



STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ
Magistrát města Karviné

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

Nabytí bytových domů č. p. 1395 a 1396 v Karviné-Novém Městě

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Karviné

rozhodlo

nabyt od společnosti Heimstaden Czech s.r.o., IČO 052 53 268, se sídlem 28. října 3346/91, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, do vlastnictví statutárního města Karviná soubor nemovitostí zahrnující pozemek p. č. 3402/12 včetně stavby: Nové Město, č. p. 1395, byt. dům, která je součástí pozemku p. č. 3402/12, a pozemek p. č. 3402/13 včetně stavby: Nové Město, č. p. 1396, byt. dům, která je součástí pozemku p. č. 3402/13, vše se součástmi a příslušenstvím v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, za kupní cenu ve výši Kč 3.900.000,-- a uzavřít za tímto účelem kupní smlouvu ve znění, které je přílohou č. 1 k tomuto usnesení.

Důvodová zpráva:

ZM-25-OM-Nabytí bytových domů č. p. 1395 a 1396 v Karviné-Novém Městě-DZ.pdf
důvodová zpráva

Přílohy k důvodové zprávě:

ZM-25-OM-Nabytí bytových domů č. p. 1395 a 1396 v Karviné-Novém Městě-1D.pdf
příloha č. 1 k důvodové zprávě

Přílohy k usnesení:

ZM-25-OM-Nabytí bytových domů č. p. 1395 a 1396 v Karviné-Novém Městě-1U.pdf
příloha č. 1 k usnesení

Vyřizuje: Odbor majetkový, oddělení majetkoprávní
Šárka Kubušová

Schválil: Mgr. Petra Kyšková (vedoucí odboru) v. r.

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

Důvodová zpráva

Nabytí bytových domů č. p. 1395 a 1396 v Karviné-Novém Městě

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

Statutární město Karviná obdrželo v minulém roce nabídku společnosti Heimstaden Czech s.r.o., IČO 052 53 268, se sídlem 28. října 3346/91, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, na koupi nemovitostí nacházejících se v katastrálním území Karviná-město, v části Nové Město, na tř. Družby, jak je vyznačeno v příloze č. 1 k důvodové zprávě. Předmětem nabídky je:

- pozemek p. č. 3402/12, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 166 m², způsob ochrany – chráněná ložisková území, včetně stavby č. p. 1395, bytový dům, Nové Město, která stojí na pozemku p. č. 3402/12 a je součástí tohoto pozemku; v domě se nachází 8 bytů o dispozici 2 + 1, celková započítatelná plocha činí 462,9 m²,
- pozemek p. č. 3402/13, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 175 m², způsob ochrany – chráněná ložisková území, včetně stavby č. p. 1396, bytový dům, Nové Město, která stojí na pozemku p. č. 3402/13 a je součástí tohoto pozemku; v domě se nachází 8 bytů o dispozici 2 + 1, celková započítatelná plocha činí 481,3 m²,

(vše dále též jen „nemovitosti“).

Nabídka kupní ceny za nemovitosti činí 3.900.000,-- Kč. Dle sdělení vlastníka byla tato nabídková cena stanovena s přihlédnutím k velikosti souboru nemovitostí a také k charakteru potenciálního kupujícího jako veřejnoprávního subjektu.

V souvislosti s připravovanou koupí nemovitostí byla provedena jejich prohlídka na místě samém za účasti zástupců společnosti Heimstaden Czech s.r.o. a Odboru majetkového. Na základě uskutečněné prohlídky zpracovalo oddělení bytové Odboru majetkového kalkulaci nejnutnějších nákladů, které je nezbytné vynaložit za účelem uvedení těchto domů do stavu umožňujícího bydlení, a ta činí celkem 2.818.000,-- Kč.

Kromě výše uvedeného bude nezbytné vynaložit další nemalé náklady na pořízení chybějící stavebně technické dokumentace, kterou stávající vlastník nemá k dispozici a která se dle jeho vyjádření nedochovala ani ve spisovně stavebního úřadu (nebyly dohledány např. doklady o povolení výstavby, o povolení užívání domů, o vedení a napojení vodovodních a kanalizačních přípojek apod.).

Za účelem realizace koupě nemovitostí byl společností Heimstaden Czech s.r.o. předložen městu návrh kupní smlouvy, který je přílohou č. 1 k usnesení. Dle vyjádření právního oddělení Odboru organizačního lze kupní smlouvu v tomto znění platně uzavřít. Jelikož však společnost Heimstaden Czech s.r.o. trvala na některých svých smluvních ujednáních v kupní smlouvě a dále jelikož nedisponuje všemi potřebnými doklady k nemovitostem, upozornilo právní oddělení Odboru majetkový na následující rizika spojená s koupí předmětných nemovitostí:

- Pokud je stavba užívána bez povolení nebo je užívána bez kolaudačního rozhodnutí, může se jednat o přestupek (viz § 301 odst. 1 písm. c) a d) stavebního zákona), za který hrozí městu pokuta až do výše 400 000,-- Kč.
- Smlouva obsahuje ustanovení o tom, že společnost Heimstaden Czech s.r.o. neodpovídá za žádné vady nemovitostí, a to za vady faktické, zjevné, ani za vady skryté, bez ohledu na to, kdy vady vznikly či vzniknou. Proto pokud se na nemovitostech projeví jakékoliv vady, tyto půjdou k tíži města.

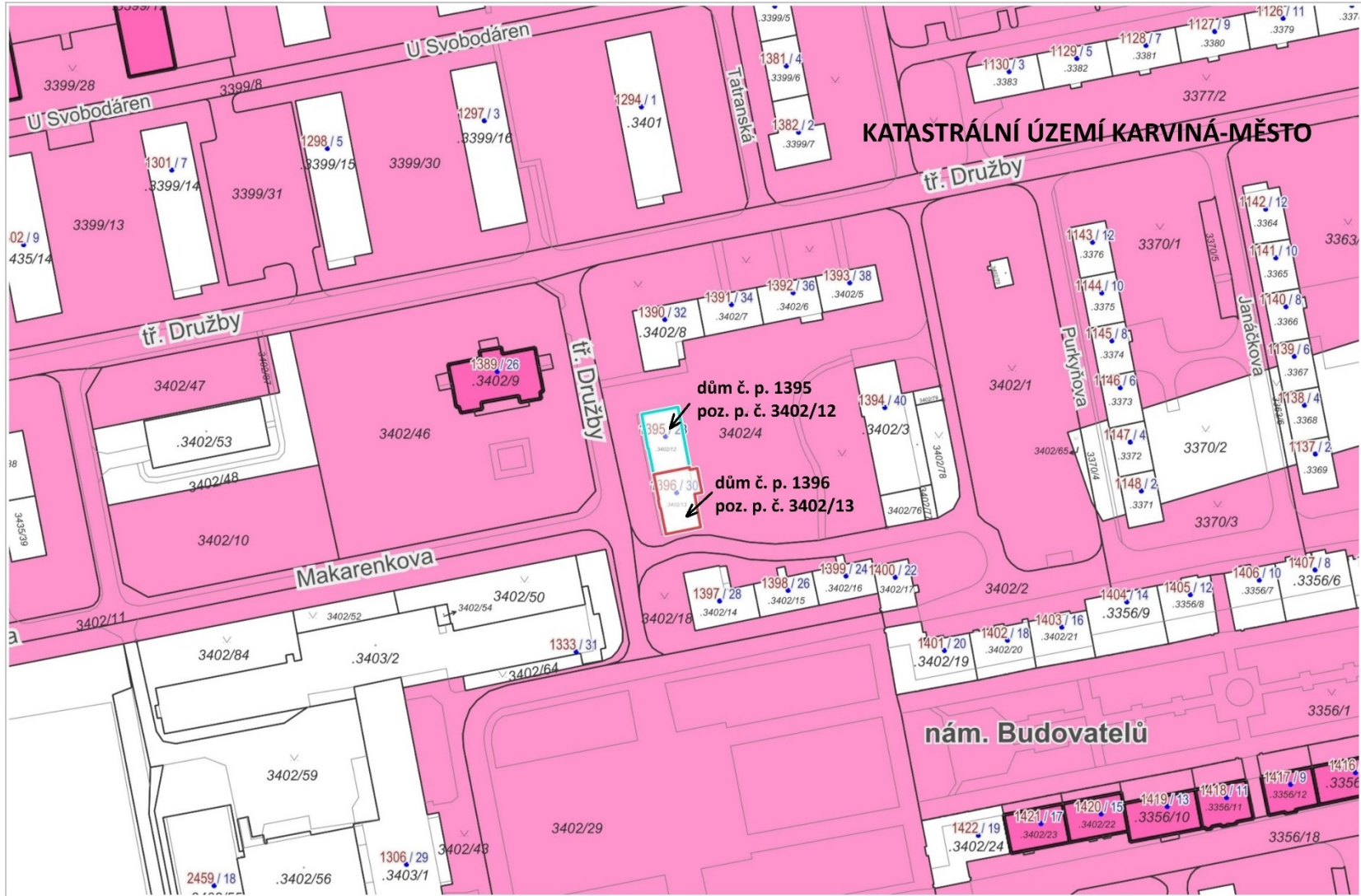
Odbor majetkový Magistrátu města Karviné doporučuje rozhodnout nabytí od společnosti Heimstaden Czech s.r.o., IČO 052 53 268, se sídlem 28. října 3346/91, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, do vlastnictví statutárního města Karviná soubor nemovitostí zahrnující pozemek p. č. 3402/12 včetně bytového domu č. p. 1395, který je součástí pozemku p. č. 3402/12, a pozemek p. č. 3402/13 včetně bytového domu č. p. 1396, který je součástí pozemku p. č. 3402/13, vše se součástmi a příslušenstvím v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, formou koupě za kupní cenu ve výši 3.900.000,-- Kč.

Účelem pořízení nemovitostí je jejich budoucí využití pro potřeby města k řešení problematické situace bytových domů č. p. 1234 a č. p. 1235 na ul. Na Vyhlídce v Karviné-Novém Městě realizací směny bytových jednotek s jednotlivými vlastníky se záměrem zajistit obnovu a další rozvoj dotčeného území, případně rozšíření nabídky nájemního bydlení v bytovém portfoliu města.

V této souvislosti odbor doporučuje rozhodnout uzavřít kupní smlouvu ve znění, které je přílohou č. 1 k usnesení.

Nabídku společnosti Heimstaden Czech s.r.o. na koupi nemovitostí projednala **Komise majetková** na svém zasedání konaném dne 07.05.2025, kdy doporučila rozhodnout nabýt nemovitosti včetně součástí a příslušenství do vlastnictví statutárního města Karviná za kupní cenu ve výši 3.900.000,-- Kč za účelem budoucího využití pro potřeby města v zájmu obnovy a dalšího rozvoje území v části Nové Město, ve které se předmětné nemovitosti nacházejí.





© Spinbox T-MAPY, Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

Legenda: - NEMOVITOSTI VE VLASTNICTVÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA KARVINÁ

Kupní smlouva

1. Heimstaden Czech s.r.o., IČ 05253268, DIČ CZ699002915, zapsaná u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. C.66812, sídlem 28. října 3346/91, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, zastoupena *****, jednatelem, a *****, jednatelkou, bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č. ú. 2113383342/2700, var. symbol

(dále jen „**Prodávající**“)

a

2. statutární město Karviná, IČ 00297534, sídlem Fryštátská 72/1, Fryštát, 733 01 Karviná, zastoupeno Ing. Janem Wolfem, primátorem města, k podpisu oprávněna na základě pověření ze dne 01.07.2025 Mgr. Petra Kyšková, vedoucí Odboru majetkového Magistrátu města Karviné, bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č. ú. 27-1721542349/0800

(dále jen „**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující společně – dále jen „**Účastníci**“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají podle ustanovení § 2079 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto **kupní smlouvu**:

I.

Prodávající podpisem této kupní smlouvy (dále jen „**Smlouva**“) prohlašuje, že je dosud výlučným vlastníkem nemovitostí vedených u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná (dále jen „**Katastrální úřad**“) na listu vlastnictví č. 9855 pro katastrální území Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná, a to mimo jiné:

- pozemku parc. č. 3402/12 zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „**Pozemek I**“), jehož součástí je stavba: Nové Město, č.p. 1395, byt. dům (dále jen „**Stavba I**“),
- pozemku parc. č. 3402/13 zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „**Pozemek II**“), jehož součástí je stavba: Nové Město, č.p. 1396, byt. dům (dále jen „**Stavba II**“).

Shora uvedené nemovitosti dále jen „**Nemovitosti**“.

II.

Prodávající se podpisem Smlouvy zavazuje, že Kupujícímu odevzdá Nemovitosti specifikované v čl. I. Smlouvy se všemi součástmi, vším příslušenstvím a inženýrskými sítěmi situovanými v Nemovitostech, které jsou předmětem koupě (dále jen „**Předmět koupě**“), a umožní mu nabýt Předmět koupě do vlastnictví a Kupující se zavazuje, že Předmět koupě převezme a zaplatí Prodávajícímu vzájemně dohodnutou kupní cenu ve výši 3 900 000,- Kč, slovy: Tři miliony devět set tisíc korun českých (dále jen „**Kupní cena**“). Kupující prohlašuje, že se před podpisem Smlouvy podrobně seznámil s cenami nemovitostí v daném čase a místě. Kupní cena byla stanovena v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

III.

3.1. Účastníci Smlouvy se dohodli, že Kupní cena bude Kupujícím uhrazena do třiceti (30) dnů ode dne účinnosti Smlouvy na účet Prodávajícího specifikovaný v záhlaví Smlouvy, při uvedení tam označeného variabilního symbolu (dále též jen „**Účet Prodávajícího**“).

3.2. Nebude-li Kupní cena připsána na Účet Prodávajícího ve lhůtě sjednané pod bodem 3.1. Smlouvy, má Prodávající právo bez dalšího od Smlouvy v celém jejím rozsahu odstoupit. Smlouva zanikne okamžikem, kdy písemný zrušovací projev vůle bude prostřednictvím datové schránky doručen Kupujícímu.

3.3. Účastníci se dohodli, že podepsaný návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem na základě Smlouvy (dále jen „**Návrh**“) převezme při uzavření Smlouvy Prodávající s tím, že Návrh podá Katastrálnímu úřadu nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne připsání Kupní ceny na Účet Prodávajícího.

3.4. Do doby provedení vkladu vlastnictví dle této Smlouvy pro Kupujícího jsou Účastníci Smlouvy svými projevy vůle vázáni a zavazují se bez souhlasu druhé strany nepřevést Předmět koupě na třetí osobu, ani jej jakkoliv nezatížit nebo nesjednat práva k němu pro třetí osobu.

IV.

4.1. Prodávající prohlašuje, že Nemovitosti nejsou zatíženy žádnými zástavními právy, věcnými břemeny (služebnostmi), resp. jinými právy třetích osob zapisovanými do katastru nemovitostí.

4.2. Prodávající prohlašuje, že ke Stavbě I/ a ke Stavbě II/, a to ani k jakékoli její části, nesvědčí žádné třetí osobě ke dni uzavření Smlouvy platný užívací právní titul. Dále Prodávající prohlašuje, že na adrese Stavby I/ a Stavby II/, tj. na adrese tř. Družby 1395/28, Karviná – Nové Město a na adrese tř. Družby 1396/30, Karviná – Nové Město, není přihlášena žádná fyzická osoba k trvalému pobytu.

4.3. Kupující prohlašuje, že se na místě samém pečlivě seznámil s faktickým stavem Předmětu koupě, zejména pak se stavem Stavby I/ a Stavby II/, jež si detailně a s příslušnou odbornou péčí prohlédl, tzn. Předmět koupě kupuje ve stavu, v jakém jej na místě samém shledal.

Kupující potvrzuje, že byl Prodávajícím seznámen se skutečností, že Stavba I/ a Stavba II/ jsou napojeny na vodovod a kanalizaci provozovanou společností Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s., přičemž Prodávajícimu není známa přesná trasa vedení vodovodních a kanalizačních přípojek ani mu není znám přesný způsob napojení Stavby I/ a Stavby II/. Současně Kupující potvrzuje, že byl Prodávajícím seznámen se skutečností, že mapové podklady vodovodního vedení a vodovodních přípojek, kanalizačního vedení a kanalizačních přípojek nemá Prodávající k dispozici.

4.4. Kupující potvrzuje, že před uzavřením Smlouvy převzal od Prodávajícího průkaz energetické náročnosti Stavby I/ a Stavby II/ v souladu se zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií.

4.5. Smluvní strany se dohodly, že Prodávající neodpovídá za žádné vady Nemovitostí, a to za vady faktické, zjevné, ani za vady skryté, bez ohledu na to, kdy vady vznikly či vzniknou. Kupující se podpisem Smlouvy výslovně vzdává všech svých práv, vyplývajících z vad Nemovitostí, včetně práv, která v budoucnu teprve vzniknou.

4.6. Za okolností uvedených v této Smlouvě Účastníci konstatují, že převodu Předmětu koupě žádné překážky nebrání, přitom Kupující přijímá veškerá práva a veškeré povinnosti Smlouvou převáděné.

4.7. Smluvní strany shodně konstatují, že Pozemek I/ účelově slouží Stavbě I/ a Pozemek II/ účelově slouží Stavbě II/ a tvoří s nimi funkční celek ve smyslu § 48 odst. 4 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen „**Zákon o DPH**“) a dle § 56 Zákona o DPH je osvobozeným plněním.

V.

5.1. Vlastnictví k Předmětu koupě přejde na Kupujícího na základě rozhodnutí Katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva dle Smlouvy.

5.2. O předání a převzetí Předmětu koupě, klíčů, stavu měřidel (voda, plyn, elektřina) a stavebně technické dokumentace bude sepsán a Účastníky podepsán odpovídající protokol, a to ve lhůtě nejpozději do 5 dnů ode dne podání Návrhu. Účastníci Smlouvy konstatují, že Prodávající nepředá Kupujícímu kompletní stavebně technickou dokumentaci, zejména doklady o povolení výstavby a povolení užívání Stavby I/ a Stavby II/. Nad rámec uvedeného se Účastníci dohodli, že na Kupujícího přechází nebezpečí zkázy či zhoršení stavu Nemovitostí (včetně užitků) okamžikem podpisu protokolu o převzetí Předmětu koupě dle této Smlouvy, který za Účastníky podepíší k tomu oprávněné osoby.

VI.

Účastníci se zavazují pro případ, že bude z jakýchkoliv důvodů návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitostem 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.

VII.

7.1. Náklady spojené se sepsáním Smlouvy a s řízením u Katastrálního úřadu nese Prodávající.

7.2. Kupující je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Účastníci se dohodli, že povinnosti dle tohoto zákona v souvislosti s uveřejněním Smlouvy zajistí Kupující.

7.3. Účastníci souhlasí s uveřejněním Smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.

7.4. Účastníci souhlasí s tím, že v registru smluv bude zveřejněn celý rozsah Smlouvy, a to na dobu neurčitou.

7.5. Účastníci se dohodli na tom, že tato Smlouva je uzavřena okamžikem podpisu obou Účastníků, přičemž rozhodující je datum pozdějšího podpisu.

7.6. Smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

7.7. O nabytí Předmětu koupě, jak je uvedeno v této Smlouvě, rozhodlo Zastupitelstvo města Karviné svým usnesením číslo ze dne

7.8. Smlouva byla vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, kdy jeden (1) stejnopis Smlouvy označený na titulní straně textem: „Nejde o vyhotovení kupní smlouvy určené k řízení před katastrálním úřadem“ převezme Kupující a dva (2) stejnopisy Smlouvy a Návrh převezme Prodávající, mj. za účelem podání Návrhu na Katastrální úřad ve smyslu ustanovení Smlouvy.

7.9. Účastníci prohlašují, že se s obsahem Smlouvy před jejím podpisem podrobně seznámili a potvrzují, že Smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle.

Za Prodávajícího:

Ostrava, dne

.....

*****, jednatel

.....

*****, jednatelka

Za Kupujícího:

Karviná, dne

.....

Mgr. Petra Kyšková

vedoucí Odboru majetkového

Magistrátu města Karviné

(oprávněna k podpisu na základě pověření)