebo mohlo mít za následek omezení možnosti převodu vlastnického práva k nabízeným stavebním pozemkům. Dále zájemce prohlásí, že proti němu není vedena exekuce a ani s ním nebylo zahájeno insolvenční řízení dle zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, kdy se dle svého prohlášení nenachází v úpadku ani v hrozícím úpadku dle díkce insolvenčního zákona.
5. Zájemce je oprávněn k **podání jediné žádosti**, kdy má dále právo na získání pouze jednoho stavebního pozemku.

6. **Podat žádost smí společně i manželé nebo dvě fyzické osoby v případě, jestliže budou chtít nemovitost nabýt do podílového spoluvlastnictví.** Podílové spoluvlastnictví více než dvou osob se vylučuje. Žádost přitom smí podat, byť i jen jeden z manželů s tím, že na žádosti bude vyznačeno, že nemovitost bude nabývána buďto do společného jmění manželů nebo do podílového spoluvlastnictví dvou osob (*např. v závislosti na režimu společného jmění manželů*). Žádost o koupi pozemku do podílového spoluvlastnictví dvou osob, které nejsou manžely, smí být podána pouze oběma těmito zájemci současně.
7. Součástí žádosti musí být **uvedení konkrétního pozemku**, o který má zájemce zájem. Zájemce je přitom oprávněn uvést i další pozemky, o něž má zájem, a to pro případ, když by jím požadovaný pozemek již nebyl k dispozici. Pro případ, že by byl přednostní pozemek, o který zájemce projevil zájem, již zabrán zájemcem, jehož žádost byla doručena dříve, nastoupí do situace další v žádosti uvedený pozemek. Jestliže by byly zabráný též všechny ostatní v žádosti uvedené pozemky, ale další by byly stále volné, je zájemce oprávněn vybrat si pozemek též ze zbývajících pozemků. Uvedení konkrétních pozemků nevylučuje případný výběr pozemku odlišného, který bude v daný čas stále dostupný.
8. **Označení pozemků** dle těchto podmínek je pro zájemce závazné a toto označení musí zájemce též respektovat ve vztahu k označení pozemků v samotné žádosti.
9. Konkrétní podoba **formuláře žádosti** je nedílnou součástí těchto podmínek.
10. Žádost o koupi lze vyzvednout na Obecním úřadě Veselí nebo stáhnout z webových stránek obce – www.obecveseli.cz
11. O prodeji pozemků bude rozhodovat zastupitelstvo obce na základě podaných žádostí na svém řádném zasedání.
12. Bližší podmínky pro následné uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní pro definitivní závazné zarezervování pozemku jsou upraveny níže.

IV. PEVNÁ NABÍDKOVÁ CENA POZEMKŮ

1. Obec stanovuje cenu za 1 m² stavebního pozemku, kde nejsou na pozemku věcná břemena v pevné, neměnné výši 2 900,- Kč vč. DPH.
2. Kupní cena za jednotlivé nabízené pozemky byla určena na základě vyjádření k ceně obvyklé zpracovaného Ing. Radkou Konopkovou dne 16. 7. 2025, které je přílohou těchto Podmínek.
3. Cena za 1 m² je stanovena jako pevná a taktéž zvolený postup podávání žádostí má za cíl eliminovat vyloučení některých zájemců např. v případě využívání metody aukcí či jiných. Motivací k tomuto postupu a ke stanovení pevné ceny poté byla snaha zajistit rovné podmínky pro všechny zájemce.

V. PODMÍNKY PRODEJE, POVINNOSTI KUPUJÍCÍCH

1. V případě, že na základě předchozího postupu dojde ze strany zájemce k dodání žádosti splňující výše popsané požadavky a dále též k výběru volného stavebního pozemku, bude zájemce Obcí vyzván, aby s Obcí uzavřel smlouvu o smlouvě budoucí kupní (dále jen „SOSBK“). K uzavření SOSBK přitom musí dojít bez zbytečného odkladu, nejpozději však ve lhůtě 7 pracovních dnů od výzvy k jejímu uzavření.
2. Bližší práva a povinnosti vyplývající ze samotné SOSBK jsou uvedeny v samotném vzoru SOSBK, který je nedílnou součástí příloh těchto Podmínek.
3. Jednou ze zásadních povinností v případě uzavření SOSBK je povinnost kupujícího složit Obci jistotu ve výši 20 % z kupní ceny pozemku, která utvrdí závaznou rezervaci pozemku ze

strany kupujícího. Jestliže však kupující i po uzavření SOSBK jistinu na účet Obce ve stanovené lhůtě dle SOSBK nesloží, dochází k uvolnění dočasně zarezervovaného pozemku pro další zájemce. Doplatek bude zaplacen po uzavření kupní smlouvy po dokončení technické infrastruktury nejpozději do 31.3.2027.

4. O takovémto uvolnění pozemku bude Obec obratem informovat veřejnost tak, že opětovně zveřejní záměr prodat příslušný pozemek, který se uvolnil. Postup při podávání žádostí o takto uvolněný pozemek zůstává neměnný.
5. SOSBK nabude účinnosti okamžikem připsání jistoty na bankovní účet Obce. V SOSBK bude dále stanoveno, že kupující je povinen ve stanovené lhůtě uzavřít s Obcí konečnou kupní smlouvu na stavební pozemek. Vzorové znění kupní smlouvy je součástí příloh těchto Podmínek. Lhůta pro uzavření kupní smlouvy přitom kupujícímu začne běžet ode dne oznámení ze strany Obce.
6. Jestliže ze strany kupujícího nedojde ve lhůtě stanovené v SOSBK k uzavření kupní smlouvy s Obcí, SOSBK bez dalšího zaniká a kupujícímu bude Obcí vrácena složená jistota s tím, že si Obec ponechá část této jistoty ve výši 50 % představující smluvní pokutu za porušení smluvních podmínek ze strany kupujícího. Následně dochází opětovně k uvolnění zarezervovaného pozemku pro další zájemce s tím, že Obec bude následně postupovat v souladu s odst. 4. tohoto článku.
7. V případě, kdy ze strany kupujícího dojde ke splnění podmínek dle SOSBK, dojde k uzavření kupní smlouvy na příslušný stavební pozemek. Bližší práva a povinnosti vyplývající ze samotné kupní smlouvy jsou poté uvedeny ve vzoru smlouvy kupní, který je nedílnou součástí příloh těchto Podmínek.
8. Kupní smlouva bude uzavírána s odkládací podmínkou. Účinnosti nabyde kupní smlouva až po připsání celé kupní ceny za stavební pozemek na bankovní účet Obce. Složená jistota při uzavření SOSBK se přitom započítává na úhradu kupní ceny. Kupující tedy již uhradí pouze zbývající část kupní ceny nezahrnující výši již složené jistoty.
9. Do doby připsání celé kupní ceny smlouva nenabude účinnosti a nebude možné provést vklad vlastnického práva ke stavebnímu pozemku do katastru nemovitostí. Návrh na vklad do katastru nemovitostí podá k příslušnému katastrálnímu úřadu Obec, a to do ve smlouvě stanovené lhůty od připsání celé kupní ceny za příslušný pozemek. Správný poplatek za podání návrhu na vklad nese kupující, který je povinen jej uhradit společně s kupní cenou.
10. Pro případ, že by kupující po podpisu kupní smlouvy neuhradil kupní cenu v plné výši ve stanovené lhůtě, je Obec od dané kupní smlouvy oprávněna odstoupit. V takovém případě má Obec právo na plnění z jistoty, která se pro tyto účely považuje za smluvní pokutu z titulu neuhrazení kupní ceny kupujícím.
11. Zájemci nejsou oprávněni si mezi sebou pozemky, jakkoliv směřovat.
12. V kupní smlouvě bude sjednán **zákaz zcizení nemovitosti**, a to na dobu 10 (*slovy: deseti*) let ode dne vkladu vlastnického práva dle kupní smlouvy, nebo do doby, než Kupující přihlásí trvalý pobyt na adrese vybudovaného rodinného domu v souladu s povinnostmi uvedenými v kupní smlouvě, a to podle toho, která z těchto skutečností nastane dříve.
13. V kupní smlouvě bude dále sjednáno **předkupní právo pro Obec**, a to po dobu neurčitou, kdy zrušení tohoto předkupního práva je navázáno na splnění konkrétních podmínek uvedených v kupní smlouvě (*pozn. do doby přihlášení se k trvalému pobytu v rodinném domě vystavěném na stavebním pozemku dle podmínek uvedených v kupní smlouvě*).
14. Další podrobné podmínky omezení vlastnického práva, jak jsou vymezeny výše v odst. 12 a 13 budou uvedeny v samotné kupní smlouvě.
15. Dále bude v kupní smlouvě jakožto podmínka prodeje zakotvena povinnost kupujícího po

přidělení čísla popisného a evidenčního a získání kolaudačního rozhodnutí k **přihlášení se k trvalému pobytu v rodinném domě na dané adrese** a trvalý pobyt mít v tomto domě nahlášen po dobu alespoň 10 let.

16. Kupující má povinnost **zahájit provádění stavby do 3 let od podpisu kupní smlouvy**. Zahájením stavby se přitom myslí pravomocné získání rozhodnutí o povolení záměru ve smyslu § 195 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, na jehož základě bude možné v souladu s obecně závaznými právními předpisy realizovat stavbu rodinného domu.
17. Výstavba rodinného domu musí být v souladu s vypracovaným Územním plánem obce Veselí. Územní plán je dispozici na Obecním úřadě obce Veselí nebo na webových stránkách Obce. Případné porušení této povinnosti je sankcionováno dle podmínek uvedených v kupní smlouvě.
18. Kupující je povinen stavbu dokončit nejpozději do 6 let od podpisu kupní smlouvy. Povinnost dokončení kompletní výstavby rodinného domu na stavebním pozemku je přitom považována za splněnou v okamžiku, kdy do příslušného katastru nemovitostí dojde k zápisu údaje o nové, dokončené budově ve smyslu ustanovení § 30 zákona č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona, ve znění pozdějších předpisů, kdy jako způsob využití dané zapsané budovy bude uveden, v souladu s § 11 odst. 1 písm. g) vyhlášky č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky, ve znění pozdějších předpisů a bodu 4., kódu 7 Přílohy č. 4 dané katastrální vyhlášky, rodinný dům.
19. Lhůtu určenou kupujícímu pro dokončení stavby bude možné po předchozím výslovném souhlasu Obce prodloužit, nejdéle však o 2 roky s tím, že za rok prodloužení náleží Obci úhrada smluvní pokuty ve výši upravené v dodatku kupní smlouvy.
20. V individuálních kupních smlouvách bude též v případě porušení některých z výše uvedených povinností sjednáno právo Obce od kupní smlouvy odstoupit (*např. z důvodu nezahájení stavby, nedokončení stavby v určené lhůtě apod.*). V takovém případě při využití práva Obce od kupní smlouvy odstoupit nebude mít kupující právo na vydání bezdůvodného obohacení po Obci.
21. Obec si vyhrazuje právo do příslušné smlouvy o smlouvě budoucí či do smlouvy kupní zakotvit k utvrzení povinností budoucích kupujících a kupující smluvní pokuty či jiné utvrzovací mechanismy. Jakékoliv smluvní pokuty, které budou v individuální kupní smlouvě sjednány, nemají vliv na případný nárok Obce na úhradu náhrady škody.
22. Kupující se dále uzavřením kupní smlouvy zaváže k:
 - a. Využívání vjezdu na příslušný pozemek v jeho vlastnictví pouze takovým způsobem, který umožňuje předmětný Územní plán obce.
 - b. Při zhotovování stavby na příslušném pozemku dodržování zvýšené péče o části pozemku Obce nacházejícího se mezi silniční komunikací a samotným pozemkem kupujícího. Případné škody způsobené na této části pozemku Obce se kupující zavazuje Obci uhradit.
 - c. Udělení výslovného souhlasu s tím, že na pásech pozemku ve vlastnictví Obce, které rozdělují stavební pozemky a silniční komunikaci, bude docházet v následujících letech k výsadbě stromů.
 - d. Učinění prohlášení, že byl Obcí seznámen s umístěním inženýrských sítí na předmětném stavebním pozemku a s tímto vyjadřuje bezvýjimečný souhlas.
 - e. Učinění prohlášení, že byl informován o skutečnosti, že se převáděný pozemek stále nachází v režimu ochrany zemědělského půdního fondu.
 - f. K podání žádosti o odnětí stavebního pozemku ze zemědělského půdního fondu k orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.
23. Jestliže kupující v průběhu zhotovování rodinného domu Obci prokázal, že ze zjevně

objektivních důvodů není schopný některou ze lhůt sjednaných v kupní smlouvě splnit, mohou mu být lhůty ve smlouvě určené Obcí prodlouženy, aniž by byl kupující povinen k úhradě sankcí vyplývajících ze zmeškání těchto lhůt. Na prominutí lhůty přitom kupující nemá právní nárok.

24. Primárním účelem a důvodem nastavení těchto specifických podmínek je zajištění řádného hospodaření Obce, resp. ochrana obecního majetku při jeho správě. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku, kdy stanovením výše uvedených podmínek k tomuto směřuje.
25. O prodeji pozemků bude rozhodovat zastupitelstvo obce na základě podaných žádostí;
26. Obec si vyhrazuje právo neprodat nemovitost žádnému ze zájemců.

...

VI. ZÁVĚR

Cílem Obce při prodeji obecních stavebních pozemků je zajištění maximální transparentnosti, spravedlnosti a efektivnosti celého procesu. Zvolená metoda zajišťuje, že příslušné stavební pozemky jsou přidělovány na základě pořadí doručených žádostí, což minimalizuje subjektivní rozhodování a zajišťuje rovné příležitosti pro všechny zájemce. Dále i samotná rychlost a efektivita procesu, který je administrativně méně náročný a umožňuje rychlé přidělování pozemků bez zdlouhavých výběrových řízení, je důvodem pro zvolení dané metody.

Zavedením výše uvedených opatření se Obec snaží především zvýšit důvěru občanů v samotný proces a zajistit rovné podmínky pro všechny zájemce při současném zohlednění všech zákonných povinností Obce ve vztahu k prováděnému procesu prodeje pozemků.

Obec Veselí si váží zájmu všech žadatelů a věří, že zvolená metoda povede k co nejspravedlivějšímu přidělení pozemků.

V případě nejasností je možné kontaktovat pana Miloše Dvořáka, starostu, na tel. č.: +420 606 660 250, nebo e-mailu starosta@obecveseli.cz a nebo p. Pavla Danihelku, místostarostu, na tel. č.: +420 777 575 750.

Tyto podmínky byly schváleny Zastupitelstvem Obce Veselí na řádném zasedání dne 7.9.2026 pod číslem usnesení 3/09/2026

Ve Veselí dne 10.9.2026

Přílohy:

- Koncept smlouvy o smlouvě budoucí kupní
- Koncept smlouvy kupní
- Formulář žádosti