



Důvodová zpráva k představení záměru provozu areálu TVRZ Koldín a odůvodnění jeho koupě

(volební období zastupitelstva obce Koldín 2022–2026)

1. Úvod

Předmětem této důvodové zprávy je seznámení zastupitelstva a veřejnosti se záměrem koupě areálu TVRZ Koldín, jeho budoucím využitím a ekonomickými předpoklady provozu.

Hlavním důvodem pořízení areálu je ochrana strategického majetku nacházejícího se v samotném centru obce. Obec Koldín získá možnost rozhodovat o budoucím využití tohoto významného území a zabrání případnému převodu areálu na jiného vlastníka, jehož záměry by nemusely být v souladu se zájmy obce a jejích občanů.

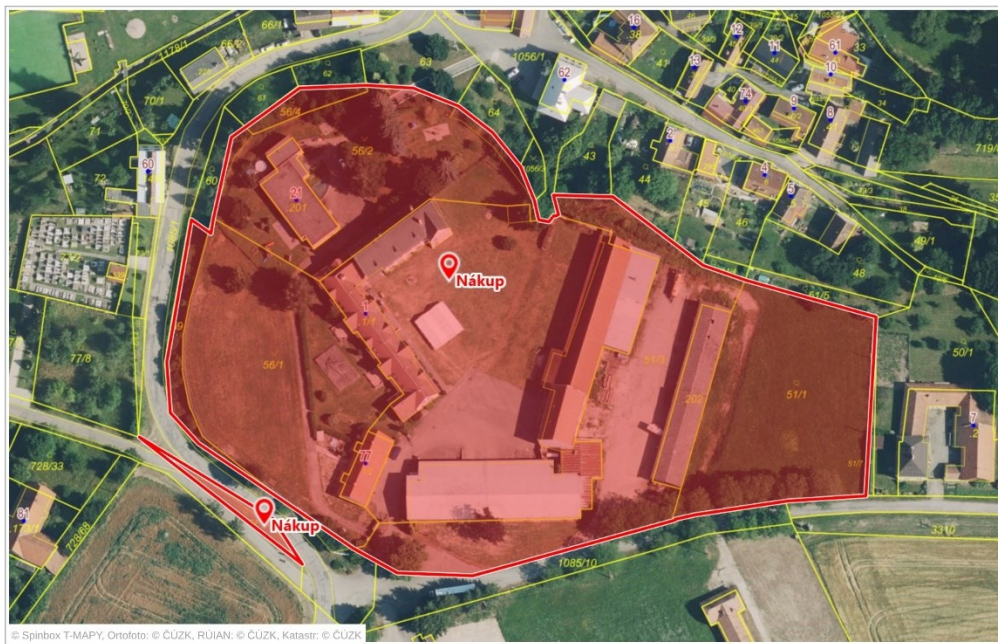
Významným důvodem koupě je rovněž skutečnost, že součástí převodu je pozemek 56/2, který bezprostředně obklopuje budovu mateřské školy. Obec je vlastníkem budovy mateřské školy, nikoliv však tohoto pozemku, jehož získáním dojde ke sjednocení vlastnických vztahů a zajištění dlouhodobé správy celého areálu školky.

Současně je cílem obce zachovat možnost regulovat budoucí využití areálu a předcházet situacím, které by mohly negativně ovlivnit život obyvatel obce.



2. Předmět koupě

Předmětem koupě jsou následující nemovitosti:



1 : 1 300

- pozemek p. č. st. 1/1 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 1 (zemědělská usedlost),
- pozemek p. č. st. 1/2 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 77 (zemědělská usedlost),
- pozemek p. č. 51/1 – zahrada,
- pozemek p. č. 51/3 – ostatní plocha,
- pozemek p. č. 56/1 – ostatní plocha,
- pozemek p. č. 56/2 – ostatní plocha,
- pozemek p. č. 56/4 – zahrada,
- pozemek p. č. 59 – ostatní plocha,
- pozemek p. č. 74 – ostatní plocha,
- pozemek p. č. st. 202 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č. p./č. ev. - zemědělská stavba.

Kupní cena činí 20 500 000,- Kč.



3. Směna obecních pozemků



1 : 11 000

Součástí transakce je směna následujících pozemků ve vlastnictví obce:

- p. č. 3247 – orná půda o výměře 141 385 m²,
- p. č. 3454 – orná půda o výměře 28 942 m²,
- p. č. 3459 – trvalý travní porost o výměře 7 923 m²,
- p. č. 3127/1 – orná půda o výměře 8 187 m².

Hodnota směňovaných pozemků byla stanovena na **9 396 700,- Kč**.

Celková hodnota pořizované transakce, včetně směny obecních pozemků, činí **29 896 700,- Kč**.



4. Financování a provozní zajištění

Pro financování je uvažováno s úvěrem ve výši **15 000 000,- Kč** se splatností **20 let**.

Splácení úvěru a provozní náklady areálu budou zajišťovány především příjmy z pronájmu jednotlivých objektů.

Po provedení nezbytných revizí technického stavu a dokončení plynofikace obytných budov se předpokládají následující příjmy z pronájmu:

Objekt	Předpokládané měsíční nájemné
Trojdomek č.p. 1 (3 bytové jednotky × 17 000,- Kč)	51 000,- Kč
Dvojdomek č.p. 77 (2 bytové jednotky × 11 000,- Kč)	22 000,- Kč
Hala (bývalá bramborárna)	17 000,- Kč
Pozemek p. č. 51/3 - ostatní plocha a hala na p. č. st. 202	15 000,- Kč
Celkem	105 000,- Kč měsíčně



5. Další ekonomické využití areálu



1 : 1 000

Další významnou ekonomickou příležitostí je využití pozemku p. č. 51/1 pro vytvoření minimálně tří stavebních parcel.

Předpokládá se vybudování inženýrských sítí a následný prodej jednotlivých stavebních parcel o výměře přibližně 1 100 m² za orientační cenu **2 000 000,- Kč za jednu parcelu**.

Výnos z jejich prodeje může být využit zejména ke snížení zbývajícího úvěrového zatížení při jeho refinanci nebo k financování dalších rozvojových projektů obce podle aktuálních potřeb.

Současně tím obec získá možnost nabídnout nové stavební pozemky, po kterých je mezi občany dlouhodobá poptávka.



6. Budoucí využití areálu

Záměrem obce je využít celý areál pro potřeby veřejnosti i dlouhodobého rozvoje obce.

Předpokládá se zejména:

- využití pozemku p. č. 56/1 jako sportoviště pro děti a mládež s možností budoucího využití části pozemku jako stavebních parcel,
- postupná rekonstrukce historické tvrze s využitím dotačních titulů určených pro obnovu kulturních a historických objektů,
- po dokončení rekonstrukce pronájem tvrze pro kulturní a společenské akce s důrazem na zachování klidného života obyvatel obce,
- v přechodném období využití tvrze a jejího okolí pro obecní a společenské akce v přiměřeném rozsahu,
- využití části areálu pro uskladnění obecní techniky a dalšího majetku, který obec v současné době nemá kde bezpečně skladovat,
- zřízení sběrného dvora pro potřeby obce,
- možnost přestavby části ubytovacích prostor nad bývalou konírnou na samostatné byty,
- možnost pronájmu čtyř samostatných garáží.

7. Dopad směny obecních pozemků

Obec si je vědoma, že směnou pozemků dojde ke ztrátě stávajících příjmů z jejich propachtování.

Tyto pozemky jsou v současné době propachtovány do roku 2041 a přinášejí obci roční příjem přibližně **98 000,- Kč**.

Předpokládané příjmy z nového využití pořizovaného areálu tento výpadek dlouhodobě nahradí a vytvoří další možnosti rozvoje obce.

8. Závěr

Předložený záměr představuje strategickou investici do budoucího rozvoje obce Koldín. Vedle ochrany významného historického areálu a získání kontroly nad jeho budoucím využitím vytváří předpoklady pro dlouhodobé ekonomické využití nemovitostí, rozšíření obecní infrastruktury, podporu bytové výstavby, zlepšení technického zázemí obce a zvýšení kvality života občanů.

Toto představení záměru fungování areálu bylo schváleno zastupitelstvem obce Koldín dne 8.7.2026 usnesením č. 4/4/2026.