



OBEC SVINY

Sviny 51, 391 81 Veselí nad Lužnicí, okr. Tábor

IČO: 00667188

PRAVIDLA PRO PRODEJ POZEMKŮ VE VLASTNICTVÍ OBCE SVINY

(dále jen „Pravidla“)

Obec Sviny (dále jen „obec“) má zájem nabídnout k prodeji část svých pozemků nacházejících se v katastrálním území Sviny, které jsou zapsány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor.

Předmětem prodeje mají být konkrétně následující pozemky v lokalitě „Pazderna“ v obci Sviny určené k výstavbě rodinných domů:

- **Pozemek č. 1 (par. č. 1252/52, 1252/53, 1252/54 a 1252/55) o výměře 1 096 m²**

K pozemkům jsou vybudovány inženýrské sítě (plyn, vodovod, kanalizace, elektřina, veřejné osvětlení) a je k nim přístup z veřejné komunikace v majetku obce.

Všechny dotčené pozemky jsou ve výlučném vlastnictví obce a jejich prodej je možný výlučně za účelem výstavby rodinných domů za účelem bydlení.

Prodej pozemků se řídí zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o obcích“), a těmito Pravidly.

I. CÍLE OBCE A ODŮVODNĚNÍ PODMÍNEK PRODEJE

Obec má zájem rozvíjet individuální výstavbu rodinných domů a nabídnutím pozemků k prodeji vytvořit podmínky pro rozšíření možnosti jejich výstavby s těmito hlavními cíli:

- a) podpořit zvýšení počtu obyvatel obce,
- b) vytvořit možnost bydlení zejména pro mladé rodiny s dětmi a nastupující generaci (s cílem předejít jejich odchodu z obce z důvodu nedostupnosti bydlení v obci).

Obec má z uvedených důvodů zájem výrazně podpořit individuální rodinnou výstavbu, a proto nepočítá s prodejem pozemků podnikatelským subjektům či za účelem podnikání.

II. URČENÍ KUPNÍ CENY

Obec nemá s ohledem na výše specifikované cíle zájem vytvořit prodejem pozemků zisk, ale naopak přesně stanovenou a dostupnou cenou dosáhnout:

- a) prodeje všech pozemků v jednom časovém úseku,

- b) souběžné výstavby na všech pozemcích,
- c) dostupnosti pozemků zejména mladé generaci pocházející z obce či mající zájem se trvale přestěhovat do obce.

Z tohoto důvodu obec neprodává pozemky za cenu v místě a čase obvyklou, ale za cenu, která naplňuje obcí specifikované cíle, a je stejná pro všechny zájemce. Proto obec nevolí formu prodeje osobě, která nabídne nejvyšší kupní cenu, ale stanoví jednotnou cenu za m² pozemku. Výše uvedené cíle považuje obec za důležitý zájem obce ve smyslu § 38 odst. 1 zákona o obcích, které převažují nad prvotním příkazem zákona o obcích, kterým je účelné a hospodárné využití majetku obce. Obec zde sleduje jiné než výhradně ekonomické cíle. Kupní cena je stanovena s tím, že jejím prostřednictvím se obci vrátí náklady do lokality vložené, nikoli že se jejím prostřednictvím vytvoří pro obec zisk.

Zastupitelstvo obce svým usnesením č. 6/7/2025 ze dne 23. 9. 2025 stanovilo jednotnou cenu za pozemky ve výši **1 100,- Kč/m²**.

Jednotná cena za pozemky byla stanovena s přihlédnutím k možnosti získat **zpětný bonus ve výši 200,- Kč/m² z celkové výměry prodaného pozemku**, pokud kupující daného pozemku řádně a včas splní všechny podmínky stanovené v článku III. odst. 1 písm. a) a b) těchto Pravidel (zahájit stavební řízení a zkolaudovat rodinný dům), jejichž účelem je naplnění výše uvedených cílů obce. Nárok na zpětný bonus vznikne pouze žadateli – stavebníkovi, který získá pozemek od obce a dokončí na něm výstavbu rodinného domu, aniž by převedl pozemek na jinou osobu (nárok na zpětný bonus však přechází na jeho případné dědice).

Žadatel bude oprávněn požádat obec o vyplacení zpětného bonusu na základě písemné žádosti, která musí být obci doručena nejpozději do šesti (6) měsíců od řádného splnění poslední z podmínek stanovených v článku III odst. 1 písm. a) a b) těchto Pravidel. Obec zpětný bonus vyplatí nejpozději do tří (3) měsíců od obdržení řádně podané žádosti. Od částky zpětného bonusu je obec oprávněna odečíst své případné pohledávky vůči žadateli na zaplacení smluvní pokuty.

Přehled cen jednotlivých prodávaných pozemků (bez zohlednění zpětného bonusu) je uveden v Příloze č. 2, která tvoří nedílnou součást těchto Pravidel.

Zastupitelstvo obce si vyhrazuje právo kdykoli před uzavřením kupní smlouvy svým rozhodnutím ceny pozemků k prodeji zvýšit či je jinak upravit. V takovém případě budou ceny pozemků stanoveny dodatkem k těmto Pravidlům.

Nad rámec kupní ceny se kupující v kupní smlouvě zaváže nahradit obci před podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí náklady spojené s prodejem, tzn. např. náklady na sepsání kupní smlouvy advokátem, poplatek za návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, náklady na advokátní úschovu atd. Na tyto náklady bude započtena jistota ve výši 10.000,- Kč, která bude složena zájemcem při podání jeho žádosti.

III. PODMÍNKY PRODEJE OBCE

S ohledem na to, že pozemky jsou prodávány za jednotnou zvýhodněnou cenu, využije obec právních nástrojů k naplnění svých cílů a zároveň zamezení případného spekulativního chování kupujících.

Jedná se o následující podmínky:

1) Povinnost zahájit stavební řízení, zkolaudovat rodinný dům a přihlásit se k trvalému bydlišti v obci

Žadatel jako kupující se v příslušné kupní smlouvě zaváže k následujícím povinnostem:

- a) do dvou (2) let od provedení vkladu vlastnického práva k pozemku ve prospěch žadatele bude obci ze strany žadatele jako stavebníka doloženo pravomocné stavební povolení k výstavbě rodinného domu na předmětném pozemku.
- b) do šesti (6) let od provedení vkladu vlastnického práva k pozemku ve prospěch žadatele bude dokončena výstavba tohoto rodinného domu. Dokončení výstavby rodinného domu se rozumí vydání souhlasu s užíváním stavby (kolaudační rozhodnutí) a přidělení čísla popisného novostavbě rodinného domu. V případě porušení této povinnosti bude obec oprávněna po žadateli požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 200 000,- Kč.
- c) do dvou (2) měsíců od dokončení výstavby rodinného domu si žadatel přihlásí trvalý pobyt v novostavbě rodinného domu na příslušném pozemku a tento trvalý pobyt si ponechá minimálně na dobu tří (3) let. V případě porušení této povinnosti bude obec oprávněna po žadateli požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč.

Úprava výše uvedených lhůt bude umožněna jen ve výjimečných situacích a pouze z důvodů hodných zvláštního zřetele (přírodní vlivy, úmrtí či jiné žadatelem nezaviněné události apod.). Změna lhůt musí být schválena zastupitelstvem obce a následně upravena písemnou smlouvou mezi obcí a žadatelem.

2) Předkupní právo obce

V souladu s kupní smlouvou bude s žadatelem jako kupujícím sjednáno předkupní právo obce k pozemku, které bude časově omezené na dobu určitou do dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí k rodinnému domu vystavěnému na daném pozemku, nejdéle však na dobu šesti a půl (6,5) let od provedení vkladu vlastnického práva k pozemku ve prospěch žadatele (pokud do této doby nedojde k nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí). Na základě tohoto předkupního práva bude obec oprávněna předmětný pozemek přednostně nabýt před jinými zájemci o koupi. V případě realizace tohoto předkupního práva obce se cena pozemku stanoví jako cena, za kterou byl pozemek žadateli prodán. Předkupní právo bude zřízeno jako věcné právo, tj. bude zapsáno do katastru nemovitostí.

3) Výhrada zpětné koupě

Obec si dále vyhrazuje sjednat v kupní smlouvě k prodávaným pozemkům výhradu zpětné koupě, a to jako právo věcné. Obec tak prodá pozemek žadateli s výhradou, že má právo po žadateli požadovat vrácení pozemku, vrátí-li mu zaplacenou kupní cenu. Toto právo zpětné koupě však může obec uplatnit pouze v případě, že žadatel poruší některou ze svých povinností v článku III odst. 1) písm. a) až b) těchto Pravidel (povinnost zahájit stavební řízení a zkolaudovat rodinný dům ve stanovené lhůtě). Tato výhrada zpětné koupě pozemku bude sjednána na dobu určitou do dne splnění poslední ze zmíněných povinností, nejdéle však na dobu šesti a půl (6,5) let od provedení vkladu vlastnického práva k pozemku ve prospěch žadatele.

4) Zákaz zcizení a zákaz zatížení

Žadatel nebude oprávněn pozemek zcizit (převést na jiného) ani ho zatížit bez předchozího písemného souhlasu obce. Zákaz zcizení a zákaz zatížení pozemku bude sjednáno jako právo věčné s účinky vůči žadateli i všem budoucím vlastníkům předmětného pozemku. Zákaz zcizení a zákaz zatížení pozemku bude sjednán na dobu určitou, a to na dobu osmi (8) let od provedení vkladu vlastnického práva k pozemku ve prospěch žadatele. V případě porušení této povinnosti bude obec oprávněna po žadateli požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši ve výši 100.000,- Kč za každý případ porušení.

5) Zákaz pronájmu

Rodinný dům postavený na předmětném pozemku po jeho dokončení nebude možné přenechat ke krátkodobému pronájmu třetím osobám. Krátkodobý pronájem se rozumí přenechání rodinného domu postaveného na pozemku nájemci k užívání za jiným účelem, než je zajištění bytových potřeb nájemce či členů jeho domácnosti (např. rekreace či jiný pobyt na dobu kratší než tři (3) měsíce). Tento závazek bude sjednán na dobu určitou, a to po dobu osmi (8) let od provedení vkladu vlastnického práva k pozemku ve prospěch žadatele. V případě porušení této povinnosti bude obec oprávněna po žadateli požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč za každý případ porušení.

6) Převod povinností na právní nástupce

Zájemce se zaváže přenést na svého případného právního nástupce všechny povinnosti vůči obci, které jsou pro tento prodej stanovené.

IV. PODÁNÍ ŽÁDOSTI A OPRÁVNĚNÁ OSOBA K JEJÍMU PODÁNÍ

Oprávněnou osobou k podání žádosti o koupi pozemku je:

- a) fyzická osoba, která je současně
- b) osobou, jež nemá vůči obci žádný nesplněný závazek či neuhrazený dluh po splatnosti.

Prodej bude prováděn přímým způsobem schválenému kupci – fyzické osobě. Jednomu žadateli může být prodán pouze jeden ze tří nabízených pozemků obce.

Žadatelem může být:

- a) jednotlivec, fyzická osoba – tj. nabytí vlastnického práva k pozemku do výlučného vlastnictví,
- b) dva jednotlivci (např. spolu žijící partneři) – tj. nabytí vlastnického práva k pozemku do podílového spoluvlastnictví,
- c) manželé – tj. nabytí vlastnického práva k pozemku do společného jmění manželů,

Druh vlastnictví uvede žadatel do formuláře nabídky. Podává-li nabídku více osob, musí být nabídka podepsána všemi těmito osobami.

Prodej pozemku jiným osobám, než uvedeným výše v tomto článku Pravidel, je vyloučen.

Žádost o koupi pozemku je možné obecnímu úřadu Sviny podat písemnou formou na předepsaném formuláři, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí těchto pravidel, a to osobně v úředních hodinách obce (každé úterý od 18:00 do 20:00 hod.), poštou, datovou schránkou nebo e-mailem se zaručeným elektronickým podpisem na emailovou adresu mistostarosta@obec-sviny.cz.

Zájemce do formuláře uvede jeden pozemek, o který má primárně zájem, a následně případně uvede další pozemky, o které má zájem a v jakém pořadí.

Termín pro podání písemné žádosti o koupi pozemku bude činit patnáct (15) dnů ode dne zveřejnění záměru prodeje pozemků na úřední desce OÚ Sviny.

Žadatel o koupi pozemku je povinen svou písemnou žádost o koupi pozemku stvrdit složením jistoty ve výši 10.000,- Kč. Jistota musí být uhrazena bezhotovostním převodem na bankovní účet obce č. ú.: 20420301/0100 vedený u Komerční banky, a. s., jako VS bude uvedeno rodné číslo žadatele, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne podání žádosti. Pokud žadatel předmětnou jistotu ve stanové lhůtě neuhradí, k jím podané žádosti se nepřihlíží. Jistota je složena, pokud byla ve stanovené lhůtě připsána v celé výši na bankovní účet obce. Žadatelům, jejichž žádost nebude vybrána dle níže uvedeného postupu, bude celá výše uhrazené jistoty vrácena na číslo účtu, z něhož byla uhrazena, či jiný účet, který žadatel za tímto účelem obci sdělí.

Po uplynutí lhůty k podávání žádosti dle zveřejněného záměru budou přijaté žádosti o koupi pozemků předloženy zastupitelstvu obce k projednání a schválení uzavření kupní smlouvy s vítězným žadatelem pro příslušný pozemek. Za tímto účelem obec sestaví pořadí všech žadatelů s tím, že žadateli bude nabídnut jím požadovaný pozemek dle priorit uvedených v jeho žádosti (nebude-li již přidělen žadateli předchozímu).

V případě více zájemců o jeden pozemek bude pozemek prodán tomu zájemci, který doručil obci svoji žádost dříve. Pokud více zájemců o jeden pozemek doručí obci svoji žádost ve stejný den, rozhodne o vítězném žadateli se stejným pořadím los, nebude-li mezi dotčenými zájemci a obcí dohodnuto jinak.

Vítězný žadatel bude povinen uzavřít příslušnou kupní smlouvu dle návrhu předloženého obcí nejpozději do dvou (2) měsíců od obdržení odpovídající výzvy obce. Pokud tak neučiní, složená jistota propadá bez náhrady ve prospěch obce.

Kupní cena za pozemek bude splatná v plné výši nejpozději do jednoho (1) měsíce od uzavření kupní smlouvy.

Pokud vítězný zájemce neuzavře ve stanovené lhůtě kupní smlouvu či obec od kupní smlouvy odstoupí (např. pro neuhrazení kupní ceny), může obec nabídnout pozemek prodeji neúspěšnému zájemci dle výše uvedených principů.

V. ZÁVĚREČNÉ USTANOVENÍ

Výjimky z těchto pravidel pro prodej pozemků v obci Sviny schvaluje zastupitelstvo obce.

Obec si dále vyhrazuje právo záměr prodeje pozemků zrušit, a to i bez udání důvodu, a to až do doby podpisu kupní smlouvy.

Tato pravidla byla schválena usnesením zastupitelstva obce č. 5/7/2025 ze dne 23. 9. 2025.

Prílohy:

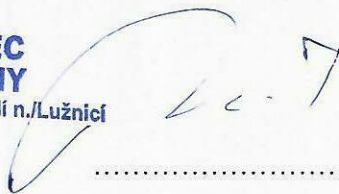
- Příloha č. 1 – Vzor žádosti o koupi pozemku z majetku obce Sviny – pozemek č. 1
- Příloha č. 2 – Ceník pozemků
- Příloha č. 3 – Katastrální mapa nabízených pozemků v lokalitě Pazderna

Ve Svinech dne 23. 9. 2025

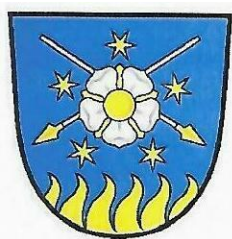


Ing. Pavla Studnařová
místostarostka obce

**OBEC
SVINY**
391 81 p. Veselí n./Lužnicí



Ing. František David
starosta obce Sviny



OBEC SVINY

Sviny 51, 391 81 Veselí nad Lužnicí, okr. Tábor

IČO: 00667188

Příloha č. 1

ŽÁDOST O KOUPI POZEMKU č. 1 (parc. č. 1252/52, 1252/53, 1252/54 a 1252/55) Z MAJETKU OBCE SVINY

Žadatel(ka)

Jméno, příjmení:

Datum narození: Rodné číslo:

Trvalý pobyt:

Telefon: E-mail:

Manžel(ka) nebo spolužadatel(ka)

Jméno, příjmení:

Datum narození: Rodné číslo:

Trvalý pobyt:

Telefon: E-mail:

Tímto žádám(e) o koupi pozemku v k. ú. Sviny určeného pro výstavbu rodinného domu na základě zveřejněného návrhu prodeje na úřední desce Obecního úřadu Sviny dne 24. 9. 2025 schváleného usnesením zastupitelstva obce č. 6/7/2025 ze dne 23. 9. 2025:

Požadovaný pozemek: označení parcely č.: číslo parcely:

Pozemek hodlám(e) nabýt do:

- ☐ výlučného vlastnictví
- ☐ společného jmění manželů
- ☐ podílového spoluvlastnictví

Podpisem této žádosti dávám(e) obci Sviny výslovný souhlas se shromažďováním a zpracováním mých (našich) osobních údajů v souladu s právními předpisy, především Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. 4. 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES, a to za účelem vyřízení této žádosti a na dobu, po kterou bude probíhat její projednávání.

Dále čestně prohlašuji(jeme), že nemám(e) neuhrazené závazky vůči obci Sviny.

V dne

.....
podpis žadatele

Vyplní obec Sviny:

Číslo žádosti:	
Žádost byla přijata dne:	
Razítko a podpis:	

CENÍK POZEMKŮ
PLATNÝ OD 23. 9. 2025

Označení parcely	Označení funkce plochy	Bližší specifikace (parc. č.)	Výměra	Výpočet ceny	Cena pozemku
Parcela č. 1	plocha pro bydlení	1252/52 1252/53 1252/54 1252/55	1 096 m ²	1096 x 1100 Kč	1.205.600,- Kč

Katastrální mapa nabízeného pozemku v lokalitě Pazderna

