

# SPISOVÁ ZN.: 5323/2016

## Žadatel:

**Věc:** Sjednání nápravy, směna části pozemku parc.č. 71 - ostatní plocha, části pozemku parc. č. 65 – zastavěná plocha a nádvoří, části pozemku parc.č. 60/1 – ostatní plocha, části pozemku parc. č. 61/1 - zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území Opava – Město.

## **Předmět směnné smlouvy:**

- část pozemku parc.č. 71 - ostatní plocha manipulační plocha oddělená geometrickým plánem pod novým parc.č. 71/15 ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 86m<sup>2</sup>, ve vlastnictví manželů [REDAKCE] (veřejný chodník)
- část pozemku parc.č. 71 - ostatní plocha manipulační plocha a část pozemku parc.č. 65 - zastavěná plocha a nádvoří, oddělené geometrickým plánem pod novým parc.č. 71/14 ostatní plocha jiná plocha o výměře 109m<sup>2</sup>, ve vlastnictví manželů [REDAKCE] (účelová komunikace)
- část pozemku parc.č. 60/1 – ostatní plocha ostatní komunikace a část pozemku 61/1 oddělené geometrickým plánem pod novým parc.č. 61/4 ostatní plocha jiná plocha o výměře 15m<sup>2</sup>, ve vlastnictví Statutárního města Opavy (provozní areál manželů [REDAKCE])

**Důvod směnné smlouvy:** Narovnání majetkoprávních vztahů, kdy na pozemcích manželů [REDAKCE] se nachází místní komunikace (chodník) města a účelová nezpevněná komunikace sloužící pro zásobování Azylového domu a jako příjezd ke garážišti. Případná směna dále vyřeší problematiku možného přesahu zateplení Azylového domu nad pozemkem manželů [REDAKCE].

Na nově zaměřeném pozemku parc.č. 71/15 - ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 86m<sup>2</sup> se nachází veřejný chodník, nově zaměřený pozemek parc.č. 71/14 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 109m<sup>2</sup> je účelová komunikace sloužící jako jediný příjezd ke garážím a pro obsluhu a zásobování Azylového domu Samaritán. Azylový dům byl v roce 2014, v návaznosti na poskytnutou dotaci, celkově rekonstruován včetně zateplení fasády.

Nově zaměřený pozemek parc.č. 61/4 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 15m<sup>2</sup> je využíván jako manipulační plocha provozního areálu manželů [REDAKCE].

Jednání o vyřešení výše uvedené situace probíhají mnoho let, přičemž shoda nebyla nalezena. Na počátku tohoto roku se na město obrátil nový právní zástupce manželů [REDAKCE] advokát Mgr. [REDAKCE] s požadavkem na úhradu bezdůvodného obohacení za užívání pozemku pod chodníkem a dále s upozorněním na řešení přesahu zateplení Azylového domu nad pozemkem ve vlastnictví manželů [REDAKCE] včetně umístění nově zřízeného okapového chodníku.

Co se týče nároku na vydání bezdůvodného obohacení za užívání pozemku pod chodníkem města, pak toto lze označit za oprávněné, přičemž jeho výši lze odhadovat na částku do 10.000,-- Kč ročně.

Užívání účelové komunikace, pokud se jedná o jediný přístup (případ garážiště), je ze zákona bezplatné a nemůže být zrušeno.

Pozemek pod účelovou komunikací by město však mělo nabýt nejen z důvodu, že slouží jako obslužná komunikace Azylového domu a jako příjezd ke garážišti, ale zejména z důvodu, že nad tímto pozemkem se nachází zateplení Azylového domu (v rámci stavebního řízení manželé ████████ nepodali námitky). Provoz Samaritánu s ohledem na udržitelnost projektu s ohledem na poskytnuté dotace by neměl být nevypořádanými vlastnickými vztahy nijak ohrožen, jelikož by mohlo dojít k nutnosti vrácení dotace poskytnuté na jeho celkovou rekonstrukci.

Již v minulosti byla připravena směnná smlouva, která však nebyla ze strany města akceptována z důvodu vysokých požadavků na finanční vypořádání ze strany manželů ████████ (0,5 mil. Kč). Aktuálně proběhla další jednání, kdy manželé ████████ byli seznámeni s tím, že dle znaleckého posudku je cena předmětných pozemků cca 1 020,- Kč/m<sup>2</sup>. Manželé ████████ požadovali částku 2 000,- Kč/m<sup>2</sup>. Po sdělení vzájemných stanovisek a argumentů (pozemek pod místní komunikací lze vyvlastnit za cenu obvyklou) manželé ████████ sdělili, že jsou ochotni při směně akceptovat finanční vyrovnání vycházející z částky 1 600,- Kč/m<sup>2</sup> + 25 000,- Kč za bezdůvodné obohacení za uplynulé tři roky, což činí částku **337 000,00 Kč**. Navýšení ceny zdůvodňovali užíváním jejich pozemků pod místní komunikací po dobu cca 20 let (byť jsou si vědomi promlčení velké části nároku) a že město bez jejich výslovného souhlasu umístilo zateplení Azylového domu nad jejich pozemek s doplněním, že jsou přesvědčeni o svém právu požadovat odstranění tohoto zateplení (nelze vyloučit jejich úspěch v takovém případném sporu a následné komplikace s tím spojené; podstatné by bylo, jak by soud interpretoval jejich chování v průběhu stavebního řízení).

Finanční vyrovnání: doplatek pro manželky ████████, stanovený dohodou:

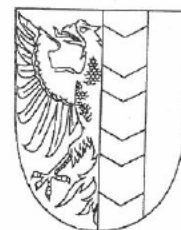
**312 000,00 Kč + bezdůvodné obohacení 25 000,00 Kč**

**Situace:** Viz. snímek katastrální mapy

**RMO:** Rada Statutárního města Opavy na svém zasedání dne 11.5.2016 pod č.usn. 1292/38 RM 16 bod 3. písm. b) schvaluje záměr směny části pozemku parc.č. 71 – ostatní plocha označené dle nezapsaného geometrického plánu jako parc.č. 71/15 – ostatní plocha, části pozemků parc.č. 71 – ostatní plocha a parc.č. 65 – zastavěná plocha a nádvoří označené dle nezapsaného geometrického plánu jako parc.č. 71/14 – ostatní plocha, ve vlastnictví manželů ████████, části pozemků parc.č. 60/1 – ostatní plocha a parc.č. 61/1 – zastavěná plocha a nádvoří označené dle nezapsaného geometrického plánu jako parc.č. 61/4 – ostatní plocha, ve vlastnictví Statutárního města Opavy, vše v k.ú. Opava – Město, dle zákresu v příloženém snímku katastrální mapy

**Zveřejněno:** od 16.5.2016 do 1.6.2016 pod poř.č. 339/16

**GINIS:** smlouva prošla systémem GINIS se zapracovanými připomínkami



## SMĚNNÁ SMLOUVA

### Článek I.

#### Smluvní strany

Na straně jedné: **Statutární město Opava**  
Se sídlem: **Horní náměstí 69, 746 26 Opava**  
IČ: **00300535**  
DIČ: **CZ00300535**  
Číslo účtu: **27-1842619349/0800**  
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**  
Zastoupeno: **Ing. Radimem Křupalou, primátorem**

Na straně druhé:

Datum narození:

Bytem:

### Článek II.

Statutární město Opava je vlastníkem **pozemků parc. č. 60/1**, ostatní plocha a **parc. č. 61/1**, zastavěná plocha, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 168, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro katastrální území **Opava-Město**, obec Opava, okres Opava.

Manželé [redacted] mají ve společném jmění manželů **pozemky parc. č. 71**, ostatní plocha a **parc. č. 65**, zastavěná plocha a nádvoří, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 259, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro katastrální území **Opava-Město**, obec Opava, okres Opava.

Geometrickým plánem pro rozdělení a změnu hranic pozemků č. 515-5036/2016, zhotoveným společností Geopa s.r.o. dne ..... a potvrzeným Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava dne ..... pod č. ..../2016, který je nedílnou součástí této smlouvy, byla z pozemku **parc. č. 61/1** oddělena část pozemku označená písm. „a“ o výměře 14 m<sup>2</sup> a z pozemku **parc. č. 60/1** byla oddělena část pozemku označená písm. „b“ o výměře 1 m<sup>2</sup>. Tyto díly jsou sloučeny do pozemku nově označeného **parc. č. 61/4** o výměře 15 m<sup>2</sup> v katastrálním území **Opava-Město** (dále také jen „**pozemek parc. č. 61/4**“).

Dále dle tohoto geometrického plánu byla z výše uvedeného pozemku **parc. č. 71** oddělena část pozemku označená písm. „c“ o výměře 104 m<sup>2</sup> a z výše uvedeného pozemku **parc. č. 65** byla oddělena část pozemku

označená písm. „e“ o výměře 5 m<sup>2</sup>, kteréžto části se slučují do **nově vzniklého pozemku parc. č. 71/14** o výměře 109 m<sup>2</sup> v katastrálním území **Opava-Město** (dále také jen „**pozemek parc. č. 71/14**“) a z pozemku parc. č. 71 byla dále oddělena část pozemku označená novým **parc. č. 71/15** o výměře 86 m<sup>2</sup> v k. ú. Opava-Město (dále také jen „**pozemek parc. č. 71/15**“).

Účelem této smlouvy je uskutečnění směny pozemků za podmínek uvedených v této smlouvě.

#### Článek III.

Statutární město Opava a manželé [redacted] se dohodli na níže popsané směně pozemků specifikovaných v článku II. této smlouvy:

- Statutární město Opava převádí do společného jmění manželů [redacted] a manželé [redacted] výše specifikovaný **pozemek parc. č. 61/4** ležící v katastrálním území **Opava-Město** a manželé [redacted] tento pozemek do svého společného jmění manželů přijímají. Statutární město Opava si pozemek parc. č. 61/4 hodnotí na částku 24.000,- Kč (slovy: dvacetčtyřtisíc korun českých). Tato částka je osvobozena ve smyslu § 56 odst. 3) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen „zákon o DPH“). Datum uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni zápisu změny vlastnického práva v katastru nemovitostí.
- Manželé [redacted] převádí do vlastnictví Statutárního města Opavy výše specifikovaný **pozemek parc. č. 71/14** a výše specifikovaný **pozemek parc. č. 71/15**, kteréžto pozemky leží v katastrálním území **Opava-Město**, a Statutární město Opavy tyto pozemky do svého vlastnictví přijímá. Manželé [redacted] si pozemky parc. č. 71/14 a 71/15 hodnotí na částku 336.000,- Kč (slovy: třístřicetšesttisíc korun českých). Tato částka nepodléhá DPH.

#### Článek IV.

Statutární město Opava a manželé [redacted] se dohodli, že směna pozemků převáděných touto smlouvou je spojena s tímto finančním vypořádáním:

Statutární město Opava uhradí manželům [redacted] částku ve výši 312.000,- Kč.

Smluvní strany se dále dohodly, že Statutární město Opava uhradí manž. [redacted] částku 25.000,- Kč představující úhradu za užívání **pozemku parc. č. 71/15** (na pozemku je umístěna místní komunikace ve vlastnictví Statutárního města Opavy) bez právního důvodu.

Celkem tedy Statutární město Opava uhradí manželům [redacted] částku 337.000,- Kč (slovy: třístřicetšedtisíc korun českých). Uvedená částka bude uhrazena manželům [redacted] do 30 dnů ode dne doručení vyrozumění katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnických práv do katastru nemovitostí dle této smlouvy Statutárnímu městu Opava, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet, jehož číslo písemně sdělí manželé [redacted] Statutárnímu městu Opava při podpisu této smlouvy.

#### Článek V.

Statutární město Opava a manželé [redacted] prohlašují, že na směňovaných pozemcích nevážnou žádná věcná ani obligační práva.

Statutární město Opava a manželé [redacted] prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu směňovaných pozemků dle této smlouvy.

Statutární město Opava a manželé [redacted] prohlašují, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámili s faktickým i právním stavem směňovaných pozemků a že je v tomto stavu přijímají do svého vlastnictví.

Uzavřením této smlouvy jsou vypořádány všechny případné majetkové nároky, které smluvním stranám vznikly nebo by mohly vzniknout v souvislosti s užíváním pozemků, které jsou předmětem směny dle této smlouvy.

Uzavřením této smlouvy dále manželé [redacted] deklarují, že si jsou vědomi skutečnosti, že na jejich pozemku parc. č. 71/1 specifikovaném geometrickým plánem, který je nedílnou přílohou této smlouvy, se nachází technické zařízení městského náhonu (stavidlo) a že toto zařízení včetně všech jeho součástí a příslušenství je vodním dílem, které je na dotčeném pozemku umístěno oprávněně na základě zákonného věcného břemene a že z tohoto titulu manželé [redacted] nemají vůči Statutárnímu městu Opavě žádný majetkový nárok.

Veškeré správní poplatky a daňové povinnosti spojené s převodem vlastnických práv dle této smlouvy uhradí Statutární město Opava.

#### Článek VI.

Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnických práv ke směřovaným pozemkům dle této smlouvy do katastru nemovitostí podají společně, a to neprodleně po uzavření této smlouvy.

Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva ke směřovaným pozemkům dle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovoleno, včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále také jen „zamítavé rozhodnutí“), a že jiné řešení vzniklé situace nebude vhodné či dostatečné pro naplnění účelu této smlouvy, uzavřít směnnou smlouvu znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn. Novou smlouvu se smluvní strany zavazují uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy kterákoli smluvní strana vyzve druhou smluvní stranu k jejímu uzavření, kteroužto výzvu je kterákoli smluvní strana oprávněna učinit do tří měsíců ode dne, kdy jí bude doručeno zamítavé rozhodnutí.

#### Článek VII.

Uzavřením této smlouvy pozbývají platnosti veškerá předchozí ujednání smluvních stran, učiněná ve věci předmětu této smlouvy jak ústní, tak písemnou formou.

Tato smlouva vzniká a nabývá obligačněprávní účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnických práv do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava.

Tato smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech s platností originálu, z nichž Statutární město Opava obdrží 3 vyhotovení, dvě vyhotovení obdrží manželé [REDAKCE] a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnických práv ke směřovaným pozemkům dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

Tato smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, a veškerá její ustanovení jsou určitá a smluvním stranám srozumitelná, což smluvní strany stvrzují svými podpisy.

Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu, neboť obsahuje-li informace či metadata, které se dle zákona o registru smluv obecně neuveřejňují nebo které mají či mohou být vyloučeny, smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uveřejněna jako celek včetně takových informací a metadat (osobních údajů apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření Statutární město Opava. Nezajistí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem Statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinná nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.

Záměr Statutárního města Opavy směřit pozemky způsobem uvedeným v této smlouvě byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 16. 5. 2016 do 1. 6. 2016 pod pořadovým číslem 339/16.

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne ..... usnesením číslo ..... ZM .., odst. ..., písm. ...).

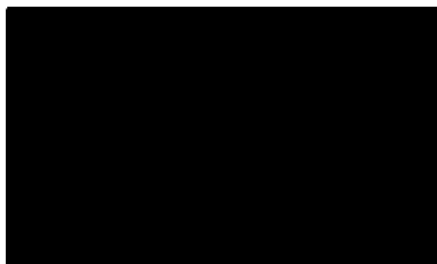
V Opavě dne .....

V Opavě dne .....

Za Statutární město Opavu

---

Ing. Radim Křupala  
primátor



ČY 7956/2016



**Magistrát města Opavy**

Horní náměstí 69  
746 26 Opava

**ELEKTRONICKY PROSTŘEDNICTVÍM DATOVÉ SCHRÁNKY**

V Hradci nad Moravicí dne 19. ledna 2016

**Věc: Výzva ke zjednání nápravy**

Vážení,

obracím se na Vás v zastoupení manželů [redacted] (dále jen „Klienti“) ve věci finančního vyrovnání za užívání nemovitostí ve vlastnictví Klientů ze strany Statutárního města Opava (dále jen „Město“).

Klienti jsou mimo jiné vlastníky pozemků p. č. 71 a p. č. 65 nacházejících se v katastrálním území Opava – Město a zapsaných na listu vlastnictví číslo 259 vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava (dále jen „Pozemky“).

**Užívání Pozemků ze strany Města**

Části Pozemků o velikosti 250 m<sup>2</sup> vyznačené v příloženém plánu byly minimálně od roku 1996 užívány ze strany Města v souvislosti s užíváním budovy č.p. 390 stojící na pozemku p. č. 61/1 v katastrálním území Opava – Město ve vlastnictví Města (dále jen „Budova“), a to bez jakéhokoliv právního důvodu.

Klienti mají v souvislosti s užíváním Pozemků ze strany Města nárok na vydání bezdůvodného obohacení, které na straně Statutárního města vzniklo. Výše tohoto bezdůvodného obohacení odpovídá výši obvyklého, tj. tržního nájemného za užívání Pozemků.

Výše uvedené závěry vyplývají z ust. § 451 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění in fine (dále jen „Starý občanský zákoník“)<sup>1</sup>, dále z ust. § 2991 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „Nový občanský zákoník“)<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Podle § 451 Starého občanského zákoníku „Kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí, musí obohacení vydat. Bezdůvodným obohacením je majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu...“ Dle § 458 Starého občanského zákoníku pak „Musí být vydáno vše, co bylo nabyto bezdůvodným obohacením. Není-li to dobře možné, zejména proto, že obohacení záleželo ve výkonech, musí být poskytnuta peněžitá náhrada.“

<sup>2</sup> Dle § 2991 Nového občanského zákoníku „Kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil. Bezdůvodně se obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu...“ V souladu s § 2999 Nového občanského zákoníku dále „Není-li vydání předmětu bezdůvodného obohacení dobře možné, má ochuzený právo na peněžitou náhradu ve výši obvyklé ceny.“

Dále jsou potvrzeny mimo jiné také ustálenou judikaturou Nejvyššího soudu ČR (Srov např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. února 2009 podle kterého „*Plnění bez právního důvodu je jednou ze skutkových podstat bezdůvodného obohacení spočívající v tom, že mezi zúčastněnými osobami chybí právní vztah, který by zakládal právní nárok na předmětné plnění; o obohacení jde tehdy, dostalo-li se takovým plněním majetkové hodnoty tomu, komu bylo plněno, takže v jeho majetku došlo buď ke zvýšení aktiv, nebo ke snížení pasiv, případně se jeho majetkový stav nezměnil, ač by se tak za běžných okolností stalo. Příkladem plnění bez právního důvodu je užívání cizí věci bez smlouvy o nájmu či jiného titulu opravňujícího užívat cizí věc. V tom případě vzniká prospěch tomu, kdo realizuje uživatelská oprávnění, aniž by se jeho majetkový stav zmenšil o prostředky vynaložené v souvislosti s právním vztahem, který zakládá právo věc užívat. Protože takový uživatel není schopen spotřebované plnění v podobě výkonu práva užívání cizí věci vrátit, je povinen nahradit bezdůvodné obohacení peněžitou formou. Majetkovým vyjádřením tohoto prospěchu je peněžitá částka, která odpovídá částkám vynakládaným obvykle v daném místě a čase na užívání obdobného předmětu nájmu, a kterou by nájemce za obvyklých okolností byl povinen platit podle nájemní smlouvy.“)*

### **Zřízení neoprávněné stavby**

V roce 2014 dále došlo ke stavebním úpravám Budovy, kterými bylo bez souhlasu Klientů významným a trvalým způsobem zasaženo na území Pozemků, konkrétně se jedná o zateplení zdí Budovy zasahujícího na pozemek p. č. 71 v šířce 12 cm a zřízení okapového chodníku zasahujícího na pozemek p. č. 71 v šířce 50 cm.

Výše uvedené úpravy Budovy vedly ke vzniku tzv. neoprávněné stavby, jejíž existence opravňuje Klienty domáhat se jejího odstranění.

Podle odborné literatury „*Neoprávněná stavba není stavba zřízená v rozporu se stavebními předpisy (nejde o tzv. černou stavbu), ale jde o stavbu zřízenou bez legální možnosti stavebně využít cizí pozemek.*“ Jinými slovy, za neoprávněnou stavbu se považuje jakákoliv stavba zřízená na cizím pozemku bez toho, aby byl k tomu vlastník stavby oprávněn např. na základě věcného práva stavby, nebo práva nájemního. Ani případné povolení stavby ze strany stavebního úřadu tak na posouzení, zda se jedná o neoprávněnou stavbu ve smyslu občanskoprávních předpisů, nemá vliv.

Bez významu je rovněž skutečnost, že stavební úpravy zasahují pouze prostor nad povrchem pozemku. Dle ust. § 506 Nového občanského zákoníku je součástí pozemku také prostor nad jeho povrchem a rovněž rozhodovací praxe Nejvyššího soudu ČR potvrzuje, že „*zasahovat částmi stavby do prostoru nad sousedním pozemkem bez právního důvodu není přípustné*“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. prosince 2011 sp. zn. 22 Cdo 1000/2010).

Důsledky zřízení neoprávněné stavby upravuje § 1085 Nového občanského zákoníku, podle kterého „*Soud může na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že ten, kdo zřídil stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, musí vlastním nákladem stavbu odstranit a uvést pozemek do předešlého stavu.*“

### **Návrh řešení situace**

Vzniklou situaci se Klienti s Městem dlouhodobě snažili vyřešit smírnou cestou, nicméně Město dosud nebylo schopno přistoupit na jakýkoliv ekonomicky smysluplný návrh.

S ohledem na výše uvedené si Klienti dovolují požádat o neprodlené zaslání návrhu na uhrazení částky, která odpovídá výše uvedeným kritériím pro stanovení výše bezdůvodného obohacení za



dobu užívání Pozemků ze strany Města, a vykompenzuje také trvalý zásah Budovy do prostoru nad pozemkem p. č. 71.

V opačném případě bude výše dlužné částky stanovena znaleckým posudkem a vymáhána soudní cestou, v důsledku čehož dojde k navýšení požadovaných částek také o náklady právního zastoupení, náklady soudního řízení, úroky apod. Dále se Klienti budou soudně domáhat také odstranění neoprávněné stavby.

Vzhledem k výše popsané situaci prosím o urychlenou komunikaci prostřednictvím mého telefonního čísla 608871181, datové schránky ID: 8dfqv8m, emailové adresy [ondrej.kurka@oklegal.cz](mailto:ondrej.kurka@oklegal.cz), případně doručovací adresy Pod Kalvárií 772, Hradec nad Moravicí, PSČ 747 41.

S pozdravem,

**Mgr. Ondřej Kurka,**  
**advokát**

Přílohy:            plná moc  
                         plánek s vyznačením části Pozemků využívaných ze strany Města

Manželé:

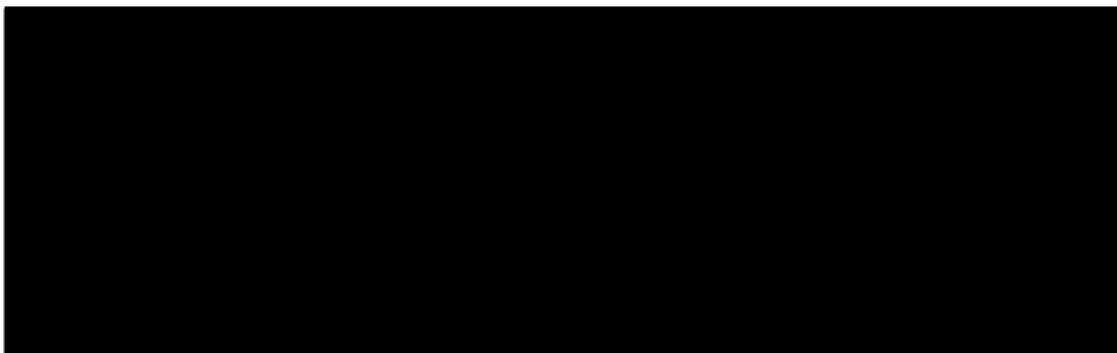


tímto zmocňují:

**Mgr. Ondřeje Kurku**, advokáta reg. u ČAK pod č. ev. 15863, se sídlem Pod Kalvárií 772, Hradec nad Moravicí, PSČ 747 41, IČ 75976196 (dále jen „Advokát“)

k zastoupení a všem právním a jiným úkonům Advokáta jako zmocněnce Zmocnitelů souvisejícím s vypořádáním za užívání nemovitostí ve vlastnictví Zmocnitelů ze strany Statutárního města Opava a zjednáním nápravy, vymáháním všech pohledávek Zmocnitelů vůči Statutárnímu městu Opava, zejména pak k podání návrhu na odstranění stavby, žalob, návrhů na vydání platebních rozkazů, evropských platebních rozkazů, elektronických platebních rozkazů, směnečných platebních rozkazů a šekových platebních rozkazů proti Statutárnímu městu Opava a ke všem dalším právním úkonům, jednáním a prohlášením souvisejícím s vymáháním pohledávek a jiných nároků Zmocnitelů vůči Statutárnímu městu Opava.

Advokát je zejména zplnomocněn, aby vykonával veškeré úkony, zastupoval Zmocnitele při mimosoudních jednáních, v soudních a obdobných řízeních, přijímal doručované písemnosti, podával návrhy a žádosti, vyzýval k plnění, uzavíral smíry a narovnání, uznával uplatněné nároky, vzdával se nároků, podával opravné prostředky, námitky nebo rozklad a vzdával se jich, vymáhal nároky, přijímal plnění nároků a potvrzoval jejich plnění, či jmenoval rozhodce.



Tuto plnou moc přijímám

V Hradci nad Moravicí dne 19. 12. 2016



Mgr. Ondřej Kurka, advokát



ČY 35 499/2016



HON.

**Magistrát města Opavy**

Horní náměstí 69  
746 26 Opava

ELEKTRONICKY PROSTŘEDNICTVÍM DATOVÉ SCHRÁNKY

V Hradci nad Moravicí dne 21. března 2016

**Věc: Výzva k úhradě**

Vážený,

obracím se na Vás v zastoupení manželů [redacted] (dále jen „Klienti“) ve věci finančního vyrovnání za užívání pozemků p. č. 71 a p. č. 65 nacházejících se v katastrálním území Opava – Město (dále jen „Pozemky“) ve vlastnictví Klientů ze strany Statutárního města Opava (dále jen „Město“), a to v reakci na Váš dopis ze dne 26. února 2016.

**Bezdůvodné obohacení**

Je nesporné, že ze strany Města dlouhodobě docházelo k užívání Pozemků v rozsahu 250 m<sup>2</sup> a Klientům náleží vydání bezdůvodného obohacení za užívání Pozemků minimálně v rozsahu 142 m<sup>2</sup> odpovídající části pozemku p.č. 71 oddělené geometrickým plánem pod novým par. č. 71/12 (dále jen „1. část“) a v rozsahu 8,25 m<sup>2</sup> odpovídající části pozemku p.č. 71 oddělené geometrickým plánem pod novým par. č. 71/13 (dále jen „2. část“) a zastavěné okapovým chodníkem budovy č.p. 390 stojící na pozemku p. č. 61/1 v katastrálním území Opava – Město ve vlastnictví Města (dále jen „Budova“).

Za toto užívání Město navrhuje uhradit Klientům částku ve výši ve výši 60 Kč/m<sup>2</sup> za rok užívání ze strany Města s uplatněním promlčecí doby v délce 3 roky. V případě 1. části tedy za uplynulé tři roky v celkové výši 25.560,- Kč, v případě 2. části od května 2014 do dnešního dne, tj. za cca 20 měsíců, ve výši 908,-Kč. Celkově tedy Město navrhuje Klientům uhradit částku ve výši 26.468,- Kč.

Klienti jsou přesvědčeni o tom, že částka ve výši 60 Kč/m<sup>2</sup> za rok je nižší než odpovídá obvyklému tržnímu nájemnému za užívání Pozemků. Přesto mají zájem jednání o této záležitosti posunout vpřed a dovolují si požádat o neprodlenou úhradu částky, která odpovídá bezdůvodnému obohacení Města za uplynulé 3 roky s využitím této sazby. Pokud bude tato částka uhrazena na účet Klienta 46847821/0100 vedený u společnosti Komerční banka, a.s., nejpozději do 31. 3. 2016, nebudou Klienti za uvedené období požadovat náhradu vyšší.

V této souvislosti si Klienti dále dovolují požádat o úhradu bezdůvodného obohacení vznikajícího za užívání Pozemků v budoucnu, a to vždy nejpozději ke konci kalendářního čtvrtletí, ve kterém k bezdůvodnému obohacení Města dojde, za uplynulé tři měsíce, tj. v částce 2.254,- Kč, dokud nedojde k vyřešení situace jiným způsobem.

Mgr. Ondřej Kurka, advokát

IČ 75976196 | č. ev. ČAK 15863 | Pod Kalvárií 772, Hradec nad Moravicí, 747 41 | T +420 608 871 181 | E ondrej.kurka@oklegal.cz | W www.oklegal.cz

Vzhledem ke skutečnosti, že průtahy ze strany Města vedou ve spojení s namítaným promlčením k neustálému omezování vymahatelných nároků Klientů, budou se Klienti v případě, že nedojde k úhradě částky ve výše uvedeném termínu, neprodleně domáhat svých nároků soudní cestou. Stejným způsobem budou postupovat, pokud nedojde k pravidelným úhradám za užívání Pozemků v budoucnu, a to vždy nejpozději ke konci každého následujícího kalendářního čtvrtletí, tj. k 30.6., 30.9., 31.12. a 30.3. Pro úplnost dodávám, že povinnost k úhradě bezdůvodného obohacení vyplývá ze zákona a k provedení úhrady není dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, nutné schválení ze strany zastupitelstva Města.

Závěrem si dovoluji podotknout, že s ohledem na okolnosti případu, tj. za situace, kdy

- bezdůvodné obohacení Města za užívání Pozemků ve výše uvedeném rozsahu je a vždy bylo zcela nesporné;
- mimosoudní jednání ohledně finančního vyrovnání za toto užívání probíhá s Městem již od roku 2009;
- k promlčení celého původně požadovaného nároku a bezdůvodného obohacení za dalších pět let užívání Pozemků (!) by došlo pouze v důsledku zdouhavého jednání a dalších procedur na straně Města završených několikanásobným zamítnutím výše navrhaného vyrovnání ze strany zastupitelstva Města (nutno podotknout, že tato skutečnost nebránila Městu zaplatit alespoň částku, kterou Město považovalo za odpovídající, přesto se tak nestalo);
- po celou tuto dobu Klienti projevovali s vedením Města maximální trpělivost a spoléhali na jeho seriózní jednání, přičemž kdyby neprojevili vstřícnost vůči Městu, vůbec s Městem nejednali a podali žalobu již v roce 2009, domohli by se úhrady bezdůvodného obohacení již minimálně od roku 2006;
- v důsledku námítky promlčení uplatněné v současné době by Klienti mohli vymoci bezdůvodné obohacení až od roku 2013, což je ve srovnání se skutečným bezdůvodným obohacením na straně Města částka ve zcela zanedbatelné výši;

považuji případnou námítku promlčení v souladu s odbornou literaturou za zneužití práva, neboť zánik nároku Klientů v důsledku uplynutí promlčecí doby by byl nepřiměřeně tvrdým postihem ve srovnání s rozsahem a charakterem jimi uplatňovaného práva a s důvody, pro které své právo včas neuplatnili u soudu.

### **Prodej Pozemků**

Klienti o prodeji Pozemků nebo jejich částí v současné době neuvažují. Prodeji se však nebrání za předpokladu, že bude příslušná nabídka dostatečně finančně zajímavá.

Vzhledem k tomu, že Klienti jsou přesvědčeni, že tržní cena Pozemků není nižší než 2.000,- Kč/m<sup>2</sup>, toto kritérium nabídka Města na odkup částí Pozemků za částku ve výši 1.020,- Kč/m<sup>2</sup> nespĺňuje.

### **Odstranění neoprávněné stavby**

Vzhledem k tomu, že Město důsledně využívá svých zákonných prostředků k omezení výše bezdůvodného obohacení, které je povinno Klientům uhradit, včetně námítky promlčení, nemá Klient důvod Městu rovněž vyjít vstříc a trvá na neprodleném odstranění veškerých částí Budovy, kterými

bylo bez souhlasu Klientů zasaženo na území Pozemků. Konkrétně se jedná o zateplení zdí Budovy zasahujícího na pozemek p. č. 71 v šířce 12 cm a zřízení okapového chodníku zasahujícího na pozemek p. č. 71 v šířce 50 cm.

V případě, že k tomu nedojde nejpozději do 30. dubna 2016, bude se Klient tohoto nároku rovněž domáhat soudní cestou.

V případě, že Město projeví zájem o výše uvedených záležitostech jednat osobně, jsou Klienti připraveni se jednání zúčastnit.

S pozdravem,

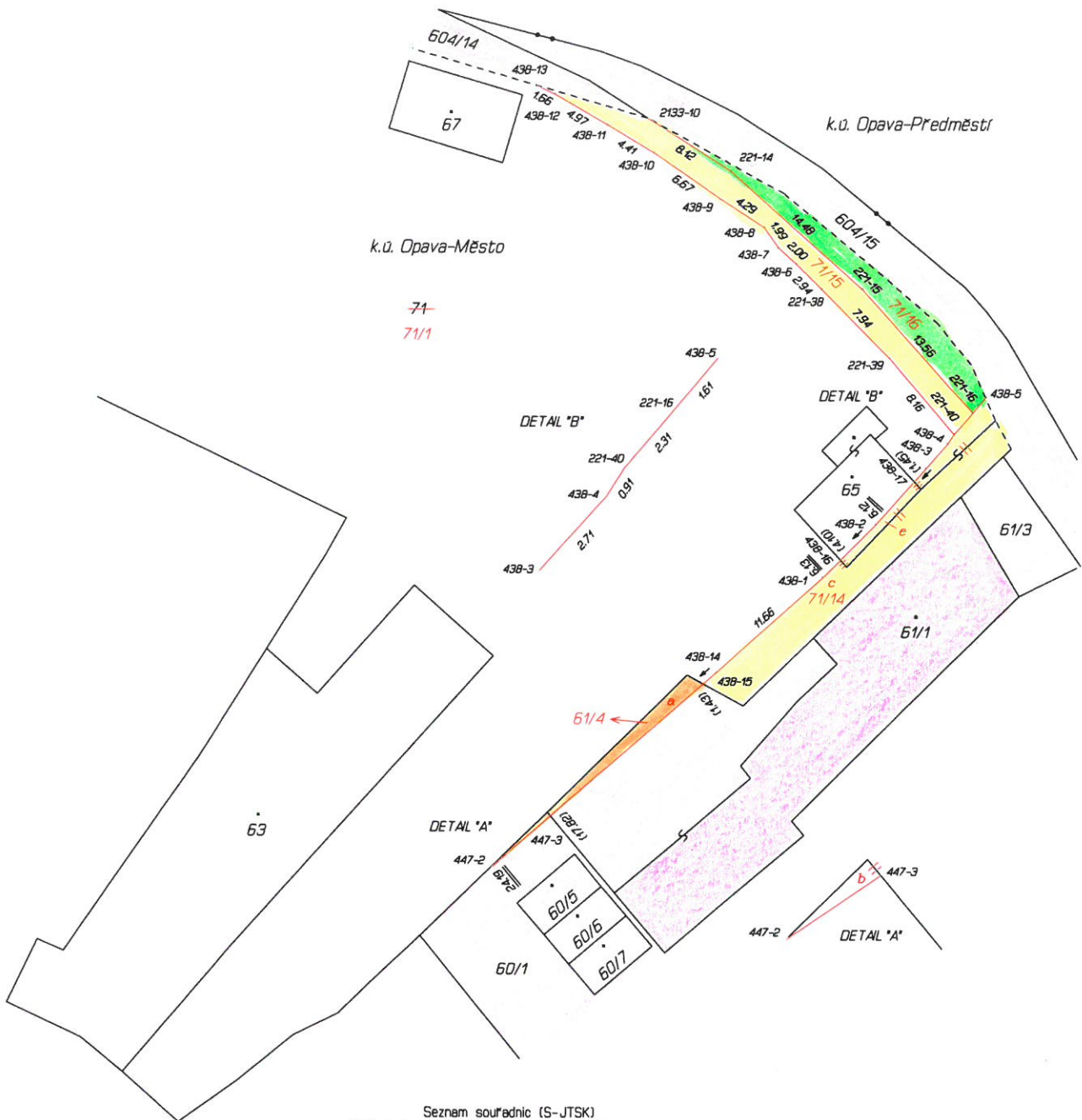
**Mgr. Ondřej Kurka,**  
advokát

## VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav												
Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
						katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence	ha		m <sup>2</sup>					
60 / 1	6	29	ost. pl.	60 / 1	6	28	ost. pl.	č. p. 390	2						
			ost.kom.				ost.kom.								
61 / 1	4	92	zast. pl.	61 / 1	4	78	zast. pl.	obč.vyb.	2						
							ost. pl.								
				61 / 4		15	jiná pl.		2	61 / 1		168		14	a
										60 / 1		168		01	b
								č. p. 28						15	
65		63	zast. pl.	65		58	zast. pl.	obč.vyb.	2						
			ost. pl.				ost. pl.								
71	37	68	man. pl.	71 / 1	35	23	man. pl.		2	71		259	35	23	
				71 / 14	1	09	jiná pl.		2	71		259	1	04	c
										65		259		05	e
							ost. pl.						1	09	
				71 / 15		86	ost. kom.		2	71		259		86	
				71 / 16		56	ost. pl.		2	71		259		56	
	*	49 52			49	53	silnice								

\* Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle přílohy 14.7 písm. b) vyhlášky č. 357 / 2013 Sb.

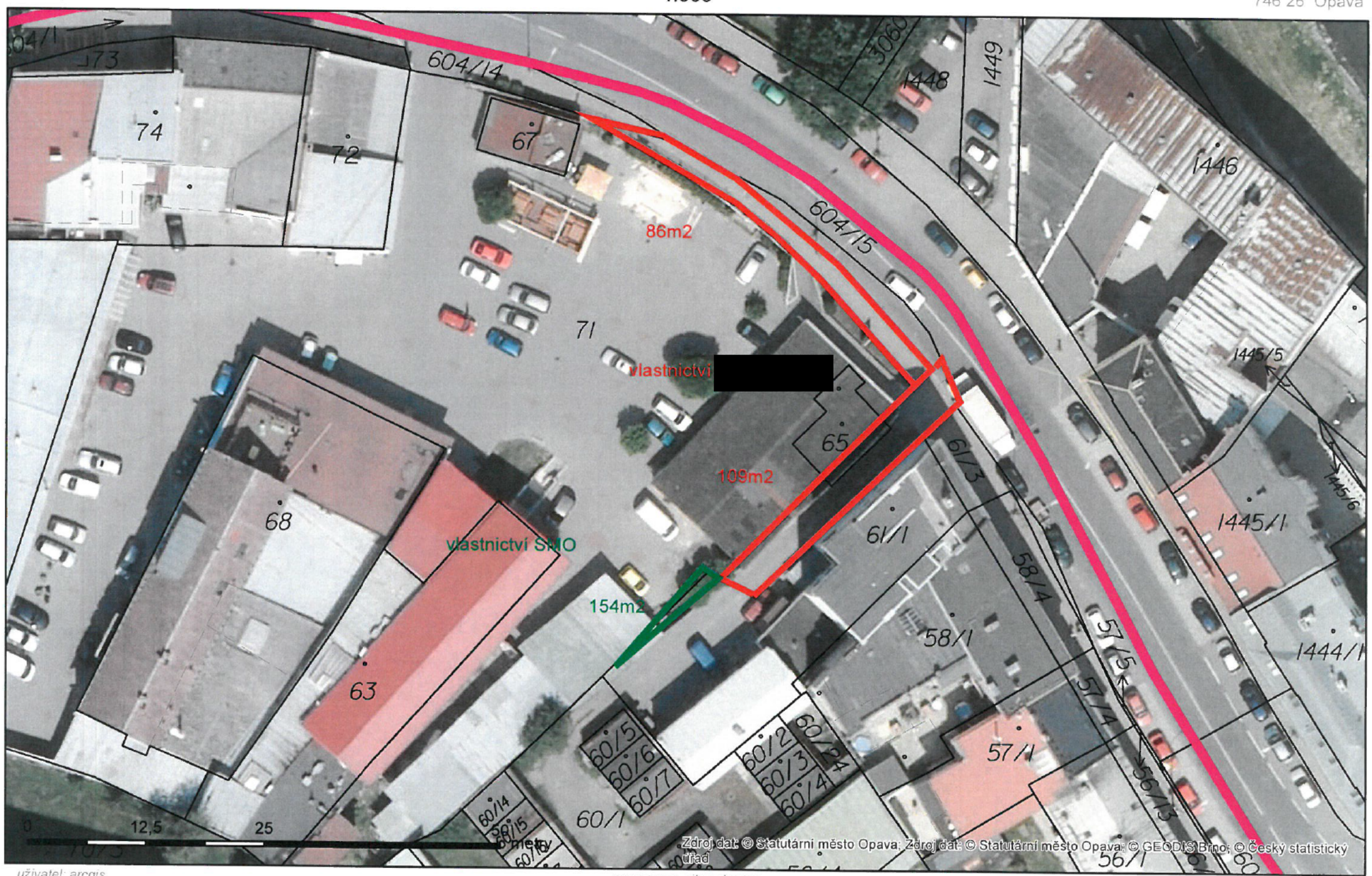
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> pro <i>rozdělení pozemků                  a změnu hranic pozemků</i>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: <i>Ing. Rudolf Ťaptuch</i>	Jméno, příjmení:
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>364/95</i>	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:
	Dne: <i>Číslo: 83/2016</i>	Dne: <i>Číslo:</i>
	Náležitosti a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: <i>GEOPA, s. r. o.</i> Horní náměstí 55 746 01 Opava Číslo plánu: <i>515 - 5036 / 2016</i> Okres: <i>Opava</i> Obec: <i>Opava</i> Kat. území: <i>Opava - Město</i> Mapový list: <i>OP 8-3/32, 8-3/34</i> Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: <i>dle seznamu souřadnic</i>	<b>Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.</b>	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.



Seznam souřadnic (S-JTSK)  
 Číslo bodu    Souřadnice pro zápis do KN  
                   Y                    X    Kód kv.    Poznámka

Číslo bodu	Y	X	Kód kv.	Poznámka
k.ú. Opava-Město (711560)				
221-14	496570.22	1087443.99	3	obrubník
221-15	496559.35	1087453.56	3	//
221-16	496550.22	1087463.59	3	//
221-38	496562.66	1087453.56	3	//
221-39	496557.06	1087459.19	3	//
221-40	496551.71	1087465.35	3	//
438-1	496562.37	1087477.07	3	sloupek
438-2	496558.05	1087472.72	3	//
438-3	496553.99	1087468.14	3	//
438-4	496552.19	1087466.12	3	//
438-5	496549.18	1087462.36	3	znak na asf.
438-6	496564.78	1087451.53	3	obrubník
438-7	496566.28	1087450.20	3	//
438-8	496567.43	1087448.57	3	//
438-9	496571.06	1087446.28	3	//
438-10	496576.57	1087442.52	3	//
438-11	496580.36	1087440.27	3	//
438-12	496584.68	1087437.81	3	//
438-13	496586.18	1087437.09	3	//
438-14	496571.08	1087484.82	3	sloupek
438-15	496572.16	1087485.75	3	nestab.
438-16	496560.94	1087475.63	3	//
438-17	496554.95	1087469.23	3	//
447-2	496589.29	1087500.74	3	znak na pl.
447-3	496584.50	1087496.55	3	nestab.
2133-10	496577.12	1087439.71	3	obrubník









**NORSKÝ SECOND HAND** 

