



Václav Dobrovolný

starosta

Vážení spoluobčané,

je to už rok, co jsme se rozhodli na parcelách postavit rodinné domy a nabídnout je občanům k nájmu. Prvotní informaci jsme občanům poskytli na elektronické úřední desce obce (<https://www.obec-uhy.cz/urad/uredni-deska/?hledej=nab%C3%ADdka+bydlen%C3%AD>) dne 17. května 2025.

Celý rok jsme věnovali přípravám. V oblasti financování jsme dosáhli úvěrového příslibu České spořitelny na finanční objem 50 milionů Kč. Připravili jsme výběrové řízení, které bylo zveřejněno na serveru tenderarena.cz. A také jsme v zastupitelstvu obce schválili smlouvu s vybraným dodavatelem. V těchto dnech jsou hotové a odsouhlasené projekty jednotlivých typů domů a finišujeme s přípravou podání žádosti o stavební povolení celého souboru staveb.

Jelikož rok je dlouhá doba, nastaly změny oproti původní nabídce. V oblasti financování se nepovedlo zcela naplnit náš záměr úrokové sazby, takže platná smlouva je na 4,5 %. Jelikož je celý záměr projektovaný jako samofinancovatelný, tato změna se projevuje v kalkulované výši nájemného. Na tento parametr má vliv i celková cena díla, která s DPH činí 51 mil. Kč. Cena za metr čtverečný tak vychází na 41 287 Kč. V této ceně je již zahrnuto všechno včetně sanity a kuchyňského nábytku bez elektrospotřebičů.

Nájemné je jednotné 320 Kč/m². Tabulka výše nájemného je následující:

	typy domů		
	malý 80 m	střední 100 m	velký 130 m
výměra metry čtverečné	80	100	130
počet	6	5	2
cena Kč	19 818 039	20 643 791	10 734 771
nájemné měsíčně	25 600	32 000	41 600

Deklarovaná výše nájemného je platná pro období pěti let. Po této době končí fixace úrokové sazby v bance a změny budou promítnuty do výši nájemného.

Celková situace vnějších vztahů s okolím pak vypadá následovně:



Orientace domu na pozemku je dána projektem s prioritou uplatnění jižní a západní strany. Do projektové dokumentace nelze zasahovat. Vnitřní obklady jsou dané v rozmezí schválené kalkulace, takže nelze zvolit cenově nákladnější. Dům je dodáván na klíč, bez venkovní terasy. Další úpravy



Václav Dobrovolný

starosta

(zahradní domek terasa, pergola, bazén, oplocení a podobně) si každý nájemník následně řeší sám v souladu se stavebním zákonem a na svůj účet.

Zastupitelstvo obce Uhy schválilo rozhodnutí, že po splacení všech závazků (splacení samotného domu a pozemku) bude možná změna vlastníka s tím, že všechny platby budou považovány za splátky kupní ceny. Vlastnictví bude moci nabýt pouze samotný nájemce, jeho partner/ka a vlastní děti. Pokud nájem nebude trvat až ke dni převodu do osobního vlastnictví, nebude možné vlastnické právo získat.

V tomto specifickém případě, kdy obec pronajímá dům a nájemné slouží zároveň jako splátka kupní ceny (často označováno jako „rent-to-own“ nebo splátkový prodej), se situace mění. Obec se zde dostává do role poskytovatele spotřebitelského úvěru.

V tomto případě musí obec zkoumat kreditibilitu zájemce podle § 86 zákona číslo č. 257/2016 Sb. (zákon o spotřebitelském úvěru). Obec musí zkoumat příjmy, výdaje a registry žadatele. Tuto povinnost jí ukládá i § 38 zákona číslo 128/2000 Sb. (zákon o obecním zřízení) v návaznosti na péči řádného hospodáře. Proto při posuzování žádosti bude nutné předložit potvrzení o výši příjmů (od zaměstnavatele nebo daňové přiznání), čestné prohlášení o výdajích a závazcích, výpis z registrů (např. SOLUS nebo výpis z centrální evidence exekucí) a potvrzení o bezdlužnosti vůči finančnímu úřadu. Nad vyjmenované je nutné dodat, že žadatel nesmí mít žádný dluh vůči obci.

K dnešnímu dni (5. května 2026) obec obdržela celkem 17 žádostí od zájemců. Výběr zájemců bude uskutečňovaný podle datumu doručení žádosti obecnímu úřadu podle následujících priorit:

1. Občan s trvalým pobytem v obci Uhy – podle datumu doručení žádosti se žádosti seřadí v návaznosti na preferovaný pozemek a velikost domu.
2. Občan bez trvalého pobytu v obci (podle datumu doručení žádosti) s podmínkou, že ke dni uzavření nájemné smlouvy se přihlásí na novém bydlišti jako občan s trvalým pobytem v obci. Zájemci budou seřazeni podle preferovaného parcelního čísla pozemku a velikosti domu.

Výběr bude provedený za účasti všech přihlášených zájemců a smluvního advokáta obce. V případě většího zájmu o konkrétní pozemek a dům bude rozhodováno losováním. Advokát obce potvrdí legitimitu losování.

V obou případech bude určené i pořadí případných náhradníků z důvodu možné nedostatečné kreditibility žadatele, nebo nesouhlasu s textací nájemní smlouvy.

Tvorba nájemní smlouvy probíhá, a jakmile obec návrh obdrží od advokáta obce, seznámí žadatele s její textací.

Dům i s pozemkem bude možné odkoupit od obce i dříve. Otázkou je, jak by na tento krok pohlížela banka, protože úvěr je na 20 let a věřitel může nesouhlasit se změnou vlastníka. Tyto souvislosti bude ještě předmětem vyjednávání s bankou. Po 20 letech bude možné od obce dům s pozemkem odkoupit, v případě zájmu obec předloží kalkulaci ceny odkupu.

V průběhu tvorby nájemní smlouvy může ještě dojít ke změně uvedených skutečností.

Uhy, 5. května 2026

Václav Dobrovolný, starosta

Obec Uhy

Uhy č.p. 31, 273 24 Velvary

www.obec-uhy.cz; tel. 00420 315761016, e-mail: uhy@seznam.cz