



STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ
Magistrát města Karviné

Materiál pro 26. řádné zasedání Zastupitelstva města Karviné, konané dne 02.05.2022

Převod nemovitostí - ČEZ Distribuce, a. s.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Karviné

rozhodlo

převést do vlastnictví společnosti ČEZ Distribuce, a. s., IČO 247 29 035, se sídlem Děčín - Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 40502, pozemek p. č. 2443/11 včetně budovy bez čp/če, která je součástí pozemku p. č. 2443/11, a dále část pozemku p. č. 2443/1, nově označenou dle geometrického plánu č. 6198-155/2021, který je nedílnou součástí přílohy č. 1 k tomuto usnesení, jako pozemek p. č. 2443/15, včetně součástí a příslušenství v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, za kupní cenu ve výši Kč 645.000,- a za tímto účelem uzavřít Kupní smlouvu číslo SML/0777/2022, která je přílohou č. 1 k tomuto usnesení, a to z důvodu nevyužitelnosti předmětných nemovitostí pro potřeby statutárního města Karviné a také s ohledem na vysoké náklady, které by v případě ponechání vlastnictví tohoto majetku bylo nutné vynaložit na provedení celkové rekonstrukce a následnou údržbu.

Důvodová zpráva:

ZM-26-Převod nemovitostí-ČEZ Distribuce, a. s.-DZ.pdf

důvodová zpráva

Přílohy k důvodové zprávě:

ZM-26-Převod nemovitostí-ČEZ Distribuce, a. s.-1D.pdf

příloha č. 1 k důvodové zprávě

Přílohy k usnesení:

ZM-26-Převod nemovitostí-ČEZ Distribuce, a. s.-1U.pdf

příloha č. 1 k usnesení

Vyřizuje: Odbor majetkový, oddělení majetkoprávní
Šárka Kubušová

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

Předkládá RM: Vladimír Kolek (náměstek primátora) v. r.

Důvodová zpráva

Převod nemovitostí – ČEZ Distribuce, a. s.

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

Statutární město Karviná má od roku 2015 ve vlastnictví nemovitý majetek – pozemek p. č. 2443/11, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 202 m², včetně stavby bez čp/če, technického vybavení, která je součástí pozemku p. č. 2443/11, vše v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná.

Předmětné nemovitosti se nacházejí v zastavěném území města na ul. Žižkova v části Mizerov, jak je znázorněno v příloze č. 1 k důvodové zprávě.

Přístup k nemovitostem je z veřejně provozované místní pozemní komunikace – ul. Žižkova. Pro přístup ke vchodu ze zadní části budovy slouží zpevněná plocha s asfaltovým povrchem (chodník), která je napojena na uvedenou pozemní komunikaci. Tato zpevněná plocha – chodník je příslušenstvím budovy, neboť se jedná o plochu užívanou ve funkčním spojení s předmětnou budovou a s pozemkem touto budovou zastavěným. Nachází se na části pozemku p. č. 2443/1 v katastrálním území Karviná-město, rovněž ve vlastnictví statutárního města Karviné. Dotčená část pozemku byla geometricky zaměřena a dle geometrického plánu č. 6198-155/2021 byla nově označena jako pozemek p. č. 2443/15 o výměře 21 m². Nově vzniklý pozemek p. č. 2443/15 zatím není zapsaný v katastru nemovitostí u katastrálního úřadu.

Dalším příslušenstvím budovy je zpevněná plocha nacházející se u přední strany budovy, a to rovněž na pozemku p. č. 2443/11.

Budova na pozemku p. č. 2443/11 v katastrálním území Karviná-město je samostatně stojící stavbou. Jedná se o nepodsklepený objekt užívaný od roku 1981. Budova má jedno nadzemní podlaží a je zastřešená rovnou střechou. Uvnitř se nachází místnost rozvodny a místnost trafostanice, jejichž technologické vybavení (rozdávěč VN, rozváděč NN, transformátor) je ve vlastnictví společnosti ČEZ Distribuce, a. s., IČO 247 29 035, se sídlem Děčín – Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 40502 (dále též jen „společnost ČEZ Distribuce, a. s.“ nebo „společnost“). Dle vyjádření uvedené společnosti je v budově umístěno také další zařízení (transformátor a rozváděč NN) cizího vlastníka.

Dále se v budově nachází místnost tlakové stanice vody, která je již bez jakéhokoliv technologického vybavení.

V budově jsou provedeny rozvody elektrické energie a elektronický zabezpečovací systém, který je v současné době odpojený z provozu a bude demontován.

Budova nemá vnitřní vytápění, rozvody vody, vnitřní kanalizace ani plynu.

Dle **Územního plánu Karviné po vydání jeho změny č. 3** se předmětné nemovitosti nacházejí ve stabilizované ploše a jsou zařazeny v ploše bydlení hromadného - BH. V této ploše je přípustným využitím bydlení v bytových domech a vybavenost městského charakteru odpovídající okolní zástavbě (např. jednotlivá zařízení pro vzdělávání a výchovu, církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, sportovní a jiné účely, dům s pečovatelskou službou, domov pro seniory, hřiště, dopravní a technická infrastruktura, parkovací a odstavná stání pro osobní automobily apod.).

S ohledem na stávající využití budovy na pozemku p. č. 2443/11 a skutečnost, že statutární město Karviná tuto budovu včetně souvisejících pozemků a příslušenství nepotřebuje pro vlastní účely, byla oslovena společnost ČEZ Distribuce, a. s. s nabídkou převodu vlastnictví předmětných nemovitostí. V rámci jednání vedení města se zástupci společnosti ČEZ Distribuce, a. s. o prodeji nemovitostí byl ze strany společnosti vznesen požadavek na odbourání části budovy, která je pro společnost ČEZ Distribuci, a. s. nevyužitelná, a to ještě před realizací prodeje.

Následně, s ohledem na výsledek odborného posouzení, ze kterého vyplynulo, že předmětné úpravy by byly značně technicky komplikované a především nákladné, společnost ČEZ Distribuce, a. s. od svého požadavku odstoupila. (Pozn.: Dle rozpočtu stavby zpracovaného v červenci 2020 by náklady na částečnou demolicí budovy činily 1.057.427,09 Kč včetně DPH.).

Bylo dohodnuto, že budovu odkoupí v celém rozsahu s tím, že ušetřené náklady na provedení částečné demolice budou zohledněny při stanovení kupní ceny, stejně jako bude přihlédnuto i k tomu, jakou část budovy společnost reálně využívá, což znamená, že v případě odkupu celé budovy bude muset nést i navazující provozní náklady týkající se zbývajících nevyužívaných částí.

Při dalších jednáních bylo dohodnuto, že statutární město Karviná provede opravy, jež budou zohledněny při ocenění nemovitostí.

Z uvedeného důvodu byly na budově v uplynulém roce provedeny opravy zahrnující:

- opravu střešní krytiny a atik budovy
- opravu vnější konstrukce a fasády boční zdi
- opravu konstrukce boční zdi z vnitřní strany a demontáž ocelových konstrukcí
- zasklení rozbitých oken u zadního vchodu polykarbonátem
- vyklizení stavební suti z vnitřní části
- ubourání zídky s nefunkční elektroskříňkou a kabely.

Obvyklá cena nemovitostí, tj. pozemku p. č. 2443/11, budovy bez čp/če na tomto pozemku postavené a dále pozemku p. č. 2443/15 vzniklého oddělením z pozemku p. č. 2443/1 v katastrálním území Karviná-město, včetně součástí a příslušenství, byla stanovena na základě znaleckého posudku ze dne 18.10.2021 vypracovaného znalcem Ing. Pavlem Krämerem a činí celkem 1.420.000,-- Kč.

V návaznosti na informaci o obvyklé ceně stanovené dle znaleckého posudku společnost ČEZ Distribuce, a. s. písemně sdělila, že nesouhlasí s odkupem dotčených pozemků a budovy za cenu ve výši 1.420.000,-- Kč. Na základě dalšího projednání pak společnost vyjádřila souhlas s kupní cenou ve výši 645.000,-- Kč, která je složená z částky ve výši cca 1/3 ceny dle znaleckého posudku a z částky vynaložené statutárním městem Karviná na provedení oprav, jak bylo dříve dohodnuto a je uvedeno výše v tomto materiálu.

Za účelem uskutečnění převodu nemovitostí byl vyhotoven návrh Kupní smlouvy číslo SML/0777/2022 ve znění, které je přílohou č. 1 k usnesení. S předloženým návrhem smlouvy společnost ČEZ Distribuce, a. s. souhlasí.

Odbor majetkový Magistrátu města Karviné v zájmu zajištění účelného využití nemovitého majetku ve vlastnictví statutárního města Karviné a zároveň souvisejícího majetkoprávního vypořádání doporučuje rozhodnout převést do vlastnictví společnosti ČEZ Distribuce, a. s. pozemek p. 2443/11 včetně budovy bez čp/če, která je součástí tohoto pozemku, a dále část pozemku p. č. 2443/1, nově označenou na základě geometrického zaměření jako pozemek p. č. 2443/15, včetně součástí a příslušenství v katastrálním území Karviná-město za kupní cenu ve výši 645.000,-- Kč. Důvody pro doporučení převodu nemovitostí za sníženou kupní cenu vyplývají ze skutečnosti, že statutární město Karviná nemá pro tyto nemovitosti žádné vlastní využití, a také z potřeby vysokých nákladů, které by v případě ponechání tohoto majetku ve svém vlastnictví muselo vynaložit na provedení celkové rekonstrukce a následnou údržbu. V této souvislosti je nutné zohlednit, že na budově nebyly, s výjimkou ložského roku, dosud provedeny žádné opravy a úpravy nad rámec běžné údržby.
(Dle rozpočtu z roku 2020 byly náklady na provedení rekonstrukce vyčísleny ve výši 1.084.290,68 Kč včetně DPH.)

Za účelem realizace převodu Odbor majetkový doporučuje rozhodnout uzavřít se společností ČEZ Distribuce, a. s. Kupní smlouvu číslo SML/0777/2022, která je přílohou č. 1 k usnesení.

Komise majetková na svém zasedání konaném dne 23.03.2022 rovněž doporučila rozhodnout převést do vlastnictví společnosti ČEZ Distribuce, a. s. pozemek p. 2443/11 včetně budovy bez čp/če, která je součástí tohoto pozemku, a dále část pozemku p. č. 2443/1, nově označenou na základě geometrického zaměření jako pozemek p. č. 2443/15, včetně součástí a příslušenství v katastrálním území Karviná-město za kupní cenu ve výši 645.000,-- Kč.

Příloha

Příloha č. 1 k důvodové zprávě







O s v ě d ě n í

ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, zveřejněno od 04.03.2022 do 22.03.2022

schváleno usnesením Zastupitelstva města Karviné č. ze dne

Vyhotovil: Magistrát města Karviné, Odbor majetkový, [REDACTED]

Datum:

Podpis:

KUPNÍ SMLOUVA

číslo SML/0777/2022

Smluvní strany:

1. statutární město Karviná

adresa:

zastoupené:

k podpisu oprávněna na základě
pověření ze dne 04.01.2021:

bankovní spojení:

číslo účtu:

IČ:

DIČ:

(dále též jen „prodávající“)

Fryštátská 72/1, Karviná-Fryštát, PSČ 733 24

Ing. Janem Wolfem, primátorem města

Ing. Helena Bogoczová, MPA, vedoucí

Odboru majetkového Magistrátu města Karviné

Česká spořitelna, a. s.

19-1721542349/0800

00297534

CZ00297534

a

2. ČEZ Distribuce, a. s.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B,
vložka 2145

zastoupená:

.....

se sídlem:

Děčín – Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 40502

IČO:

247 29 035

DIČ:

CZ24729035

(dále též jen „kupující“)

uzavřely níže uvedeného dne podle ustanovení § 2079 a následujících Občanského zákoníku
v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) kupní smlouvu, která má tento obsah:

I.

1. Proávající je vlastníkem pozemku p. č. 2443/11, druh pozemku – zastavěná plocha
a nádvoří, o výměře 202 m², včetně stavby bez čp/če, technického vybavení, která je součástí
pozemku p. č. 2443/11, a dále pozemku p. č. 2443/1, druh pozemku – ostatní plocha, o výměře
3.060 m², vše v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná.

Nemovitosti uvedené v předchozí větě tohoto odstavce jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Karviná (dále též jen „katastrální úřad“) na listu vlastnictví číslo 10001 a prodávající tyto nemovitosti nabyl do svého vlastnictví na základě nabývacího titulu zapsaného na příslušném listu vlastnictví.

2. Geometrickým plánem č. 6198-155/2021 se z pozemku p. č. 2443/1 o výměře 3.060 m² oddělil pozemek p. č. 2443/15 o výměře 21 m², vše v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná. Geometrický plán č. 6198-155/2021 je přílohou této smlouvy a její nedílnou součástí.

II.

1. Prodávající touto kupní smlouvou prodává (za úplatu odevzdává) kupujícímu pozemek p. č. 2443/11, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 202 m², včetně stavby bez čp/če, technického vybavení, která je součástí pozemku p. č. 2443/11, a dále pozemek p. č. 2443/15, druh pozemku – ostatní plocha, o výměře 21 m², který vznikl oddělením z pozemku p. č. 2443/1, jak je vyznačeno v geometrickém plánu č. 6198-155/2021, včetně součástí a příslušenství v katastrálním území Karviná-město, obec (vše dále též jen „nemovitosti“), a to se všemi právy a povinnostmi s uvedenými nemovitostmi spojenými, a umožňuje kupujícímu nabýt vlastnické právo k těmto nemovitostem za sjednanou kupní cenu uvedenou v článku III. této kupní smlouvy a kupující tyto nemovitosti od prodávajícího za tuto kupní cenu přejímá a do svého vlastnictví kupuje.

2. Účelem převodu je využití stavby bez čp/če, která je součástí pozemku p. č. 2443/11 v katastrálním území Karviná-město, k provozování trafostanice, která se v této stavbě nachází.

3. Prodávající prohlašuje, že na převáděných nemovitostech neváznou žádné dluhy. Prodávající dále prohlašuje, že mu není známo, že by na nemovitostech vázla jiná věcná břemena či zástavní práva než věcná práva, která jsou uvedena v katastru nemovitostí katastrálního úřadu na příslušném listu vlastnictví.

4. O převodu nemovitostí, jak je uvedeno v této kupní smlouvě, rozhodlo Zastupitelstvo města Karviné svým usnesením číslo ze dne

III.

1. Kupní cena za prodej nemovitostí specifikovaných v článku II. odstavci 1. této kupní smlouvy včetně součástí a příslušenství byla stanovena dohodou ve smyslu usnesení Zastupitelstva města Karviné citovaného v článku II. odstavci 4. této kupní smlouvy a činí celkem 645.000,- Kč, slovy Šestsetčtyřicetpěttisíc korun českých. Tato kupní cena byla stanovena s ohledem na skutečný stav nemovitostí, jejich využitelnost z hlediska potřeb prodávajícího a výši nákladů nezbytných k provedení rekonstrukce a údržby nemovitostí.

2. Kupující se zavazuje uhradit prodávajícímu celkovou kupní cenu ve výši 645.000,- Kč, slovy Šestsetčtyřicetpěttisíc korun českých, na základě daňového dokladu – faktury vystavené prodávajícím na účet prodávajícího pod variabilním symbolem uvedeným na tomto daňovém dokladu – faktuře.

3. Smluvní strany této kupní smlouvy se dohodly, že prodávající je oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit, neuhradí-li kupující prodávajícímu kupní cenu v plné výši ve stanoveném termínu.

IV.

1. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí podá prodávající do 10 pracovních dnů od zaplacení plné výše kupní ceny, jak je uvedeno v článku III. této kupní smlouvy. Správní poplatek z návrhu na tento vklad uhradí kupující.
2. Do doby provedení vkladu vlastnictví podle této kupní smlouvy jsou obě strany svými projevy vůle vázány a zavazují se bez souhlasu druhé strany nepřevést nemovitosti na třetí osobu, ani je jakkoliv nezatížit nebo nesjednat práva k nim pro třetí osobu.
3. Smluvní strany se dohodly, že zamítne-li katastrální úřad návrh na povolení vkladu vlastnictví podle této kupní smlouvy, kupní smlouva se od počátku ruší a obě strany jsou povinny vrátit si vzájemná plnění.

V.

1. 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 kupní smlouvy zajistí statutární město Karviná, a to před podáním návrhu na vklad práv dle článku IV. této kupní smlouvy.
2. Smluvní strany této kupní smlouvy souhlasí s uveřejněním kupní smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
3. Smluvní strany kupní smlouvy souhlasí s tím, že v registru smluv bude, s výjimkou informací dle ustanovení § 3 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, zveřejněn celý rozsah smlouvy, a to na dobu neurčitou.
4. Smluvní strany kupní smlouvy se dohodly na tom, že tato kupní smlouva je uzavřena okamžikem podpisu obou smluvních stran, přičemž rozhodující je datum pozdějšího podpisu.
5. Kupní smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
6. Tato kupní smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech a každý má platnost originálu. Kupující obdrží 1 vyhotovení této kupní smlouvy a prodávající 2 vyhotovení, z nichž 1 přiloží k návrhu na provedení vkladu práv do katastru nemovitostí.
7. Obě smluvní strany této kupní smlouvy konstatují, že ve smlouvě nejsou žádná slova opravována, přepisována nebo vepisována.
8. Smluvní strany této kupní smlouvy shodně prohlašují, že si tuto kupní smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
9. Ostatní práva a povinnosti v kupní smlouvě výslovně neupravené se řídí ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména občanského zákoníku v platném znění.

10. Obě smluvní strany této kupní smlouvy potvrzují správnost a autentičnost této smlouvy svými podpisy.

Příloha: geometrický plán č. 6198-155/2021

V Karviné dne:

V dne:

Prodávající:

Kupující:

.....
*Ing. Helena Bogoczová, MPA
vedoucí Odboru majetkového
Magistrátu města Karviné
(oprávněna k podpisu na základě pověření)*

.....
.....

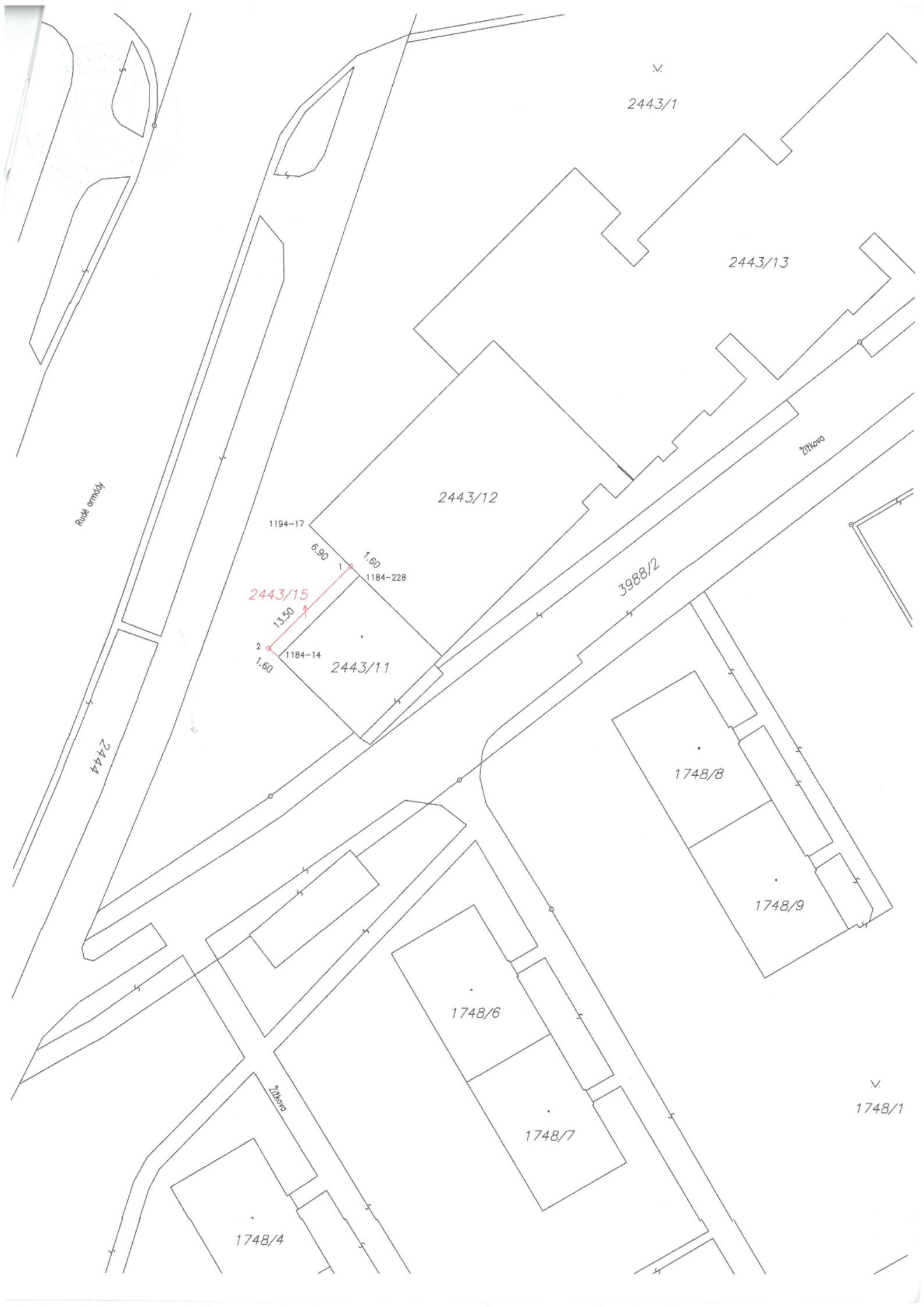
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav													
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Porovnáni se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití				Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
2443/1	30	60	ostat.pl. zeleň	2443/1	30	39	ostat.pl. zeleň					0	2443/1	10001	30	39	
				2443/15		21	ostat.pl. jiná plocha						2	2443/1	10001		21
	30	60			30	60											

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Poznámka
	Y	X	kód kv.	
1184-14	451340.26	1100541.81	3	roh budovy
1184-228	451330.78	1100532.21	3	roh budovy
1194-17	451336.75	1100526.32	4	kolík
1	451331.85	1100531.15	4	pl.mez.
2	451341.49	1100540.89	3	pl.mez.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:
	Jméno, příjmení: XXXXXXXXXX	Jméno, příjmení: XXXXXXXXXX
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: 1097/95	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: 1097/95
	Dne: 25.10.2021 Číslo: 847/2021	Dne: 2.11.2021 Číslo: 873/2021
Náležitosti a přesnosti odpovídá právní předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: Geodesy service Karviná spol. s r.o. IČO : 42864682 Chalupnická 1457/4, Horní Suchá 735 35	Katastrální úřad souhlasí a ořizováním parcel.	
Číslo plánu: 6198-155/2021 Okres: Karviná Obec: Karviná Kat. území: Karviná-město Mapový list: Ostrava 0-0/12, 0-0/14	Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj Katastrální pracoviště Karviná PGP-1306/2021-803 2021.10.29 10:31:37 CEST	
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: pl.mez., roh budovy	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě. <div style="background-color: black; width: 100%; height: 100px;"></div>	



V.
2443/1

2443/13

2443/12

Zilovo

3988/2

1194-17
6.90
1
1.60
1184-228

2443/15
13.50
2
1.60
1184-14
2443/11

1748/8

1748/9

1748/6

1748/7

V.
1748/1

1748/4

Zilovo

Rude armady

2444