

PODMÍNKY PRODEJE OBECNÍCH POZEMKŮ OBCE VÍCEMĚŘICE

I. Preambule

Obec Víceměřice, IČ: 00288888, se sídlem č. p. 26, 79826, Víceměřice (dále jen „**Obec**“), vydává v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, tyto **Podmínky prodeje obecních pozemků obce Víceměřice** (dále jen „**Podmínky**“), které upravují postup při prodeji obecních stavebních pozemků určených pro výstavbu rodinných domů.

Tyto Podmínky byly schváleny Zastupitelstvem obce Víceměřice dne 4. 5. 2026 usnesením č. 36/4d/2026.

Cílem těchto Podmínek je zajistit transparentní, předvídatelný a rovný postup při prodeji obecních pozemků, omezit spekulativní nabývání pozemků a podpořit jejich využití k výstavbě rodinných domů, a tím podpořit rozvoj Obce.

Prodej pozemků bude probíhat na základě zveřejněného záměru Obce v souladu s právními předpisy. Podáním žádosti nevzniká žadateli právní nárok na uzavření smlouvy; o převodu nemovitých věcí rozhoduje příslušný orgán Obce.

II. Specifikace nabízených pozemků

1. Obec nabízí k prodeji **celkem 28 stavebních pozemků**.
2. Přesná identifikace jednotlivých pozemků je uvedena v **Příloze č. 1** těchto Podmínek.
3. Poloha nabízených pozemků je uvedena v **Příloze č. 2** těchto Podmínek.
4. Označení pozemků uvedené v seznamu je pro účely žádostí závazné a žadatel je povinen je v žádosti respektovat.
5. V případě změny parcelního čísla, zůstává veškerá dosavadní dokumentace nadále platná a účinná s tím, že namísto původního parcelního čísla bude nadále používáno nové parcelní číslo.

III. Kupní cena

1. Kupní cena prodávaného pozemku činí **1.750,- Kč za 1 m²** včetně DPH.
2. Celková kupní cena konkrétního pozemku je stanovena jako součin výměry pozemku a jednotkové ceny v Příloze č. 1.
3. Cena je stanovena jako pevná.

IV.

Fáze upisování pozemků

1. První fáze

1. První fáze upisování pozemků je určena **výhradně pro fyzické osoby, které dosáhly věku 18 let, a jsou plně svéprávné.**
2. V první fázi může každý žadatel upsat **pouze jeden pozemek.**
3. Pozemek může být v první fázi nabyt:
 - do výlučného vlastnictví jedné fyzické osoby,
 - do společného jmění manželů,
 - nebo do podílového spoluvlastnictví dvou fyzických osob.
4. Nabytí do spoluvlastnictví více než dvou osob se v první fázi nepřipouští. Nabytí pozemku právnickou osobou se v první fázi nepřipouští.
5. První fáze bude trvat **3 měsíce** ode dne zahájení přijímání žádostí, nebude-li ukončena dříve vyčerpáním všech nabízených pozemků.
6. Žadatel nesmí v první fázi působit ve více žádostech na různé pozemky.
7. Ke dni podání žádosti nesmí být vůči žadateli vedeno insolvenční, exekuční nebo vykonávací řízení.
8. Žadatel se může nechat při podání žádosti zastoupit na základě plné moci, přičemž podpis zmocnitele musí být úředně ověřen. Plná moc musí být přiložena v originále (úředně ověřené kopii) k žádosti.

2. Druhá fáze

1. Druhá fáze začne **bezprostředně po skončení první fáze.**
2. Druhá fáze je otevřena **všem zájemcům bez omezení** vyplývajících z první fáze, nestanoví-li Podmínky, záměr Obce nebo rozhodnutí příslušného orgánu Obce jinak.
3. Ve druhé fázi již neplatí omezení jednoho pozemku na jednoho žadatele ani omezení pro právnické osoby.
4. Ve druhé fázi budou prodávány pouze pozemky, které nebudou rezervovány nebo prodány v první fázi.
5. Ke dni podání žádosti nesmí být vůči žadateli vedeno insolvenční, exekuční nebo vykonávací řízení, a žadatel musí být plně svéprávný.

V.

Postup při podávání žádostí

1. Proces prodeje bude zahájen zveřejněním záměru Obce prodat konkrétní pozemky v souladu s právními předpisy.
2. Ve zveřejněném záměru Obec stanoví zejména:
 - přesné datum a čas zahájení přijímání žádostí,
 - místo a způsob podávání žádostí,
 - seznam nabízených pozemků,
 - případné formuláře a přílohy.
3. **Smlouva o smlouvě budoucí kupní bude uzavřena s tím zájemcem, který doručí úplnou žádost o koupi konkrétního pozemku nejdříve.**
4. Rozhodující je přesný okamžik doručení úplné žádosti způsobem stanoveným Obcí v příslušném zveřejněném záměru.
5. Žádost musí obsahovat alespoň:
 - identifikaci žadatele nebo žadatelů,

- podpis všech žadatelů (popř. zástupce žadatele byla-li k žádosti připojena plná moc),
 - přesné označení požadovaného pozemku,
 - údaj o zamýšleném způsobu nabytí vlastnického práva (výlučné vlastnictví, společné jmění manželů, spoluvlastnictví- určení velikosti podílů),
 - čestná prohlášení a přílohy, bude-li je požadovat Obec.
6. Je-li žádost neúplná nebo nesplňuje-li Podmínky či podmínky dle vyhlášeného Záměru, Obec ji může vyřadit.
 7. Podá-li více zájemců žádost o týž pozemek, rozhoduje pořadí doručení úplných žádostí.
 8. Jestliže vybraný zájemce ve lhůtě sedmi dnů od výzvy Obce (listinné či emailové) neuzavře smlouvu o smlouvě budoucí kupní, rezervace pozemku zaniká a pozemek může upsat jiný zájemce.
 9. Každý zájemce je oprávněn před uzavření smlouvy o smlouvě budoucí zrušit svou žádost a nahradit ji jinou žádostí.
 10. Jestliže z jakéhokoli důvodu dojde ke zrušení, odmítnutí či jakémukoli jinému zániku rezervace, může pozemek upsat namísto původního zájemce další zájemce dle pořadí doručení žádosti. Není-li takový další zájemce, uvolňuje se pozemek a může jej v souladu s pravidly příslušné fáze upsat nový zájemce.

VI.

Smlouva o smlouvě budoucí kupní a záloha

1. Po výběru zájemce bude mezi Obcí a vybraným zájemcem uzavřena **smlouva o smlouvě budoucí kupní**.
2. Na základě smlouvy o smlouvě budoucí kupní bude vybraný zájemce povinen složit Obci **zálohu ve výši 10 % z kupní ceny pozemku**.
3. Záloha slouží k utvrzení vážnosti zájmu o koupi a započte se na úhradu kupní ceny, bude-li následně uzavřena kupní smlouva.
4. Nebude-li záloha ve sjednané lhůtě uhrazena, smlouva o smlouvě budoucí kupní zanikne podle svého obsahu, a rezervace pozemku zaniká.
5. Podrobné podmínky vrácení, započtení nebo případného propadnutí zálohy budou upraveny ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní.

VII.

Uzavření kupní smlouvy, úhrada kupní ceny a vklad

1. Po splnění podmínek stanovených smlouvou o smlouvě budoucí kupní a po schválení převodu příslušným orgánem Obce bude s vybraným zájemcem uzavřena kupní smlouva.
2. Záloha uhrazená podle čl. VI odst. 2 se započte na kupní cenu.
3. Zbývající část kupní ceny je kupující povinen **uhradit do 30 dnů od uzavření kupní smlouvy**.
4. Kupní cena bude hrazena **bez úschovy** přímo na účet Obce.
5. **Návrh na vklad** vlastnického práva do katastru nemovitostí podá Obec až po úplné úhradě kupní ceny.
6. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí kupující.

VIII.

Povinnost zahájit a dokončit výstavbu rodinného domu

1. Kupující se v kupní smlouvě zaváže, že **na koupeném pozemku postaví rodinný dům**.

2. Kupující bude povinen **zahájit výstavbu rodinného domu do 3 let** ode dne nabytí vlastnického práva k pozemku.
3. Za zahájení výstavby se pro účely smluvních vztahů považuje zahájení realizace stavby rodinného domu v souladu s příslušnými veřejnoprávními oprávněními.
4. Kupující bude povinen **dokončit výstavbu rodinného domu a zajistit jeho kolaudaci do 6 let** ode dne nabytí vlastnického práva k pozemku.
5. Za splnění povinnosti podle odst. 4 se považuje stav, kdy bude rodinný dům řádně dokončen a bude možné jeho užívání v souladu se stavebními předpisy.
6. Kupující bude povinen Obci na její výzvu doložit splnění povinností podle tohoto článku.
7. Kupující bude povinen postupovat při výstavbě rodinného domu tak, aby nedocházelo k poškození majetku třetích osob, zejména majetku Obce (chodníky, komunikace, obrubníky apod.). V případě, že při výstavbě rodinného domu dojde k poškození majetku třetích osob, Kupující veškeré škody v plném rozsahu nahradí.

IX.

Smluvní pokuty

1. Pokud zájemce poruší povinnost uzavřít kupní smlouvu, či její uzavření jinak zmaří, bude povinen zaplatit Obci smluvní pokutu ve **výši 10%**, která bude uhrazena ze zaplacené zálohy.
2. Pro případ porušení povinnosti zahájit výstavbu rodinného domu ve lhůtě podle čl. VIII odst. 2 bude v kupní smlouvě sjednána smluvní pokuta ve výši **10.000,- Kč za každý započatý měsíc prodlení**.
3. Pro případ porušení povinnosti dokončit výstavbu rodinného domu a zajistit jeho kolaudaci ve lhůtě podle čl. VIII odst. 4 bude v kupní smlouvě sjednána smluvní pokuta ve výši **10.000,- Kč za každý započatý měsíc prodlení**.
4. Smluvní pokuta je splatná za podmínek uvedených v příslušné smlouvě.
5. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo Obce požadovat splnění povinnosti ani náhradu škody, bude-li to v kupní smlouvě ujednáno.
6. Maximální výše smluvních pokut dle kupní smlouvy bude v souhrnu limitována na 30% kupní ceny pozemku.

X.

Právo zpětné koupě

1. V kupní smlouvě bude ve prospěch Obce sjednáno **právo zpětné koupě**.
2. Obec bude oprávněna požadovat zpětný převod pozemku tehdy, **nebude-li zahájena výstavba rodinného domu ve lhůtě podle čl. VIII odst. 2**.
3. Zpětná koupě bude realizována za kupní cenu odpovídající původně uhrazené kupní ceně pozemku.
4. Je-li ke dni uplatnění práva zpětné koupě pozemek zatížen zástavním právem, bude z částky určené k vypořádání při zpětné koupi **nejprve uhrazena zajištěná pohledávka zástavnímu věřiteli** a teprve **zbývající část** bude vyplacena vlastníkovi pozemku.
5. Kupující bude povinen poskytnout Obci veškerou součinnost potřebnou k realizaci zpětné koupě.
6. Podrobné podmínky výkonu práva zpětné koupě budou upraveny v kupní smlouvě.
7. Právo zpětné koupě bude sjednáno jako právo věčné a bude zapsáno do katastru nemovitostí.

XI.

Zákaz zcizení

1. V kupní smlouvě bude sjednán **zákaz zcizení pozemku bez předchozího souhlasu Obce**.
2. Zákaz zcizení bude sjednán **do doby kolaudace rodinného domu postaveného na pozemku, nejdéle však na dobu 10 let** ode dne nabytí vlastnického práva k pozemku kupujícím.
3. Zákaz zcizení bude sjednán jako právo věcné a bude zapsán do katastru nemovitostí.
4. Po zániku zákazu zcizení si smluvní strany poskytnou potřebnou součinnost k jeho výmazu z katastru nemovitostí, bude-li zapsán.

XII.

Předkupní právo Obce

1. V kupní smlouvě bude sjednáno **předkupní právo Obce** k převáděnému pozemku.
2. Předkupní právo bude sjednáno **do doby kolaudace rodinného domu postaveného na pozemku, nejdéle však na dobu 10 let** ode dne nabytí vlastnického práva kupujícím.
3. Předkupní právo bude sjednáno jako právo věcné a bude zapsáno do katastru nemovitostí.

XIII.

Další podmínky

1. Obec si vyhrazuje právo neuzavřít smlouvu se zájemcem, který nesplní Podmínky nebo u něhož budou dány jiné zákonné či zvláštní důvody bránící převodu.
2. Obec si vyhrazuje právo stanovit v jednotlivých smlouvách další přiměřené podmínky související s převodem, výstavbou, utvrzením povinností kupujícího a ochranou majetkových zájmů Obce.
3. Přílohou těchto Podmínek jsou:
 - seznam prodávaných pozemků,
 - územní studie
 - formulář žádosti,
 - vzor smlouvy o smlouvě budoucí kupní,
 - vzor kupní smlouvy.

XIV.

Závěrečná ustanovení

1. Tyto Podmínky představují obecný rámec prodeje obecních pozemků obce Víceměřice.
2. Konkrétní práva a povinnosti Obce a jednotlivých zájemců budou podrobně upraveny ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní a následně v kupní smlouvě.
3. V případě rozporu mezi těmito Podmínkami a obsahem individuálně uzavřené smlouvy má přednost příslušná smlouva, pokud je v souladu s právními předpisy a schválením příslušného orgánu Obce.
4. Tyto Podmínky nabývají účinnosti dnem jejich schválení Zastupitelstvem obce Víceměřice.
5. Zastupitelstvo obce Víceměřice si vyhrazuje právo změny těchto Podmínek.

Ve Víceměřicích dne 6. 5. 2026

Eduard Novotný, starosta obce