

DOŠLO DNE: 9.3.2017 ČÍSLO JEDNACÍ: 12429/13

Žadatel: [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

Věc: Zřízení služebnosti pozemku parc.č. 354, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Opava-Předměstí

Předmět a projednávání:

Spoluvlastníci domu Lidická 20 byli upozorněni na skutečnost, že bez smluvního vztahu užívají část pozemku parc.č. 354, k.ú. Opava – Předměstí, o výměře 500 m². Po dlouhodobějších jednáních jediní [REDACTED] odmítli koupit podíl pozemku, následně většina ze spoluvlastníků domu podepsala nájemní smlouvy a někteří uhradili pouze částku za bezesmluvní užívání. Paní [REDACTED] podepsala nájemní smlouvu, tuto smlouvu pan [REDACTED] odmítl podepsat a najal si Advokátní kancelář Kaiser, která napadá text nájemní smlouvy a požaduje zřízení služebnosti pozemku parc.č. 354, k.ú. Opava-Předměstí, ve prospěch svého klienta. Zřízení služebnosti není v zájmu SMO, a také by znevýhodnilo většinu ostatních spoluvlastníků domu, kteří již podepsali nájemní smlouvy a řádně platí nájem.

Situace:

Viz snímek katastrální mapy

MK: 31.10.2016 nedoporučuje prodej podílů o velikosti 1720/2000 pozemku parc.č. 354, k.ú. Opava - Předměstí, doporučuje prodej 100 % podílů předmětného pozemku
MK 27.3.2017 nedoporučuje zřízení služebnosti

ZMO: 12.12.2016 č.u. 392/20 ZM 16 10 I) neschvaluje prodej podílů o velikosti 1720/2000 pozemku parc.č. 354 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Opava - Předměstí



MMOPP00H5TVI

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ KAISER

Havlíčková 15, 110 00 Praha 1, tel.: 296 332 860, fax.: 296 332 861, e-mail: kaiser@akk.cz

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY příjatelna -10-	Spis. značka
Došlo: 09. 03. 2017	Způsob
Č.j.: 29123/2017	Sk.zn/tn.
Přílohy: 1 / Poč. lis. 3	

Statutární město Opava
Magistrát města Opavy
Odbor majetku města
Oddělení správy a evidence
pozemků
Horní náměstí 382/69
746 26 Opava

V Praze dne 6.3.2017

Vaše zn. MMOP 18911/2017 /
2977/2017/MMI

d o p o r u č e n ě

Věc: Reakce na dopis ze dne 15.2.2017

Vážený,

obracím se na Vás v zastoupení klienta, pana [REDAKCE]
[REDAKCE] (plnou moc zasílám v příloze), v reakci na Váš dopis ze dne 15.2.2017.

Rozhodně nelze souhlasit s Vaším názorem, že se v případě Vámi navrhané nájemní smlouvy jedná o návrh zpracovaný standardním způsobem, když standardní nejsou ani sankce jednostranně upravené ve prospěch pronajímatele ani protizákonné ustanovení o možnosti jednostranného zvýšení nájemného ze strany pronajímatele bez stanovení jasných pravidel, jakým způsobem by mohlo být nájemné pronajímatelem takto zvýšeno – Vámi uváděné ust. § 2248 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, možnost zvyšování nájemného bez jasně stanovených pravidel samozřejmě neaprobujeme (viz k tomu i komentář k předmětnému ustanovení Hulmák a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014), 1. vydání, 2014, s. 373.: „...*V každém případě platí, že výše nájemného nemůže být ponechána pouze na vůli pronajímatele. V případě, kdy dochází ke změně nájemného bez dalšího, by mělo být ujednání tak určité, aby se podle něj dalo určit zvýšené nájemné. V případě změn prováděných jednou stranou musí být rozsah možného zvýšení omezen...*“).

Návrh nájemní smlouvy je tedy s ohledem na výše uvedené i důvody zmíněné v mém předchozím dopisu neakceptovatelný.

Neakceptovatelný je pak bohužel i Váš návrh na odkup spoluvlastnického podílu k předmětnému pozemku, neboť ani případný odkup podílu by klientovi nezaručoval právo užívat předmětný pozemek – většinový spoluvlastník může menšinového spoluvlastníka z užívání svým rozhodnutím vyloučit (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 2 Cdon 1313/97 a sp.zn. 22 Cdo 2822/2004 ze dne 28.2.2006).

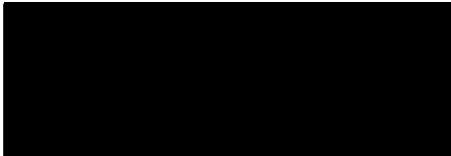
S ohledem na shora uvedené klient nadále považuje za jediné možné řešení zřízení služebnosti a žádá, aby byla na zastupitelstvu projednána tato možnost a předložen vypracovaný návrh smlouvy o zřízení služebnosti (obsahově více vyvážený pro obě strany).

Na závěr v zastoupení klienta děkuji za potvrzení došlé platby za bezdůvodné obohacení za období od 1.2.2014 do 31.1.2017.

Děkuji.

S pozdravem

Příloha: plná moc



JUDr. Tomáš Kaiser
i.s. Mgr. Jana Ignatok
JUDr. Tomáš Kaiser
advokát
Havlíčková 15, Praha
tel.: 296 332 86
fax: 296 332 87

Plná moc

Já, níže podepsaný



tímto zmocňuji advokáta

JUDr. Tomáše Kaisera

AK se sídlem Havlíčkova 15, Praha 1

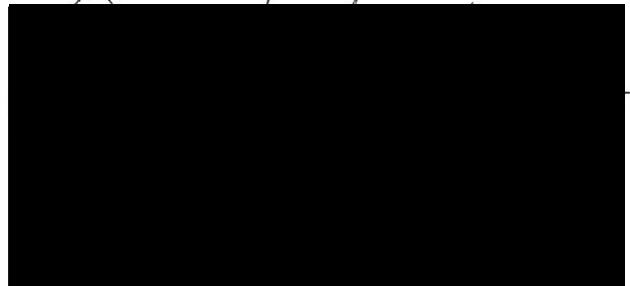
ČAK: 00253

aby mne obhajoval, ve všech právních věcech zastupoval, aby vykonával veškeré úkony, přijímal doručované písemnosti, podával návrhy a žádosti, uzavíral smíry a narovnání, uznával uplatněné nároky, vzdával se nároků, podával opravné prostředky, námitky nebo rozklad a vzdával se jich, vymáhal nároky, plnění nároků přijímal, jejich plnění potvrzoval, dědictví odmítal nebo neodmítal, jmenoval rozhodce a sjednával rozhodčí smlouvy, a to vše i tehdy, když je podle právních předpisů zapotřební zvláštní plné moci. Tuto plnou moc uděluji i v rozsahu práv a povinností podle trestního řádu, občanského soudního řádu, zákona o zvláštních řízeních soudních, zákona o Ústavním soudu, správního řádu, soudního řádu správního, zákoníku práce, insolvenčního zákona, zákona o správě daní a poplatků a zákona o rozhodčím řízení.

Beru na vědomí, že zmocněný advokát je oprávněn si ustanovit za sebe zástupce a pokud jich ustanoví více, souhlasím, aby každý z nich jednal samostatně. Je mi známo, že podle smlouvy o poskytnutí právní pomoci náleží odměna za toto zastoupení spolu s hotovými výlohami a náhradou za ztrátu času JUDr. Tomáši Kaiserovi.

Jsem povinen ji zaplatit, kdykoliv mi bude vyúčtována, společně a nerozdílně s těmi, kteří se mnou udělili zmocnění, bez ohledu na to, zda byla přisouzena vůči odpůrci. Jsem povinen složit přiměřenou zálohu podle postupu prací.

V Praze, dne 16.1.2017



Zmocnění přijímám a zmocňuji dále ve stejném rozsahu :

Mgr. Marka Šimáka
Mgr. Janu Ignatok
Mgr. Štěpána Tyla
Mgr. Janu Kostěncovou
Mgr. Janu Volfovou

JUDr. Tomáš Kaiser

STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA



Horní nám. 69, 746 26 Opava
Odbor majetku města
Magistrátu města Opavy
Oddělení správy a evidence pozemků



Váš dopis zn:

Ze dne:

Naše značka: MMOP 18911/2017 / 2977/2017/MMI

Vyřizuje: Bc. Dalibor Majdanics

Pracoviště: Krnovská 71c

Telefon: 553 756 819

Fax: 553 756 141

E-mail: dalibor.majdanics@opava-city.cz

Datum: 15.02.2017

Advokátní kancelář Kaiser

Havlíčkova 15

110 00 Praha 1

Věc: Vyjádření k dopisu ze dne 30.01.2017 nazvaného: „Reakce na zasláný návrh smlouvy o nájmu pozemku parc. č. 354, k.ú. Opava-Předměstí“

Vážená Mgr. Ignatková,

dne 01.02.2017 došel Statutárnímu městu Opava dopis s názvem „Reakce na zasláný návrh smlouvy o nájmu pozemku parc. č. 354, k.ú. Opava-Předměstí“ ze dne 30.01.2017, ve kterém uvádíte, že jednáte v zastoupení Vašeho klienta, pana [REDAKCE], proto Vás žádáme o doložení této plné moci k zastupování Vašeho klienta pro další jednání ve věci.

K věci samé lze obecně říci, že návrh smlouvy o nájmu pozemku pod domem s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví dle zákona o vlastnictví bytů, je zpracován standardním způsobem. K Vaší námitce, že pozemek má být, resp. již je pronajat jiným nájemcům (viz. čl. III. odst. 2 návrhu smlouvy) a uzavření další smlouvy k předmětnému pozemku tak není možné, uvádíme, že s tímto závěrem nelze souhlasit. Vámi uváděné rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 26 Cdo 548/2006 se dle našeho názoru vztahuje na jiný skutkový stav věci. Pozemek parc. č. 354 v k.ú. Opava-Předměstí nebude pronajat do výlučného užívání pouze jednomu nájemci (vlastníkovi jednotky v domě na ulici Lidická 20 v Opavě), ale do společného užívání vlastníky jednotek, a to v rozsahu podle jejich spoluvlastnických podílů na domě na ulici Lidická 20. Máme za to, že takováto úprava neodporuje zákonu a naopak plně odpovídá zákonu o vlastnictví bytů, který je třeba respektovat, tudíž nepůsobí neplatnost smlouvy.

Dále nesouhlasíme s názorem, že je smlouva zaměřena jednostranně ve prospěch pronajímatele (smluvní pokuty apod.) a je pro nájemce nevýhodná, neboť je zcela běžnou praxí zakotvovat ve smluvních dokumentech ustanovení o smluvních pokutách týkající se např. prodloužení se zaplacením nájemného.

Nesouhlasíme ani s názorem, že smlouva obsahuje ve vztahu k výši nájemného protizákonné ustanovení o možnosti jednostranného zvýšení nájemného ze strany pronajímatele bez stanovení jasných pravidel, jakým způsobem by mohlo být nájemné pronajímatelem takto zvýšeno s odkazem na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 29 Odo 1000/2004. Toto rozhodnutí se týká jiného skutkového stavu (smlouvy o úvěru a změny úrokové sazby), tudíž není příslušné na danou situaci. Sám zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v ustanovení § 2248 (týkající se zvláštních ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu) stanoví, že si strany mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného, přičemž nestanoví žádná omezující kritéria a nechává na vůli stran, aby si sjednali zvyšování nájemného podle své vůle, přičemž podpůrně v § 2249 stanoví i jednostranné zvyšování nájemného ze strany pronajímatele i bez dohody smluvních stran přímo ze zákona. Vzhledem k tomu, že zákon dává možnost smluvním stranám sjednat si smluvně každoroční

zvyšování nájemného u nájmu bytu, kde platila a platí zvýšená ochrana nájemce, máme za to, že lze sjednat každoroční zvyšování nájemného i u nájmu pozemku, přičemž úprava tohoto zvýšení nájemného je ve smlouvě uvedena dostatečně určitě s vymezením, kdy se tak stane a nájemci je navíc dána možnost (čl. V odst. 4 nájemní smlouvy) nájemní smlouvu vypovědět v případě, že se změnou výše nájemného nebude souhlasit, proto máme za to, že taková úprava ve smlouvě neodporuje zákonným ustanovením.

Je třeba taktéž říci, že Statutární město Opava nabízelo Vašemu klientovi, jakož i ostatním spoluvlastníkům domu na ulici Lidická 20, řešení daného stavu, a to předně trvalým odkupem pozemku parc. č. 354, v k.ú. Opava-Předměstí všemi vlastníky jednotek v domě na ulici Lidická 20 v Opavě, a to v poměru podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na výše uvedeném domě, nicméně Váš klient na toto navrhované řešení dané situace jako jediný z vlastníků jednotek nereagoval, a to i přes to, že se trvalý odkup pozemku všemi vlastníky jednotek v domě na ulici Lidická 20, jeví jako nejlepší možné řešení pro všechny zúčastněné strany, které navíc preferuje i občanský zákoník. S ohledem na výše uvedené tímto tedy opětovně vyzýváme Vašeho klienta, [REDAKCE] k odkupu spoluvlastnického podílu na pozemku parc. č. 354, v k.ú. Opava-Předměstí ve výši rovnající se velikosti jeho spoluvlastnického podílu na domě na ulici Lidická 20, v Opavě.

Zároveň Vám oznamujeme, že jsme dne 31.01.2017 obdrželi platbu ve výši 3.579,- Kč a dále dne 03.02.2017 obdrželi platbu ve výši 3.579,- Kč, tedy celkem částku ve výši 7.158,- Kč představující úhradu za bezdůvodné obohacení manželů Wittasskových za dobu od 1.2.2014 do 31.1.2017 týkající se užívání pozemku parc. č. 354, v k.ú. Opava-Předměstí.

Jak již bylo výše uvedeno, pro další jednání ve věci a zastupování Vašeho klienta, Vás žádáme o doložení plné moci. V případě, že nebude plná moc z Vaší strany doložena, nebudeme moci pokračovat v dalším jednání ve věci.

S pozdravem

Mgr. Bc. Pavel Vltavský
vedoucí odboru majetku města

-OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA-



MMOPP00H8VIU

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ KAISER

Havlíčkova 15, 110 00 Praha 1, tel.: 296 332 860, fax.: 296 332 861, e-mail: kaiser@akk.cz

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis značka
podatelna	-10-	
Došlo: 01. 02. 2017		Zprac. HOK.
Č.j.: 19896/2017		Sk.zvřh.
Přílohy / Poč. lis. 1		

Statutární město Opava
Magistrát města Opavy
Odbor majetku města
Oddělení správy a evidence
pozemků
Horní náměstí 382/69
746 26 Opava

V Praze dne 30.1.2017

Vaše zn. MMOP 1385/2017 /
23375/2016/MMI

d o p o r u č e n ě

Věc: Reakce na zasláný návrh smlouvy o nájmu pozemku parc. č. 354, k.ú. Opava-Předměstí

Vážený,

obracím se na Vás v zastoupení klienta, pana [REDAKCE] v reakci na Vámi zasláný návrh smlouvy o nájmu pozemku pod domem s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví dle zákona o vlastnictví bytů, jejímž předmětem má být pronájem pozemku parc. č. 354, k.ú. Opava-Předměstí.

Můj klient Vámi zasláný návrh smlouvy nemůže akceptovat, a to z následujících důvodů.

Ze smlouvy je v první řadě zřejmé, že pozemek má být, resp. již je pronajat jiným nájemcům (viz čl. III. odst. 2. návrhu smlouvy) a uzavření další smlouvy k předmětnému pozemku tak není možné (smlouva by byla neplatná) – viz i judikaturu soudů, např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 26 Cdo 548/2006.

Smlouva ve znění, jak byla z Vaší strany navrhnutá, navíc obsahuje řadu ustanovení upravených jednostranně ve prospěch pronajímatele (smluví pokuty apod.) a je tedy s ohledem na to pro nájemce velmi nevýhodná. Ve vztahu k výši nájemného navíc obsahuje i protizákonné ustanovení o možnosti jednostranného zvýšení nájemného ze strany pronajímatele bez stanovení jasných pravidel, jakým způsobem by mohlo být nájemné pronajímatelem takto zvýšeno (o zvýšení může rozhodnout rada a zastupitelstvo města Opavy

podle své úvahy bez jakýchkoliv kritérií) – k protizákonnosti takového ustanovení viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 29 Odo 1000/2004.

V neposlední řadě je pak třeba zdůraznit, že v obdobných případech je uzavírána spíše smlouva o zřízení služebnosti, která věc řeší komplexně a definitivně, a nikoliv pouhá smlouva nájemní.

Ze všech shora uvedených důvodů můj klient nemůže přistoupit na Vámi zaslaný návrh smlouvy a žádá, aby byla na zastupitelstvu projednána možnost uzavření smlouvy o zřízení služebnosti a předložen vypracovaný návrh takové smlouvy (obsahově více vyvážený pro obě strany) namísto smlouvy nájemní.

Na závěr v zastoupení klienta uvádím, že bezdůvodné obohacení za užívání předmětného pozemku za období od 31.1.2014 do 30.1.2017 bylo ze strany klienta a jeho manželky na účet města Opavy uhrazeno.

Děkuji.

S pozdravem



JUDr. Tomáš Kaiser
i.s. Mgr. Jana Ignatok

JUDr. Tomáš Kaiser
advokát
Havlíčkova 15, Praha 1
tel.: 296 332 860
fax: 296 332 861