

## Kupní smlouva a smlouva o věcném právu předkupním

(dále jen „Smlouva“)

### Smluvní strany

---

#### Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

náměstí Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava

zastoupené Ing. Valentinou Vaňkovou, místostarostkou

---

IČ: 00845451  
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)  
Peněžní ústav: xxx  
Číslo účtu: xxx  
VS: 4270220991

---

dále jen „**Prodávající**“

**a**

#### Roseway s.r.o.

Se sídlem Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno

IČO: 237 97 878

zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 147519

zastoupena jednatelem Zuzanou Mertovou

Peněžní ústav: xxx

Číslo účtu: xxx

VS: 23797878

---

dále jen „**Kupující**“

---

## Obsah smlouvy

---

### čl. I. Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této Smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření Smlouvy.
2. Statutární město Ostrava je vlastníkem pozemku parc. č. 2028/11 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 1399 bytový dům, pozemku parc. č. 2028/1 ostatní plocha, manipulační plocha a pozemku parc. č. 2022/1 zahrada, vše je zapsáno, na listu vlastnictví č. 3000, pro katastrální území Moravská Ostrava, obec Ostrava. Podle obecně závazné vyhlášky statutárního města Ostravy č. 10/2022, Statut města Ostravy, jsou předmětné nemovitosti městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz svěřeny.

### čl. II. Předmět převodu

1. Geometrickým plánem č. 6541-16/2024 odsouhlaseným katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrálním pracovištěm Ostrava dne 19.3.2024 (dále také jako „Geometrický plán“), byla z pozemku parc. č. 2028/1 ostatní plocha, manipulační plocha, v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, oddělena část o výměře 43 m<sup>2</sup> a nově označena jako pozemek parc. č. 2028/18 ostatní plocha, manipulační plocha v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava. Uvedený Geometrický plán je nedílnou součástí této Smlouvy jako její příloha č. 1.
2. Předmětem prodeje dle této Smlouvy je **pozemek parc. č. 2028/11, zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba č. p. 1399 - bytový dům, pozemek parc. č. 2022/1 zahrada a pozemek parc. č. 2028/18 ostatní plocha, manipulační plocha** o výměře 43 m<sup>2</sup> vzniklý na základě Geometrického plánu rozdělením pozemku parc. č. 2028/1 ostatní plocha, manipulační plocha vše v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava (dále vše společně jen **“Předmět převodu“**).

Stavba č. p. 1399, která je součástí Předmětu převodu, je dále označena pro účely této Smlouvy jako „Budova“.

3. Prodávající odevzdává Kupujícímu ze svého výlučného vlastnictví Předmět převodu uvedený v odst. 2. tohoto článku této Smlouvy se všemi právy a povinnostmi s ním spojenými a současně umožňuje nabýt Kupujícímu Předmět převodu do vlastnictví, a to za kupní cenu uvedenou v čl. III. odst. 1. této Smlouvy a Kupující Předmět převodu za tuto kupní cenu kupuje a do svého vlastnictví přijímá.
4. Kupující bere na vědomí, že Budova je zčásti postavena na pozemku parc. č. 2022/2 k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, který je ve vlastnictví třetí osoby, jenž není účastníkem této Smlouvy, přičemž tato skutečnost není evidována v katastru nemovitostí na příslušném listu vlastnictví a přesah Budovy na uvedený pozemek není předmětem soukromoprávního vztahu s vlastníkem pozemku parc. č. 2022/2 v k.ú. Moravská Ostrava.

### čl. III. Kupní cena a způsob jejího zaplacení

1. Kupní cena za Předmět převodu byla sjednána ve výši 6 700 000 Kč, (slovy: šestmilionusedmsettisíc korun českých).
2. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena bude uhrazena takto:
  - a) na úhradu části kupní ceny, stanovené v odst. 1 tohoto článku této Smlouvy, bude použita částka ve výši 300 000 Kč (slovy: třistatisíc korun českých), kterou složil Kupující jako kauci ve výběrovém řízení na koupi Předmětu převodu konaném dne 26.2.2026 na účet Prodávajícího, pod VS 23797878, dne 16.2.2026.

- b) zbývající část kupní ceny ve výši 6 400 000 Kč (slovy: šestmilionučtyřistatic korun českých), uhradí Kupující na bankovní účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy do 150 dnů ode dne uzavření této Smlouvy. K platbě kupní ceny je Kupující povinen přiřadit variabilní symbol uvedený taktéž v záhlaví této Smlouvy.
3. Uhrazením části kupní ceny uvedené v odst. 2. písm. b) tohoto článku této Smlouvy se rozumí připsání této částky na bankovní účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy.
  4. Smluvní strany se dohodly, že Kupující uhradí náklady vynaložené na vypracování znaleckého posudku č. 51-2025 ze dne 16.9.2025 ve výši 5 500 Kč (slovy: pětisícpětset korun českých) na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy, VS 4270220991 a to do 150 dnů ode dne uzavření této Smlouvy.
  5. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek za vklad vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí uhradí Kupující.
  6. Smluvní strany se dohodly, že nebude-li ze strany Kupujícího zaplacená část kupní ceny uvedené v odst. 2. písm. b) tohoto článku této Smlouvy v plné výši a v dohodnuté lhůtě, má Prodávající právo od této Smlouvy odstoupit.
  7. Smluvní strany se dohodly, že nebude-li ze strany Kupujícího část kupní ceny uvedené v odst. 2. písm. b) tohoto článku této Smlouvy zaplacená v plné výši a v dohodnuté lhůtě od uzavření této Smlouvy a Prodávající využije svého práva od Smlouvy odstoupit, je Kupující povinen zaplatit Prodávajícímu náklady vynaložené Prodávajícím na materiální a organizační zabezpečení přípravy prodeje Předmětu převodu. Vyčíslené náklady je Prodávající oprávněn započíst proti Kupujícím již uhrazené části kupní ceny a její zbývající část sníženou o započtené náklady vrátí Prodávající Kupujícímu na bankovní účet uvedený v záhlaví této Smlouvy.
  8. Dodání pozemku parc. č. 2028/11, jehož součástí je stavba č. p. 1399 je osvobozeno od daně ve smyslu ust. § 56 zákona č. 235/2004 Sb., zákon o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Od dokončení Předmětu převodu uplynula doba delší jak 23 kalendářních měsíců bezprostředně následujících po kalendářním měsíci, v němž se Předmět převodu stal dokončeným.
  9. Pozemky parc. č. 2028/1 a parc. č. 2022/1 nejsou evidovány jako obchodní majetek Prodávajícího a Prodávající při jejich prodeji vystupuje jako osoba nepovinná k dani z přidané hodnoty.

#### čl. IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Kupující se touto Smlouvou zavazuje provést rekonstrukci Budovy, přičemž je povinen zachovat stávající způsob užívání Budovy, tj. bytový dům sloužící k bydlení.
2. Kupující se zavazuje dokončit rekonstrukci Budovy nejpozději do 31.12.2031. V případě, že rekonstrukce Budovy bude představovat:
  - udržovací práce a stavební úpravy, které nevyžadují povolení ve smyslu zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „stavební zákon“), rozumí se okamžikem dokončení rekonstrukce den, kdy Kupující oznámí písemně Prodávajícímu, že rekonstrukci Budovy dokončil, přičemž se zavazuje umožnit Prodávajícímu na jeho žádost prohlídku zrekonstruované Budovy za účelem kontroly splnění povinnosti, k níž se Kupující zavázal;
  - stavební úpravy, jejichž realizace vyžaduje povolení ve smyslu platného stavebního zákona, se okamžikem dokončení rekonstrukce rozumí den vydání oprávnění k jejich užívání ve smyslu ust.

§ 230 stavebního zákona v platném znění příslušným stavebním úřadem.

3. V případě, že Kupující nedokončí rekonstrukci Budovy ve lhůtě uvedené v odstavci 2. tohoto článku této Smlouvy, dohodly se smluvní strany, že Kupující zaplatí Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: jednostotísíc korun českých), a to ve lhůtě 30 dní ode dne doručení písemné výzvy k její úhradě.
4. Kupující se zavazuje, že po nabytí vlastnického práva k Předmětu převodu nebude v Budově, která je součástí Předmětu převodu, provozovat ubytovnu, kterou se pro účely této Smlouvy rozumí zejména provozování ubytovacího zařízení sloužícího k přechodnému, hromadnému a nouzovému ubytování osob.

#### čl. V. Odstoupení od Smlouvy

1. Prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit jestliže:
  - a) Kupující nedokončí rekonstrukci Budovy na základě vydaného stavebního povolení ani do 12 měsíců ode dne uplynutí lhůty uvedené v článku IV. odst. 2. této Smlouvy
  - b) Kupující poruší svůj závazek uvedený v článku IV. odst. 4. této Smlouvy a bude po nabytí vlastnického práva v Budově provozovat ubytovnu.
2. Pro případ, že Prodávající využije svého práva od této Smlouvy odstoupit, dohodly se smluvní strany, že Prodávající uhradí Kupujícímu za Předmět převodu částku, na které se smluvní strany dohodnou, maximálně však ve výši odpovídající ceně Předmětu převodu v místě a čase obvyklé stanovené znaleckým posudkem zpracovaným ke dni odstoupení od této Smlouvy.

#### čl. VI. Předkupní právo věcné

1. Smluvní strany se v souladu s ustanovením § 2140 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dohodly na zřízení předkupního práva, a to jako práva věcného ve prospěch Prodávajícího k Předmětu převodu. Předkupní právo se sjednává na dobu určitou, a to v délce 10 let od jeho vzniku (dále jen jako „**Předkupní právo**“).
2. Kupující je povinen v případě jakéhokoliv zcizení Předmětu převodu, tj. např. úplatným či bezúplatným převodem, směnou, vložением do majetku obchodní společnosti apod., a to všech nebo i jen jednotlivých částí Předmětu převodu, nabídnout je ke koupi Prodávajícímu. Částí Předmětu převodu se pro účely této Smlouvy rozumí i podíl na Předmětu převodu či jednotlivé nemovité věci na Předmětu převodu vzniklé (např. bytová jednotka).
3. Kupující se zavazuje Předmět převodu, nezatížit žádným věcným ani jiným právem zapisovaným do katastru nemovitostí po dobu trvání sjednaného Předkupního práva vyjma vzniku zástavního práva ve prospěch bankovní instituce zřízeného za účelem získání finančních prostředků na zajištění rekonstrukce Předmětu převodu formou bankovního úvěru. V případě porušení tohoto ustanovení bude Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: jednostotísíc korun českých), a to do 30 dnů ode dne doručení výzvy Kupujícímu k její úhradě.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že Kupující nabídne Prodávajícímu Předmět převodu za kupní cenu odpovídající ceně Předmětu převodu v místě a čase obvyklé stanovenou znaleckým posudkem zpracovaným v době bezprostředně předcházející okamžiku učinění nabídky, přičemž nabízený Předmět převodu bude prostý všech právních vad včetně práva zástavního zřízeného ve prospěch bankovní instituce, která poskytla Kupujícímu peněžní prostředky na zajištění rekonstrukce Předmětu převodu. Bude-li na Předmětu převodu nebo jen některé jednotlivé jednotce z nich váznout právní vada, nejedná se ze strany Kupujícího o nabídku předkupního práva učiněnou řádně v souladu s touto Smlouvou.

5. Smluvní strany se dohodly, že Prodávající je oprávněn akceptovat nabídku Předkupního práva do šesti (6) měsíců ode dne doručení nabídky Předkupního práva Prodávajícímu, a to včetně zaplacení kupní ceny.

#### **čl. VII. Nabytí vlastnického práva**

1. Kupující nabyde vlastnictví k Předmětu převodu uvedenému v článku II. odst. 2. této Smlouvy vkladem do katastru nemovitostí na základě této Smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá Prodávající, a to do 15 dnů po uhrazení plné výše Kupní ceny, nákladů vynaložených na vypracování znaleckého posudku a úhrady správního poplatku pro účely vkladu práv z této Smlouvy do katastru nemovitostí.
3. V případě rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva se smluvní strany zavazují, že vyvinou veškeré úsilí k tomu, aby došlo k odstranění vad, které brání vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy. V případě, že ani toto úsilí nepovede k povolení vkladu vlastnického práva je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna od této Smlouvy odstoupit a smluvní strany jsou si povinny vrátit již vzájemně poskytnutá plnění.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že bez současného vkladu Předkupního práva nelze provést vklad vlastnického práva k Předmětu převodu, tzn., že nelze oddělit část kupní od části, kterou se zřizuje Předkupní právo
5. Smluvní strany se dohodly, že Předmět převodu bude předán Kupujícímu do pěti (5) pracovních dnů ode dne doručení vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí Prodávajícímu. Kupujícímu budou předány veškeré doklady týkající se Budovy, které má Prodávající k dispozici, současně s předáním Předmětu převodu.
6. Smluvní strany se dohodly, že veškerá práva a povinnosti vlastníka Předmětu převodu vykonává v době do podání návrhu na vklad Prodávající a v době od podání návrhu na vklad vlastnického práva do rozhodnutí katastrálního úřadu o vkladu vlastnického práva Kupující.

#### **VIII. Ostatní ujednání**

1. Prodávající seznámil Kupujícího se skutečností, že Budova č. p. 1399 v. k.ú. Moravská Ostrava, je ve špatném technickém stavu, který je popsán ve znaleckém posudku č. 51-2025 ze dne 16. 9. 2025. Kupující prohlašuje, že mu bylo umožněno se stavebnětechnickým stavem Budovy seznámit.
2. Smluvní strany se dohodly, že Předmět převodu bude převáděn, jak stojí a leží (úhrnkem) dle ust. § 1918 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“).
3. Prodávající prohlašuje, že na Předmětu převodu neváznou žádná věcná břemena, zástavní práva, dluhy ani jiné právní zátěže ve prospěch třetích, touto Smlouvou nepojmenovaných osob vyjma věcného břemene vzniklého ze zákona, nezapsaného v katastru nemovitostí, spočívajícího ve vedení podzemní sítě elektronických komunikací společnosti CETIN a.s. v Předmětu převodu. Existence sítě elektronických komunikací vyplývá ze sdělení společnosti CETIN a.s., které Prodávající Kupujícímu před podpisem této Smlouvy předložil a Kupující prohlašuje, že se s existencí sítě elektronických komunikací společnosti CETIN a.s. před podpisem této Smlouvy seznámil.
4. Smluvní strany se dohodly, že úhradou smluvních pokut není dotčeno právo na náhradu škody.

## Čl. IX. Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany se dohodly na nevyvratitelné právní domněnce, dle které se odstoupení od této Smlouvy považuje za doručené i tehdy, bylo-li doručováno poštou na adresu Kupujícího uvedenou v záhlaví této Smlouvy, a zásilka byla jako nedoručená uložena na poště a v odběrní lhůtě nevyzvednuta. Jako den doručení se v tomto případě považuje poslední den uložení zásilky na poště. Stejně účinky má i odmítnutí převzetí zásilky, přičemž se za den jejího doručení považuje den odmítnutí převzetí zásilky.
2. Vzájemná práva a povinnosti smluvních stran v této Smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
3. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), podléhá tato Smlouva zveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto Smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv Prodávající.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva neobsahuje žádné skutečnosti, které lze označit jako Obchodní tajemství dle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník nebo jiných zákonů.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že nabytí účinnosti této Smlouvy je podmíněno splněním dvou podmínek, a to uveřejněním této Smlouvy v registru smluv na základě zákona o registru smluv a zaplacením části kupní ceny uvedené v článku III. odst. 2. písm. b) této Smlouvy. Smlouva tak nabyde účinnosti takto:
  - a) V případě, že Kupující uhradí část kupní ceny uvedenou v článku III. odst. 2. písm. b) této Smlouvy dříve, než nastane uveřejnění této smlouvy v registru smluv, nabývá tato Smlouva účinnosti následujícím pracovním dnem po dni uveřejnění této Smlouvy v registru smluv.
  - b) V případě, že Kupující uhradí část kupní ceny uvedenou v článku III. odst. 2. písm. b) této Smlouvy později, než nastane uveřejnění této Smlouvy v registru smluv, nabývá tato Smlouva účinnosti dnem uhrazení části kupní ceny uvedené v článku III. odst. 2. písm. b) této Smlouvy.
7. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) vyhotoveních, každé s platností originálu, z nichž Prodávající obdrží dvě (2) vyhotovení, Kupující obdrží jedno (1) vyhotovení a jedno (1) vyhotovení bude k dispozici pro potřeby vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava.
8. Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou způsobilé k právnímu jednání, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, rozumí ji a s jejím obsahem souhlasí, a že ji uzavírají svobodně a vážně. Na důkaz výše uvedeného připojují smluvní strany své podpisy.

## Čl. X. Doložka platnosti právního jednání

Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

1. O záměru prodat část pozemku parc. č. 2028/1 o výměře 43 m<sup>2</sup>, nově označené jako pozemek parc. č. 2028/18, a pozemku parc. č. 2022/1 rozhodlo Zastupitelstvo města Ostravy dne 6.11.2024 usnesením č. 1106/ZM2226/19.
2. Záměr prodat část pozemku parc. č. 2028/1 o výměře 43 m<sup>2</sup>, nově označené jako pozemek parc. č. 2028/18, a pozemku parc. č. 2022/1 byl zveřejněn v souladu s ust. § 39, odst. 1 zák. 128/2000 Sb., o obcích, na úřední desce městského obvodu v době od 18. 11. 2025 do 20.1.2026.

3. O záměru prodeje pozemku parc. č. 2028/11, jehož součástí je stavba č. p. 1399 rozhodlo zastupitelstvo městského obvodu usnesením č. 0211/ZMOb2226/10/24 ze dne 24.6.2024.
4. Záměr obce prodat pozemek parc. č. 2028/11, jehož součástí je stavba č. p. 1399 byl zveřejněn v souladu s ust. § 39, odst. 1 zák. 128/2000 Sb., o obcích, na úřední desce městského obvodu v době od 18. 11. 2025 do 20.1.2026.
5. Předchozí souhlas k prodeji pozemku parc. č. 2028/11 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 1399 vydala Rada města Ostravy dne 3.3.2026 usnesením č. 09338/RM2226/129.
6. Oznámení o výběrovém řízení a jeho podmínkách k prodeji Předmětu převodu bylo zveřejněno na úřední desce od 17.12.2025 do 24.2.2026.
7. O uzavření této Smlouvy rozhodlo zastupitelstvo městského obvodu dne 27.4.2026 usnesením č. 0381/ZMOb2226/19/26.

**Za Prodávajícího**

Datum: 7.5.2026

Místo: Ostrava

**Za Kupujícího**

Datum: 27.5.2026

Místo: Ostrava

---

**Ing. Valentina Vaňková**  
místostarosta

---

**Zuzana Mertová**  
jednatel

Příloha č. 1 Geometrický plán č. 6541-16/2024