

Transformace lokality ulice Hrnčířské v Lošticích

ZÁMĚR PRODEJE STAVEBNÍCH POZEMKŮ

A PODMÍNKY PRO VÝBĚR INVESTORA (DEVELOPERA)

1. Identifikace prodávajícího

Město Loštice, nám. Míru 66/1, 789 83 Loštice, IČO: 00302945.

2. Vymezení majetku určeného k převodu

Město zamýšlí prodat soubor pozemků v lokalitě ul. Hrnčířská, k. ú. Loštice, určených pro výstavbu řadových rodinných domů. Záměr prodeje stavebních parcel pro výstavbu řadových domů v lokalitě ulice Hrnčířská byl schválen Zastupitelstvem města Loštice dne 22.06.2026 pod číslem usnesení 26/27/2026.

Územně plánovací informace: Pozemky se nacházejí v zastavitelné ploše dle platné územně plánovací dokumentace města a jsou (mimo jiné) určeny pro výstavbu rodinných domů (řadová zástavba).

Město pro danou lokalitu v souvislosti s přípravou realizace výstavby komunikace – ulice Hrnčířské vyhotovilo studii, která definuje dílčí požadavky na výstavbu v dané lokalitě, zejména charakter výstavby – řadové rodinné domy s umístěním garáží, umístění sjezdů, uličních čar apod. („Studie“).

Specifikace pozemků:

- parc. č. a výměra:
 - 1896/95–366 m²
 - 1896/94–389 m²
 - 1896/93–402 m²
 - 1896/92–449 m²
 - 1896/91–470 m²
 - 1896/90–494 m²
 - 1896/89–521 m²
 - 1896/88–547 m²
 - 1896/87–565 m²
 - 1896/86–578 m²
 - 1896/85–591 m²
 - 1896/64–593 m²
- výměra celkem: **5 965 m²**
- druh pozemku: orná půda

- zapsáno na LV č.: 10001
- katastrální území: Loštice

3. Záměr převodu a základní parametry výstavby

Účelem převodu pozemků je podpořit rozšíření výstavby rodinných domů na území města s cílem přílivu nových obyvatel a občanů obce, a umožnit realizaci výstavby **12 řadových rodinných domů** a souvisejících staveb v souladu s územně plánovací dokumentací města, Studií a základními parametry výstavby dle tohoto záměru.

Záměrem je prodej pozemků jako celku, tj. všech výše uvedených pozemků, nikoli jednotlivých nebo jen některých parcel, a to z důvodu zájmu na zachování kontinuity a urbanistického a architektonického charakteru výstavby.

Součástí nabídky pro převod pozemků ze strany zájemce musí být i **návrh urbanistického a architektonického řešení, včetně harmonogramu realizace výstavby**.

Přílohy záměru (budou tvořit součást zveřejnění):

- Příloha 1: Specifikace pozemků (výpis/identifikace dle KN)
- Příloha 2: Koordinační situační výkres / Studie (umístění domů, stavební čára, sjezdy)
- Příloha 3: Regulativy města (závazné podmínky urbanismu a jednotného vzhledu)
- Příloha 4: Návrh základních obchodních podmínek (kupní smlouva / smlouva budoucí kupní) – rámec
- Příloha 5: Návrh smlouvy o spolupráci

4. Účel převodu a základní parametry záměru

Účelem převodu je umožnit realizaci záměru výstavby **12 řadových rodinných domů** a souvisejících staveb v souladu s územně plánovací dokumentací města, Studií a požadavky města na urbanismus lokality.

Základní parametry výstavby, které je nutné při výstavbě dodržet:

- počet domů: 12 řadových RD,
- podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží,
- střecha: rovná,
- stavební čára: 6,0 m od hranice pozemku směrem do ulice,
- parkování: ke každému domu min. 1 garáž + 1 stání před garáží,
- sjezdy: beze změn – dle projektové dokumentace města uvedené v příloze č. 2 (pevně dané pozice a šířky),
- předprostor bez oplocení: zákaz oplocení/bariér v předprostoru,
- stromořadí: 1 ks stromu (doporučena hrušeň Calleryova „Chanticleer“) u každého domu (celkem 12 ks),
- jednotný vzhled do uličního prostoru: dle architektonického manuálu (Manuál jednotného

vzhledu), který vypracuje vítězný zájemce.

5. Veřejná infrastruktura

Město deklaruje, že veřejnou infrastrukturu potřebnou pro území dotčené výstavbou (tj. místní komunikace, veřejné osvětlení, vodovod, plynovod, splašková kanalizace, dešťová kanalizace po hranice stavebních pozemků) zajišťuje město v souladu s pravomocným rozhodnutím o povolení záměru č. j.: R/2024/47305/5 ze dne 23.12.2024 pro stavbu „Zasítování území pro výstavbu RD a BD – ulice Hrnčířská, Loštice“ a případnými změnami stavby před dokončením, nebude-li ve smlouvách uzavíraných s vítězným zájemcem ujednáno jinak.

Součástí každého stavebního pozemku bude elektrická přípojka realizovaná ČEZ Distribuce na základě smlouvy o připojení s městem, náklady na připojení nese město Loštice, a současně je upřesněno, že přípojka bude vyvedena a připravena k napojení na hranici příslušného stavebního pozemku (resp. v místě dle technických podmínek a projektové dokumentace připojení). V území bude přivedena i optická síť od společnosti CETIN a.s.

6. Kupní cena a platební podmínky

Kupní cena je stanovena jako cena obvyklá pozemků určených pro zástavbu na částku **2 300 Kč/m² bez DPH**.

Výpočet (bude upřesněn dle uvedených výměr pozemků v KN těsně před podpisem kupní smlouvy) předběžně:

- $5\,965\text{ m}^2 \times 2\,300\text{ Kč/m}^2 = 13\,719\,500\text{ Kč}$ bez DPH
- DPH 21 % = 2 881 095 Kč
- celkem vč. DPH = 16 600 595 Kč

Platební podmínky (rámec):

- Zájemce složí **zálohu na kupní cenu ve výši 20 %** do bankovní/advokátní/notářské úschovy do 3 pracovních dnů od podpisu smlouvy o smlouvě budoucí kupní.
 - 20 % z kupní ceny bez DPH = 2 743 900 Kč
 - DPH 21 % k záloze = 576 219 Kč
 - záloha celkem vč. DPH = 3 320 119 Kč
- Záloha bude z úschovy uvolněna ve prospěch Města **bezprostředně po prokázání podání žádosti zájemce (investora) o povolení záměru** výstavby (dle procesní úpravy) ve sjednané lhůtě.
- Kupní smlouva bude uzavřena **až po nabytí právní moci povolení záměru výstavby**. Doplatek kupní ceny (80 %) bude uhrazen při uzavření kupní smlouvy, typicky opět přes úschovu, s uvolněním ve prospěch města po provedení vkladu vlastnického práva k pozemkům do katastru nemovitostí ve prospěch investora.

- **Long-stop / vrácení zálohy (jen důvody mimo Investora):** Nedojde-li k nabytí právní moci povolení záměru výstavby ani do 18 měsíců ode dne podání žádosti z důvodů mimo rozumnou kontrolu Investora, předpokládá se zánik smluvního vztahu ze smlouvy budoucí kupní; Město v takovém případě vrátí Investoru uvolněnou zálohu sníženou o **smluvní pokutu** 100 000 Kč za každou parcelu (tj. celkem 1 200 000 Kč), a to **do 30 dnů** ode dne účinnosti odstoupení (resp. zániku/ukončení SoSBK) a za dalších podmínek sjednaných v SoSBK.
- **Inflační doložka:** V případě, že k naplnění podmínek pro úhradu doplatku kupní ceny dojde až po uplynutí 2 let ode dne uzavření smlouvy a smlouvě budoucí kupní, bude doplatek kupní ceny navýšen o inflaci vyjádřenou výši roční míry inflace v procentech podle přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok zveřejňovaného Českým statistickým úřadem.

Kupní cena je fixní, s výjimkou jejího navýšení dle inflační doložky. Nabídky se nebudou soutěžit cenou, nýbrž kvalitou urbanistického a architektonického řešení a schopností realizace.

Kupní ceny či její části budou hrazeny prostřednictvím bankovní/advokátní/notářské úschovy dle výběru města. Náklady na provedení úschovy kupní ceny uhradí zájemce.

7. Povinnost uzavřít smlouvu o spolupráci a navazující smlouvy

Podmínkou převodu pozemků je uzavření:

- smlouvy o spolupráci, jejímž předmětem bude závazek investora dodržet základní parametry výstavby na pozemcích,
- smlouvy o smlouvě budoucí kupní (obsahující zajišťovací instrumenty, harmonogram, sankce), jejíž návrh je obsažen v příloze č. 4,
- a dalších souvisejících soukromoprávních ujednání (zajištění vymahatelnosti regulativů vůči koncovým kupujícím).

Smlouvu o spolupráci a smlouvu o smlouvě budoucí kupní je investor povinen s Městem uzavřít do 30 dnů ode dne doručení oznámení o výměru zájemce.

8. Povinné urbanistické a architektonické požadavky (minimální standard) na výstavbu

Při výstavbě na pozemcích musí být ze strany zájemce (investora) a každého stavebníka dodrženy minimálně tyto podmínky (považované za nepřekročitelné):

1. 12 řadových domů,
2. max. 2 nadzemní podlaží,
3. rovná střecha,
4. stavební čára 6,0 m od hranice pozemku – bez jakýchkoli staveb v tomto pásu,

5. parkování: min. 1 garáž + 1 stání před garáží ke každému domu,
6. sjezdy umístěné dle projektu města uvedeného v příloze č. 2 tohoto záměru, jejichž polohu nelze měnit,
7. předprostor bez oplocení – zákaz oplocení a bariér v uliční části pozemků,
8. oplocení u veřejného prostoru vždy uvnitř pozemku, nepřekročit hranu pozemku (kontrola geodeticky dle požadavku města),
9. stromořadí: 12 ks stromů + zajištění ujmoutí a náhradní výsadby,
10. jednotný vzhled do uličního prostoru dle Manuálu jednotného vzhledu (připravený vítězným zájemcem) a předchozí písemné schválení městem.

Návrh urbanistického a prostorového řešení lokality by měl navazovat na uspořádání území, jeho propojení s okolní městskou strukturou, a zohledňovat ochranu hodnot a charakter území. Město doporučuje, aby nabídky byly racionální ve svých ekonomických, provozních a technických aspektech, aby byla zajištěna realizovatelnost výstavby v území.

9. Požadované podklady od zájemců (obsah nabídky)

Zájemce předloží ve lhůtě pro podání nabídky minimálně tyto dokumenty:

A) Identifikace uchazeče (název, IČO, kontaktní osoba, statutární orgán) včetně výpisu z příslušného registru a evidence skutečných majitelů.

B) Prohlášení o akceptaci záměru, regulativů a závazku uzavřít navazující smlouvy.

C) Urbanisticko-architektonický návrh (koncepte) v požadovaném rozsahu:

- situace v měřítku 1:500 (osazení domů, parkování, zeleň, předprostor),
- hmotové řešení (pohledy/axonometrie/3D z ulice),
- řešení uličního profilu a předprostoru (povrchy, zeleň, prvky),
- návrh fasád, materiálů a barevnosti
- zpracování konceptu Manuálu jednotného vzhledu (osnova + ukázkové listy),

D) Harmonogram splnění milníků s návrhem termínů:

- podání žádosti o povolení záměru,
- zahájení výstavby,
- dokončení a zprovoznění prvních 6 domů
- dokončení a zprovoznění všech 12 domů.

E) Prokázání finanční a realizační způsobilosti:

- přehled realizovaných projektů obdobného rozsahu (min. 2 projekty výstavby řadových domů s min. počtem 5 bytových jednotek každý projekt)
- prohlášení o schopnosti poskytnout bankovní záruku,
- základní finanční informace o společnosti (obrat; účetní závěrka za poslední 2 kalendářní roky, objem investic do bytové výstavby za kalendářní rok, počet zaměstnanců).

F) Návrh organizace výstavby (etapizace 2×6 domů, dopravní obsluha stavby, minimalizace dopadů

na okolí).

G) Odborný tým stavebníka – projektant, připravář výroby, stavbyvedoucí atd.

10. Postup výběru zájemce

Město vybere zájemce ve dvou fázích s hlavním důrazem na urbanistické řešení budoucí výstavby.

Výběr zájemce provede odborná komise složená z:

Řádných členů komise:

- starostka města Bc. Šárka Havelková Seifertová
- zástupce města – odbor investic Aneta Hofmannová
- předseda stavební komise rady města Ing. Ladislav Kašpar
- a místostarosta města Jan Konečný

Náhradních členů komise Mgr. Blanka Zdráhalová, Mgr. Pavel Kuba, Mgr. Lubomír Faltus, Bc. Milan Novák

Přizváni odborníci (urbanista/architekt): Ing. arch. Petr Malý

Ing. arch. Lukáš Grasse

Komise může v průběhu výběru zájemce přizvat i další odborníky.

Fáze 1 – Posouzení kvalifikace a úplnosti (vylučovací)

Komise ověří:

- úplnost nabídky a včasné podání,
- splnění minimálního standardu výstavby dle čl. 8 této dokumentace,
- základní způsobilost a referenční zkušenost dle č. 9 této dokumentace.

Nabídky nesplňující minimální požadavky budou vyřazeny.

Fáze 2 – Hodnocení kvality návrhu (bodové hodnocení)

Hodnotící kritéria (váhy):

1. Urbanistická kvalita řešení a vztah k veřejnému prostoru (0–50 bodů)
 - práce s uličním prostorem a předprostorem bez oplocení,
 - měřítko a hmoty, rytmus řadové zástavby, vnímání z ulice,
 - kompozice zeleně (stromořadí), mikroklima, propustné povrchy,
 - funkční a bezpečné dopravní řešení vč. parkování.
2. Architektonická kvalita a proveditelnost jednotného vzhledu (0–20 bodů)
 - konzistence fasád, materiálů, detailů, dlouhodobá udržitelnost,
 - srozumitelnost a vymahatelnost Manuálu jednotného vzhledu.
3. Realizační připravenost a harmonogram (0–10 bodů)
 - reálnost milníků, etapizace 2×6.
4. Termín dokončení výstavby 12 řadových domů (0–10 bodů)

- 12 řadových domů do 12 měsíců od povolení záměru (10 bodů)
- 12 řadových domů do 18 měsíců od povolení záměru (5 bodů)
- 12 řadových domů do 24 měsíců od povolení záměru (0 bodů)

4. Tým a reference (0–10 bodů)

- zkušenost s řadovou výstavbou a koordinací s městem.

Vítězem se stane uchazeč s nejvyšším bodovým hodnocením.

V případě rovnosti bodů mají rozhodující hlasy odborní členové poroty.

Transparentnost a kontrolovatelnost

Město doporučuje zajistit:

- předem zveřejněná pravidla a kritéria včetně vah,
- zveřejnění jmen hodnotitelů a pravidel střetu zájmů,
- písemný protokol o posouzení a hodnocení včetně odůvodnění,
- zveřejnění výsledků (pořadí a stručné odůvodnění).

11. Další podmínky

- Město si vyhrazuje právo nevybrat žádnou nabídku, pokud nebude splněn veřejný zájem na kvalitním urbanistickém řešení.
- Město si vyhrazuje právo jednat s uchazeči o upřesnění nabídky, pokud tím nebude narušena rovnost a transparentnost.
- Třem zájemcům s nejvyšším počtem bodů bude vyplaceno skicovné ve výši 20.000 Kč.
- Vyjma skicovného nemají uchazeči právo na úhradu nákladů spojených s účastí v tomto poptávkovém řízení.
- Vyhlašovatel je oprávněn doplnit či změnit dokumentaci (viz i čl. 2.2. výše). Každá změna bude tvořit součást dokumentace a bude zpřístupněna všem uchazečům stejným způsobem, jakým jim byla poskytnuta tato dokumentace.
- Pro případ, že vyhlašovatel změní dokumentaci po podání nabídky některými uchazeči, vrátí těmto uchazečům jejich nabídku, aniž by ji otevíral, s upozorněním na změnu dokumentace. Uchazeč je následně oprávněn podat novou nabídku.

12. Lhůta a místo pro podání nabídek

Nabídky lze podávat:

- **od: 31. 7. 2026**
- **do: 2. 11. 2026 do 11:00 hod.**
- způsob: poštou nebo kurýrní službou, nebo osobně podat na adresu: Město Loštice, Náměstí Míru 66/1, 789 83 Loštice.
- kontaktní osoba pro dotazy: Bc. Šárka Havelková Seifertová, starostka města

Nabídka musí být písemně podána v jednom vyhotovení a ve lhůtě stanovené vše v této dokumentaci. **Obal nabídky musí být navíc opatřen názvem „Transformace lokality ulice Hrnčířské v Lošticích“,** adresou, na kterou je možné podat oznámení o případném pozdním podání nabídky, a zřetelným nápisem **„Neotvírat před otevíráním obálek s nabídkami“**.

- Opožděně podané nabídky budou otevřeny pouze za předpokladu, že by vyhlášovatel ke dni podání opožděné nabídky nevydal rozhodnutí o výběru nabídky. Nabídky nemohou být po jejich podání změněny ani odvolány.
- Doba, po kterou jsou uchazeči vázáni svými nabídkami, činí 90 kalendářních dnů od posledního dne lhůty pro podání nabídek.

13. Informace o dalším postupu

Po vyhodnocení město:

- zveřejní výsledek,
- vyzve vítězného uchazeče k jednání o konečném znění smluvní dokumentace a k uzavření smluv,
- předloží materiál ke schválení příslušným orgánům města.
- Město si vyhrazuje v celém procesu posuzování a hodnocení nabídky právo provádět taková ověřování informací předložených s nabídkou, která může považovat za potřebná, včetně ověřování informací u třetích stran.
- Město je oprávněno obrátit se na uchazeče s žádostí o vysvětlení nabídky, bude-li mít za to, že některé části nabídky jsou nejasné, nesrozumitelné nebo mohou obsahovat chyby v psaní a počtech ovlivňující výslednou podobu nabídky.
- Město je oprávněno vyhlášenou soutěž kdykoliv zrušit, a to bez jakýchkoli závazků k uchazečům.

Vyvěšeno dne 29.07.2026

Sejmuto dne

Elektronická úřední deska dne 29.07.2026

Bc. Šárka Havelková Seifertová
starostka