



**PRAVIDLA PRODEJE POZEMKŮ**  
**pro výstavbu rodinných domů v katastrálním území Troubelice,**  
**lokalita „Za Štoksovým“**  
**Výzva II.**

**Prodávající:**

Obec Troubelice  
Troubelice č. 352  
PSČ 783 83  
IČO: 002 99 570  
zastoupená Michalem Poštulkou, starostou obce

**Kontaktní osoba prodávající:**

Petr Bartuněk  
tel.: 585 032 108  
email: pbartunek@troubelice.cz

**Preambule**

Obec Troubelice prohlašuje, že při prodeji níže specifikovaných pozemků bude postupovat v souladu s platnými právními předpisy a dodrží zásady transparentnosti, rovného zacházení a zákazu diskriminace. Podmínky a případná omezení stanovená v těchto Pravidlech prodeje pozemků (dále také jen „Pravidla“) mají za účel zabránit případnému spekulativnímu jednání ze strany zájemců o koupi některého z předmětných pozemků určených k výstavbě rodinných domů.

V rámci záměru na prodej pozemků sleduje obec Troubelice především podporu individuální rodinné výstavby, proto pozemky dále identifikované se umožňují koupit pouze fyzickým osobám.

Záměr prodeje pozemků byl schválen Zastupitelstvem obce Troubelice usnesením č. 302a/5/2023 ze dne 26. 4. 2023, který byl zveřejněn na úřední desce obce Troubelice od 27. 4. 2023 do 1. 6. 2023.

**I. Předmět prodeje**

Předmětem prodeje je následujících 12 pozemků:

Pořadové číslo Pozemku	Parcelní číslo Pozemku v k.ú. Troubelice	Výměra Pozemku	Cena v Kč včetně DPH/m <sup>2</sup>	Cena v Kč včetně DPH za Pozemek
A	B	C	D	E
3.	1249/154	880 m <sup>2</sup>	1.150,-	1.012.000,-
5.	1249/152	1.000 m <sup>2</sup>	1.150,-	1.150.000,-
8.	1249/149	990 m <sup>2</sup>	1.150,-	1.138.500,-
11.	1249/160	1.320 m <sup>2</sup>	1.150,-	1.518.000,-



## OBEC TROUBELICE



Pořadové číslo Pozemku	Parcelní číslo Pozemku v k.ú. Troubelice	Výměra Pozemku	Cena v Kč včetně DPH/m <sup>2</sup>	Cena v Kč včetně DPH za Pozemek
A	B	C	D	E
16.	1249/172	1.040 m <sup>2</sup>	1.150,-	1.196.000,-
24.	1249/167	1.000 m <sup>2</sup>	1.150,-	1.150.000,-
25.	1249/166	1.201 m <sup>2</sup>	1.150,-	1.381.150,-
33.	1249/197	1.399 m <sup>2</sup>	1.150,-	1.608.850,-
34.	1249/196	1.219 m <sup>2</sup>	1.150,-	1.401.850,-
35.	1249/195	1.000 m <sup>2</sup>	1.150,-	1.150.000,-
36.	1249/194	1.000 m <sup>2</sup>	1.150,-	1.150.000,-
37.	1249/193	996 m <sup>2</sup>	1.150,-	1.145.400,-

vše v k.ú. a obci Troubelice zapsané na listu vlastnictví č. 10001 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrálním pracovištěm Olomouc (dále jen „Pozemky“).

Grafické znázornění prodeje pozemků tvoří nedílnou součást Záměru prodeje pozemků jako **Příloha č. 2.**

Pozemky jsou vedeny jako druh pozemku – orná půda, způsob ochrany pozemku zemědělský půdní fond.

V současné době nejsou Pozemky napojeny na inženýrské sítě a dopravní infrastrukturu. Obec Troubelice jako prodávající zajistí na své náklady výstavbu technické infrastruktury (dále jen „stavba“), přičemž předpokládaný termín jejího vybudování je 08/2023, a to v následujícím rozsahu:

- kanalizace splašková, včetně přípojek,
- kanalizace dešťová, včetně přípojek,
- vodovod,
- veřejné osvětlení,
- místní komunikace.

Vše viz Koordinační situační výkres, který tvoří nedílnou součást Záměru prodeje pozemků jako **Příloha č. 3.**

**V ceně Pozemku není zahrnut přípojovací poplatek stanovený společností ČEZ Distribuce, a.s. za připojení k distribuční soustavě nízkého napětí ve výši 12.500 Kč včetně DPH (500 Kč/1A). O tento přípojovací poplatek bude navýšena cena za Pozemek v Kč včetně DPH. Ke dni vyhlášení těchto Pravidel obec Troubelice přípojovací poplatek společnosti ČEZ Distribuce, a.s. již uhradila. Vybudování připojení k distribuční soustavě nízkého napětí se očekává na začátku roku 2024.**

### II. Pravidla prodeje, žádost o prodej, kauce

Pozemky jsou určeny výhradně pro výstavbu rodinných domů.



## OBEC TROUBELICE



Zájemcem o koupi Pozemku může být pouze fyzická osoba:

- jednotlivec,
- manželé (pozemek nabývají do společného jmění manželů),
- více jednotlivců, více fyzických osob (pozemek nabývají do spoluvlastnictví dohodnutým podílem).

Vyloučeny jsou rovněž fyzické osoby podnikající, které by pozemek nabývali do svého vlastnictví za účelem dalšího prodeje v rámci své podnikatelské činnosti.

**Obec Troubelice stanovila jednotnou cenu za 1 m<sup>2</sup>, a to ve výši 1.150 Kč včetně DPH.** Celková cena Pozemku je uvedena v čl. I. těchto Pravidel.

Zájemce o Pozemek je povinen ve stanovené lhůtě (vizte dále) doručit obci Troubelice svoji žádost o koupi pozemku, a to na adresu Troubelice č. 352, PSČ 783 83. Vzorové znění žádosti je nedílnou součástí Záměru prodeje pozemků jako **Příloha č. 4**.

**Lhůta pro podání žádosti o koupi pozemku počíná běžet dnem 15. 5. 2023 a končí dne 31. 5. 2023 v 17:00.**

Po uplynutí této lhůty již nebudou žádné žádosti na koupi Pozemku obcí Troubelice přijímány. V případě, že nebudou všechny Pozemky zadány, prodávající vyhlásí další kolo prodeje pozemků pro výstavbu rodinných domů.

Zájemce může podat žádost na jeden (1) Pozemek i více Pozemků. Zájemce při podání žádosti o koupi pozemků na více Pozemků projevuje vůli, že má v úmyslu všechny tyto Pozemky koupit, tzn. uzavřít s prodávající kupní smlouvu a zaplatit za ně kupní cenu.

**Obec Troubelice stanovuje kauci ve výši 50.000 Kč za každý Pozemek, na který zájemce podává svoji žádost. Kauce je splatná v hotovosti v pokladně obecního úřadu na shora uvedené adrese, případně bezhotovostně na bankovní účet 123-7727450207/0100 vedený u Komerční banky, a.s., a to nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne podání žádosti. Bankovní účet není úročný. Zájemce uvede jako variabilní symbol: číslo podací a parc. č. pozemku bez lomítek.**

V případě, že zájemce nesloží nebo neuhradí kauci v souladu s podmínkami těchto Pravidel, prodávající žádost takového zájemce vyřadí z této výzvy týkající se prodeje pozemků určených k výstavbě rodinných domů v lokalitě „Za Štoksovým“.

V případě, že nedojde k uzavření kupní smlouvy z důvodů na straně prodávající (obce Troubelice), vrátí kauci prodávající bezhotovostním převodem na bankovní účet zájemce bez zbytečného odkladu po marném uplynutí lhůty pro uzavření kupní smlouvy, nejpozději však do 5 pracovních dnů. Jestliže zájemce složil kauci v hotovosti v pokladně obce Troubelice, uvede ve své žádosti číslo bankovního účtu, na které by při splnění podmínek byla kauce zájemci vrácena (vizte vzorová Žádost o koupi pozemku uvedená v **Příloze č. 4** těchto Pravidel.

V případě, že nedojde k uzavření kupní smlouvy z důvodů na straně budoucího kupujícího (zájemce, jehož žádost o koupi pozemku/nabídka byla schválena Zastupitelstvem obce Troubelice), případně po marném uplynutí lhůty pro uzavření kupní smlouvy dle čl. VI. těchto Pravidel, kauce se budoucímu kupujícímu nevrací.



V případě, že nabídka zájemce v obálkovém řízení (vizte čl. IV. Pravidel) nebude obsahovat nejvyšší nabídkovou cenu, vrátí prodávající kauci rovněž bez zbytečného odkladu po uzavření kupní smlouvy s vybraným zájemcem, nejpozději však do 5 pracovních dnů.

Zájemce může do konce lhůty pro podání žádostí o koupi pozemku svoji žádost vzít zpět bez náhrady, nebo s náhradou. Pro tento účel je možné využít vzorového znění Zpětvzetí žádosti o koupi pozemku, které tvoří **Přílohu č. 5** Záměru prodeje pozemků. V případě zpětvzetí žádosti s náhradou podává zájemce novou, resp. doplněnou žádost o koupi pozemku, kterou mění svůj původní zájem o Pozemek na nový zájem o jiný Pozemek.

V případě zpětvzetí žádosti o koupi pozemku bez náhrady, vrátí prodávající kauci složenou zájemcem v souladu s těmito Pravidly bez zbytečného odkladu ode dne doručení zpětvzetí žádosti, nejpozději však do 10 pracovních dnů, a to bezhotovostně na bankovní účet zájemce uvedený ve Zpětvzetí žádosti o koupi pozemku.

### **III. Posouzení žádostí o koupi Pozemku/nabídek, výběr kupujícího**

V případě, že bude podána jediná žádost o koupi pozemku na konkrétní Pozemek, může obec Troubelice rozhodnout o kupujícím na nejbližším zasedání Zastupitelstva obce Troubelice.

V případě, že jeden Pozemek bude předmětem žádosti více zájemců, obec Troubelice rozhodne o budoucím kupujícím formou tzv. obálkové metody v obálkovém řízení v souladu s pravidly uvedenými v čl. IV. těchto Pravidel.

Zastupitelstvo obce Troubelice na svém zasedání dne 26. 4. 2023 jmenovalo tříčlennou komisi a jednoho náhradníka člena komise za účelem provedení otevírání obálek s žádostí o koupi Pozemku/obálek s nabídkami kupní ceny, dále za účelem posouzení žádostí o koupi Pozemku/nabídek a vyhodnocení podaných nabídek v případě obálkového řízení.

Otevírání obálek je v obou případech veřejné. Otevírání obálek je oprávněn se účastnit zájemce, který podal alespoň jednu žádost/nabídku a neučinil zpětvzetí svého podání, resp. zájemce, který podal nabídku v obálkovém řízení.

Komise je oprávněna požádat zájemce, aby svoji totožnost prokázal dokladem totožnosti (občanský průkaz, cestovní pas, případně alespoň řidičský průkaz). Zastupuje-li některého zájemce pověřená osoba (zástupce), je povinna se prokázat plnou mocí zájemce a dokladem totožnosti.

Komise navrhne Zastupitelstvu obce Troubelice uzavření kupní smlouvy se zájemcem, který splní podmínky vymezené v těchto Pravidlech, podá žádost o koupi pozemku v souladu s těmito Pravidly a jeho žádost o koupi pozemku bude jedinou žádostí podanou ke konkrétnímu Pozemku. Komise rovněž navrhne Zastupitelstvu obce Troubelice uzavření kupní smlouvy se zájemcem, jehož nabídka bude obsahovat nejvyšší nabízenou cenu za Pozemek, kterou nabídne v případě, že na konkrétní Pozemek bylo podáno více žádostí o koupi pozemku a obec Troubelice tak postupovala v souladu s čl. IV těchto Pravidel v obálkovém řízení.

### **IV. Obálkové řízení**

V případě, že o koupi Pozemku projeví zájem více zájemců, může obec Troubelice přistoupit k tomu, že vyzve zájemce o konkrétní Pozemek k podání nabídky kupní ceny za Pozemek v Kč včetně DPH,



příčemž nejnižší nabízená kupní cena Pozemku se stanovuje ve výši odpovídající ceně za Pozemek v Kč včetně DPH dle čl. I. tabulky zde uvedené (sloupec E).

Nabídka bude podávána v uzavřené obálce, opatřené bezpečnostním prvkem (např. podpis přes uzavřenou/zalepenou část obálky), a to ve lhůtě uvedené ve výzvě k podání nabídky zaslané obcí Troubelice, přičemž lhůta nebude kratší 5 pracovních dnů ode dne odeslání výzvy k podání nabídky.

Podání nabídky e-mailem nebo do datové schránky prodávající je nepřipustné. Takové podání nebude zařazeno mezi hodnocené nabídky.

V případě, že vyzvaný zájemce nepodá svoji nabídku kupní ceny na Pozemek, k čemuž bude vyzván, bude zájemce vyřazen ze seznamu zájemců o předmětný Pozemek. V případě nepodání nabídky se kauce zájemci o koupi Pozemku zájemci nevrací a případně obci Troubelice.

Kritériem pro hodnocení podaných nabídek bude nejvyšší nabídková cena, tzn. nabídková cena, která bude ze všech podaných nabídek nejvyšší, bude vyhodnocena jako nejvýhodnější a zájemce, který takovou nabídku podal, se může stát budoucím kupujícím.

Otevírání obálek s nabídkami provede komise jmenovaná prodávajícím (vizte čl. III. Pravidel). O otevírání obálek s nabídkami bude vyhotoven protokol, který bude k dispozici k nahlédnutí účastníkům obálkového řízení, a to po předchozí písemné žádosti.

Datum, čas a místo zasedání komise za účelem otevření obálek bude uvedeno ve výzvě k podání nabídky.

## V. Smluvní podmínky budoucí kupní smlouvy

**Kupující strpí po dobu výstavby technické infrastruktury nezbytný pohyb stavební mechanizace na části svého pozemku.**

Povinnost zkolaudovat stavbu rodinného domu na pozemku:

Pro kolaudaci (souhlas s užíváním stavby) rodinného domu na předmětném pozemku se stanoví doba 7 let ode dne, kdy bude možné v předmětné lokalitě požádat o vydání stavebního povolení, s možností požádat prodávající o prodloužení této lhůty pouze z důvodů hodných zvláštního zřetele. Prodloužení všech lhůt musí být schváleno Zastupitelstvem obce Troubelice a následně realizováno ve formě písemného dodatku kupní smlouvy.

V případě nesplnění této podmínky může prodávající:

- uplatnit výhradu zpětné koupě (vizte dále),

nebo

- vyzvat kupujícího k úhradě smluvní pokuty dle kupní smlouvy, a to ve výši 100.000 Kč v případě, že rodinný dům nebude ve stanovené lhůtě zkolaudován, za každý další rok nesplnění této povinnosti se stanovuje smluvní pokuta ve výši 20.000 Kč. Smluvní pokuta dle druhé části předchozí věty za čárkou, může být ukládána opakovaně až do splnění povinnosti kupujícího.





## Předkupní právo

V souladu s kupní smlouvou bude se zájemci sjednáno předkupní právo ve prospěch obce Troubelice časově omezené na dobu do dne nabytí právní moci souhlasu s užíváním rodinného domu<sup>1</sup>. Na základě tohoto předkupního práva je obec oprávněna za podmínek stanovených v kupní smlouvě a zákoně č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, předmětný pozemek přednostně nabýt před jinými zájemci o koupi. Předkupní právo bude zřízeno jako věcné právo, tj. zapsáno do katastru nemovitostí, zavazuje všechny právní nástupce a zahrnuje všechny formy zcizení.

## Výhrada zpětné koupě

V souladu s kupní smlouvou bude se zájemci sjednána výhrada zpětné koupě, rovněž časově omezená na dobu do dne nabytí právní moci souhlasu s užíváním. Na základě této výhrady je obec oprávněna žádat o převedení pozemku za úplaty zpět do jejího vlastnictví.

## **VI. Uzavření kupní smlouvy**

Bez zbytečného odkladu po rozhodnutí Zastupitelstva obce Troubelice, kterým bude schváleno uzavření kupních smluv s vybranými zájemci, případně účastníky obálkového řízení (dále jen „*budoucí kupující*“), vyzve obec Troubelice písemně tyto budoucí kupující k uzavření kupních smluv. Budoucí kupující má povinnost uzavřít kupní smlouvu nejpozději do 15 dnů od doručení výzvy k jejich uzavření. Návrh kupní smlouvy je závazný a tvoří nedílnou součást Záměru prodeje pozemků jako **Příloha č. 6**. Žlutě podbarvené části návrhu kupní smlouvy budou upraveny podle konkrétních podmínek, které budou dojednány s kupujícím. Návrh kupní smlouvy bude doplněn o údaje o kupujícím, o Pozemku a o kupní ceně.

Cenu za Pozemek se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu za předmět kupní smlouvy (předmět převodu), tak, že cenu za Pozemek (kupní cenu) uhradí na účet prodávajícího vedený u Komerční banky a.s., č. účtu: 123-7727450207/0100, variabilní symbol: parc. č. bez lomítka, do 30 dnů od podpisu kupní smlouvy. Nezaplatí-li budoucí kupující cenu Pozemku ve stanovené lhůtě, je prodávající oprávněn odstoupit od uzavřené kupní smlouvy.

**Připojovací poplatek stanovený společností ČEZ Distribuce, a.s. za připojení k distribuční soustavě nízkého napětí ve výši 12.500 Kč včetně DPH (500 Kč/1A), který není zahrnut v ceně Pozemku, zaplatí budoucí kupující samostatnou platbou na stejný bankovní účet jako kupní cenu.**

V případě, že v obálkovém řízení bylo rozhodnuto o nejvýhodnější nabídkové ceně a vybraný zájemce odmítne uzavřít kupní smlouvu nebo ve stanovené lhůtě nezaplatí cenu za Pozemek, může prodávající vyzvat k uzavření kupní smlouvy dalšího zájemce v pořadí.

Náklady spojené se zápisem vlastnického práva k Pozemku do katastru nemovitostí nese budoucí kupující.

Návrh na vklad do katastru bude prodávající podán až po zaplacení ceny za Pozemek kupujícím v plné výši v Kč včetně DPH.

---

<sup>1</sup> Dle předchozí právní úpravy kolaudační souhlas.



## OBEC TROUBELICE



Obec neuzavře kupní smlouvu s budoucím kupujícím, jestliže ten nemá vypořádány finanční závazky vůči obci. V tomto případě se kauce budoucímu kupujícímu nevrací.

### VII. Podmínky výstavby a regulativy

Kupující je povinen při výstavbě rodinného domu respektovat následující regulativy:

- stavební čára bude 6,0 metrů od hranice stavebního pozemku,
- barva krytiny v odstínech barvy červené a černé, materiál dle výběru stavebníka,
- výšková hladina maximálně dvě nadzemní podlaží s podkrovím,
- vzdálenost hranic se sousedy dle stavebního zákona,
- v čelní části pozemku oplocení maximálně do výšky 1,50 m.

V případě jakéhokoliv zásahu (ať úmyslného či neúmyslného) do melioračního díla bude toto neprodleně nahlášeno obci a budou učiněny patřičné kroky pro zachování funkčnosti, příp. zprovoznění tohoto díla. Je zakázáno napojení jakýchkoli dalších vstupů do tohoto díla

### VIII. Závěrečná ustanovení

Bude-li zájemce financovat kupní cenu z úvěru, obec Troubelice doporučuje, aby již před podáním své žádosti o koupi pozemku měl podmínky poskytnutí úvěru projednány s bankou a rovněž, aby banku seznámil s obsahem kupní smlouvy, která je **Přílohou č. 6 Záměru**. S ohledem na dodržení zásady transparentnosti a rovného zacházení při prodeji Pozemků, nebude možné změnu kupní smlouvy učinit před jejím podpisem, pokud by taková změna znamenala porušení zásad uvedených v této větě.

V případě, že by bylo vyžadováno zřízení zástavního práva k Pozemku (tzn. uzavření zástavní smlouvy) ve prospěch banky jako zástavního věřitele, vyhrazuje si obec Troubelice jako zástavce ke dni podpisu kupní smlouvy právo změnit znění kupní smlouvy tak, aby byla chráněna práva obce Troubelice jako vlastníka Pozemku do doby nabytí vlastnického práva kupujícím.

Zájemci o koupi Pozemku nemají nárok na úhradu nákladů spojených s vyjádřením zájmu o koupi Pozemku dle těchto Pravidel.

Kauce dle čl. II. těchto Pravidel se v případě uzavření kupní smlouvy započítává na kupní cenu.

Obec Troubelice si vyhrazuje právo neuzavřít se zájemcem navrženým komisí kupní smlouvy, a to i bez uvedení důvodu.

Zájemci o koupi Pozemku, případně účastníci obálkového řízení souhlasí se zpracováním osobních údajů pro účely zpracování jeho žádosti o koupi pozemku, případně jeho nabídky v rámci obálkového řízení, ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, který upravuje zpracování osobních údajů podle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů).

Prodej pozemků z majetku obce Troubelice podléhá dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů schválení Zastupitelstvem obce Troubelice.

V Troubelicích dne 26. 04. 2023



# OBEC TROUBELICE



Michal Poštulka  
starosta obce

<b>OBECNÍ ÚŘAD TROUBELICE</b>	
<b>ÚŘEDNÍ DESKA</b>	
VYVĚŠENO DNE:	27-04-2023
SEJMUTO DNE:	01-06-2023
EVIDENČNÍ Č.:	40/2023
ZPRACOVAL:	Jitka POSPÍŠILOVÁ