

Odbor: Odbor majetkový  
Oddělení: oddělení bytové  
Vyřizuje: Hamrlová Renata JUDr. (Vedoucí oddělení)

**Materiál pro 21. zasedání Zastupitelstva města Karviné konané dne 12.09.2017**

**Převod jednotky č. 11 v domě č. p. [REDACTED]**

**Návrh usnesení**

Zastupitelstvo města Karviné dle ustanovení § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů,

**rozhodlo**

prodat jednotku č. 11 v domě č.p. [REDACTED] postaveném na pozemku parc. č. 1624/45, podíl na společných částech domu č. p. 2183, postaveném na pozemku parc. č. 1624/145 v rozsahu 5545/81286, podíl na pozemcích parc. č. 1624/145, parc. č. 4334/2 a parc. č. 4334/4 u každého v rozsahu 5545/81286, vše katastrální území Karviná-město, část obce Mizerov, obec Karviná za cenu Kč 144.000,-- (slovy: Jednostočtyřicetčtyřitisíce korun českých) stávajícímu nájemci Jánů Martiníkovi, trvale bytem [REDACTED] a za tím účelem uzavřít s nájemcem kupní smlouvu ve znění přílohy č. 1 k usnesení .

Úkol: ano  / ne

**Důvodová zprava a přílohy důvodové zprávy**

PC	Příloha	Název	Komentář
		ZM-21-OM-převod jednotky č. 11 v domě č.p. 2183-DZ.pdf	důvodová zpráva
1		ZM-21--OM-KS Martiník 2183-1U.pdf	příloha č. 1 k usnesení

Datum: 28.08.2017

Datum: 28.08.2017

Datum: 28.08.2017

Datum: 29.08.2017

 **Jitka Korzonková**

Za formální správnost

 **JUDr. Renata Hamrlová**

Vedoucí oddělení

 **Ing. Helena Bogoczová**

Vedoucí odboru

 **Ing. Miroslav Hajdušik**

Za předkladatele

Předkládá: Rada města Karviné

**Uložení formuláře na iPortál**

Složka

Složka Archivního úložiště: 103

# Důvodová zpráva

---

## Převod jednotky č. 11 v domě č.p. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Zastupitelstvo města Karviné svým usnesením č. 39 ze dne 17. 12. 2014 rozhodlo převést jednotky v domě č. p. [REDACTED] ulice [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] včetně alikvotního podílu na společných částech domu a příslušných pozemcích stávajícím řádným nájemcům.

Panu Jánu Martiníkovi, nájemci jednotky č. 11 v daném domě byla učiněna nabídka k převodu jednotky dne 08. 01. 2015. Tuto nabídku pan Martiník dne 18. 05. 2015 akceptoval, uhradil jistinu ve výši Kč 5.000,00 a na den 08. 06. 2015 byla připravena kupní smlouva k podpisu. Téhož dne byla Odboru majetkovému Magistrátu města Karviné panem Martiníkem zaslána žádost o odstoupení od kupní smlouvy. Uhrazená jistina byla vrácena zpět na účet nájemce.

Dne 24. 05. 2017 nájemce, pan Martiník, zaslal na Odbor majetkový Magistrátu města Karviné žádost o prodej jednotky č. 11 v domě č. p. [REDACTED] ulice [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] včetně alikvotního podílu na společných částech domu a příslušných pozemcích.

Cena za převod jednotky, včetně alikvotního podílu na společných částech domu a příslušných pozemcích činila v době podání nabídky, tj. v roce 2015, částku Kč 144.000,00 a vycházela z platných Zásad prodeje domů, bytů a nebytových prostorů v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví statutárního města Karviné (dále v textu jen Zásady). Předkupní právo nájemci uplynulo v červenci 2015. Přestože kupní cena není cenou v místě a čase obvyklou, z důvodu dodržení autentických podmínek privatizace je navrhováno její ponechání v této výši.

Pokud se týče daně z nabytí nemovitých věcí, tuto do 31. 10. 2016 hradil prodávající, s účinností od 01. 11. 2016 v souladu se zákonným opatřením senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nemovitých věcí je poplatníkem této daně nabyvatel. Z kupní ceny Kč 144.000,00 činí daň 4%, což představuje částku Kč 5.760,00. Vzhledem k tomu, že nájemci již uplynulo předkupní právo k jednotce, doporučujeme, aby poplatníkem této daně byl kupující v souladu se zákonným opatřením senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nemovitých věcí.

V souladu s ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, byl záměr převést jednotku č. 11 v domě č. p. [REDACTED] včetně podílu na společných částech domu č.p. [REDACTED] v rozsahu 5545/81286 a podílu na pozemcích parc. č. 1624/145 (zastavěná plocha a nádvoří) parc. č. 4334/2 a parc. č. 4334/4 u každého v rozsahu 5545/81286, vše katastrální území Karviná-město, stávajícímu nájemci, zveřejněno na úřední desce od 14. 06. 2017 do 30. 06. 2017.

### Příloha č. 1k usnesení

#### O s v ě d ě n í

ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích zveřejněno od 14.06.2017 do 30.06.2017  
schváleno usnesením Zastupitelstva města Karviné č. .... ze dne 12.09.2017  
Vyhotožil: Magistrát města Karviné, Odbor majetkový – oddělení bytové  
datum: Podpis: .....

## Kupní smlouva

**MMK/SML/...../2017**

### **statutární město Karviná**

adresa:  
zastoupené:  
k podpisu smlouvy oprávněna na základě  
pověření ze dne 14.12.2016

Fryštátská 72/1, 733 24 Karviná-Fryštát  
Tomášem Hanzlem, primátorem

Ing. Helena Bogoczová, MPA, vedoucí Odboru  
majetkového Magistrátu města Karviné

IČ:  
DIČ:  
bankovní spojení:  
číslo účtu:  
variabilní symbol:  
konstantní symbol:  
specifický symbol:

00297534  
CZ00297534  
Česká spořitelna, a.s.  
19-1721542349/0800  
440126715  
558  
770

### **jako prodávající**

a

### **Ján Martiník**

rodné číslo: [REDACTED]

[REDACTED]

### **jako kupující**

se dohodli a uzavřeli mezi sebou tuto

### **kupní smlouvu:**

I.

### Úvodní ustanovení

Prodávající prohlašuje, že je na základě zákona č. 172/1991 Sb., o převodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, v platném znění a na základě prohlášení vlastníka ze dne 13.05.2013, vloženého do katastru nemovitostí rozhodnutím pod č.j. V-1900/2013-803, právní účinky vkladu práva vznikly ke dni 22.05.2013, vlastníkem jednotky – bytu č. 11 v domě č.p. [REDACTED] část obce [REDACTED] [REDACTED] postaveném na pozemku parc.č. 1624/145, katastrální území Karviná-město, obec Karviná. Vlastnictví jednotky je spojené se spoluvlastnickým podílem v rozsahu 5545/81286 na společných částech domu č.p. [REDACTED] a spoluvlastnickým podílem v rozsahu 5545/81286 na pozemcích parc.č. 1624/145 (zastavěná plocha), parc.č. 4334/2 (ostatní plocha) a parc. č. 4334/4, to vše v katastrální území Karviná-město, obec Karviná.

Kupující prohlašuje, že je nájemcem bytu č. 11 ve 4. nadzemním podlaží domu č.p. [REDACTED] ulice [REDACTED] část obce [REDACTED] obec Karviná a předmětný byt fakticky a řádně užívá, nedluží na nájmu

a službách spojených s užíváním bytu. Nájem bytu je doložen Nájemní smlouvou o užívání bytu ze dne 08.09.1992.

Kupující prohlašuje, že mu je znám současný stav předmětu převodu realizovaného touto smlouvou (bytu, pozemků a společných částí domu) a v tomto stavu ho bez výhrad přijímá.

## **II. Předmět prodeje**

Prodávající touto smlouvou prodává (za úplaty odevzdává) kupujícímu se všemi právy a povinnostmi, se součástími a příslušenstvím nemovitosti specifikované v tomto článku smlouvy a umožňuje kupujícímu nabýt vlastnické právo k nim a to za sjednanou kupní cenu dle čl. III této smlouvy a kupující od prodávajícího tyto nemovitosti za tuto kupní cenu přejímá a do svého vlastnictví kupuje. Jedná se o následující nemovitosti:

- jednotku - byt č. 2183/11 v domě č.p. ██████ postaveném na pozemku parc. č. 1624/145, část obce Mizerov, obec Karviná,
- podíl na společných částech domu č.p. ██████ postaveném na pozemku parc. č. 1624/145 v rozsahu 5545/81286, část obce ██████ obec Karviná,
- podíl na pozemcích parc. č. 1624/145, parc.č. 4334/2, parc. č. 4334/4 v rozsahu u každého 5545/81286, část obce Mizerov, obec Karviná.

Všechny výše uvedené nemovitosti se nacházejí v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná.

Jednotka č. 11 má celkovou výměru včetně příslušenství 55,45 m<sup>2</sup> a skládá se z následujících místností a příslušenství:

<u>místnost a příslušenství jednotky</u>	<u>výměra v m<sup>2</sup></u>
kuchyň	7,65
pokoj 1	17,20
pokoj 2	17,20
předsíň	8,20
koupelna	2,10
WC	0,90
sklep	2,20

<u>Vybavení jednotky:</u>	<u>počet kusů</u>
indikátor topných nákladů	3 ks
kuchyňská linka	1 ks
měřicí a regulační zařízení	3 ks
míchací baterie dřezová	1 ks
míchací baterie vanová	1 ks
otopná tělesa	3 ks
splachovací nádrž	1 ks
sporák	1 ks
umývadlo	1 ks
vana	1 ks
vodoměr studená	1 ks
vodoměr teplá	1 ks
WC mísa	1 ks
zvonek	1 ks

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace (elektroinstalace, potrubní rozvody studené vody a teplé užitkové vody, plynu a ústředního topení, kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích armatur), podlahy včetně podlahových krytin, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken

Společnými částmi domu jsou:

- základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny,

- střecha
- hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
- vchody,
- schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu,
- chodby,
- suterénní prostory, které jsou označeny v dispozici suterénu jako společné prostory,
- domovní rozvody kanalizace, vody, plynu, domovní rozvody tepla a teplé užitkové vody, včetně uzavíracích armatur a regulační techniky, rozvody elektřiny, rozvody společné televizní antény, rozvody domovních telefonů včetně přípojek inženýrských sítí,
- šachta, v níž se nachází rozvody plynu, studené a teplé užitkové vody, odsávání, větrání,
- hromosvody
- lodžie
- žlaby a svody
- vodovodní přípojka od hlavního vodovodního řádu
- kanalizační přípojka od domu k první kanalizační jímce

Mezi společné části domu se neřadí domovní rozvody telekomunikací (toto zařízení není předmětem převodu a zůstává nadále v majetku Telefónica O2 Czech Republic, a.s.), rozvody kabelové televize (kabelová televize má z právního hlediska charakter obecně prospěšného zařízení a je majetkem provozovatele).

Sekundární rozvody tepla a teplé užitkové vody a technologické zařízení v napojovacím uzlu tato zařízení nejsou předmětem převodu a zůstávají nadále v majetku Veolia Energie ČR, a.s.

### **III. Cena**

Za předmět prodeje se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu částku **Kč 144 000,00**, slovy: Jednostočtyřicetčtyřitisíc korun českých.

Tato cena byla stanovena dohodou mezi prodávajícím a kupujícím a byla schválena usnesením Zastupitelstva města Karviné, č. usn. .... ze dne 12.09.2017.

Kupní cenu ve výši **Kč 144 000,00** slovy: Jednostočtyřicetčtyřitisíce korun českých se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy do 60 dnů ode dne uzavření této kupní smlouvy.

Smluvní strany se dohodly, že neuhradí-li kupující kupní cenu ve sjednané lhůtě, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.

### **IV. Závazky a oprávnění vázající na předmětu prodeje**

Na kupujícího přecházejí následující práva a závazky týkající se domu specifikovaného v čl. II. této smlouvy, jeho společných částí a následující práva k pozemkům specifikovaným v čl. II. této smlouvy:

- Budova je napojena na zásobování teplem a teplou vodou na základě smlouvy č. 87908 uzavřené mezi dodavatelem Veolia Energie ČR, a.s. a majitelem domu Statutárním městem Karviná z předávací stanice PS 611. Napojovací uzel pro ústřední topení (ÚT) se nachází v domě č.p. [ ] číslo odběrného místa pro ústřední topení č.p. [ ] a [ ] je F300-611/003. Napojovací uzel pro teplou užitkovou vodu (TUV) je rovněž v domě č.p. [ ] číslo odběrného místa pro teplou užitkovou vodu, které je společné pro č.p. [ ] a [ ] je F300-611/503.

- Odebírat pitnou vodu z veřejného vodovodu, který je ve vlastnictví SmVaK Ostrava, a.s., na základě smlouvy č. 383/97 ze dne 13.05.1997. Číslo odběrného místa je 4480026 je pro č.p. [REDACTED] a [REDACTED] vodoměr je na č.p. [REDACTED]
- Odvádět dešťovou a splaškovou vodu do veřejné kanalizace na základě smlouvy č.383/97 ze dne 13.05.1997, uzavřenou mezi SmVaK Ostrava, a.s. a majitelem domu Statutárním městem Karviná.
- Odebírat zemní plyn na základě individuálních přihlášek se Severomoravskou plynárenskou, a. s.
- Odebírat elektrickou energii z veřejných rozvodů hlavního rozvaděče, umístěného na budově, kde bude uzavřena smlouva se společností ČEZ, a.s. (mimo domácnosti – individuální přihlášky).
- Sjednán odvoz odpadků na základě obecně závazné vyhlášky statutárního města Karviné, která je v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb.
- Vlastníci jednotek v domě č.p. [REDACTED] mají právo, v souvislosti s příjmem televizního signálu, přijímat televizní signál ze společné televizní antény a anténního zesilovače, které jsou umístěny na domě č.p. 2183 a jsou společné pro domy č.p. 2182, 2183 a 2184.
- Vlastníci jednotek v domě č.p. [REDACTED] se zavazují, v souvislosti s příjmem televizního signálu, přispívat na provoz, údržbu a opravy společné televizní antény a anténního zesilovače. Společná televizní anténa a anténní zesilovač jsou společné pro domy č.p. 2182, 2183 a 2184 a jsou umístěné na domě č.p. 2183.
- Vlastníci jednotek v domě č.p. [REDACTED] – [REDACTED] se zavazují přispívat na opravy a údržbu svodů a žlabů, které jsou společné pro domy č.p. 2182 a 2183, 2183 a 2184.
- Vlastníci jednotek v domě č.p. [REDACTED] - [REDACTED] v souvislosti s dodávkou a zásobování teplem a teplou užitkovou vodou berou na vědomí své povinnosti, které jim vyplývají ze zákona č.458/2000 Sb., a to zejména:
  - umožnit zásobování teplem a teplou užitkovou vodou prostřednictvím sekundárních rozvodů tepla a teplé užitkové vody,
  - umožnit přístup do objektu za účelem kontroly, oprav, údržby zařízení ústředního topení a teplé užitkové vody,
  - zabezpečit odpovídající ochranu, aby nedošlo k poškození rozvodů a zařízení ústředního topení a teplé užitkové vody
  - nesmí jakkoliv svévolně manipulovat s rozvodů a se zařízením ústředního topení a teplé užitkové vody,
  - zabezpečit odpovídající ochranu majetku, zabránit svévolné manipulaci a v případě zjištění jakékoliv poruchy neprodleně hlásit majiteli,
  - všechny případné opravy a údržbu domovních rozvodů ve vlastnictví vlastníků jednotek předem konzultovat s majitelem sekundárních rozvodů,
  - obdobně postupovat při převodu vlastnictví
- Vlastníci jednotek v domě č.p. [REDACTED] – [REDACTED] se zavazují umožnit dodávku tepla a teplé užitkové vody prostřednictvím sekundárních rozvodů vnitřních a domovních rozvodů pro domy č.p. [REDACTED] a [REDACTED] a respektovat energetický zákon.

- Vlastník každé jednotky je oprávněn užívat společné části domu a pozemků tak, aby tím nebránil v užívání vlastníků ostatních jednotek.
- Ve prospěch firmy Veolia Energie ČR, a. s., se sídlem Ostrava, 28. října 3337/7, Moravská Ostrava, PSČ 702 00, IČ : 451 93 410 vzniká věcné břemeno ze zákona č. 458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů v rozsahu ustanovení § 76 odstavec 5 písmeno b), c), e), § 77 odstavec 6 a § 87 odstavec 6.
- Z právních úkonů týkajících se společné věci, jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti spoluvlastnických podílů.
- Veškerá dostupná majetková a projektová dokumentace domu je uložena u níže uvedeného správce a vlastníci jednotek mají právo do těchto dokladů nahlížet.
- Vlastníci jednotek jsou povinni dodržovat zákon č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, zejména ustanovení § 27 odst. 4, ve kterém je vymezena zodpovědnost vlastníka nemovitosti k veřejné komunikaci.
- V souvislosti s údržbou, opravami a rekonstrukcí všech kanalizačních a vodovodních přípojek, které přísluší, ve smyslu platného zákona o vodovodech a kanalizacích, k domu č.p. [REDAKCE] a které vedou přilehlými pozemky jiného vlastníka, jsou vlastníci jednotek domu povinni požádat vlastníka dotčených pozemků o vstup na předmětné pozemky.

## V.

### **Nabytí vlastnického práva**

Kupující nabude vlastnické právo k předmětu převodu vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Karviná. Do té doby jsou smluvní strany svými projevy vůle vyjádřenými touto smlouvou vázány.

Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí podá prodávající 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž kupující uhradí kupní cenu uvedenou v čl. III. této smlouvy. Správní poplatek za tento vklad uhradí prodávající.

Pro případ, že katastrální úřad návrh na vklad vlastnického práva pravomocně zamítne, se smluvní strany dohodly, že nabytím právní moci takového zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu se smlouva od počátku ruší a smluvní strany jsou si povinny vrátit vzájemná plnění.

Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je kupující, který je povinen podat místně příslušnému správci daně přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí a uhradit daň.

## VI.

### **Ostatní ujednání**

Kupující podpisem kupní smlouvy potvrzuje, že mu při podpisu kupní smlouvy byla prodávajícím předána ověřená kopie Průkazu energetické náročnosti budovy ze dne 11.06.2013, zpracovaný v souladu se zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.

Přílohu č. 1 k této smlouvě tvoří půdorysy všech podlaží v domě č.p. [REDAKCE] přílohou č. 2 k této smlouvě jsou Pravidla pro správu společných částí domu a určení správce.

Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem v platném znění.

Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti související s touto smlouvou jim budou doručovány na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nesdělí-li jedna smluvní strana druhé smluvní straně písemně jinou adresu pro doručování písemností, nebo datové schránky, má-li ji smluvní strana

zřízenou. Smluvní strany se dále dohodly pro případ, že kupující zmaří doručení písemností zasílaných prostřednictvím držitele poštovní licence tím, že prodávajícímu neoznámí změnu adresy pro doručování písemností, tato se bude považovat za doručenu třetím pracovním dnem po odeslání.

Kupující podpisem této kupní smlouvy dává souhlas se zpracováním svých osobních údajů získaných v souvislosti s uzavřením této smlouvy prodávajícím, a to za účelem úkonů nezbytných k uzavření, změně či zániku této smlouvy a s nimi souvisejícího projednání v orgánech města Karviné, včetně projednání případného dluhu kupujícího za účelem zjištění potřebných informací o jejich majetkových poměrech, včetně toho, zda a od koho pobírá mzdu či jiný pravidelný příjem, jakož i za účelem evidence majetku prodávajícího, což zahrnuje i evidenci pohledávek.

Prodávající je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že povinnosti dle tohoto zákona v souvislosti s uveřejněním smlouvy zajistí prodávající.

Smluvní strany souhlasí s uveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.

Smluvní strany souhlasí s tím, že v registru smluv bude zveřejněn celý rozsah smlouvy, včetně osobních údajů, a to na dobu neurčitou.

Náklady spojené s vyhotovením kupní smlouvy nese prodávající.

Tato kupní smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu.

Obě smluvní strany konstatují, že ve smlouvě nejsou žádná slova opravována, přepisována či vepisována. Smluvní strany této smlouvy shodně prohlašují, že si tuto kupní smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Obě smluvní strany potvrzují správnost a autentičnost této smlouvy svými podpisy.

Karviná dne

Karviná dne

Prodávající:

Kupující:

za statutární město Karviná  
Ing. Helena Bogoczová, MPA  
vedoucí Odboru majetkového  
Magistrátu města Karviné

Ján Martiník