



STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ  
Magistrát města Karviné

Materiál pro 25. řádné zasedání Zastupitelstva města Karviné, konané dne 27.04.2026

## Zásady prodeje pozemků pro výstavbu rodinných domů v Lokalitě RD nad Vagónkou

### Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Karviné

### rozhodlo

vydat Zásady prodeje pozemků pro výstavbu rodinných domů v Lokalitě RD nad Vagónkou dle přílohy č. 1 k tomuto usnesení.

### Důvodová zpráva:

ZM-25-OO Zásady prodej pozemků Vagonka-DZ.pdf

### Přílohy k usnesení:

ZM-25-OO Zásady prodej pozemků Vagonka-1U.pdf

Vyřizuje: Odbor organizační, oddělení právní  
Mgr. Jana Godálová

Schválil: JUDr. Olga Guziurová MPA (vedoucí odboru) v. r.

Předkládá RM: Vladimír Kolek (náměstek primátora), podepsal: Ing. Lukáš Raszyk v. r.

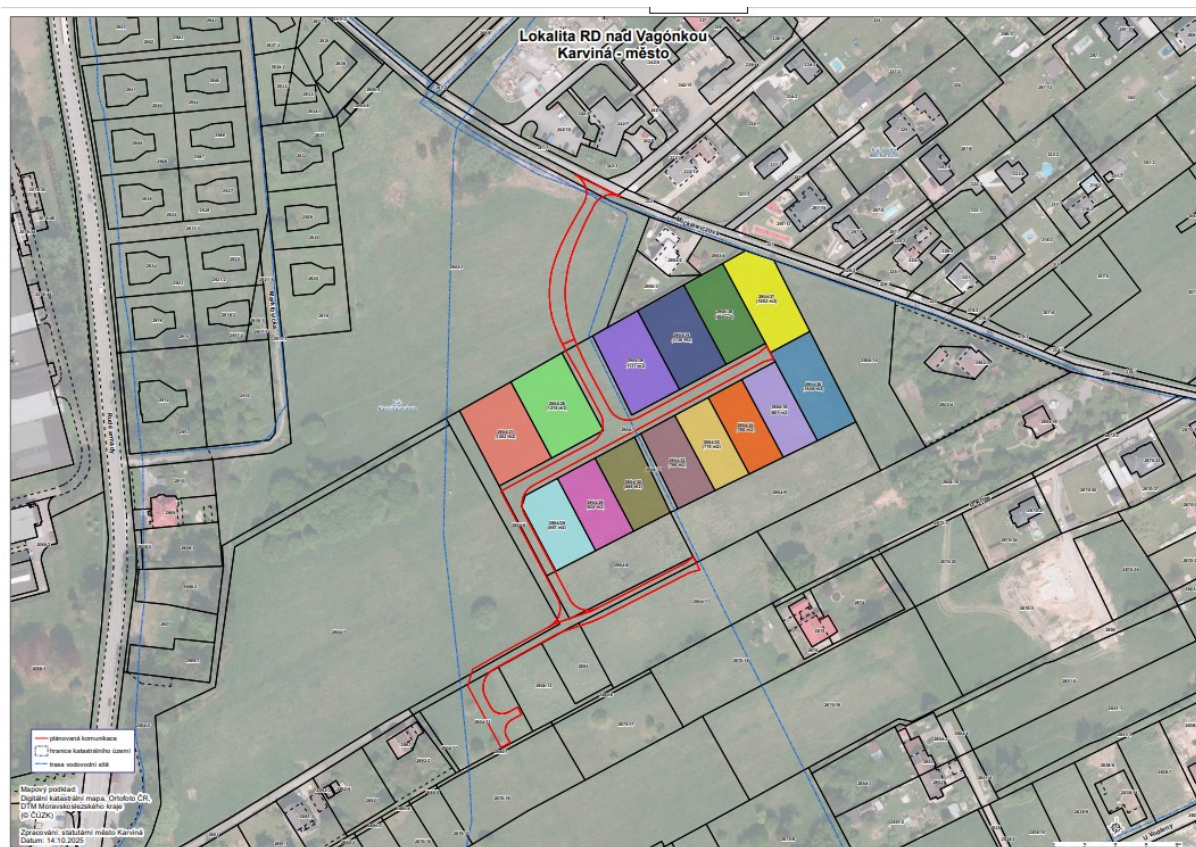
# Důvodová zpráva

## Zásady prodeje pozemků pro výstavbu rodinných domů v Lokalitě RD nad Vagónkou

Zastupitelstvo města rozhoduje dle § 84 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

Rada města Karviné předkládá k projednání Zastupitelstvu města Karviné návrh Zásad prodeje pozemků pro výstavbu rodinných domů v Lokalitě RD nad Vagónkou (dále jen „Zásady“).

Důvodem předložení Zásad je stanovení postupu při prodeji pozemků, které jsou ve vlastnictví statutárního města Karviné v lokalitě Karviná-Nové Město:



Pozemky jsou určeny pro výstavbu rodinných domů. Cílem zásad je stanovení rovných podmínek pro zájemce o koupi těchto pozemků.

Prodej pozemků bude probíhat formou elektronické licitace. Zásady stanoví, kdo je oprávněn přihlásit se k licitaci včetně podmínek, které musí zájemce splnit a další postup při licitaci a následném schvalování prodeje pozemků.

Rada města Karviné projednala návrh na svém zasedání dne 22. 04. 2026 a doporučila Zastupitelstvu města Karviné Zásady prodeje pozemků pro výstavbu rodinných domů v Lokalitě RD nad Vagónkou dle přílohy k usnesení.



**STATUTÁRNÍ MĚSTO  
KARVINÁ  
Zastupitelstvo města Karviné**

## **ZÁSADY**

### **prodeje pozemků pro výstavbu rodinných domů v Lokalitě RD nad Vagónkou**

Zastupitelstvo města Karviné vydalo tyto Zásady prodeje pozemků pro výstavbu rodinných domů v Lokalitě RD nad Vagónkou (dále jen „Zásady“):

#### **Článek 1 Úvodní ustanovení**

Cílem těchto Zásad je stanovení transparentního postupu prodeje pozemků ve vlastnictví statutárního města Karviné (dále jen „město“) určených pro výstavbu rodinných domů a zajištění rovných podmínek pro všechny zájemce o koupi těchto pozemků.

#### **Článek 2 Předmět Zásad**

Zásady upravují postup města při prodeji pozemků v Lokalitě RD nad Vagónkou v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, které jsou vyznačeny ve výkresu situace na podkladu katastrální mapy tvořící přílohu č. 1 těchto Zásad, a to s přihlédnutím k zájmu města na rozvoji lokality formou individuálního rodinného bydlení.

#### **Článek 3 Licitace**

- 3.1 Zjištění nejvyšší nabídky pro prodej pozemků v Lokalitě RD nad Vagónkou proběhne formou licitačního řízení (licitace), a to ve formě elektronické licitace. Základní podmínky a postup licitačního řízení jsou stanoveny těmito Zásadami. Město, jako vyhlášovatel licitačního řízení, si vyhrazuje právo podmínky licitačního řízení změnit nebo doplnit, a to zejména o specifická technická opatření v souvislosti s realizací licitačního procesu. Město jako vyhlášovatel licitačního řízení je oprávněno také řízení zrušit.
- 3.2 Na jednotlivé pozemky budou vyhlášena samostatná licitační řízení.
- 3.3 Přihlásit se k licitaci mohou pouze
  - a) fyzická osoba,
  - b) manželé nebo partneři, kteří jsou pro účely těchto Zásad považováni za jednoho zájemce o koupi,
  - c) skupina fyzických osob jako budoucí spoluvlastníci, kteří jsou pro účely těchto Zásad považováni za jednoho zájemce o koupi,dále jen „zájemce“.
- 3.4 Zájemce se přihlásí k licitaci tak, že doručí Odboru majetkovému prostřednictvím podatelny Magistrátu města Karviné přihlášku k licitaci, týkající se konkrétního pozemku pro konkrétní

licitační řízení, kde uvede a vyplní požadované údaje a zároveň prohlásí, že ke dni podání přihlášky nemá nevypořádané závazky vůči městu. Přihláška k licitaci tvoří přílohu č. 2 těchto Zásad. Zájemci uvedení v bodě 3.3. písm. b) a c) těchto Zásad předloží společnou přihlášku k licitaci.

- 3.5 Zájemce může podat pouze jednu přihlášku, v níž však může uvést vícero pozemků, k jejichž licitaci se hlásí. Pokud zájemce přihlášený do vícero licitačních řízení v některém z nich uspěje, jeho přihlášení do následujících licitačních řízení tímto zaniká.
- 3.6 Podáním přihlášky k licitaci zájemce mj. prohlašuje, že:
  - a) se seznámil se Zásadami prodeje pozemků pro výstavbu rodinných domů v Lokalitě RD nad Vagónkou a rozumí jim;
  - b) se seznámil s obsahem Vzorového návrhu kupní smlouvy;
  - c) se seznámil se Základními parametry zástavby lokality;
  - d) se seznámil se stavem pozemku;
  - e) nemá nevypořádané závazky vůči městu;
  - f) je srozuměn s propadnutím licitační jistiny v případě, že se umístí v licitačním řízení o konkrétní pozemek na prvním místě, tj. podá nejvyšší nabídku, převod bude schválen zastupitelstvem a neuzavře kupní smlouvu nebo jinak zmaří uzavření kupní smlouvy.
- 3.7 K účasti na licitačním řízení bude připuštěn pouze zájemce, který řádně a včas složí licitační jistinu ve výši 200.000,- Kč. Za okamžik složení licitační jistiny se považuje okamžik připsání celé částky na účet města. Zájemce bere na vědomí a podáním přihlášky k licitaci souhlasí s tím, že složená licitační jistina nebude úročena. V případě, že je zájemce platně přihlášen k vícero licitačním řízením, složí pouze jednu jistinu. Ta se považuje za složenou pro všechna licitační řízení, do kterých je přihlášen.

#### **Článek 4**

- 4.1 Před zahájením licitace Odbor majetkový Magistrátu města Karviné ověří, zda přihlášený zájemce splnil podmínky pro účast v licitaci.
- 4.2 Přihlášený zájemce je pro splnění podmínek pro účast v licitaci povinen na výzvu prokázat Odboru majetkovému Magistrátu města Karviné svou totožnost, a to buď osobně či jiným způsobem (např. podání přihlášky s úředně ověřeným podpisem, v elektronické podobě s uznávaným elektronickým podpisem, prostřednictvím datové schránky, prostřednictvím portálu občana města Karviné). Prokázání totožnosti je neopominutelnou podmínkou pro připuštění zájemce k licitaci.
- 4.3 Licitace probíhá elektronicky prostřednictvím vzdáleného přístupu / on-line. Zájemce sám odpovídá za to, že disponuje přiměřenými technickými prostředky, které mu umožní účast v elektronické licitaci.

#### **Článek 5 Schválení prodeje**

- 5.1 Zájemce, který v průběhu licitace podá nejvyšší nabídku, se stane vítězem licitace. Zastupitelstvo schválí nejvyšší nabídku vítěze licitace, který splnil všechny stanovené podmínky. Vítěz licitace je svou nejvyšší nabídkou vázán do okamžiku uzavření kupní smlouvy.
- 5.2 Město neuzavře kupní smlouvu s vítězem licitace, který ke dni uzavření kupní smlouvy nemá vypořádané své závazky vůči městu.

#### **Článek 6 Uzavření kupní smlouvy**

- 6.1 Po schválení prodeje pozemku Zastupitelstvem bude se zájemcem uzavřena kupní smlouva.
- 6.2 V případě uzavření kupní smlouvy se zaplacená licitační jistina započte na úhradu kupní ceny.
- 6.3 Zbývající část kupní ceny bude uhrazena na účet města na základě faktury, kterou město vystaví zájemci jako nabyvateli.

## **Článek 7 Vrácení licitační jistiny**

- 7.1 Zájemci, který neuspěl v licitačním řízení, tj. nestal se vítězem licitace, bude licitační jistina, není-li v těchto Zásadách stanoveno jinak, vrácena, a to nejpozději do 10 pracovních dnů po skončení poslední licitace, do níž je přihlášen.
- 7.2 V případě, že Zastupitelstvo neschválí prodej pozemku na základě předložené nabídky, bude licitační jistina vítězi licitace, není-li v těchto Zásadách stanoveno jinak, vrácena do 10 pracovních dnů po tomto zasedání Zastupitelstva.
- 7.3 Vrácená licitační jistina bude poukázána na číslo účtu, ze kterého byla uhrazena.
- 7.4 Složená licitační jistina propadá ve prospěch města, pokud
  - a) zastupitelstvem schválený zájemce neuzavře kupní smlouvu, a to ani do 30 dnů od doručení výzvy k jejímu uzavření, nebo
  - b) vítěz licitace neuhradí kupní cenu v souladu s kupní smlouvou, nebo
  - c) se prokáže, že vítěz licitace uvedl v přihlášce k licitaci nepravdivé údaje, např. nepravdivé prohlášení, že nemá nevypořádané závazky vůči městu.

## **Článek 8 Závěrečná ustanovení**

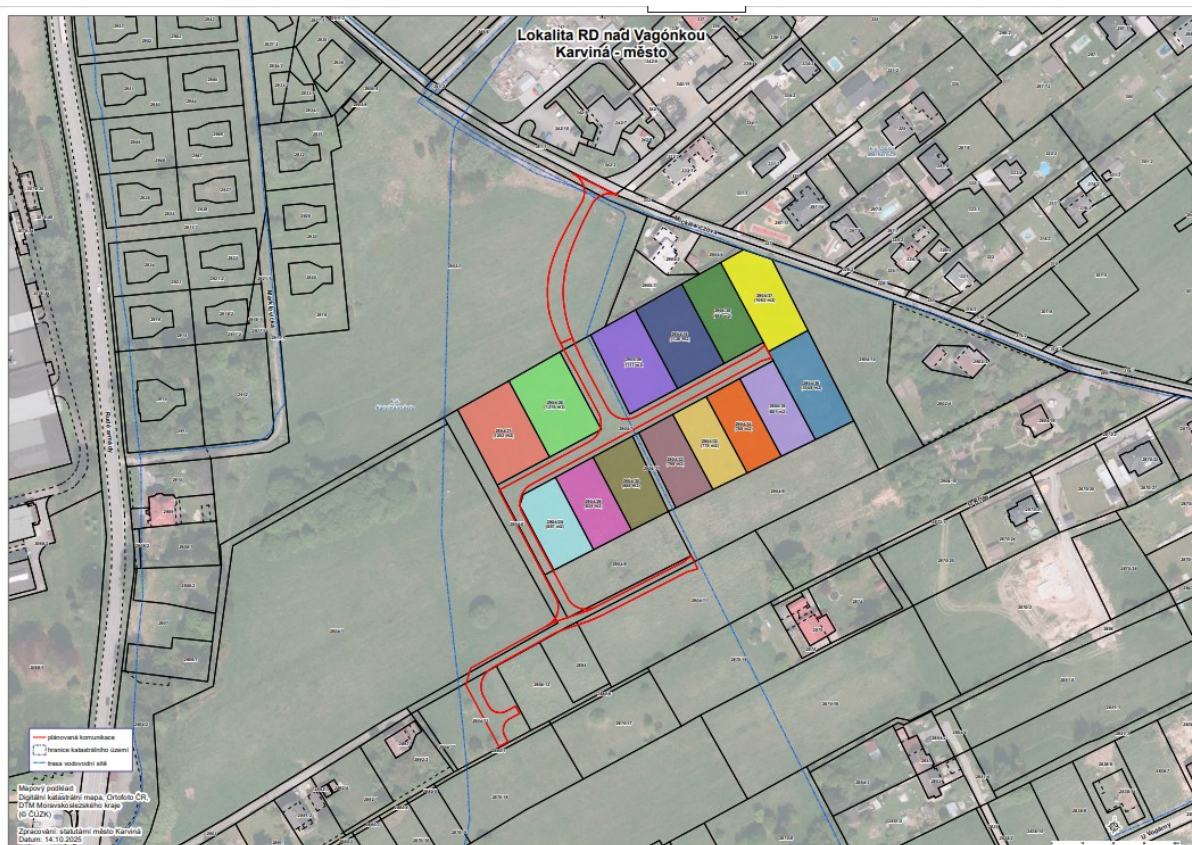
- 8.1 Zájemce nemá nárok na náhradu nákladů spojených s účastí v licitačním řízení a uzavíráním kupní smlouvy.
- 8.2 Město je oprávněno odmítnout všechny předložené nabídky účastníků licitačního řízení.
- 8.3 Zájemce podáním přihlášky k licitaci akceptuje podmínky licitačního řízení a podmínky prodeje pozemku.
- 8.4 Zásady včetně příloh budou zveřejněny na webových stránkách města.
- 8.5 Jestliže některé ustanovení Zásad bude nebo se stane k jakémukoliv okamžiku neplatným, neúčinným nebo neprosaditelným, zůstává platnost, účinnost nebo prosaditelnost ostatních ustanovení Zásad tímto nedotčena.
- 8.6 Nedílnou součástí Zásad jsou následující přílohy:
  - a) Příloha č. 1 – Výkres situace na podkladu katastrální mapy
  - b) Příloha č. 2 – Přihláška k licitaci
  - c) Příloha č. 3 – Vzorový návrh kupní smlouvy
  - d) Příloha č. 4 – Základní parametry zástavby
- 8.7 Těmito Zásadami se ruší Zásady prodeje pozemků pro výstavbu rodinných domů ze dne 14. 09. 2020.
- 8.8 Tyto Zásady byly schváleny usnesením Zastupitelstva města Karviné č. .... ze dne 27. 04. 2026 a nabývají účinnosti okamžikem schválení.

Ing. Jan Wolf v. r.  
primátor

Ing. Lukáš Raszyk v. r.

náměstek primátora

Příloha č. 1  
Výkres situace na podkladu katastrální mapy



## PŘIHLÁŠKA K LICITACI

konané dle

Zásad prodeje pozemků pro výstavbu rodinných domů v Lokalitě RD nad Vagónkou  
(dále jen „Zásady“)

Specifikace licitovaného pozemku pro stavbu rodinného domu:

parcelní číslo/čísla\*: .....

v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná.

### 1) zájemce o licitaci:

příjmení, jméno, titul: ..... datum narození:.....

adresa trvalého bydliště: .....

adresa pro doručování: .....

telefon: ..... e-mail: .....

### 2) zájemce o licitaci:

příjmení, jméno, titul: ..... datum narození:.....

adresa trvalého bydliště: .....

adresa pro doručování: .....

telefon: ..... e-mail: .....

### 3) zájemce o licitaci:

příjmení, jméno, titul: ..... datum narození:.....

adresa trvalého bydliště: .....

adresa pro doručování: .....

telefon: ..... e-mail: .....

Je-li fyzických osob více než 3, jsou uvedeny v příloze této přihlášky včetně podpisu: **ANO x NE**

V případě zamýšleného spoluvlastnictví pozemku, bude tento nabýván do:

společného jmění / podílového spoluvlastnictví v rozsahu:

kupující 1 – ..... kupující 2 – ..... kupující 3 – .....

(v případě více spoluvlastníků jsou jednotlivé spoluvlastnické podíly uvedeny v příloze s údaji o těchto spoluvlastnících).

\* lze uvést výčet vícero parcel

## **PROHLÁŠENÍ ZÁJEMCE O LICITACI**

Prohlašuji, že:

- a) řádně jsem se seznámil/a se Zásadami a rozumím jim;
- b) řádně jsem se seznámil/a se vzorovým návrhem kupní smlouvy a se Základními parametry zástavby a akceptuji je;
- c) seznámil/a jsem se s právním a faktickým stavem pozemku a akceptuji je;
- d) řádně plním své peněžité závazky vůči třetím osobám a nejsem dlužníkem vůči statutárnímu městu Karviná;
- e) beru na vědomí, že pokud bude zjištěno, že ke dni uzavření kupní smlouvy mám pohledávky po splatnosti vůči třetím osobám či vůči statutárnímu městu Karviná, nebude v souladu se Zásadami se mnou uzavřena kupní smlouva;
- f) nejsem účastníkem žádného soudního, rozhodčího, správního řízení, které by mohlo mít negativní vliv na řádné plnění mých závazků souvisejících s koupí pozemku a nejsem si vědom/a jakéhokoliv rizika zahájení takového řízení;
- g) neprobíhá žádné exekuční, vykonávací či insolvenční řízení ve vztahu k mému majetku a nejsem si vědom/a jakéhokoliv rizika zahájení takového řízení;
- h) beru na vědomí, že na koupi pozemku není právní nárok;
- i) beru na vědomí, že v případě, že podám nejvyšší nabídku a Zastupitelstvo města mou nabídku schválí a včas neuzavřu kupní smlouvu, propadá složená licitační jistina ve výši 200.000,- Kč statutárnímu městu Karviná a případný závazek statutárního města Karviná uzavřít kupní smlouvu zaniká;
- j) veškeré údaje a skutečnosti uvedené výše jsou pravdivé;
- k) jsem si vědom/a, že osobní údaje uvedené v této přihlášce budou použity pouze k jednání a úkonům směřujícím k realizaci licitace a k jednání a úkonům směřujícím k možnému uzavření kupní smlouvy k výše uvedenému pozemku, včetně případného rozhodnutí o prodeji příslušnými orgány města.

## **ZPROŠTĚNÍ MLČENLIVOSTI**

podle § 52 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů

Zájemce / každý ze zájemců zproštuje mlčenlivosti pracovníky správce daně – úřední osoby Odboru ekonomického Magistrátu města Karviné, k poskytování informací o druhu a výši veškerých pohledávek, při jejichž správě (vybírání) se postupuje podle zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších

předpisů, zejména o pohledávkách na místních poplatcích a pokutách za přestupky (peněžitá plnění v rámci dělené správy).

Informace budou poskytovány pracovníkům Odboru majetkového Magistrátu města Karviné k následnému zpracování podkladů ve věci účasti zájemce / zájemců v licitaci konané dle Zásad prodeje pozemků pro výstavbu rodinných domů v Lokalitě RD nad Vagónkou (dále jen „Zásady“), pro účely ověření splnění podmínek pro účast zájemce v licitaci dle Zásad, a to i opakovaně včetně informací o nově vzniklých pohledávkách, budou-li trvat důvody pro získání informací o pohledávkách, nebo do odvolání zproštění mlčenlivosti.

Zájemce 1):

Zájemce 2):

V ..... dne .....  
.....

V ..... dne

.....

.....

Zájemce 3):

V ..... dne .....

.....

(Podpisy případných dalších zamýšlených spoluvlastníků jsou uvedeny v příloze pevně spojené s touto přihláškou)

## O s v ě d ě n í

ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích zveřejněno od ..... do .....  
schváleno usnesením Zastupitelstva města Karviné č. .... ze dne .....  
Vyhotovil: Magistrát města Karviné, Odbor ....., .....  
Datum: ..... Podpis:

### KUPNÍ SMLOUVA SML .....

**1. statutární město Karviná**

**adresa:**

Fryštátská 72/1, 733 01 Karviná - Fryštát

**zastoupené:**

....., primátorem města

**k podpisu oprávněn na základě**

**plné moci ze dne .....**

**IČ:**

00297534

**DIČ:**

CZ699007109

**bankovní spojení:**

Česká spořitelna, a. s.

**číslo účtu:**

19-1721542349/0800

**variabilní symbol:**

(dále jen „prodávající“ či „oprávněný předkupník“)

a

**2. Jméno, příjmení**

**r.č.:**

**bytem:**

(dále jen „kupující“ či „povinný z předkupního práva“)

(všichni společně pak dále jen „smluvní strany“)

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

#### I.

1. Prodávající je vlastníkem pozemku p. č. .... v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, jak je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Karviná (dále jen „katastrální úřad“) na listu vlastnictví číslo .....
2. Účelem této Smlouvy je prodej pozemku určeného pro stavbu jednoho samostatného (izolovaného) rodinného domu, tedy stavby pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, a dalších případných doplňkových staveb ke stavbě rodinného domu dle platné právní legislativy ČR („stavba“). Prodej pozemku dle této Smlouvy je sjednáván za předpokladu, že Kupující bude plně respektovat podmínky stanovené touto Smlouvou a Kupující užije pozemek pro výstavbu stavby na pozemku pro potřeby své či své rodiny, čímž bude zajištěn rozvoj dané lokality coby lokality určené pro bydlení v rodinných domech a klidového charakteru.
3. Smluvní strany si jsou vědomy významu tohoto účelu a berou na vědomí a souhlasí s případnými sankcemi hrozícími za nedodržení závazků plynoucích z této Smlouvy.

#### II.

1. Prodávající touto Smlouvou prodává kupujícímu pozemek p. č. .... v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná (dále též jen „pozemek“), a to včetně všech součástí a příslušenství, se všemi právy a povinnostmi s ním spojenými, a umožňuje kupujícímu nabýt vlastnické právo k pozemku, a to za sjednanou kupní cenu uvedenou v čl. III. této smlouvy, a kupující tento pozemek od prodávajícího za tuto kupní cenu kupuje.
2. Prodávající prohlašuje, že na převáděném pozemku neváznou žádné dluhy ani zástavní práva evidovaná v katastru nemovitostí katastrálního úřadu. Prodávající dále prohlašuje, že mu není známo, že by na nemovitostech vázla jiná věcná břemena či zástavní práva v katastru nemovitostí neuvedená.
3. Na pozemku se mohou nacházet podzemní stavby či pozůstatky staveb, o jejichž umístění není prodávajícímu nic známo.
4. O převodu pozemku, jak je uvedeno v této smlouvě, rozhodlo Zastupitelstvo města Karviné svým usnesením číslo ..... ze dne .....
5. Smluvní strany potvrzují, že rozhodnutí Zastupitelstva města Karviné o převodu pozemku předcházelo licitační řízení dle Zásad prodeje pozemků pro výstavbu rodinných domů v Lokalitě RD nad Vagónkou (dále jen „licitace“), v rámci kterého podal kupující nejvyšší nabídku.

### III.

1. Kupní cena za prodej pozemku uvedeného v článku II. bod 1. této Smlouvy byla stanovena dohodou s ohledem na výsledek licitace ve smyslu výše uvedeného usnesení Zastupitelstva města Karviné a činí ..... Kč (slovy: ..... korun českých) včetně DPH v zákonné výši (dále jen „Kupní cena“). Výše Kupní ceny zohledňuje právní a faktický stav pozemku.
2. Kupující byla před podpisem Smlouvy uhrazena licitační jistina ve výši 200.000,- Kč jako podmínka pro účast v licitaci. Tato jistina bude započítána na úhradu Kupní ceny.
3. Kupující se proto zavazuje uhradit prodávajícímu doplatek Kupní ceny ve výši ..... Kč (slovy: ..... korun českých) včetně DPH na základě daňového dokladu – faktury vystaveného prodávajícímu, na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy a pod variabilním symbolem uvedeným na tomto daňovém dokladu – faktuře. Kupující se zavazuje uhradit prodávajícímu doplatek Kupní ceny nejpozději ke dni splatnosti uvedenému na příslušném daňovém dokladu – faktuře.
4. Smluvní strany této Smlouvy se dohodly, že prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, neuhradí-li kupující prodávajícímu kupní cenu v plné výši ve stanoveném termínu. Kupující je zároveň povinen, v důsledku porušení povinnosti uvedené v odst. 3 tohoto článku, zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč (dvěstě tisíc korun českých). Smluvní strany se dohodly, že prodávající je oprávněn započíst svůj nárok na úhradu smluvní pokuty proti složené licitační jistině v plné výši. Zaplacením smluvní pokuty ani odstoupením od smlouvy není dotčeno právo prodávajícího uplatnit nárok na náhradu škody v celém rozsahu.

### IV.

1. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva podle této Smlouvy do katastru nemovitostí podá prodávající do 10 pracovních dnů od zaplacení doplatku Kupní ceny, jak je uvedeno v článku III. odst. 3. této Smlouvy. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu uhradí kupující.
2. Do doby provedení vkladu vlastnictví podle této Smlouvy jsou obě smluvní strany svými projevy vůle vázány.
3. Smluvní strany se zavazují pro případ, že bude z jakýchkoliv důvodů návrh na vklad vlastnického práva k pozemku katastrálním úřadem zamítnut, resp. předmětné řízení bude pravomocně zastaveno, poskytnout si vzájemnou součinnost při odstranění případných vad a

uzavřít novou smlouvu za stejných podmínek, za jakých je uzavřena Smlouva, resp. její postižená část, a podat odpovídající návrh na vklad práva do katastru nemovitostí.

4. K předání a převzetí pozemku dojde do 7 pracovních dnů od doručení vyrozumění katastrálního úřadu o provedení vkladu práv dle této Smlouvy v katastru nemovitostí prodávajícímu. Tento termín může být změněn dohodou smluvních stran např. pro nepříznivé povětrnostní podmínky. O předání pozemku bude smluvními stranami sepsán předávací protokol. Okamžikem předání a převzetí pozemku dochází k přechodu nebezpečí škody na pozemku na kupujícího.

## V.

1. Kupující prohlašuje, že:

- (a) se seznámil se základními parametry zástavby, které tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy a na pozemku vybuduje stavbu v souladu s těmito základními parametry zástavby;
- (b) si pozemek řádně prohlédl a že je mu dobře znám právní a faktický stav pozemku, že tento stav odpovídá účelům, pro který hodlá pozemek nabýt do svého vlastnictví, že na pozemku je možné v souladu se základními parametry zástavby, které tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy umístit stavbu, kterou kupující hodlá na pozemku vybudovat, a nemá vůči pozemku žádných námitek;
- (c) je oprávněn uzavřít a plnit tuto Smlouvu, která je pro něj závazná, a že uzavření ani plnění této Smlouvy nepředstavuje porušení jakéhokoli soudního či správního rozhodnutí, jímž je kupující vázán, nebo jakéhokoli závazného právního předpisu či dohody;
- (d) řádně plní své peněžité závazky vůči třetím osobám a není dlužníkem vůči prodávajícímu;
- (e) neprobíhá žádné exekuční, vykonávací či insolvenční řízení ve vztahu k jeho majetku ani si není vědom jakéhokoli rizika zahájení takového řízení;
- (f) není účastníkem žádného soudního, rozhodčího ani správního řízení, jež by mohlo mít vliv na plnění jeho povinností vyplývajících z této Smlouvy, a není si vědom jakéhokoli rizika zahájení takového řízení.

2. Učinění nepravdivého prohlášení uvedeného v čl. V. bod 1. této smlouvy kupujícím je považováno za podstatné porušení této Smlouvy, v důsledku čehož je prodávající oprávněn od Smlouvy odstoupit; tím není dotčeno oprávnění prodávajícího na náhradu škody v celém rozsahu. Odstoupení musí být učiněno písemně a musí být doručeno kupujícímu. Účinky odstoupení nastávají ke dni doručení odstoupení kupujícímu.

## VI.

1. Kupující se zavazuje, že na pozemku vybuduje výlučně jednu stavbu (tj. jeden samostatně stojící rodinný dům a další doplňkové stavby) v souladu se základními parametry zástavby, které tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy.
2. Kupující se zavazuje stavbu vybudovat, pravomocně zkolaudovat či jinak dokončit a uvést do užívání v souladu s aplikovatelnými stavebními všeobecně závaznými právními předpisy ve lhůtě do 5 let od nabytí vlastnického práva k pozemku. Pokud kupující tuto povinnost poruší, je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč (dvě stě tisíc korun českých) a dále tímto porušením vznikne prodávajícímu právo na odstoupení od této Smlouvy. Odstoupení musí být učiněno písemně a musí být doručeno kupujícímu. Zaplacením smluvní pokuty ani odstoupením od smlouvy není dotčeno právo prodávajícího uplatnit nárok na náhradu škody v celém rozsahu.
3. Kupující se zavazuje bez zbytečného odkladu po pravomocné kolaudaci či jiném dokončení a uvedení stavby na pozemku do užívání v souladu s aplikovatelnými stavebními všeobecně závaznými právními předpisy, nejpozději však ve lhůtě do jednoho měsíce od pravomocné

kolaudace stavby či jiného dokončení a uvedení stavby na pozemku do užívání v souladu s aplikovatelnými stavebními všeobecně závaznými právními předpisy, oznámit prodávajícímu tuto skutečnost.

4. Kupující se zavazuje, že se do 90 kalendářních dnů od doručení Sdělení o přidělení čísla popisného stavby (dále jen „sdělení“) přihlásí k trvalému pobytu na adrese stavby na pozemku a v této lhůtě se kupující zavazuje existenci svého nově přihlášeného trvalého pobytu na adrese stavby prokazatelně doložit prodávajícímu a poté kdykoliv ve lhůtě 15 kalendářních dnů na výzvu prodávajícího. Tento trvalý pobyt se kupující zavazuje mít evidován nejméně po dobu 5 let ode dne jeho přihlášení.  
Pokud kupující poruší povinnost spočívající v přihlášení se k trvalému pobytu na adrese stavby či povinnost spočívající v délce trvání přihlášení trvalého pobytu na této nové adrese stavby, je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (pět tisíc korun českých) za každý započatý kalendářní měsíc nesplnění této povinnosti. Pokud kupující poruší svou povinnost prokázat prodávajícímu existenci svého trvalého pobytu ve stavbě, je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100,- Kč (sto korun českých) za každý den prodlení se splněním této povinnosti.
5. Smluvní pokuty sjednané v odstavci 2. a 4. tohoto článku jsou splatné do 14 dnů ode dne obdržení výzvy k zaplacení smluvní pokuty. Výzvu k zaplacení smluvní pokuty zašle prodávající kupujícímu písemně prostřednictvím držitele poštovní licence doporučenou poštou na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že tato adresa je současně jejich adresou korespondenční. Změnu korespondenční adresy je smluvní strana povinna prokazatelně oznámit druhé smluvní straně. Smluvní strany se dohodly, že v případě nevyzvednutí zásilky v úložní době se považuje výzva k zaplacení smluvní pokuty za doručenu uplynutím posledního dne úložní doby.
6. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo prodávajícího na náhradu škody v celém rozsahu; smluvní strany tak vylučují aplikaci § 2050 občanského zákoníku. Smluvní strany považují výši smluvních pokut za adekvátní a přiměřenou s ohledem na význam a hodnotu zajišťovaných povinností smluvních stran.

## VII.

### Předkupní právo

1. Smluvní strany zřizují předkupní právo k pozemku ve prospěch oprávněného předkupníka, a to jako právo věcné. V případě jakéhokoliv zamýšleného převodu vlastnického práva k pozemku či jeho části vzniká povinnému z předkupního práva povinnost nabídnout pozemek jako celek oprávněnému předkupníkovi ke koupi. Toto předkupní právo se sjednává i pro případy bezúplatného způsobu zcizení. Předkupní právo se zřizuje bezúplatně.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že předkupní právo se sjednává na dobu do okamžiku pravomocné kolaudace stavby či jiného dokončení a uvedení stavby na pozemku do užívání v souladu s aplikovatelnými stavebními všeobecně závaznými právními předpisy, nejdéle však na dobu 10 let ode dne uzavření této Smlouvy.
3. V případě zamýšleného úplatného převodu pozemku platí kupní cena ve prospěch oprávněného předkupníka ve výši Kupní ceny dle čl. III. bod 1. této smlouvy snížené o 10 %. Vynaložil-li povinný z předkupního práva na pozemek náklad k jeho zlepšení (zejm. zhodnocení legálně realizovanou stavbou), náleží mu stejná náhrada jako poctivému držiteli. V případě zhodnocení pozemků legálně realizovanou stavbou, která se stane jeho součástí, se při využití

předkupního práva ze strany oprávněného předkupníka k takto zhodnocenému pozemku sjednává navýšení kupní ceny o hodnotu stavby, která bude stanovena na základě znaleckého posudku o ocenění stavby zpracovaného dle aktuálně platných a účinných právních předpisů. Náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku hradí povinný z předkupního práva.

4. Povinnost povinného z předkupního práva nabídnout oprávněnému předkupníkovi uzavření kupní smlouvy dospěje podáním žádosti o písemný souhlas se zcizením pozemku dle čl. VIII. této Smlouvy. Nabídka musí obsahovat všechny podstatné náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku a všechny podmínky, za kterých má být smlouva uzavřena s tím, že oprávněnému předkupníkovi nelze v předloženém návrhu kupní smlouvy stanovit a vynucovat na něm splnění žádných nových podmínek, než jaké vyplývají z tohoto článku této Smlouvy.
5. Oprávněný předkupník je povinen v případě zájmu o odkoupení pozemku do čtyř měsíců ode dne, kdy mu byla doručena nabídka dle čl. VII. bod 4. této smlouvy, uzavřít s povinným z předkupního práva řádnou kupní smlouvu a zaplatit kupní cenu. Ve lhůtě třiceti kalendářních dnů od uzavření smlouvy podá povinný z předkupního práva návrh na vklad do katastru nemovitostí.
6. V případě změny v osobě vlastníka pozemku či jeho části z důvodu převodu vlastnického práva, je kupující povinen mj. zavázat nabyvatele pozemku či jeho části závazky vůči prodávajícímu dle čl. VI. této Smlouvy.

#### **VIII. Zákaz zcizení a zatížení**

1. Za účelem řádného plnění Smlouvy smluvní strany zřizují k pozemku zákaz zcizení a zatížení ve prospěch prodávajícího, a to jako právo věcné.
2. Kupující po dobu trvání zákazu zcizení nesmí bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího, coby oprávněného, žádným způsobem převést vlastnické právo k pozemku, či jeho části, ať již úplatně či bezúplatně. Zákaz zcizení se nevztahuje na uplatnění předkupního práva prodávajícím dle čl. VII. této smlouvy.
3. Kupující po dobu trvání zákazu zatížení nesmí bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího, coby oprávněného, žádným způsobem zatížit pozemek, či jeho část, žádným věcným právem. Kupující zejména nesmí pozemek zatížit právem stavby, jakoukoliv služebností, reálným břemenem, zástavním právem, budoucím zástavním právem, podzástavním právem, předkupním právem, výměnkem či jakýmkoliv jiným věcným právem ve prospěch třetích osob či věci.
4. Prodávající uděluje kupujícímu souhlas s jakýmkoli zatížením pozemku zřízeným jako zajištění úvěru poskytnutého kupujícímu za účelem úhrady Kupní ceny či její části dle této Smlouvy nebo za účelem výstavby stavby na pozemku, jakoukoli osobou, která je bankou ve smyslu zák. č. 21/1992 Sb., o bankách (dále jen „banka“), ve znění pozdějších předpisů, jakož i zatížením pozemku zřízením služebnosti inženýrské sítě ve prospěch vlastníka či provozovatele předmětné inženýrské sítě.
5. Zákaz zcizení dle tohoto článku Smlouvy se nevztahuje na výkon zástavního práva, je-li zástavním věřitelem banka.

6. Smluvní strany sjednávají zákaz zcizení a zákaz zatížení k pozemku dle tohoto článku do okamžiku pravomocné kolaudace stavby či jiného dokončení a uvedení stavby na pozemku do užívání v souladu s aplikovatelnými stavebními všeobecně závaznými právními předpisy, nejdéle však na dobu 10 let ode dne uzavření této Smlouvy.
7. Smluvní strany prohlašují, že dobu trvání zákazu zcizení a zákazu zatížení dle této Smlouvy považují dle svého nejlepšího vědomí za přiměřenou, a dále prohlašují, že zájem prodávajícího na zřízení zákazu zcizení a zákazu zatížení pozemku spočívající v zájmu prodávajícího na včasné a řádné výstavbě stavby na pozemku považují dle svého nejlepšího vědomí a svědomí za hodný právní ochrany neodporující dobrým mravům ani veřejnému pořádku.

## IX.

1. 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.
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. Smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
6. Tato smlouva je vyhotovena v ..... stejnopisech a každý má platnost originálu. prodávající obdrží 2 vyhotovení této Smlouvy, z nichž 1 přiloží k návrhu na provedení vkladu práv do katastru nemovitostí. Kupující obdrží ..... vyhotovení Smlouvy.
7. 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.
8. Ostatní práva a povinnosti ve Smlouvě výslovně neupravené se řídí ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména občanského zákoníku v platném znění.
9. Obě smluvní strany potvrzují správnost a autentičnost této Smlouvy svými podpisy.

Příloha č. 1 Základní parametry zástavby

V Karviné dne:

V ..... dne:

Prodávající:

Kupující:

.....

.....

### ZÁKLADNÍ PARAMETRY ZÁSTAVBY

1. Na jednom stavebním pozemku bude vybudován jeden samostatný (izolovaný) rodinný dům. Rodinný dům je stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Na pozemku je dále možné vybudovat doplňkové stavby ke stavbě rodinného domu dle platné právní legislativy ČR.
2. Rodinný dům bude napojen na nově vybudovanou dopravní (realizovaná veřejně přístupná účelová komunikace na pozemku p.č. 2904/7) a technickou infrastrukturu v min. rozsahu – elektřina, vodovod a kanalizace splašková.
3. Na stavebním pozemku musí být vyřešeno
  - a. umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných,
  - b. nakládání s odpady a
  - c. hospodaření se srážkovými vodami, jejich akumulací a následným využitím, vsakováním nebo výparem.
4. Intenzita využití stavebního pozemku pro rodinný dům: index zastavění max. 40% a index zeleně min. 40%.
5. Umístěním stavby rodinného domu nesmí být znemožněna budoucí zástavba sousedního pozemku nebo ohrožena stávající zástavba sousedního pozemku. Stavba musí být umístěna minimálně 2 m od hranice pozemku a průčelí domu by mělo být 3 m od hranice veřejné komunikace.