



STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ  
Magistrát města Karviné

Materiál pro 17. řádné zasedání Zastupitelstva města Karviné, konané dne 03.02.2025

## Uzavření smlouvy - LIMADO s.r.o.

### Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Karviné

### rozhodlo

uzavřít se spol. LIMADO s.r.o., IČ 26374650, se sídlem Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5, Smlouvu o právu stavby a uzavření budoucí kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti, tak jak je uvedena v příloze č. 1 tohoto usnesení.

### Důvodová zpráva:

ZM-17-OM- Uzavření smlouvy - LIMADO, s.r.o. - DZ.pdf

### Přílohy k důvodové zprávě:

ZM-17-OM- Uzavření smlouvy - LIMADO, s.r.o. - 1 D.pdf  
příloha č. 1

### Přílohy k usnesení:

ZM-17-OM- Uzavření smlouvy - LIMADO, s.r.o. - 1 U.pdf  
příloha č. 1

Vyřizuje: Odbor majetkový, oddělení majetkoprávní  
Jerzy Cachel

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

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

# Důvodová zpráva

---

## **Uzavření smlouvy – LIMADO s.r.o.**

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

Statutární město Karviná je vlastníkem pozemků p.č. 3218/40 ostatní plocha o výměře 5336 m<sup>2</sup>, p.č. 3218/41 ostatní plocha o výměře 577 m<sup>2</sup>, p.č. 3218/44 ostatní plocha o výměře 380 m<sup>2</sup> a p.č. 3221/2 ostatní plocha o výměře 900 m<sup>2</sup>, vše v kat. území Karviná-město, obec Karviná.

Jedná se o pozemky, které se nacházejí u restaurace Beskyd v Karviné-Novém Městě a přímo na ni navazují. Pozemky slouží z převážné části jako veřejná plocha, veřejná zeleň. Pozemek p.č. 3218/41 slouží jako chodník.

Společnost LIMADO s.r.o. nabyla restauraci Beskyd v Karviné - Novém Městě včetně příslušných pozemků.

Společnost LIMADO s.r.o. hodlá objekt restaurace Beskyd renovovat, modernizovat a vytvořit v něm prvotřídní restauraci s kulinářskými zážitky. Zároveň chce k restauraci Beskyd dostavět multifunkční objekt s pracovním názvem PARKHOTEL (dále jen PARKHOTEL), který nabídne ubytovací služby vysokého standardu pro střední, vyšší střední a bohatší klientelu. Projekt s názvem PARKHOTEL bude mít také k dispozici na vlastním pozemku parkoviště. Celý koncept PARKHOTELU zahrnuje nejen rozšíření a zvýšení úrovně restaurace, ale také zázemí pro zahradní party, moderní recepci, pohodlný bar, výše uvedené hotelové kapacity a multifunkční a kongresový sál. Tyto sály budou sloužit jako centrum pro různé aktivity i mezinárodního rozsahu, včetně sportovních šipek, stolních her, karetních her, pokerových turnajů, game portů, turnajů v e-sportech, turnaje, kulečnick, kulturní a společenské akce, byznys konference a mnoho dalšího. Součástí bude také hotelové kasino.

Cílem je vytvořit budovu, která bude velmi atraktivní. Přínosem pro město bude rovněž vytvoření nových pracovních míst. Provoz objektu bude vyžadovat přes 200 zaměstnanců a to především těch, kde není potřebná vyšší kvalifikace či specializace – obsluha, barmani, uklízečky, recepční, bezpečnostní pracovníci, atd.

Vybudované prostory hodlá nabízet k využití pro společenské akce, kulturní akce, sportovní události, e-sportovní turnaje evropského charakteru, svatby případně charitativní akce.

S ohledem na to, že dle Územního plánu města Karviné je výše uvedená výstavba v současné době nepřijatelná, společnost LIMADO s.r.o. podala žádost za účelem zajištění dílčí změny územního plánu a náklady spojené s touto změnou uhradí na své náklady.

Z výše uvedených důvodů požádala společnost LIMADO s.r.o. prodej pozemků p.č. 3218/40, p.č. 3218/41, p.č. 3218/44 a části pozemku p.č. 3221/2 o výměře cca 61 m<sup>2</sup>, vše v kat. území Karviná-město, obec Karviná. Do doby kolaudace, navrhuje společnost uzavřít Smlouvu o právu stavby a uzavření budoucí kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti.

Dle znaleckého posudku činí cena obvyklá výše uvedených pozemků celkem 5.930.601,- Kč, tj. cca 933,- Kč za 1 m<sup>2</sup> pozemku.

Z hlediska správy a údržby majetku **Odbor komunálních služeb** k realizačnímu záměru a výstavbě PARKHOTELU nemá námítky, požaduje však v případě prodeje pozemků provedení náhradní výsadby za pokácené dřeviny.

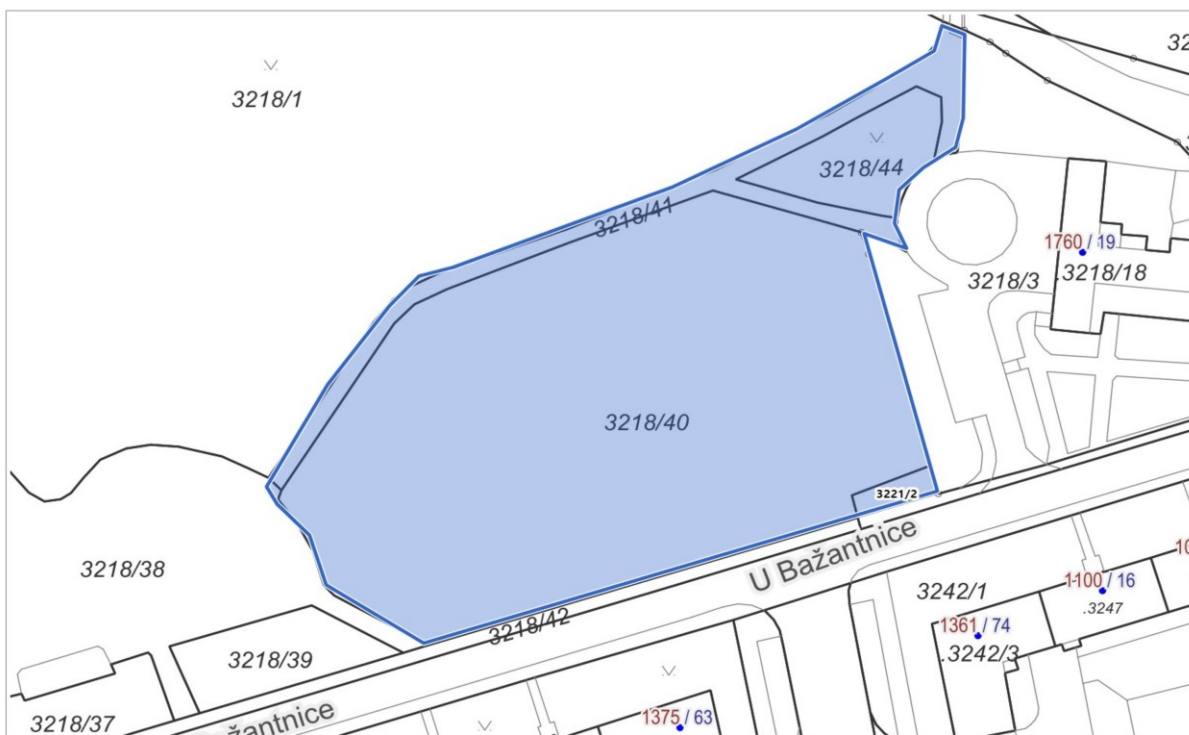
Na pozemcích p. č. 3218/40 a 3221/2, oba v kat. území Karviná-město, se nachází stávající stavba kanalizace, vybudovaná pod názvem „Karviná – rozšíření kanalizace, Stavba č. 04 Karviná - kanalizační sběrač C, 1. etapa, úsek A2“. Jedná se o kanalizační potrubí ve vlastnictví statutárního města Karviné. Tuto kanalizaci je nutno respektovat, v případě prodeje pozemků je zapotřebí zřídit na kanalizaci věčné břemeno - služebnost.

S ohledem na plánovanou obnovu lokality Karviná - Nové Město, jejímž cílem je zlepšit kvalitu života místních obyvatel, zatraktivnit městské prostředí a podpořit udržitelný rozvoj, **Odbor majetkový Magistrátu města Karviné** doporučuje rozhodnout uzavřít se spol. LIMADO s.r.o. Smlouvu o právu stavby a uzavření budoucí kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti na předmětné pozemky s tím, že k převodu pozemků dojde po vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného dokladu k užívání stavby v souladu s platnými právními předpisy projektu PARKHOTEL, tak jak je ujednáno ve smlouvě, která je přílohou č. 1 usnesení.

**Komise majetková** na svém jednání dne 03.04.2024 doporučila rozhodnout uzavřít se spol. LIMADO s.r.o. budoucí kupní smlouvu na předmětné pozemky, za kupní cenu stanovenou ve znaleckém posudku, tj. 5.930.610,-.

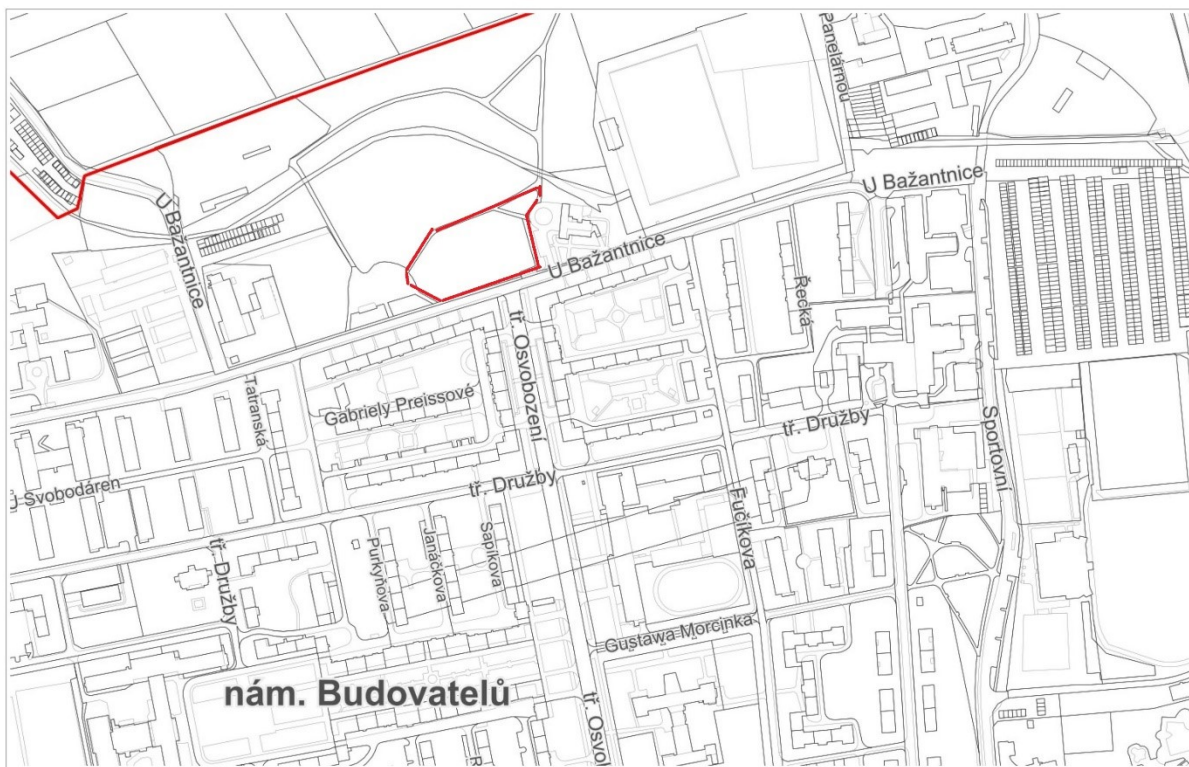
# Příloha

## Příloha č. 1 k důvodové zprávě



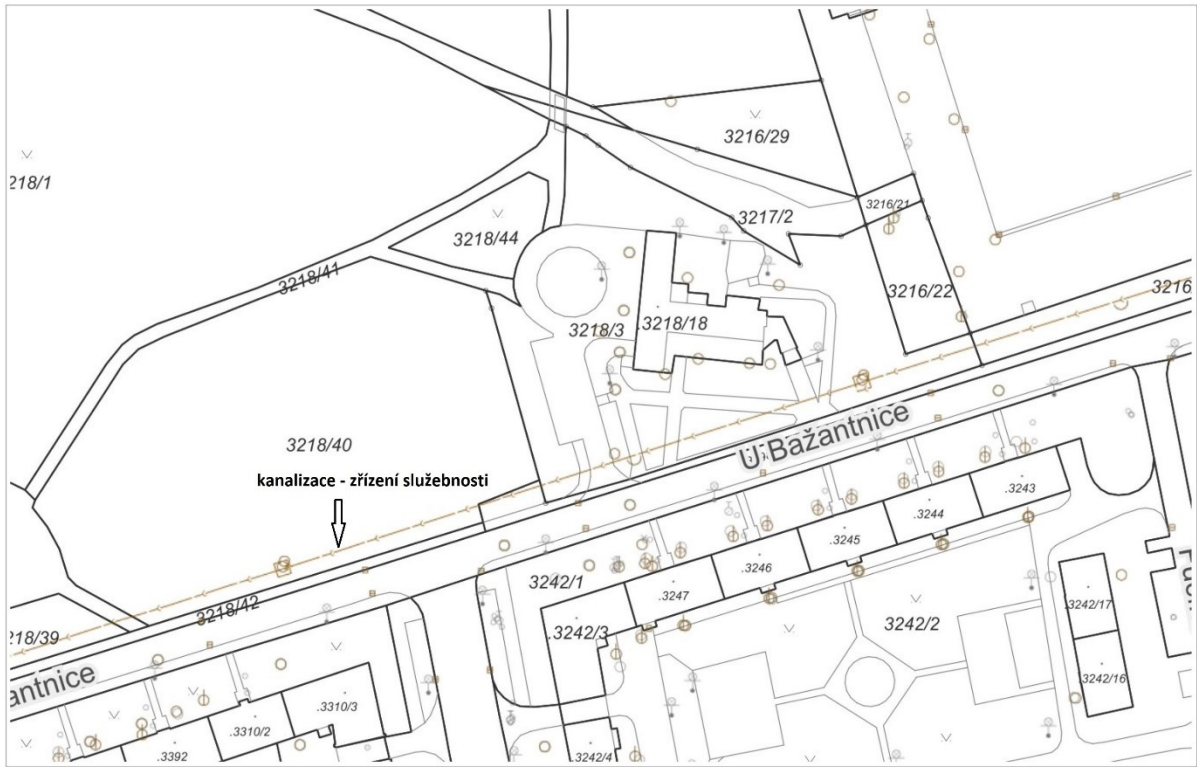
Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

1 : 733



Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

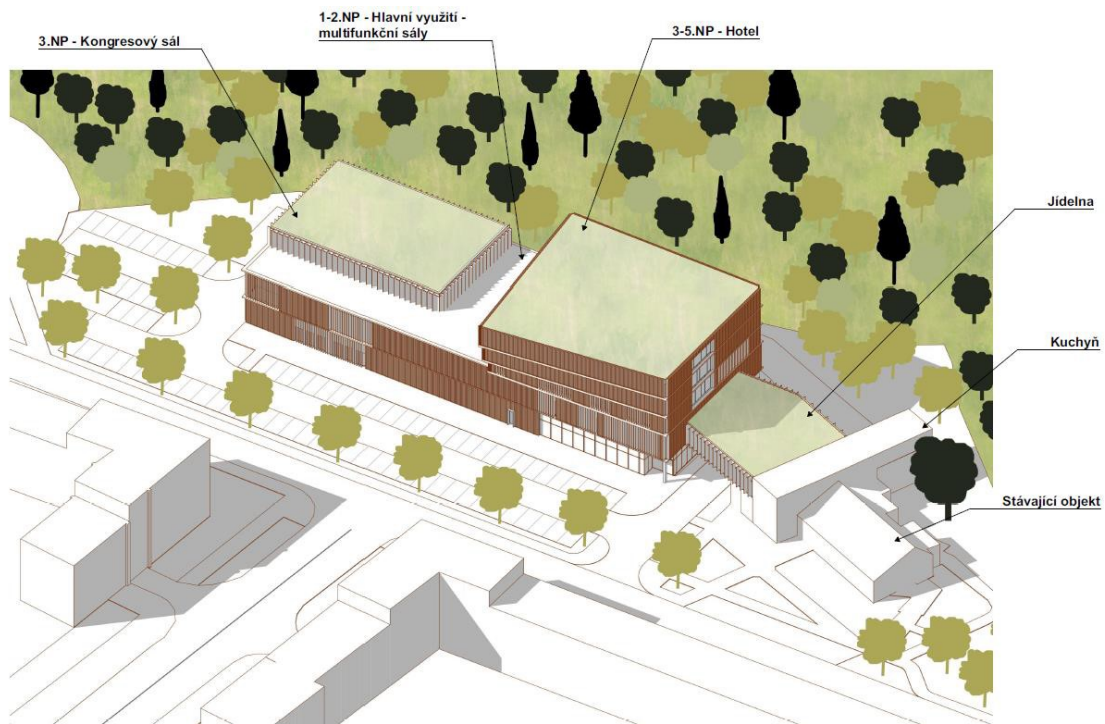
1 : 3 773



Katastr: © ČÚZK, RUIAN: © ČÚZK

1 : 943













## Příloha

---

Příloha č. 1 k usnesení

### O s v ě d ě n í

ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, zveřejněno od do  
schváleno usnesením Zastupitelstva města Karviné č. ze dne

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

Datum: 11.03.2024 Podpis:

## SMLOUVA O PRÁVU STAVBY A SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVY A SMLOUVY O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTÍ

číslo SML/ /2024

Smluvní strany:

### 1. statutární město Karviná

adresa: Fryštátská 72/1, Karviná-Fryštát, PSČ 733 24  
zastoupené: Ing. Janem Wolfem, primátorem města  
k podpisu oprávněna na základě  
pověření ze dne : Ing. Helena Bogoczová, MPA, vedoucí Odboru  
majetkového Magistrátu města Karviné  
IČ: 00297534  
DIČ: CZ00297534  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.  
číslo účtu: 19-1721542349/0800

(dále též jen „statutární město Karviná“ nebo „Budoucí prodávající“ nebo „Povinný“)

a

### 2. LIMADO s.r.o.

zapsána v obchodním rejstříku oddíl C, vl. 236269 vedeném Městským soudem v Praze

zastoupená: jednatelem [REDAKCE]  
sídlo: Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5  
IČ: 26374650  
DIČ: CZ26374650  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.  
číslo účtu: [REDAKCE]

(dále též jen „Budoucí kupující“ nebo „Stavebník“)

uzavřely níže uvedeného dne podle ustanovení § 1240, § 1257, § 1785, § 2079 a následujících Občanského zákoníku v platném znění (dále jen „Občanský zákoník“) Smlouvu o právu stavby a Smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebností (dále též jen „Smlouva“), která má tento obsah:

### **Část A – Smlouva o právu stavby**

1. Povinný je vlastníkem pozemků p.č. 3218/40 ostatní plocha o výměře 5336 m<sup>2</sup>, p.č. 3218/41 ostatní plocha o výměře 577 m<sup>2</sup>, p.č. 3218/44 ostatní plocha o výměře 380 m<sup>2</sup> a p.č. 3221/2 ostatní plocha o výměře 900 m<sup>2</sup>, vše v kat. území Karviná-město, obec Karviná.

Uvedené pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Karviná (dále též jen „Katastrální úřad“) na listu vlastnictví číslo 10001. Statutární město Karviná nabylo tyto pozemky na základě nabývacích titulů zapsaných na příslušném listu vlastnictví.

2. Stavebník má zájem na realizaci projektu PARKHOTEL (pracovní název), jenž zahrnuje mimo jiné výstavbu hotelu, multifunkčních sálů pro pořádání akcí, e-sportů, pokerových turnajů, gastrozařízení, hotelového kasina a parkoviště (dále jen vše jako „Projekt PARKHOTEL“), a to na pozemcích p. č. 3218/40, p.č. 3218/41, p.č. 3218/44 a na pozemku p. č. 3221/41, který vznikl oddělením z původního pozemku p.č. 3221/2, jak je vyznačeno v geometrickém plánu č. 6500-18/2024, který tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy, vše v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná (dále jen „Dotčené pozemky“). Dotčené pozemky jsou vyznačeny v kopii katastrální mapy, která je nedílnou součástí této Smlouvy a její přílohou č. 1. Účelem Projektu PARKHOTEL bude zajištění provozování hotelu spolu s herním prostorem, tj. multifunkčními sály pro e-sporty a hotelovým kasinem, které bude oddělenou částí hotelového zařízení, gastrozařízení a dalších souvisejících provozů, a to v souladu s aktuálně platnou obecně závaznou vyhláškou č. 6/2018 statutárního města Karviná, se kterou je záměr v souladu. Stavebník předpokládá, že výše investice, která bude v souvislosti s realizací Projektu PARKHOTEL investována, bude dosahovat výše až 1.000.000.000,- Kč a Povinný bere tuto plánovanou investici na vědomí. Návrat investice pak Stavebník očekává v horizontu 15 let.

3. Povinný touto Smlouvou jako vlastník Dotčených pozemků uvedených v odst. 2 této části A, tímto zřizuje k tíži Dotčených pozemků a ve prospěch Stavebníka za podmínek stanovených touto Smlouvou právo vybudovat, mít a provozovat Projekt PARKHOTEL, jak je blíže specifikován v příloze č. 3 této Smlouvy (dále jen „Stavba“) jakožto věcné právo stavby ve smyslu § 1240 a násl. Občanského zákoníku (dále jen „Právo stavby“).

4. Omezení vlastnického práva k Dotčeným pozemkům a další povinnosti Povinného týkající se Práva stavby dle této Smlouvy budou po dobu existence práva stavby při každém převodu či přechodu vlastnického práva k Dotčeným pozemkům nebo jejich části přecházet na každého dalšího vlastníka Dotčených pozemků nebo jejich části.

5. Právo stavby se zřizuje jako právo dočasné, a to na dobu pěti (5) let a čtyř (4) měsíců ode dne, kdy byla splněna Odkládací podmínka (jak je tento pojem definován níže) (dále jen „Doba trvání“).

6. Povinný prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy na Dotčených pozemcích nevázne žádné právo přičící se účelu Stavby, které by ve smyslu § 1241 Občanského zákoníku

znemožňovalo vznik nebo výkon Práva stavby a zaručuje se, že toto prohlášení bude pravdivé až do dne pravomocného rozhodnutí o vkladu Práva stavby do katastru nemovitostí. Dotčené pozemky rovněž nejsou a nebudou zatíženy nájemním právem. Povinnému není známo žádné právní ani faktické omezení týkající se Dotčených pozemků, které by komplikovalo nebo znemožňovalo realizaci či existenci Stavby v rámci Práva stavby s výhradou podmínky změny územního plánu města Karviná.

7. Stavebník prohlašuje, že byl Povinným informován o skutečnosti, že dle Územního plánu města Karviné nejsou v současné době Dotčené pozemky vhodné pro realizaci Projektu PARKHOTEL, za tím účelem je nutná změna územního plánu, přičemž Stavebník prohlašuje, že již požádal Odbor stavební a životního prostředí Magistrátu města Karviné o takovou dílčí změnu územního plánu, která realizaci Projektu PARKHOTEL umožní.

8. V případě, že se některé z prohlášení Povinného dle odst. 6 této části A ukáže jako nepravdivé, nepřesné nebo neúplné a Povinný nezajistí nápravu (tj. uvedení skutečnosti do souladu s prohlášením) ani ve lhůtě devadesáti (90) dnů od výzvy Stavebníka, je Stavebník oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

9. Úhrada za právo stavby byla sjednána v souladu s článkem 5.2.3 Zásad pro nakládání s nemovitým majetkem vydaných Radou města Karviná dne 26.6.2024 (dále jen „**Úplata**“) a činí po dobu účinnosti této smlouvy 66,- Kč za 1 m<sup>2</sup> Dotčených pozemků ročně, tj. za 6.354 m<sup>2</sup> celkem 419.369,- Kč, slovy čtyřistadevatenáctisícšedesátdevět korun českých, ročně. K Úplatě bude připočtena daň z přidané hodnoty (DPH) ve výši dle obecně závazných právních předpisů.

Stavebník se zavazuje platit Povinnému sjednanou Úplatu a DPH vždy dopředu, počínaje rokem, ve kterém bude splněna Odkládací podmínka. Úplata bude hrazena na základě daňových dokladů – faktur vystavených Povinným jednou za kalendářní rok na účet Povinného uvedený v záhlaví této smlouvy a pod variabilním symbolem uvedeným na příslušném daňovém dokladu – faktuře. Stavebník se zavazuje uhradit Úplatu vždy nejpozději ke dni splatnosti uvedenému na příslušném daňovém dokladu – faktuře.

Pokud den splnění Odkládací podmínky nepřipadne na první kalendářní den v roce nebo den zániku Práva stavby nepřipadne na poslední kalendářní den v roce, bude Úplata vypočtena jako alikvotní podíl podle počtu dnů v konkrétním roce, během kterého trvalo Právo stavby. Alikvotní podíl Úplaty se zavazuje Stavebník zaplatit Povinnému na základě daňového dokladu – faktury vystavené Povinným na účet Povinného uvedený v záhlaví této smlouvy a pod variabilním symbolem uvedeným na příslušném daňovém dokladu – faktuře. Stavebník se zavazuje uhradit alikvotní část Úplaty nejpozději ke dni splatnosti uvedenému na příslušném daňovém dokladu – faktuře.

10. Nedojde-li v době, na kterou bylo Právo stavby zřízeno, ke kolaudaci Stavby nebo vydání jiného dokladu k užívání Stavby v souladu s platnými právními předpisy (např. povolení zkušebního provozu, povolení předčasného užívání), je Stavebník oprávněn vyzvat Povinného k jednání o prodloužení doby trvání Práva stavby, přičemž smluvní strany budou v dobré víře vést jednání o prodloužení Práva stavby za stejných podmínek, došlo-li k prodloužení s kolaudací Stavby z důvodů, které vznikly prokazatelně nikoli na straně Stavebníka. Za tyto důvody se zejména považují průtahy v dílčí změně územního plánu u Dotčených pozemků a správních řízeních nezaviněných Stavebníkem, nedodržování zákonných lhůt ze strany správních orgánů, dotčených orgánů a jiných institucí, vznášení nedůvodných námitek nebo podání nedůvodného

opravného prostředku, odvolání nebo správní žaloby ze strany účastníků správních řízení. Za tyto důvody se rovněž považují jednání statutárního města Karviná v rámci své samostatné působnosti, která způsobí průtahy v dílčí změně územního plánu (např. neprojednání návrhu na pořízení dílčí změny územního plánu anebo návrhu změny územního plánu na nejbližší možné schůzi zastupitelstva), správních řízení povolujících Projekt PARKHOTEL (např. podání námitek) nebo nevydání souhlasu s napojením na technickou nebo dopravní infrastrukturu.

11. Výzvu dle odst. 10 této části A zašle Stavebník Povinnému minimálně čtyři (4) měsíce před uplynutím Doby trvání, bude-li se takto s předstihem nezískání kolaudace jevit jako pravděpodobné. Povinný se zavazuje projednat prodloužení Práva stavby a případně uzavřít příslušnou dohodu o prodloužení Práva stavby nejpozději do Doby trvání Práva stavby.

12. Při zániku Práva stavby se Stavba stává majetkem Povinného. V případě zániku Práva stavby:

- v důsledku odstoupení Stavebníka od této Smlouvy z důvodu porušení povinností Povinným dle odst. 6 části A nebo odst. 2 části D této Smlouvy je Povinný povinen zaplatit náklady, které Stavebník v očekávání budoucí realizace Projektu PARKHOTEL vynaložil (včetně nákladů na projekt, geometrické plány atd.), a v případě odstoupení v průběhu zahájené výstavby je Povinný povinen zaplatit za Stavbu náhradu ve výši 100 % hodnoty určené znaleckým posudkem vypracovaným na žádost kterékoli Smluvní strany znaleckým ústavem, případně jinou osobou, na které se obě Smluvní strany dohodnou, přičemž tato úplata bude splatná do třiceti (30) dní od zániku Práva stavby, resp. do třiceti (30) dní od doručení znaleckého posudku Povinnému, podle toho, co nastane později.
- v důsledku odstoupení Povinného od této Smlouvy z důvodu porušení povinností Stavebníkem, není Povinný povinen vrátit Stavebníkovi ani zaplatit za Stavbu Stavebníkovi jakoukoliv náhradu a zároveň bude povinen, pokud tak určí Povinný, vrátit Dotčené pozemky do původního stavu do 6 měsíců, s výhradou těch částí Dotčených pozemků, které nelze objektivně do původního stavu vrátit (např. pokácená zeleň).

13. Povinný jako vlastník Dotčených pozemků si vyhrazuje souhlas k zatížení Práva stavby. Smluvní strany se dohodly, že Stavebník není oprávněn Právo stavby zcizit nebo zatížit. Zákaz zcizení nebo zatížení Práva stavby se zřizuje jako věcné právo na dobu pěti (5) let a čtyř (4) měsíců ode dne, kdy byla splněna Odkládací podmínka. Souhlas Povinného se zcizením nebo zatížením Práva stavby nebude bezdůvodně odepřen. V případě zcizení Práva stavby potvrdí smluvní strany změnu subjektu uzavřením dodatku k této Smlouvě.

14. Ke vzniku Práva stavby a zákazu zcizení nebo zatížení je nutný vklad do katastru nemovitostí vedeného u příslušného katastrálního úřadu. Smluvní strany tímto výslovně udělují svůj souhlas k tomu, aby na základě této Smlouvy bylo Právo stavby včetně zákazu zcizení a zatížení Práva stavby zapsáno do veřejného seznamu. Návrh na zahájení řízení o vkladu Práva stavby včetně zákazu zcizení a zatížení Práva stavby podle této Smlouvy do katastru nemovitostí podá Stavebník do 10 pracovních dnů ode dne uzavření dodatku podle odst. 16 této části A. Správní poplatek za provedení vkladu práv dle této Smlouvy do katastru nemovitostí uhradí Stavebník.

15. Pro případ, že katastrální úřad návrh na povolení vkladu Práva stavby a dalších věcných práv dle této Smlouvy zamítne, smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem veškerou součinnost rozumně potřebnou k provedení vkladu do katastru nemovitostí.

16. Smluvní strany se dohodly, že zřízení Práva stavby a souvisejícího zákazu zcizení a zatížení práva stavby se odkládá do dne splnění následující podmínky:

- nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se mění územní plán do podoby umožňující provedení Projektu PARKHOTEL dle specifikace uvedené v příloze č. 3 této Smlouvy (dále jen „**Odkládací podmínka**“).

O splnění Odkládací podmínky uzavřou smluvní strany k této Smlouvě dodatek do 120 dnů ode dne, kdy došlo k jejímu splnění. V tomto dodatku zároveň smluvní strany změní přílohu č. 3, která již bude obsahovat řádnou specifikaci Stavby.

## **Část B – Smlouva o smlouvě budoucí kupní**

1. Budoucí kupující má rovněž po dokončení Projektu PARKHOTEL zájem o koupi Dotčených pozemků. Za účelem majetkoprávního vypořádání pozemků z důvodu realizace záměru Budoucího kupujícího realizovat projekt výstavby Projektu PARKHOTEL se smluvní strany této Smlouvy dohodly o prodeji Dotčených pozemků specifikovaných v odstavci 2. části A Smlouvy včetně součástí a příslušenství (dále též jen „**Předmět prodeje**“) a se všemi právy a povinnostmi s nimi spojenými, dále o zřízení služebnosti inženýrské sítě vedení kanalizačního řádu, vše dle kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebností uvedené v části C této Smlouvy a ve lhůtě a za podmínek sjednaných v části D této Smlouvy.

2. Smluvní strany této Smlouvy se dohodly, že k uzavření kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebností dojde po vydání kolaudačního rozhodnutí nebo jiného dokladu k užívání Stavby v souladu s platnými právními předpisy (např. povolení zkušebního provozu, povolení předčasného užívání).

3. Statutární město Karviná prohlašuje, že je vlastníkem inženýrské sítě, stávající stavby kanalizace, vybudované pod názvem „Karviná – rozšíření kanalizace, Stavba č. 04 Karviná – kanalizační sběrač C, 1. etapa, úsek A2“, která se nachází mimo jiné na pozemcích p.č. 3218/40 a 3221/2, oba v kat. území Karviná-město, jehož trasa je vyznačená v kopii katastrální mapy, která je přílohou č. 2 a nedílnou součástí této Smlouvy. Uvedená inženýrská síť není předmětem budoucího prodeje dle této Smlouvy.

4. Na důkaz vážného zájmu Budoucího kupujícího o koupi Dotčených pozemků v souladu s touto Smlouvou uhradil Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu před podpisem této Smlouvy jistinu ve výši 2.000.000,-- Kč, slovy: dva miliony korun českých, která bude započítána na úhradu kupní ceny při uzavření kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebností dle části C této Smlouvy. Jistina bude uhrazena na depozitní účet statutárního města Karviné č. 5405162/0800, bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s. Pro vyloučení pochybností, pokud nedojde k uzavření kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebností uvedené v části C této Smlouvy z důvodu odstoupení od této Smlouvy nebo jiného ukončení této Smlouvy, bude výše uvedená jistina vrácena zpět Budoucímu kupujícímu.

Smluvní strany se dohodly, že jistina uhrazená Budoucím kupujícím na účet Budoucího prodávajícího nebude úročena.

5. Pro případ nesplnění závazků Budoucího kupujícího uvedených v odstavci 3. části D této Smlouvy bude uhrazená jistina, a to ve výši 2.000.000,-- Kč, slovy: dva miliony korun českých, použita na úhradu smluvní pokuty Budoucího kupujícího Budoucímu prodávajícímu.

6. Povinnost uhradit smluvní pokutu dle odstavce 3. části D Smlouvy se nevztahuje na situace, kdy Budoucí kupující učiní řádně a v zákonných či obvyklých lhůtách veškerá potřebná právní jednání, kroky a procesní úkony ve správních řízeních a prodlení s vydáním potřebných správních rozhodnutí bude způsobeno z důvodů, které nejsou na straně Budoucího kupujícího. Za tyto důvody se zejména považují průtahy v dílčí změně územního plánu u Dotčených pozemků a správních řízeních nezaviněných budoucím kupujícím, nedodržování zákonných lhůt ze strany správních orgánů, dotčených orgánů a jiných institucí, vznášení nedůvodných námitek nebo podání nedůvodného opravného prostředku, odvolání nebo správní žaloby ze strany účastníků správních řízení. Za tyto důvody se rovněž považují jednání statutárního města Karviná v rámci své samostatné působnosti, která způsobí průtahy v dílčí změně územního plánu (např. neprojednání návrhu na pořízení dílčí změny územního plánu anebo návrhu změny územního plánu na nejbližší možné schůzi zastupitelstva), správních řízení povolujících Projekt PARKHOTEL (např. podání námitek) nebo nevydání souhlasu s napojením na technickou nebo dopravní infrastrukturu.

7. Označení a výměra části pozemku p č. 3221/2 o výměře cca 61 m<sup>2</sup> v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, který je součástí Předmětu prodeje, a také rozsah služebnosti inženýrské sítě kanalizačního řádu bude stanoven na základě geometrického zaměření, které zajistí na své náklady Budoucí kupující.

8. V případě, že nebude možné realizovat na pozemcích, jež jsou Předmětem prodeje dle této Smlouvy, Projekt PARKHOTEL, tj. nebude možno provést dílčí změnu územního plánu ani do 28.2.2028 nebo získat pravomocná povolení k zamýšlené stavbě na předmětných pozemcích ani do dvou (2) let od dne, kdy byla splněna Odkládací podmínka dle části A této Smlouvy, je Budoucí kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

### Část C – Znění kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti

## KUPNÍ SMLOUVA A SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTÍ

číslo SML/...../.....

#### Smluvní strany:

##### 1. statutární město Karviná

<b>adresa:</b>	Fryštátská 72/1, Karviná-Fryštát, PSČ 733 24
<b>zastoupené:</b>	.....
<b>k podpisu oprávněna na základě pověření ze dne .....</b>	.....
<b>IČO:</b>	00297534
<b>DIČ:</b>	CZ00297534

**bankovní spojení:** Česká spořitelna, a. s.  
**číslo účtu:** 19-1721542349/0800

**(dále též jen „statutární město Karviná“ nebo „prodávající“)**

a

## **2. LIMADO s.r.o.**

zapsána v obchodním rejstříku oddíl C, vl. 236269 vedeném Městským soudem v Praze

**zastoupená:** jednatelem [REDAKCE]  
**sídlo:** Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5  
**IČ:** 26374650  
**DIČ:** CZ26374650  
**bankovní spojení:** .....  
**Číslo účtu:** .....

**(dále též jen „kupující“)**

uzavřely níže uvedeného dne podle ustanovení § 1257 a § 2079 a následujících Občanského zákoníku v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) Kupní smlouvu a smlouvu o zřízení služebností (dále též jen „smlouva“), která má tento obsah:

### **I.**

1. Prodávající je vlastníkem pozemků p.č. 3218/40 ostatní plocha o výměře 5336 m<sup>2</sup>, p.č. 3218/41 ostatní plocha o výměře 577 m<sup>2</sup>, p.č. 3218/44 ostatní plocha o výměře 380 m<sup>2</sup> a p.č. 3221/2 ostatní plocha o výměře 900 m<sup>2</sup>, vše v kat. území Karviná-město, obec Karviná.

Uvedené pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Karviná (dále též jen „katastrální úřad“) na listu vlastnictví číslo 10001. Statutární město Karviná nabylo tyto pozemky na základě nabývacích titulů zapsaných na příslušném listu vlastnictví.

2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemků zhotoveným [REDAKCE] se sídlem [REDAKCE] pod č. 6500-18/2024 ze dne 06.08.2024, který byl schválen Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, dne 12.08.2024 pod č. j. PGP-998/2024-803, se z pozemku p. č. 3221/2 oddělil pozemek p. č. 3221/41 o výměře 61 m<sup>2</sup> v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná.

Rozdělení pozemků bylo schváleno Magistrátem města Karviná, Odborem stavebním a životního prostředí, pod č. j. \_\_\_\_\_ ze dne \_\_\_\_\_.

Geometrický plán č. 6500-18/2024 je přílohou č. 1 této smlouvy a její nedílnou součástí.

3. Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem inženýrské sítě vedení kanalizačního řádu, jejíž trasa včetně ochranného pásma je vyznačená v geometrickém plánu č. ...., který je přílohou č. 1 této smlouvy a její nedílnou součástí.

Uvedená inženýrská síť kanalizace není předmětem prodeje dle této smlouvy.



## **II.**

1. Prodávající touto smlouvou prodává (za úplatu odevzdává) kupujícímu do vlastnictví pozemky p.č. 3218/40, 3218/41, 3218/44, a pozemek p. č. 3221/41, který vznikl oddělením z původního pozemku p.č. 3221/2, jak je vyznačeno v geometrickém plánu č. 6500-18/2024, vše v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, včetně všech součástí a příslušenství a se všemi právy a povinnostmi s nimi spojenými (vše dále též jen „předmět prodeje“), a umožňuje kupujícímu nabýt vlastnické právo k předmětu prodeje, a to za sjednanou kupní cenu uvedenou v článku III. této smlouvy, a kupující předmět prodeje od prodávajícího za tuto kupní cenu přejímá a do svého vlastnictví kupuje.

2. Prodávající prohlašuje, že na předmětu prodeje neváznou žádné dluhy. Dále prodávající prohlašuje, že mu není známo, že by na předmětu prodeje vázla jiná věcná břemena či zástavní práva než ta věcná břemena, která jsou uvedena v katastru nemovitostí katastrálního úřadu na příslušném listu vlastnictví.

3. Kupující bere na vědomí, že na předmětu prodeje se nachází inženýrská síť vedení kanalizačního řádu ve vlastnictví statutárního města Karviné.

4. O převodu předmětu prodeje a zřízení služebností, jak je uvedeno v této smlouvě, rozhodlo Zastupitelstvo města Karviné svým usnesením číslo ..... ze dne .....

## **III.**

1. Kupní cena za prodej předmětu prodeje specifikovaného v článku II. odstavci 1. této smlouvy byla stanovena dohodou ve smyslu usnesení Zastupitelstva města Karviné citovaného v článku II. odstavci 4. této smlouvy a odpovídá obvyklé ceně nemovitosti na základě posouzení znalce Ing. Pavla Krámera a činí 5.930.610,- Kč, slovy: Pět milionů devět set třicet tisíc šest set deset korun českých.

Kupující před podpisem této smlouvy uhradil prodávajícímu jistinu v celkové výši 2.000.000,- Kč, slovy: dva miliony korun českých, která bude započítána na úhradu kupní ceny. Kupující se proto zavazuje uhradit prodávajícímu doplatek kupní ceny ve výši 3.930.610,- Kč na základě daňového dokladu – faktury vystavené prodávajícím, se splatností alespoň 14 dní, a to nejpozději ke dni splatnosti na účet a pod variabilním symbolem, jak je uvedeno na tomto daňovém dokladu – faktuře.

2. Smluvní strany této smlouvy se dohodly, že prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit, neuhradí-li kupující prodávajícímu sjednaný doplatek kupní ceny v plné výši a ve stanoveném termínu.

## **IV.**

1. Kupující touto smlouvou zřizuje ve prospěch statutárního města Karviné jako oprávněného časově neomezené oprávnění odpovídající služebnosti inženýrské sítě vedení kanalizačního řádu, a to bezúplatně.

2. Služebnost inženýrské sítě vedení kanalizačního řádu spočívá v právu vedení, provozování a udržování této inženýrské sítě kanalizace včetně příslušenství, a to:

– o délce 67 bm na pozemku p. č. 3218/40,

– o délce 14 bm na pozemku p. č. 3221/41, který vznikl oddělením z původního pozemku p. č. 3221/2, jak je vyznačeno v geometrickém plánu č.6500-18/2024,

vše v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, a dále v právu vstupu a vjezdu na výše uvedené pozemky dotčené služebností inženýrské sítě kanalizačního řádu za účelem provádění údržby, oprav nebo odstraňování předmětné inženýrské sítě. Ochranné pásmo kanalizace je vymezeno vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny kanalizační stoky na každou stranu, a to 3,5 m. Tuto kanalizaci je nutno respektovat

3. Rozsah služebnosti specifikované v tomto článku smlouvy je stanoven geometrickým plánem č. 6500-18/2024, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.

4. Statutární město Karviná práva odpovídající služebnosti dle této smlouvy přijímá. Kupující se zavazuje výkon práv odpovídajících služebnosti dle této smlouvy strpět.

## V.

1. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práv podle této smlouvy do katastru nemovitostí podá prodávající do 10 pracovních dnů od zaplacení plné výše kupní ceny dle článku III. této smlouvy. Správní poplatek za provedení vkladu práv do katastru nemovitostí uhradí kupující.

2. Do doby provedení vkladu práv podle této smlouvy jsou obě smluvní strany svými projevy vůle vázány a zavazují se bez souhlasu druhé strany nepřevést předmět prodeje na třetí osobu, ani jej jakkoliv nezatížit nebo nesjednat práva k němu pro třetí osobu.

3. Pro případ, že katastrální úřad návrh na povolení vkladu práv dle této smlouvy zamítne, smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem veškerou součinnost rozumně potřebnou k provedení vkladu práv do katastru nemovitostí.

## VI.

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 smlouvy zajistí statutární město Karviná.

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

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

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

5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech a každý má platnost originálu. Proávající obdrží 2 vyhotovení této smlouvy, z nichž 1 přiloží k návrhu na provedení vkladu práv do katastru nemovitostí. Kupující obdrží 2 vyhotovení smlouvy.

7. Obě smluvní strany konstatují, že ve smlouvě nejsou žádná slova opravována, přepisována nebo vepisována.

8. Smluvní strany této smlouvy shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek.

9. Ostatní práva a povinnosti ve smlouvě výslovně neupravené se řídí ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména občanského zákoníku v platném znění.

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

*Příloha: č. 1 – geometrický plán č. 6500-18/2024*

V Karviné dne

V..... dne

Prodávající:

Kupující:

.....

.....

#### **Část D – Podmínky uzavření kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti**

1. Budoucí kupující prohlašuje, že si Předmět prodeje dle této Smlouvy řádně prohlédl bezprostředně před podpisem této Smlouvy a seznámil se s jeho stavem.

2. Budoucí prodávající je povinen uzavřít s Budoucím kupujícím kupní smlouvu a smlouvu o zřízení služebností uvedenou v části C této Smlouvy a podat bezvadný návrh na vklad dle kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti uvedené v části C této Smlouvy budou-li splněny podmínky pro podání návrhu na vklad (tj. řádně zaplacená kupní cena) do čtyř (4) měsíců ode dne, kdy Budoucí kupující doručí Odboru majetkovému Magistrátu města Karviné vydání kolaudačního rozhodnutí nebo jiného dokladu k užívání stavby v souladu s platnými právními předpisy (např. povolení zkušebního provozu, povolení předčasného užívání) na Projekt PARKHOTEL na Předmětu prodeje a geometrický plán dle této Smlouvy a současně písemně vyzve Budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti v souladu s touto Smlouvou.

3. Budoucí kupující doručí Budoucímu prodávajícímu kolaudační rozhodnutí nebo jiný doklad k užívání stavby Projektu PARKHOTEL v souladu s platnými právními předpisy (např. povolení zkušebního provozu, povolení předčasného užívání) dle předchozího odstavce ve lhůtě do pěti (5) let ode dne, kdy byla splněna Odkládací podmínka dle části A této Smlouvy není-li mezi Stranami dohodnuto prodloužení této lhůty dle odst. 10 části A této Smlouvy. V případě, že Budoucí kupující nedoloží ve stanoveném termínu Budoucímu prodávajícímu kolaudační rozhodnutí nebo jiný doklad k užívání stavby Projektu PARKHOTEL, zakládá se právo Budoucího prodávajícího odstoupit od této Smlouvy a dále právo uplatnit vůči

Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 2.000.000,- Kč za porušení této povinnosti. Právo odstoupit a právo požadovat smluvní pokutu nelze podle tohoto odstavce využít, pokud prodlení s obstaráním a doručením kolaudačního rozhodnutí nebo jiného dokladu k užívání Projektu PARKHOTELU nezpůsobil Budoucí kupující anebo probíhají-li jednání dle odst. 10 části A této Smlouvy.

Budoucí kupující souhlasí se zaplacením smluvní pokuty Budoucímu prodávajícímu tak, jak je ujednáno v části B odst. 5. Smlouvy.

4. V případě odstoupení od této Smlouvy ze strany Budoucího prodávajícího dle této Smlouvy je Budoucí kupující povinen uvést pozemky do původního stavu do 6 měsíců od doručení oznámení o odstoupení od Smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak, s výhradou těch částí Dotčených pozemků, které nelze objektivně do původního stavu vrátit (např. pokácená zeleň). Pokud Budoucí prodávající odstoupí od této Smlouvy pro porušení povinností Budoucího kupujícího, Budoucí kupující nemá právo požadovat po Budoucím prodávajícím úhradu za zhodnocení Dotčených pozemků.

5. Smluvní strany této Smlouvy 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 do datové schránky, má-li ji smluvní strana zřízenou. Obě smluvní strany této Smlouvy se dohodly, že pokud nebude korespondence druhou smluvní stranou převzata, platí fikce doručení, a to posledním dnem uložení písemnosti na poště. Odmítne-li smluvní strana převzít písemnost, má se za to, že písemnost je doručena odmítnutím převzetí písemnosti.

6. 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.

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

8. Smluvní strany souhlasí s tím, že v registru smluv bude zveřejněn celý rozsah Smlouvy, a to na dobu neurčitou.

9. Smluvní strany se dohodly na tom, že tato Smlouva je uzavřena okamžikem podpisu obou smluvních stran, přičemž rozhodující je datum pozdějšího podpisu.

10. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

11. Tato Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech a každý má platnost originálu. Budoucí prodávající obdrží 1 vyhotovení této Smlouvy, budoucí kupující obdrží 2 vyhotovení této Smlouvy a 1 vyhotovení s úředně ověřenými podpisy je určeno pro vklad Práva stavby a zákazu zcizení a zatížení Práva stavby do katastru nemovitostí.

12. Obě smluvní strany konstatují, že v této Smlouvě nejsou žádná slova opravována, přepisována nebo vepisována.

13. Smluvní strany této Smlouvy shodně prohlašují, že si tuto 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.

14. Ostatní práva a povinnosti v této Smlouvě výslovně neupravené se řídí ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména občanského zákoníku v platném znění.

15. O zřízení Práva stavby, zákazu zcizení a zatížení Práva stavby, převodu Předmětu prodeje, zřízení služebnosti inženýrské sítě vedení kanalizačního řádu a o uzavření této Smlouvy rozhodlo Zastupitelstvo města Karviné svým usnesením číslo      ze dne      .

16. Obě smluvní strany potvrzují správnost a autentičnost této Smlouvy svými podpisy.

*Příloha: č. 1 – kopie katastrální mapy s vyznačením předmětu prodeje*

*Příloha č. 2 – kopie katastrální mapy s vyznačením trasy inženýrské sítě*

*Příloha č. 3 – popis Stavby*

*Příloha č. 4 – geometrický plán*

V Karviné dne

V Praze dne

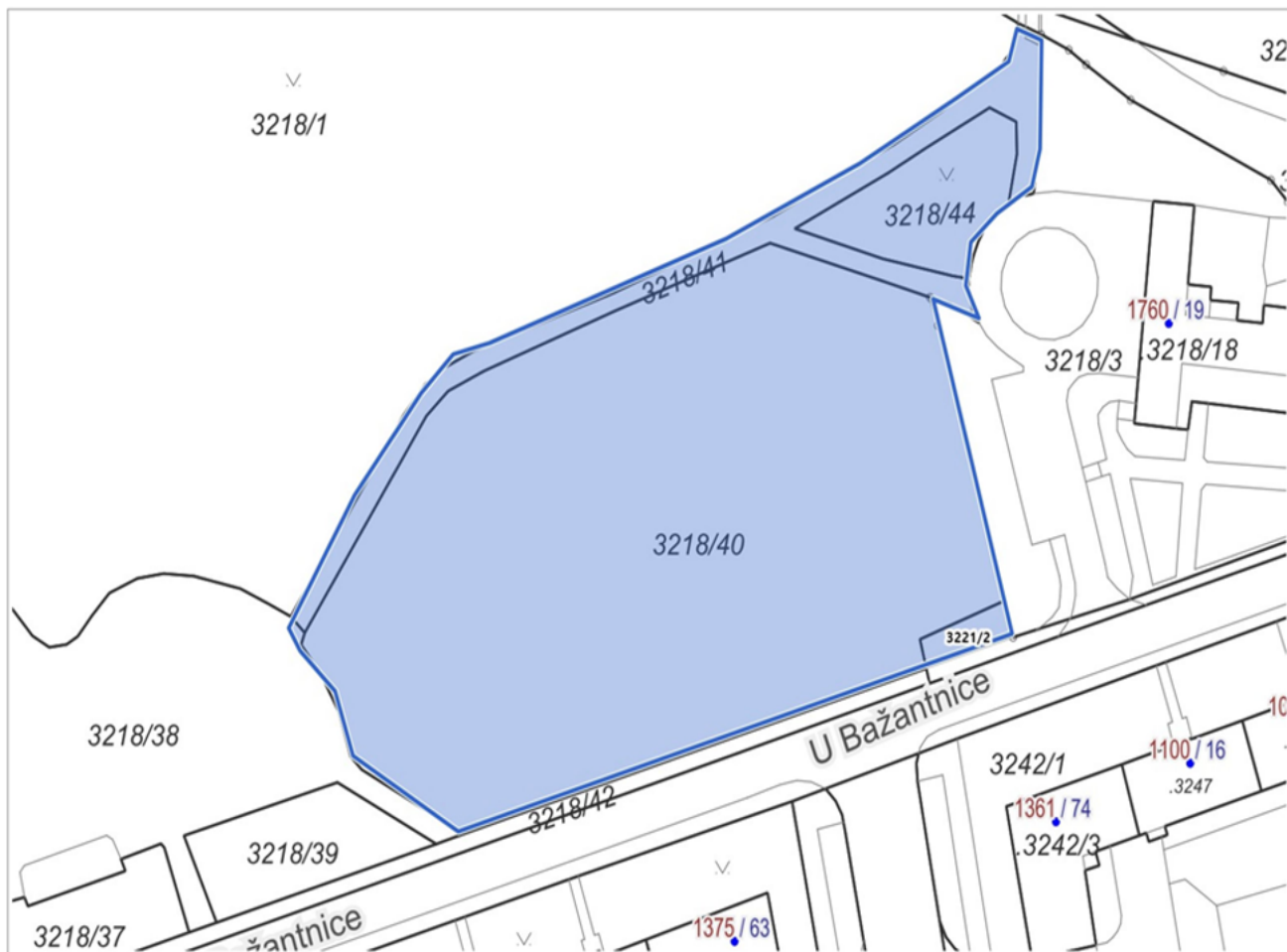
Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

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

.....  
  
*jednatel*

Příloha: č. 1 – kopie katastrální mapy s vyznačením předmětu prodeje



Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

1 : 733

Příloha č. 2 – kopie katastrální mapy s vyznačením trasy inženýrské sítě kanalizačního řádu



Katastr. © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

1 : 943

### Příloha č. 3 - popis Stavby

#### Popis stavby

##### Základní charakteristika stavby a jejího užívání

a) nová stavba nebo změna dokončené stavby; u změny stavby údaje o jejich současném stavu, závěry stavebně technického, případně stavebně historického průzkumu a výsledky statického posouzení nosných konstrukcí,

Jedná se o stavební úpravy, resp. přístavbu a rozšíření stávající restaurace na p.p.č. 3218/18, k.ú. Karviná-město. Záměrem je vybudovat hotel spolu s herním prostorem, tj. multifunkčními sály pro e-sporty a hotelovým kasinem, které bude oddělenou částí hotelového zařízení. V návaznosti na uvedené využití bude zřízeno nové gastronomické zařízení a další souviselé provozy. Uvedený záměr je v souladu s aktuálně platnou obecně závaznou vyhláškou č. 6/2018 statutárního města Karviná.

b) účel užívání stavby,

V současné době je objekt využíván jako restaurace. Účelem nové přístavby je rozšíření kapacit restaurace o nové provozy hotelu, e-sportu, kasina a gastro.

c) trvalá nebo dočasná stavba,

Jedná se o trvalou stavbu.

g) navrhované parametry stavby – zastavěná plocha, obestavěný prostor, užitná plocha, počet funkčních jednotek a jejich velikosti apod.,

Parametry řešeného záměru jsou:

Současný stav stávající restaurace na p.p.č. 3218/18:

Zastavěná plocha	385 m <sup>2</sup>
Užitná plocha	350 m <sup>2</sup>
Zpevněná plocha	125 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor	1 980 m <sup>2</sup>

Nově navrhovaná přístavba:

Zastavěná plocha	2 680 m <sup>2</sup>
Zpevněná plocha	2 450 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor	60 400 m <sup>3</sup>

Počet podlaží:

1 podzemní podlaží + 5 nadzemních podlaží

Užitná plocha 1.PP:	2 059 m <sup>2</sup>
Užitná plocha 1.NP:	2 020 m <sup>2</sup>
Užitná plocha 2.NP:	2 218 m <sup>2</sup>
Užitná plocha 3.NP:	1 845 m <sup>2</sup>
Užitná plocha 4.NP:	1 344 m <sup>2</sup>
Užitná plocha 5.NP:	1 344 m <sup>2</sup>



Kapacity a parametry přístavby:

Hotel	48 pokojů (rozmezí max. 40-50 pokojů)
Multifunkční sály	2 850 m <sup>2</sup> (rozmezí max. 2 500 m <sup>2</sup> – 3 200 m <sup>2</sup> )
Gastro	400 jídel (rozmezí max. 300 – 600 jídel)
Parkovací stání v 1.PP	45 stání (rozmezí max. 40 – 50 stání)
Parkovací stání venkovní	100 stání (rozmezí max. 90 – 120 stání)

Počet pracovních míst 200 – 300 osob

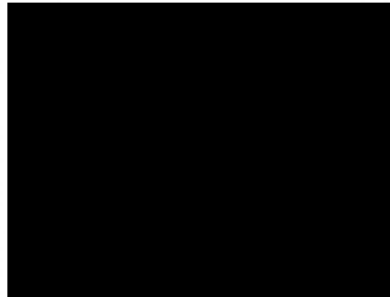
Stávající restaurace bude zachována.

V rámci projektu dojde k revitalizaci navazujícího parku.

Příloha č. 4 – geometrický plán

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ												
Dosavadní stav						Nový stav						
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob vymezení	Porovnání se stavem evidence právních vztahů		
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Díl přečten z pozemku zapsaného v katastru nemovitostí	Díl přečten z pozemku zapsaného v poz. evidenci	Dílo listu vlastnictví
3221/2		9:00	ostatní plocha	3221/2	6:39	ostatní plocha		0				
		9:00		3221/41	6:61	ostatní plocha		0	3221/2		10001	61
		9:00			9:00							
vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku												
3218/40									3218/40		10001	2:37 67 bm
3221/2				3221/41					3221/2		10001	36 14 bm

Příloha GP 6500-18/2024



GP	[Redacted]
pr	
roz	
věc	
Vyt	
Čís	
Dik	
Obč	
Kat	
Mě	
Dosa	
sevn	
frank	
17	

