



## URČENÍ KUPNÍ CENY POZEMKŮ VE VLASTNICTVÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA OPAVY PRO PŘÍPAD JEJICH PRODEJE

### PŘÍLOHA Č. 1

ZÁSAD PŘEVODU A NABYTÍ NEMOVITOSTÍ SCHVÁLENÝCH ZASTUPITELSTVEM  
STATUTÁRNÍHO MĚSTA OPAVY DNE 15. 4. 2008 USNESENÍM Č. 226/11 ZM 08

**Účinnost od:**

1.7.2025

**Nahrazuje**

Přílohu č. 1 Zásad převodu a nabytí nemovitostí nazvanou Určení kupní ceny pozemků ve vlastnictví statutárního města Opavy pro případ jejich prodeje, schválenou usnesením Zastupitelstva statutárního města Opavy č. 204/7/ZM/19 ze dne 9. 9. 2019

**Schváleno:**

Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne 2.6.2025  
usnesením č. 602/15/ZM/25

**Zpracoval:**

Odbor majetku města  
Odbor právní a organizační  
Odbor finanční a rozpočtový

**Garant:**

Odbor majetku města

## **OBSAH**

Čl. I.	Určení kupní ceny	3
Čl. II.	Zaplacení kupní ceny	5
Čl. III.	Zrušovací ustanovení	6
Čl. IV.	Účinnost	6

Článek I.  
Určení kupní ceny

1. Kupní cena pozemku města zastavěného obytným domem ve vlastnictví jiného nebo tvořícího s obytným domem ve vlastnictví jiného jeden funkční celek

- 1.1. Kupní cena pozemku ve vlastnictví statutárního města Opavy (dále také jen „město“), který je zastavěn rodinným domem<sup>1</sup> či bytovým domem<sup>2</sup> (dále také jen „obytný dům“) anebo který tvoří nebo může tvořit s obytným domem jeden funkční celek, za podmínky, že takový pozemek bude prodán vlastníkovi obytného domu, jímž je daný pozemek zastavěn nebo s nímž daný pozemek tvoří nebo může tvořit jeden funkční celek, bude určena – není-li dále uvedeno jinak – dle následující tabulky:

1.1.1.	k.ú. Opava-Město	1.800 Kč/m <sup>2</sup>
1.1.2.	k.ú. Opava-Předměstí	1.200 Kč/m <sup>2</sup>
1.1.3.	k.ú. Kateřinky u Opavy	1.200 Kč/m <sup>2</sup>
1.1.4.	k.ú. Kylešovice	1.200 Kč/m <sup>2</sup>
1.1.5.	k.ú. Jaktař	1.200 Kč/m <sup>2</sup>
1.1.6.	k.ú. Malé Hoštice	600 Kč/m <sup>2</sup>
1.1.7.	k.ú. Vávrovice	600 Kč/m <sup>2</sup>
1.1.8.	k.ú. Palhanec	600 Kč/m <sup>2</sup>
1.1.9.	k.ú. Komárov u Opavy	600 Kč/m <sup>2</sup>
1.1.10.	k.ú. Suché Lazce	480 Kč/m <sup>2</sup>
1.1.11.	k.ú. Vlaštovičky	480 Kč/m <sup>2</sup>
1.1.12.	k.ú. Jarkovice	480 Kč/m <sup>2</sup>
1.1.13.	k.ú. Milostovice	480 Kč/m <sup>2</sup>
1.1.14.	k.ú. Zlatníky u Opavy	480 Kč/m <sup>2</sup>
1.1.15.	k.ú. Podvihov (včetně Komárovských Chaloupek)	360 Kč/m <sup>2</sup>
1.1.16.	k.ú. Držkovice	360 Kč/m <sup>2</sup>
1.1.17.	k.ú. jiná	dle odst. 4.

(dále také jen „předmětná tabulka“).

- 1.2. Nacházejí-li se v obytném domě pouze prostory sloužící bydlení, bude kupní cena určena dle předmětné tabulky.
- 1.3. Nacházejí-li se však v obytném domě rovněž prostory sloužící podnikání (dále také jen „prostory sloužící podnikání“), bude kupní cena modifikována tak, že část kupní ceny odpovídající podílu prostor sloužících podnikání na všech prostorách v obytném domě (dále také jen „podíl prostor sloužících podnikání v obytném domě“) bude určena dle odstavce 3. tohoto článku s tím, že takto určená část kupní ceny musí dosahovat alespoň výše dle předmětné tabulky (bude-li tedy např. podíl prostor sloužících podnikání v obytném domě tvořit jednu desetinu ze všech prostor daného obytného domu, pak z jedné desetin bude kupní cena určena dle odstavce 3. tohoto článku /nesmí však být nižší než kupní cena dle předmětné tabulky/ a z devíti desetin bude určena dle předmětné tabulky).

<sup>1</sup> § 13 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

<sup>2</sup> § 13 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

- 1.4. Podíl prostor sloužících podnikání v obytném domě bude v případě, že v obytném domě jsou vymezeny jednotky (vymezené dle občanského zákoníku), určen součtem jednotlivých podílů všech jednotek tvořících prostor sloužícími podnikání na společných částech obytného domu. V případě, že v obytném domě nejsou vymezeny jednotky, bude podíl prostor sloužících podnikání v obytném domě určen dle poměru podlahové plochy prostor sloužících podnikání nacházejících se v obytném domě k celkové podlahové ploše obytného domu.
- 1.5. Vlastníkem obytného domu se pro účely této Přílohy č.1 Zásad převodu a nabytí nemovitosti (dále také jen „Příloha č.1 Zásad“) rozumí i spoluvlastník obytného domu a vlastník jednotky vymezené dle občanského zákoníku.
- 1.6. Pozemkem, který je zastavěn obytným domem, se pro účely této Přílohy č.1 Zásad rozumí také část pozemku evidovaného v katastru nemovitostí dle druhu jako zastavěná plocha a nádvoří, která není obytným domem fakticky zastavěna a tvoří nádvoří.
- 1.7. Pozemkem, který tvoří nebo může tvořit s obytným domem jeden funkční celek, se pro účely této Přílohy č.1 Zásad rozumí každý pozemek, který s ohledem na své umístění ve vztahu k danému obytnému domu může sloužit účelnému užívání daného obytného domu, zejména tedy:
  - 1.7.1. pozemek bezprostředně sousedící s pozemkem, který je zastavěn obytným domem
  - 1.7.2. pozemek přiléhající k pozemku sousedícímu s pozemkem, který je zastavěn obytným domem
  - 1.7.3. pozemek tvořící s obytným domem souvislý celek bez přerušení
  - 1.7.4. pozemek, který může s obytným domem tvořit souvislý celek bez přerušení poté, co bude prodán vlastníkovi daného obytného domu.

## 2. Kupní cena pozemku města zastavěného garáží ve vlastnictví jiného

- 2.1. Kupní cena pozemku ve vlastnictví města, který je zastavěn stavbou garáže, za podmínky, že takový pozemek bude prodán vlastníkovi či spoluvlastníkovi garáže, již je daný pozemek zastavěn, bude v případě prodeje fyzické osobě nepodnikající určena dle následující tabulky:

1.1.1.	k.ú. Opava-Město	1.200 Kč/m <sup>2</sup>
1.1.2.	k.ú. Opava-Předměstí	840 Kč/m <sup>2</sup>
1.1.3.	k.ú. Kateřinky u Opavy	840 Kč/m <sup>2</sup>
1.1.4.	k.ú. Kylešovice	840 Kč/m <sup>2</sup>
1.1.5.	k.ú. Jaktař	840 Kč/m <sup>2</sup>
1.1.6.	k.ú. Malé Hoštice	720 Kč/m <sup>2</sup>
1.1.7.	k.ú. Vávrovice	720 Kč/m <sup>2</sup>
1.1.8.	k.ú. Palhanec	720 Kč/m <sup>2</sup>
1.1.9.	k.ú. Komárov u Opavy	720 Kč/m <sup>2</sup>
1.1.10.	k.ú. Suché Lazce	720 Kč/m <sup>2</sup>
1.1.11.	k.ú. Vlaštovičky	720 Kč/m <sup>2</sup>
1.1.12.	k.ú. Jarkovice	720 Kč/m <sup>2</sup>
1.1.13.	k.ú. Milostovice	720 Kč/m <sup>2</sup>
1.1.14.	k.ú. Zlatníky u Opavy	720 Kč/m <sup>2</sup>
1.1.15.	k.ú. Podvihov (včetně Komárovských Chaloupek)	720 Kč/m <sup>2</sup>
1.1.16.	k.ú. Držkovice	720 Kč/m <sup>2</sup>
1.1.17.	k.ú. jiná	dle odst. 4.

- 2.2. Kupní cena pozemku ve vlastnictví města, který je zastavěn stavbou garáže, za podmínky, že takový pozemek bude prodán vlastníkovi či spoluvlastníkovi garáže, již je daný pozemek zastavěn, bude v případě prodeje fyzické osobě podnikající nebo právnické osobě určena dle odstavce 3 tohoto článku s tím, že takto určená kupní cena musí dosahovat alespoň výše dle předmětné tabulky.
- 2.3. Kupní cena pozemku ve vlastnictví města, který leží v areálu garážišť označených v odstavci 2.4. tohoto článku (dále také jen „vybraná garážišť“), za podmínky, že takový pozemek bude prodán vlastníkovi či spoluvlastníkovi garáže nacházející se v daném vybraném garážišti, bude stanovena pro všechna katastrální území města ve výši 240 Kč/m<sup>2</sup>.
- 2.4. Vybranými garážišti se pro účely této Přílohy č.1 Zásad rozumí tato garážišť:
  - 2.4.1. Krátká
  - 2.4.2. Na Dolním poli
  - 2.4.3. U Hliníku
  - 2.4.4. Jurečkova
  - 2.4.5. Jurečkova
  - 2.4.6. Hradecká
  - 2.4.7. Komenda
  - 2.4.8. Slámová
  - 2.4.9. Zikova
  - 2.4.10. Wolkerova
  - 2.4.11. 28.října
3. Kupní cena ostatních pozemků ve vlastnictví města vychází ze znaleckého posudku, v němž bude vyčíslená cena zjištěná podle platného oceňovacího předpisu (administrativní) a cena obvyklá, popř. tržní hodnota, přičemž jako kupní cena bude určena cena vyšší.
4. U pozemků ostatních a specifických z hlediska nestandardního přístupu, polohy, vybavení, způsobu využití, umístění apod. rozhodne o výši kupní ceny zastupitelstvo města na základě projednání radou města, jemuž bude zpravidla předcházet doporučení majetkové komise města.
5. Daňový režim u kupních cen pozemků bude stanoven ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o DPH“). Kupní ceny uvedené v těchto Zásadách jsou cenami konečnými včetně případné daně z přidané hodnoty. Při zadávání znaleckých posudků ve smyslu čl. 2 odst. 3 budou objednávky znaleckých posudků obsahovat požadavek na stanovení ceny vč. DPH.

## Článek II.

### Zaplacení kupní ceny

1. Kupujícímu, který je fyzickou osobou nepodnikající, není v prodlení s jakýmkoli dluhem vůči městu a který kupní cenu pozemku, jež byla stanovena dle článku I. odstavce 1., zaplatí městu před podpisem kupní smlouvy jednorázově, bude poskytnuta sleva z kupní ceny ve výši 10 % kupní ceny stanovené dle článku I. odstavce 1.
2. Kupní cenu pozemku, jež byla stanovena dle článku I. odstavce 1. nebo odstavce 2., může kupující, který je fyzickou osobou nepodnikající a který o to před uzavřením kupní smlouvy písemně požádá, zaplatit ve splátkách, a to za následujících podmínek:
  - 2.1. Část 30 % z kupní ceny musí být městu zaplacená před podpisem kupní smlouvy.

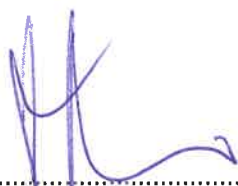
- 2.2. Zbývající část kupní ceny uhradí kupující dle splátkového kalendáře určeného ve smlouvě tak, aby poslední splátka byla doplacena nejpozději do 5 let od podpisu kupní smlouvy.
- 2.3. Dluh kupujícího spočívající v povinnosti zaplatit městu ve splátkách zbývající část kupní ceny včetně příslušenství, jakož i případnou smluvní pokutu, bude zajištěn zástavním právem zřízeným ve prospěch města k prodávanému pozemku.
3. Kupuje-li pozemek více kupujících do podílového spoluvlastnictví jednou kupní smlouvou, může se způsob zaplacení kupní ceny uvedený v odstavcích 1. a 2. tohoto článku mezi jednotlivými kupujícími, kteří nejsou zavázáni plnit společně a nerozdílně, lišit.
4. Pokud v souvislosti s realizací prodeje pozemku bude zpracován např. znalecký posudek nebo geometrický plán, bude součástí kupní smlouvy závazek kupujícího uhradit městu náklady na zpracování těchto dokumentů.

### Článek III. Zrušovací ustanovení

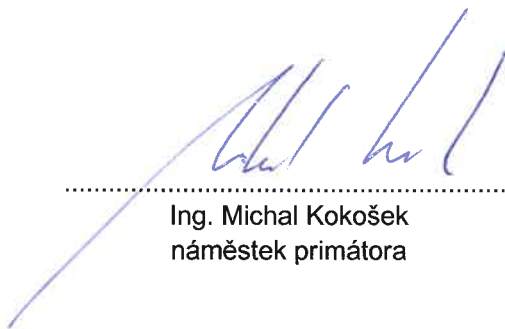
Zrušuje se Příloha č.1 Zásad převodu a nabytí nemovitostí schválených Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne 15. 4. 2008 usnesením č. 226/11 ZM 08 nazvaná Určení kupní ceny pozemků ve vlastnictví statutárního města Opavy pro případ jejich prodeje, schválená Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne 9. 9. 2019 usnesením č. 9. 9. 2019.

### Článek IV. Účinnost

Tato Příloha č.1 Zásad převodu a nabytí nemovitostí schválených Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne 15. 4. 2008 usnesením č. 226/11 ZM 08 nazvaná Určení kupní ceny pozemků ve vlastnictví statutárního města Opavy pro případ jejich prodeje schválená Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne 2.6.2025 usnesením č. 602/15/ZM/25 nabývá účinnosti dnem 1.7.2025.



.....  
Ing. Tomáš Navrátil  
primátor



.....  
Ing. Michal Kokošek  
náměstek primátora