

ZÁMĚR PRODEJE ZASÍŤOVANÝCH OBEČNÍCH POZEMKŮ V KOSTĚNICÍCH v lokalitě Z 4 dle usnesení Zastupitelstva Obce Kostěnice č. /2025					
Č.	Označení	Území	Parcelní číslo	Výměra v m ²	Katastrální území
1	Pozemek – orná půda	Zastavitelné	645/7	860	Kostěnice
2	Pozemek – orná půda	Zastavitelné	645/8	868	Kostěnice
3	Pozemek – orná půda	Zastavitelné	645/9	955	Kostěnice
4	Pozemek – orná půda	Zastavitelné	645/11	925	Kostěnice
5	Pozemek – orná půda	Zastavitelné	645/12	976	Kostěnice
6	Pozemek – orná půda	Zastavitelné	645/13	1089	Kostěnice
7	Pozemek – orná půda	Zastavitelné	645/14	1055	Kostěnice
8	Pozemek – orná půda	Zastavitelné	645/15	968	Kostěnice
Nabízené pozemky jsou ve výlučném vlastnictví Obce Kostěnice.					
Geometrický plán č. 518-121/2024 pro pozemky je přílohou „Pravidel prodeje zasíťovaných obecních pozemků v Kostěnicích v lokalitě Z4“.					
Pozemky budou prodány obálkovou metodou, v souladu s Pravidly prodeje obecních pozemků. Náležitosti podání žádosti jsou stanoveny ve výše uvedených Pravidlech.					
Zastupitelstvo Obce Kostěnice stanovilo kupní cenu za pozemky ve výši 4 400 Kč/1m².					
Cena je stanovena s ohledem na náklady vynaložené Obcí Kostěnice na pořízení pozemku, inženýrské sítě a přístupovou komunikaci v této lokalitě.					
Místo otevírání obálek: Obecní úřad Kostěnice, kancelář starosty Obce Kostěnice.					
Schváleno Zastupitelstvem obce Kostěnice dne 12.3.2026					
Vyvěšeno: od 19.3. 2026 do 2026.					

PRAVIDLA PRODEJE ZASÍŤOVANÝCH OBECNÍCH POZEMKŮ V KOSTĚNICÍCH V ROZVOJOVÉ LOKALITĚ

Z4

příloha k záměru prodeje pozemků

Obecné cíle prodeje pozemků

Obec Kostěnice má zájem rozvíjet individuální bytovou výstavbu, udržet a rozšiřovat počet obyvatel a podporovat zakládání rodin. Z těchto důvodů byla v Územním plánu Obce Kostěnice vytvořena rozvojová lokalita Z4 v katastrálním území obce Kostěnice. V říjnu 2025 byla zahájena výstavba inženýrských sítí a komunikace podle vydaného stavebního povolení, hrazená z rozpočtu Obce Kostěnice. Prodejem parcel budou částečně vráceny vložené náklady do lokality. Obec Kostěnice prodává vlastněný majetek za účelem plánovaného rozvoje.

I.

Specifikace prodáváných pozemků a účelu prodeje

1. Předmětem prodeje dle těchto „Pravidel prodeje zasíťovaných obecních pozemků v Kostěnicích v rozvojové lokalitě Z4“ (dále jen „Pravidel“) jsou stavební pozemky na pozemkových parcelách č. 645/7, 645/8, 645/9, 645/11, 645/12, 645/13, 645/14, 645/15 v katastrálním území Kostěnice, o výměře od 860 m² do 1089 m². Bližší specifikace k pozemkům je zapsána na katastrálním úřadě dle geometrickém plánu č. 518-121/2024. Geometrický plán pozemků je nedílnou součástí těchto Pravidel a tvoří jejich přílohu č. 1.
2. K hranici každého z prodáváných pozemků jsou přivedeny inženýrské sítě, voda, splašková kanalizace, elektřina, optické vlákno. Ke všem pozemkům je přístup z veřejné komunikace v majetku Obce Kostěnice.
3. Všechny dotčené pozemky jsou ve výlučném vlastnictví Obce Kostěnice.
4. Prodej pozemku je možný výlučně za účelem výstavby objektu bydlení dle platného Územního plánu.

II.

Oprávnění žadatelé

1. Prodej pozemků se uskuteční na základě žádosti oprávněných žadatelů.
2. Oprávněný žadatel je fyzická osoba, která nemá vůči obci nesplacené pohledávky.
3. Manželé se považují pro účely prodeje dle těchto Pravidel za jednoho žadatele.
4. Prodej pozemku do spoluvlastnictví podílu více fyzických osob je možný, osoby podají společnou žádost.
5. Prodej pozemku jiným osobám, než osobám uvedeným v článku II. těchto Pravidel, je vyloučen.

III.

Umístění a prostorové uspořádání objektů bydlení podle platného Územního plánu Obce Kostěnice

Pozemky se nacházejí v území, které je vymezeno v platném Územním plánu jako rozvojová lokalita Z4 pro bydlení v rodinných domech. Pro lokalitu platí regulativy zakotvené v textové části Územního plánu Obce Kostěnice, pro plochy s funkčním využitím BV – bydlení v rodinných domech – venkovské a v zastavovací studii.

IV.

Pravidla výběru kupujícího – žadatele

1. Záměr prodeje pozemků bude zveřejněn na úřední desce Obecního úřadu Obce Kostěnice. Součástí záměru prodeje bude:

- a) označení pozemku parcelním číslem;
- b) prodejní cena za 1 m² pozemku stanovená Zastupitelstvem Obce Kostěnice

2. Termín pro podání písemné žádosti o koupi pozemku bude uveden ve zveřejněném záměru prodeje pozemků na Úřední desce Obecního úřadu Kostěnice. Formulář žádosti o koupi pozemku je nedílnou součástí těchto Pravidel a tvoří přílohu č. 2.

3. Žádosti o koupi doručí zájemci o koupi pozemků na podatelnu Obecního úřadu v Kostěnicích. Na obálce bude uvedeno „Žádost o koupi pozemku v Kostěnicích v lokalitě Z4“.

4. Jeden žadatel je oprávněn podat nejvýše 1 žádost na jeden pozemek. V žádosti bude uveden konkrétní pozemek, o který má žadatel zájem.

5. Základním kritériem při výběru konkrétního žadatele bude datum podání.

6. V případě více zájemců o pozemek bude rozhodovat datum a čas podaných nabídek.

7. Vybranému žadateli, bude do 15 dnů od podání žádosti zaslán návrh kupní smlouvy na koupi pozemku. Žadatel má na vyslovení souhlasu s návrhem kupní smlouvy 15 dnů ode dne, kdy obdržel návrh kupní smlouvy.

8. V případě, že žadatel, nesdělí Obci Kostěnice do 15 dnů ode dne, kdy obdržel návrh kupní smlouvy, že s návrhem kupní smlouvy souhlasí, bude jeho žádost zamítnuta a pozemek dále nabízen k prodeji.

9. Jeden žadatel může nabýt do vlastnictví nebo spoluvlastnictví pouze jeden pozemek.

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

V.

Základní podmínky prodeje a zajišťovací nástroje prodeje

5.1. Způsob úhrady kupní ceny

1. Kupní cena za pozemek a náklady spojené s převodem vlastnického práva budou uhrazeny na bankovní účet Obce Kostěnice, ve lhůtě stanovené v kupní smlouvě mezi Obcí Kostěnice a žadatelem. Originál kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy a příslušný návrh na vklad do příslušného katastru nemovitostí zůstane uložen do uhrazení kupní ceny u prodávajícího – Obce Kostěnice. Po úhradě kupní ceny za pozemek a nákladů spojených s převodem vlastnického práva na bankovní účet Obce Kostěnice, Obec Kostěnice zajistí podání originálu kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy a s příslušným návrhem na vklad u příslušného katastru nemovitostí do 10 pracovních dnů od úhrady celé kupní ceny.

5.2. Předkupní právo

1. Obec Kostěnice si vyhrazuje k prodáváním pozemkům předkupní právo jako právo věcné, a to na dobu určitou, a to do doby zapsání objektu bydlení (dokončené stavby) na pozemku do příslušného katastru nemovitostí.

2. V případě realizace tohoto předkupního práva Obce Kostěnice se cena pozemku stanoví jako kupní cena, za kterou byl pozemek prodán, která bude zvýšena o zhodnocení pozemku provedeného na náklad žadatele jako nového majitele či snížena o případné znehodnocení pozemku žadatelem jako novým majitelem. Hodnota zhodnocení či znehodnocení pozemku bude určena posudkem soudního znalce z oboru.

3. Náklady spojené s realizací předkupního práva Obce Kostěnice (zejména náklady spojené s vyhotovením posudku soudního znalce, správní poplatky spojené s řízením u příslušného katastru nemovitostí apod.) nese žadatel.

4. Předkupní právo přechází i na právní nástupce kupujícího až do doby splnění podmínek v bodě č. 5.2.1.

5.3. Odstoupení od kupní smlouvy

1. Obec Kostěnice si vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené kupní smlouvy v případě, že ze strany žadatele bude na pozemku prováděna jiná výstavba, než stanoví tato Pravidla a uzavřená kupní smlouva.

2. Obec Kostěnice si vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené kupní smlouvy v případě, že ze strany žadatele nebude uhrazena celá kupní cena pozemku a náklady spojené s převodem vlastnického práva řádně a včas, tedy dle ujednání kupní smlouvy.

3. Obec Kostěnice si dále vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené kupní smlouvy v případě nesplnění závazku žadatele k úhradě kteréhokoli splatného peněžitého závazku ve smyslu ustanovení kupní smlouvy řádně a včas, a to po poskytnutí náhradní lhůty k zaplacení ne kratší 5 dnů.

4. Obec Kostěnice si vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené kupní smlouvy v případě, že nebude do 5 let od prodeje pozemku ukončena výstavba objektu bydlení na pozemku. Za ukončení výstavby objektu bydlení na pozemku se pro účely těchto Pravidel rozumí zapsání dokončené stavby na pozemku do příslušného katastru nemovitostí.

5. Obec Kostěnice si vyhrazuje právo zajistit plnění i případných dalších povinností žadatele stanovených v kupní smlouvě sankcí – odstoupením od kupní smlouvy.

6. Odstoupení od smlouvy je platné a účinné okamžikem doručení písemného odstoupení Obcí Kostěnice od kupní smlouvy žadateli. Odstoupením od kupní smlouvy se tato ruší od počátku a Obec Kostěnice a žadatel jsou povinni si vrátit vzájemně již poskytnutá plnění. V případě zvýšení či snížení hodnoty vráceného plnění bude toto zhodnocení či znehodnocení určeno posudkem soudního znalce z oboru.

7. Náklady spojené s realizací odstoupení od smlouvy ze strany Obce Kostěnice (zejména náklady spojené s vyhotovením posudku soudního znalce, správní poplatky spojené s řízením u příslušného katastru nemovitostí apod.) nese žadatel.

5.4. Smluvní pokuty

1. V případě, že nebude do 5 let od prodeje pozemku ukončena výstavba objektu bydlení na pozemku, je kupující povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč do 7 dnů od doručení výzvy k zaplacení.

2. V případě, že žadatel nebude do tří měsíců od ukončení výstavby v objektu bydlení na pozemku evidován k trvalému pobytu (dle zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel, v platném znění), je Obec Kostěnice oprávněna požadovat po žadateli úhradu smluvní pokuty ve výši 50.000 Kč.

3. Obec Kostěnice si vyhrazuje právo zajistit plnění i případných dalších povinností žadatele smluvními pokutami stanovenými v kupní smlouvě.

4. Veškeré smluvní pokuty dle těchto Pravidel jsou splatné do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy Obce Kostěnice k úhradě smluvní pokuty žadateli, a to na účet sdělený v písemné výzvě.

5. V odůvodněných případech může Zastupitelstvo Obce Kostěnice rozhodnout o neuplatnění práva na úhradu smluvní pokuty, a to na základě písemného a odůvodněného podání žadatele.

VI.

Závěrečná ujednání

1. O výjimkách z těchto Pravidel může rozhodnout Zastupitelstvo Obce Kostěnice, a to na základě písemného a odůvodněného podání žadatele z důvodů hodných zřetele.

2. Tato Pravidla jsou platná a závazná i pro všechny případné další právní nástupce žadatele, na které přejde vlastnické právo na zakoupený pozemek.

3. Nedílnou součástí těchto Pravidel jsou následující přílohy:

a) Příloha č. 1 – Zákres pozemků – geometrický plán.

b) Příloha č. 2 – Formulář pro podání žádosti.

4. Tato Pravidla včetně příloh byla schválena Zastupitelstvem Obce Kostěnice dne 12.3.2026, usnesením č. 1/2026.

OBEC KOSTĚNICE – Kostěnice 8, 530 02 Pardubice
Příloha č. 2 „Pravidel prodeje zasíťovaných obecních pozemků v Kostěnicích v rozvojové lokalitě Z4“
ŽÁDOST O KOUPI POZEMKU V KOSTĚNICÍCH V LOKALITĚ Z4
Tento formulář slouží k podání žádosti o jeden pozemek.
Jeden žadatel nebo společní žadatelé mohou podat maximálně 1 žádost o pozemek.
Každá žádost musí být vložena do samostatné obálky!
Podáním žádosti žadatel prohlašuje, že se seznámil s Pravidly prodeje obecních pozemků v Kostěnicích v rozvojové lokalitě Z4, jejichž přílohou je tato žádost.

Žádám o koupi níže uvedené nemovitosti na základě zveřejněného Záměru prodeje č., na úřední desce OÚ Kostěnice dne 2025, schváleném usnesením ZO Kostěnice dne		
Identifikační údaje žadatele / žadatelů		
Jméno a příjmení žadatele / žadatelů:		
Rodné číslo:		
Telefon:		
Email:		

Údaje o požadovaném pozemku	
Parcelní číslo pozemku podle zveřejněného geometrické plánu č. 518/-121/2024 pro pozemky p. č. 645/7, 645/8, 645/9, 645/11, 645/12, 645/13, 645/14, 645/15	

V dne

Podpis žadatele/žadatelů		
--------------------------	--	--

Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků podle §50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona navržené v tomto geometrickém plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku, průběh vlastníky zpřesnění hranice pozemků	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení: Ing. Vladimír Dušek		Jméno, příjmení: Ing. Vladimír Dušek	
	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 1265		Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 1265	
	Dne: 13. srpna 2024 Číslo: 399/2024		Dne: 25. srpna 2024 Číslo: 367/2024	
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.		
Vyhotovitel: Aleš Turek Otakarova 517 50801 Hořice	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 518-121/2024	Elena Utíkalová KÚ pro Pardubický kraj KP Pardubice PGP 1757/2024-606 2024.08.16 07:06:14 +02'00'			
Okres: Pardubice				
Obec: Kostěnice				
Kat. území: Kostěnice				
Mapový list: DKM				
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: viz.: seznam souřadnic				

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús, určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
										Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
	ha	m²			ha	m²				dřívejší poz. evidenci	ha		m²	
544/21	2	22	orná půda	544/21	2	22	orná půda		0			10001		
544/35	45	06	orná půda	544/35	9	43	orná půda		2			34		
				544/53	10	59	orná půda		2	544/35		34	10	59
				544/54	13	32	orná půda		0	544/35		34	13	32
				544/55	9	27	orná půda		2	544/35		34	9	27
				544/56	2	21	orná půda		2	544/35		34	2	21
				544/57		11	orná půda		0	544/35		34		11
				544/58		9	orná půda		2	544/35		34		9
				544/59		4	orná půda		2	544/35		34		4
551/3	43	98	orná půda	551/3	22	99	orná půda		2			125		
				551/12	8	55	orná půda		2	551/3		125	8	55
				551/13	8	00	orná půda		2	551/3		125	8	00
				551/14	4	44	orná půda		0	551/3		125	4	44
645	1	21	18	orná půda	645/6	32	74	orná půda	0	645		10001	32	74
				645/7	8	60	orná půda		2	645		10001	8	60
				645/8	8	68	orná půda		2	645		10001	8	68
				645/9	9	55	orná půda		2	645		10001	9	55
				645/10	11	48	orná půda		2	645		10001	11	48
				645/11	9	25	orná půda		2	645		10001	9	25
				645/12	9	76	orná půda		2	645		10001	9	76
				645/13	10	89	orná půda		2	645		10001	10	89
				645/14	10	55	orná půda		2	645		10001	10	55
				645/15	9	68	orná půda		2	645		10001	9	68
646/1	11	50	orná půda	646/1	11	50	orná půda		2			125		
	2	23	94		2	23	94							

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu											
Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m²	
544/21		32110		2 22		551/14		32110		4 44	
544/35		32110		9 43		645/6		32110		32 74	
544/53		32110		10 59		645/7		32110		8 60	
544/54		32110		13 32		645/8		32110		8 68	
544/55		32110		9 27		645/9		32110		9 55	
544/56		32110		2 21		645/10		32110		11 48	
544/57		32110		11		645/11		32110		9 25	
544/58		32110		9		645/12		32110		9 76	
544/59		32110		4		645/13		32110		10 89	
551/3		32110		22 99		645/14		32110		10 55	
551/12		32110		8 55		645/15		32110		9 68	
551/13		32110		8 00		646/1		32110		11 50	

1





Seznam souřadnic (S-JTSK)				
Souřadnice pro zápis do KN				
Číslo bodu	Y	X	Kód kv.	Poznámka
19-118	638478.10	1064505.78	4	d.kolík-zemědělská činnost
173-11	638493.99	1064559.00	3	barva-zed
191-174	638399.19	1064479.78	3	sl.plotu
191-211	638473.16	1064507.77	7	d.kolík-zemědělská činnost
191-238	638429.02	1064525.99	3	sl.plotu
289-19	638527.01	1064544.99	3	sl.plotu
311-1	638454.71	1064569.02	3	d.kolík-zemědělská činnost
311-2	638484.88	1064556.18	3	d.kolík-zemědělská činnost
324-37	638363.09	1064425.79	3	sl.plotu
478-1	638497.13	1064464.15	3	d.kolík-zemědělská činnost
478-2	638468.22	1064413.11	3	d.kolík-zemědělská činnost
1	638483.88	1064533.40	3	d.kolík-zemědělská činnost
2	638483.62	1064533.51	3	d.kolík-zemědělská činnost
3	638475.92	1064513.24	3	d.kolík-zemědělská činnost
4	638475.46	1064513.42	3	d.kolík-zemědělská činnost
5	638475.47	1064510.85	3	d.kolík-zemědělská činnost
6	638475.98	1064508.52	3	d.kolík-zemědělská činnost
7	638477.35	1064506.58	3	d.kolík-zemědělská činnost
8	638502.15	1064496.81	3	d.kolík-zemědělská činnost
9	638504.55	1064497.36	3	d.kolík-zemědělská činnost
10	638506.59	1064498.78	3	d.kolík-zemědělská činnost
11	638507.96	1064500.89	3	d.kolík-zemědělská činnost
12	638515.82	1064520.41	3	d.kolík-zemědělská činnost
13	638525.91	1064545.46	3	d.kolík-zemědělská činnost
14	638523.23	1064517.40	3	d.kolík-zemědělská činnost
15	638461.67	1064512.51	3	d.kolík-zemědělská činnost
16	638464.33	1064513.01	3	d.kolík-zemědělská činnost
17	638466.63	1064514.51	3	d.kolík-zemědělská činnost
18	638468.22	1064516.88	3	d.kolík-zemědělská činnost
19	638474.82	1064533.11	3	d.kolík-zemědělská činnost
20	638484.30	1064556.43	3	d.kolík-zemědělská činnost
21	638457.86	1064567.68	3	sl.plotu
22	638443.03	1064546.23	3	d.kolík-zemědělská činnost
23	638431.93	1064530.20	3	d.kolík-zemědělská činnost
24	638436.47	1064528.32	3	d.kolík-zemědělská činnost
25	638434.75	1064523.62	3	d.kolík-zemědělská činnost
26	638424.61	1064519.16	3	d.kolík-zemědělská činnost
27	638455.83	1064506.26	3	d.kolík-zemědělská činnost
28	638446.65	1064483.84	3	d.kolík-zemědělská činnost
29	638444.00	1064479.58	3	d.kolík-zemědělská činnost
30	638411.26	1064498.47	3	d.kolík-zemědělská činnost
31	638429.07	1064455.50	3	d.kolík-zemědělská činnost
32	638396.46	1064475.70	3	d.kolík-zemědělská činnost
33	638412.79	1064431.20	3	d.kolík-zemědělská činnost
34	638381.13	1064452.77	3	d.kolík-zemědělská činnost
35	638398.62	1064410.01	3	d.kolík-zemědělská činnost
36	638366.98	1064431.61	3	d.kolík-zemědělská činnost
37	638446.99	1064376.98	3	d.kolík-zemědělská činnost
38	638429.29	1064389.07	3	d.kolík-zemědělská činnost
39	638411.42	1064401.27	3	d.kolík-zemědělská činnost
40	638434.46	1064435.71	3	d.kolík-zemědělská činnost
41	638451.22	1064424.49	3	d.kolík-zemědělská činnost
42	638467.66	1064413.50	3	d.kolík-zemědělská činnost
43	638445.69	1064452.49	3	d.kolík-zemědělská činnost
44	638447.76	1064455.92	3	d.kolík-zemědělská činnost
45	638480.01	1064433.91	3	d.kolík-zemědělská činnost
46	638460.68	1064477.20	3	d.kolík-zemědělská činnost
47	638467.72	1064494.38	3	d.kolík-zemědělská činnost
48	638468.97	1064496.30	3	d.kolík-zemědělská činnost
49	638470.86	1064497.60	3	d.kolík-zemědělská činnost
50	638473.10	1064498.10	3	d.kolík-zemědělská činnost
51	638475.77	1064498.11	3	d.kolík-zemědělská činnost
52	638498.82	1064489.52	3	d.kolík-zemědělská činnost
53	638499.54	1064488.56	3	d.kolík-zemědělská činnost
54	638500.13	1064486.94	3	d.kolík-zemědělská činnost
55	638500.12	1064485.18	3	d.kolík-zemědělská činnost
56	638499.27	1064483.10	3	d.kolík-zemědělská činnost
57	638505.77	1064479.42	3	d.kolík-zemědělská činnost
58	638536.98	1064511.81	3	d.kolík-zemědělská činnost
59	638513.27	1064492.67	3	d.kolík-zemědělská činnost