



STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ  
Magistrát města Karviné

Materiál pro 21. řádné zasedání Zastupitelstva města Karviné, konané dne 13.09.2021

## Převod jednotky č. 1 v domě č. p. 599, Karviná-Ráj

### Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Karviné

### rozhodlo

prodat jednotku č. 1 (nebytový prostor) v domě č. p. 599, ulice Prameny, Karviná-Ráj, který je součástí pozemku parc. č. 497/50, podíl na společných částech domu č. p. 599, který je součástí pozemku parc. č. 497/50 ve výši 1027/10000, podíl na pozemcích parc. č. 497/50 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 497/136 (ostatní plocha) ve výši u každého 1027/10000, vše katastrální území Ráj, \*\*\*\*\* za cenu Kč 520.000-- (slovy: Pětsetdvacet tisíc korun českých) a za tím účelem uzavřít kupní smlouvu ve znění přílohy č. 1 k tomuto usnesení.

### Důvodová zpráva:

ZM-21-OM-převod jednotky 599-DZ.pdf

### Přílohy k důvodové zprávě:

1. ZM-21-OM-převod jednotky 599-1D.pdf
2. ZM-21-OM-převod jednotky 599-2D.pdf

### Přílohy k usnesení:

ZM-21-OM-KS 599-1U.pdf

Vyřizuje: Odbor majetkový, oddělení bytové  
Alena Petrová

Schválil: Ing. Helena Bogoczová MPA (vedoucí odboru) v. r.

Předkládá RM: Ing. Lukáš Raszyk (náměstek primátora) v. r.

# Důvodová zpráva

## Převod jednotky č. 1 v domě č. p. 599, Karviná-Ráj

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

Statutární město Karviná je vlastníkem

- jednotky č. 1 v domě č. p. 599, postaveném na pozemku parc. č. 497/50, ulice Prameny, Karviná-Ráj,
- podílu na společných částech domu č. p. 599 postaveném na pozemku parc. č. 497/50 ve výši 1027/10000
- podílu na pozemcích parc. č. 497/50 a 497/136, u každého ve výši 1027/10000,

vše katastrální území Ráj.

Rada města Karviné svým usnesením č. 1689 ze dne 09.09.2020 rozhodla, že je záměrem statutárního města Karviné (dále v textu jen SMK) prodat jednotku č. 1 (nebytový prostor) v domě č. p. 599 na ulici Prameny v Karviné-Ráji. Jedná se o poslední jednotku ve vlastnictví SMK ve Společenství vlastníků Prameny 599 Karviná-Ráj. Předmětný dům byl na jednotky rozčleněn v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, Prohlášením vlastníka ze dne 25.04.2003 a vklad práva byl povolen rozhodnutím č.j. V-930/2003-803. Dům má 16 jednotek, 15 bytů a 1 nebytový prostor. Jednotky – byty jsou ve vlastnictví fyzických osob, nebytový prostor zůstal ve vlastnictví statutárního města Karviné. Původně v tomto objektu byly kanceláře Magistrátu města Karviné a od roku 2014 byla jednotka pronajata společnosti ADRA o.p.s. Ta ji užívala do 31.12.2019 a na základě uplynutí výpovědní doby ji k uvedenému datu odevzdala (výpověď podala ADRA o.p.s.). V současné době je jednotka volná, neobsazená. Výměra: 95,49 m<sup>2</sup>.

Ze znaleckého posudku zpracovaného znalcem Ing. Janou Machovou vyplývá, že odhadní cena činí Kč 700 000,00.

Záměr prodeje byl zveřejněn na úřední desce ve dvou termínech, a to:

- 25.09.2020 - 06.10.2020 – bez odezvy
- 27.10.2020 - 16.11.2020 – reagoval pouze 1 zájemce, společnost ALKA SLUŽBY s.r.o., zast. jednatelem Karlem Gabzdylem, který navrhl cenu Kč 500 000,00. Na základě této žádosti byl radě města předložen materiál na 50. schůzi rady města konanou dne 13.01.2021 ve věci prodeje uvedené jednotky za cenu Kč 500 000,00. Svým usnesením č. 2019 rada města rozhodla materiál stáhnout z programu.

Opětovně došlo v termínu od 01.02.2021 do 26.02.2021 ke zveřejnění záměru prodat jednotku č. 1 v domě č. p. 599 za odhadní cenu, tj. Kč 700 000,00. Informace o záměru prodeje jednotky byla zveřejněna i v únorovém Karvinském zpravodaji, dále na městském facebooku Karviná - oficiální stránka města. Bezúspěšně.

Rada města Karviné svým usnesením č. 2188 ze dne 17.03.2021 rozhodla zveřejnit záměr prodat výše uvedenou jednotku za cenu Kč 500.000,00. Tento záměr byl zveřejněn na úřední desce v termínu od 24.03.2021 do 23.04.2021, dále opětovně na městském facebooku Karviná-oficiální stránka města.

Zájem o převod jednotky projevíli:

1. **společnost ALKA SLUŽBY, s.r.o.**, zastoupena jednatelem Karlem Gabzdylem, se sídlem Zahradnická 2282/19, 734 01 Karviná-Mizerov, IČ 01544951. Společnost se zabývá montážemi a demontážemi dočasně stavebních konstrukcí-přípravné práce pro stavby. Prostory by sloužily hlavně jako kanceláře a skladové prostory pro společnost. Zájem o koupi jednotky projevuje již od října 2020 za cenu Kč 500.000,00;

2. **manželé \*\*\*\*\***, \*\*\*\*\* . Žádost byla doručena dne 30.04.2021. Za předmětný prostor nabízejí částku Kč 520 000,00. V uvedených prostorách má zájem paní \*\*\*\*\* podnikat jako fyzioterapeut a do budoucna zaměstnat další cca 2 osoby.

Stanovisko Odboru majetkového:

Odbor majetkový Magistrátu města Karviné doporučuje prodej jednotky manželům \*\*\*\*\* bytem \*\*\*\*\* . V uvedených prostorách má zájem paní \*\*\*\*\* podnikat jako fyzioterapeut.

Přestože Odbor majetkový při zajišťování výkonu vlastnických práv k movitému a nemovitému majetku města systematicky podporuje činnost karvinských podnikatelů, tak po zvážení obou nabídek se jeví vhodnější využívat prostory

- jednotky č. 1 v domě č .p. 599, postaveném na pozemku parc. č. 497/50, ulice Prameny, Karviná-Ráj,
- podílu na společných částech domu č.p. 599 postaveném na pozemku parc. č. 497/50 ve výši 1027/10000
- podílu na pozemku parc. č. 497/50 a 497/136, u každého ve výši 1027/10000,

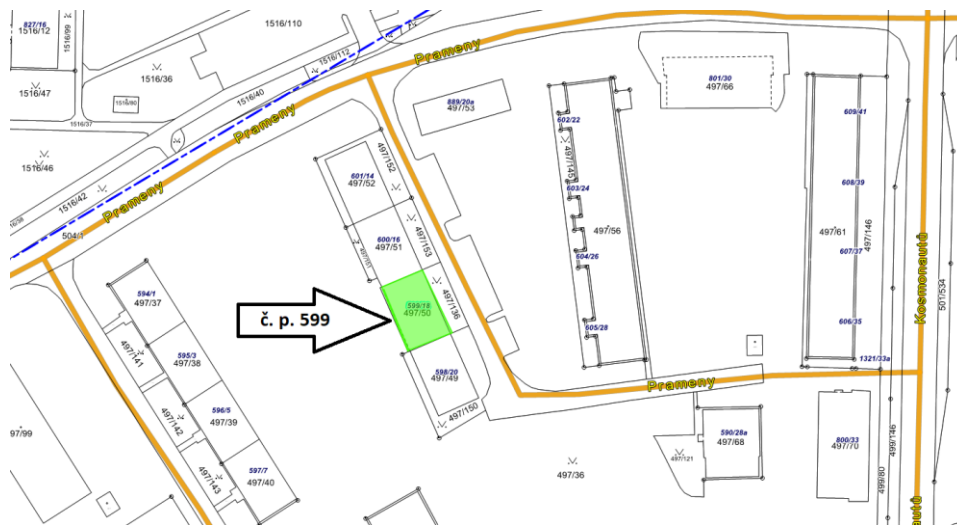
v k.ú. Ráj, o výměře: 95,49 m<sup>2</sup>, pro činnost fyzioterapeuta, protože nebytové prostory jsou umístěny v bytovém domě a přístup do tohoto prostoru je pouze po chodníku pro pěší. Předpokládáme, že činnost nového vlastníka nebude svou činností znepříjemňovat bydlení v tomto domě.

Stanovisko komise majetkové:

Komise majetková projednala žádosti o prodej jednotky č. 1 v domě č. p. 599, ulice Prameny, Karviná-Ráj na svém mimořádném jednání dne 12.05.2021 a rovněž doporučila prodat uvedenou jednotku manželům \*\*\*\*\* .

# Příloha

## Příloha č. 1 k důvodové zprávě



**STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ**  
**Magistrát města Karviné**  
**Usnesení 54. řádné schůze Rady města Karviné, konané dne 17.03.2021**

Rada města Karviná po projednání všech předložených materiálů přijímá toto usnesení:

**2188 Záměr prodeje jednotky č. 1 v domě č. p. 599, ulice Prameny, Karviná-Ráj**

Rada města Karviné

rozhodla

zveřejnit záměr prodat jednotku č. 1 (nebytový prostor) v domě č. p. 599, ulice Prameny, Karviná-Ráj, který je součástí pozemku parc. č. 497/50, podíl na společných částech domu č. p. 599 ve výši 1027/10000, podíl na pozemcích parc. č. 497/50 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 497/136 (ostatní plocha) v rozsahu u každého 1027/10000, vše katastrální území Ráj, za cenu Kč 500.000,-- (slovy: Pětsettisíc korun českých).

## Příloha č. 1 k usnesení

O s v ě d ě n í  
ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích zveřejněno od 24.3.2021 do 23.4.2021  
schváleno usnesením Zastupitelstva města Karviné č. .... ze dne .....  
Vyhotovil: Magistrát města Karviné, odbor majetkový  
datum: ..... Podpis: .....

# Kupní smlouva o převodu jednotky

**SML/...../2021**

### statutární město Karviná

adresa:  
zastoupené:  
k podpisu smlouvy oprávněna na základě  
pověření ze dne 4.1.2021 :

Fryštátská 72/1, 733 24 Karviná-Fryštát  
Ing. Janem Wolfem, primátorem města Karviné

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

Ing. Helena Bogoczová, MPA, vedoucí Odboru  
majetkového Magistrátu města Karviné  
00297534  
CZ00297534  
Česká spořitelna, a.s.  
19-1721542349/0800  
.....  
558  
770

jako strana prodávající (dále jen „prodávající“ nebo také „město“)

a

### Kupující

.....

jako strana kupující (dále jen „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 24.04.2013, vloženého do katastru nemovitostí rozhodnutím pod č.j. V-930/2003-803, právní účinky vkladu práva vznikly ke dni 28.4.2003, vlastníkem jednotky – nebytového prostoru č. 1 v domě č.p. 599 část obce Ráj, ulice Prameny, postaveném na pozemku parc.č. 497/50, katastrální území Ráj, obec Karviná. Vlastnictví jednotky je spojené se spoluvlastnickým podílem v rozsahu 1027/10000 na společných částech domu č.p. 599 a spoluvlastnickým podílem v rozsahu 1027/10000 na pozemcích parc.č. 497/50 a parc.č. 497/136 , to vše v katastrální území Ráj, obec Karviná.

## II. Předmět převodu

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmět převodu specifikovaný v tomto článku smlouvy a kupující od prodávajícího tento předmět převodu přejímá a do svého výlučného vlastnictví kupuje, a to za dohodnutou kupní cenu uvedenou v čl. III. této smlouvy. Předmětem převodu dle této smlouvy jsou:

- jednotka – nebytový prostor č. 1 v domě č.p. 599, postaveném na pozemku parc. č. 497/50, část obce Ráj, obec Karviná, se všemi jejími součástmi a příslušenstvím,
- podíl na společných částech domu č.p. 599, postaveném na pozemku parc. č. 497/50 v rozsahu 1027/10000, část obce Ráj, obec Karviná,
- podíl na pozemcích parc. č. 497/50 a parc.č. 497/136 v rozsahu u každého 1027/10000, část obce Ráj, obec Karviná.

Všechny výše uvedené nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, obec Karviná, kat. území Ráj na LV č. 4664 a 4665.

Jednotka č. 1 má celkovou podlahovou plochu 95,49 m<sup>2</sup> a skládá se z následujících místností a příslušenství:

<u>místnosti a příslušenství jednotky</u>	<u>podlahová plocha v m<sup>2</sup></u>
kancelář	19,38
kancelář	19,38
WC	1,60
chodba-kuchyňka	10,10
chodba	6,27
kancelář	19,38
kancelář	19,38

<u>vybavení jednotky</u>	<u>počet kusů</u>
umývadlo + baterie	1 ks
WC mísa + splachovač	1 ks
topná tělesa	6 ks
vodoměr	2 ks
regulační ventil	6 ks
rozdělovač topných nákladů	6 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,
- šachta, v níž se nachází rozvody plynu, studené a teplé užitkové vody, odsávání, větrání,
- hromosvody
- žlaby a svody

- vodovodní přípojka od hlavního vodovodního řádu
- kanalizační přípojka od domu k první kanalizační jímce
- zpevněné plochy dlážděné – přístupový chodník 9,39 m<sup>2</sup>
- okapový chodník dlažba 16,39 m<sup>2</sup>

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.), 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, a.s.

V domě nejsou vymezeny části společné jen některým vlastníkům jednotek.

### **III. Cena**

Za předmět převodu se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu kupní cenu ve výši **Kč** .....  
slovy: ..... korun českých.

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

Kupní cenu ve výši **Kč** .....,-- slovy ..... 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. Práva a závazky týkající se předmětu převodu**

Na kupujícího přecházejí práva a závazky týkající se domu specifikovaného v čl. II. této smlouvy, jeho společných částí a práva k pozemkům specifikovaným v čl. II. této smlouvy ve znění uvedeném v Prohlášení vlastníka ze dne 25.4.2003, které je nedílnou součástí této kupní smlouvy.

Prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu neváznou žádné dluhy, že předmět převodu není zatížen žádnými zástavními právy, věcnými břemeny nebo jinými omezeními vlastnických práv, vyjma výše uvedených.

Kupující prohlašuje, že je mu znám faktický i právní stav předmětu převodu ke dni uzavření této smlouvy a v tomto stavu jej do svého vlastnictví přijímá.

### **V. Výhrada zpětné koupě**

Smluvní strany se výslovně dohodly na vedlejších ujednání při této smlouvě spočívajícím ve výhradě zpětné koupě. Prodávající prodává předmět převodu s výhradou, že má právo žádat vrácení předmětu koupě, vrátí-li kupujícímu zaplacenou kupní cenu, tedy kupní cenu sjednanou v čl. III. této smlouvy. Toto právo zpětné koupě může prodávající uplatnit zejména v případě, že kupující a ostatní uživatelé jednotky, která je předmětem převodu dle této smlouvy, hrubým způsobem porušují pravidla řádného užívání této jednotky a společných částí domu.

Výhradu zpětné koupě může prodávající uplatnit do 5 let od právních účinků vkladu práv podle této smlouvy do katastru nemovitostí, a to formou písemné žádosti zaslané kupujícímu. V případě, že tak prodávající neučiní, výhrada zpětné koupě zaniká. Kupující je oprávněn po zániku výhrady zpětné koupě k předmětu převodu požádat prodávajícího o vystavení písemného potvrzení o zániku výhrady zpětné koupě a požádat o výmaz z katastru nemovitostí. Veškeré náklady související s výmazem výhrady zpětné koupě z katastru nemovitostí hradí prodávající.

Výhrada zpětné koupě se sjednává jako právo věcné a vznikne vkladem do katastru nemovitostí. Výhrada zpětné koupě zavazuje i právní nástupce kupujícího.



V případě, že prodávající uplatní výhradu zpětné koupě, zašle kupujícímu písemnou žádost společně s návrhem kupní smlouvy, kterou se kupující zavazuje podepsat do 30 dnů ode dne jejího doručení. Kupní cena bude uhrazena prodávajícím (městem) do 30 dnů od podpisu předmětné kupní smlouvy všemi účastníky a to na účet kupujícího, který je povinen doplnit do zaslaného návrhu kupní smlouvy. Podrobnosti ohledně vrácení předmětu převodu prodávajícímu po uplatnění výhrady zpětné koupě budou řešeny v zaslané kupní smlouvě.

Pro případ využití výhrady zpětné koupě kupující nemá právo požadovat vůči prodávajícímu náhradu žádných nákladů spojených s úpravou či změnou předmětu převodu podle této smlouvy, ani protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota tohoto předmětu převodu, a dále ani mimořádný náklad na zachování předmětu převodu.

Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 200,-Kč za každý den prodlení se splněním své povinnosti podepsat zaslanou kupní smlouvu ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení písemné žádosti prodávajícího, jejíž přílohou bude kupní smlouva.

Zaplacením uvedené smluvní pokuty není dotčeno právo města na případnou náhradu škody. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení výzvy k zaplacení smluvní pokuty. Závazek splnit povinnost, jejíž plnění je zajištěno smluvní pokutou, trvá i po zaplacení této smluvní pokuty.

## **VI.**

### **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.

## **VII.**

### **Ostatní ujednání**

Statutární město Karviná 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 statutární město Karviná.

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.

Smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

Strany smlouvy se dohodly na tom, že tato smlouva je uzavřena okamžikem podpisu obou smluvních stran, přičemž rozhodující je datum pozdějšího podpisu.

Kupující podpisem této smlouvy potvrzuje, že mu při podpisu kupní smlouvy byl prodávajícím předán Průkaz energetické náročnosti budovy ze dne 11.6.2013, 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 599. Přílohou č. 2 k této smlouvě jsou Pravidla pro správu společných částí domu a určení správce.

Před uzavřením této kupní smlouvy byl bytovým technikem Odboru majetkového vyhotoven popis technického stavu předmětu převodu, který tvoří Přílohu č. 3 této smlouvy. Přílohou č. 4 je Prohlášení vlastníka pro dům č.p. 599 v Karviné-Ráji ze dne 25.4.2003.

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. 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.

Náklady spojené s vyhotovením kupní smlouvy nese prodávající.

Tato kupní smlouva byla vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž jeden stejnopis obdrží prodávající, jeden kupující a jeden bude použit pro potřeby vkladu do katastru nemovitostí.

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