

Věc: - prodej pozemků parc.č. 2162/2 zahrada, a parc.č. 2162/41, zastavěná plocha a nádvoří, vše k.ú. Opava - Předměstí

Předmět a důvod zrušení smlouvy:

RMO dne 23.8.2017 pod č.u. 2441/67 RM 17, 1a) a následně ZMO dne 30.10.2017 pod č. usnesení 511/26 ZM 17, 1b) schválily kupní smlouvu PID MMOPP00FWJ8U mezi Statutárním městem Opava jako prodávajícím a spolumajiteli domu Krnovská 85 jako kupujícími, jejímž předmětem byl prodej pozemku pod garáží parc.č. 2162/41 jedné ze spolumajitelek domu a pozemku parc.č. 2162/2 – který tvoří zahradu k tomuto domu, vše k.ú. Opava - Předměstí, za celkovou kupní cenu 270.415,00 Kč.

Po schválení kupní smlouvy požádali manželé [REDAKCE] jako jedni z kupujících vzhledem ke změně finanční situace o změnu způsobu platby. Kupní cenu chtějí uhradit celou před podpisem kupní smlouvy, tudíž se původní kupní cena jejich podílu změnila z částky 75.586,00 Kč (800,00 Kč/m²) na částku 60.649,00 (640,00 Kč/m²).

Situace: Viz. snímek katastrální mapy



MMOPP00HOSWP

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Sp. značka
odbor majetku města -33-		
Došlo: 16. 11. 2017		Zprac.
Č.j.: 130254/2017		St. zn./h.
Přílohy: / Počet listů: 1		

Jako jedni z kupujících pozemku parc.č. 2162/2, zahrada, k.ú. Opava – Předměstí, žádáme o změnu kupní ceny svého podílu. Kupní cenu uhradíme najednou před podpisem kupní smlouvy, tedy s 20 % slevou, a to ve výši 60.469,- Kč.

V Opavě dne



MMOPP00FWJ8U

KUPNÍ SMLOUVA A ZÁSTAVNÍ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

Prodávající: Statutární město Opava
Se sídlem: Horní náměstí 382/69, Město, 746 26 Opava
IČ, DIČ: 00300535, CZ00300535
Číslo účtu: 19-1842619349/0800, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava
ID datové schránky: 5eabx4t
Zastoupen: Ing. Radimem Křupalou, primátorem

Kupující 1:

Datum narození:
Bytem:
Variabilní symbol:

Kupující 2:

Datum narození:
Oba bytem:
Variabilní symbol:

Kupující 3:

Datum narození:
Bytem:
Variabilní symbol:

Kupující 4:

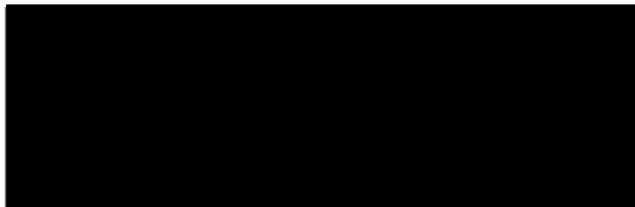
Datum narození:
Bytem:
Variabilní symbol:
E-mailová adresa:

Kupující 5:

Datum narození:

Oba bytem:

Variabilní symbol:



Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem pozemku parc. č. 2162/2, zahrada, o výměře 362 m² (dále také jen „**pozemek parc. č. 2162/2**“), a pozemku parc. č. 2162/41, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 17 m² (dále také jen „**pozemek parc. č. 2162/41**“), ležících v katastrálním území **Opava-Předměstí** (dále také jen „**předmětné pozemky**“).
2. Účelem této smlouvy je prodej pozemku parc. č. 2162/2, jako zahrady příslušející k bytovému domu č.p. 1858 postavenému na pozemku parc. č. 2162/25 v katastrálním území Opava-Předměstí (dále také jen „**bytový dům**“), všem kupujícím, jakožto spoluvlastníkům bytového domu, do jejich podílového spoluvlastnictví, přičemž velikost jimi nabývaných spoluvlastnických podílů na pozemku parc. č. 2162/2 odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na bytovém domě, a dále prodej pozemku parc. č. 2162/41, jako pozemku pod garáží, kupujícímu 4, jakožto vlastníkovi garáže postavené na tomto pozemku, a to vše za podmínek uvedených v této smlouvě.

Článek III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu 4 pozemek parc. č. 2162/41 a kupující 4 tento pozemek se všemi součástmi a vším příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupuje do svého vlastnictví. Dále prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu 1, kupujícímu 2, kupujícímu 3, kupujícímu 4 a kupujícímu 5 pozemek parc. č. 2162/2 a tito kupující tento pozemek se všemi součástmi a vším příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupují do podílového spoluvlastnictví tak, že:

- a) **kupující 1** kupuje spoluvlastnický podíl o velikosti **261/2000 na pozemku parc. č. 2162/2**,
- b) **kupující 2** kupuje spoluvlastnický podíl o velikosti **217/1000 na pozemku parc. č. 2162/2**; kupující 2 jakožto manželé kupují uvedený spoluvlastnický podíl do svého společného jmění manželů,
- c) **kupující 3** kupuje spoluvlastnický podíl o velikosti **261/2000 na pozemku parc. č. 2162/2**,
- d) **kupující 4** kupuje spoluvlastnický podíl o velikosti **261/1000 na pozemku parc. č. 2162/2**,
- e) **kupující 5** kupuje spoluvlastnický podíl o velikosti **261/1000 na pozemku parc. č. 2162/2**; kupující 5 jakožto manželé kupují uvedený spoluvlastnický podíl do svého společného jmění manželů.

Článek IV. Kupní cena pozemku parc. č. 2162/2

1. Kupní cena pozemku parc. č. 2162/2 byla stanovena dle Zásad převodu a nabytí nemovitostí schválených dne 15. 4. 2008 Zastupitelstvem Statutárního města Opavy a činí celkem **261.915,- Kč**.
2. Kupující se v souladu s nabytím spoluvlastnických podílů k pozemku parc. č. 2162/2 způsobem uvedeným v článku III. této smlouvy zavazují zaplatit prodávajícímu kupní cenu následovně:
 - a) **kupující 1** zaplatí prodávajícímu část kupní ceny ve výši **30.234,- Kč**,
 - b) **kupující 2** zaplatí prodávajícímu část kupní ceny ve výši **50.275,- Kč**,
 - c) **kupující 3** zaplatí prodávajícímu část kupní ceny ve výši **30.234,- Kč**,
 - d) **kupující 4** zaplatí prodávajícímu část kupní ceny ve výši **75.586,- Kč**,
 - e) **kupující 5** zaplatí prodávajícímu část kupní ceny ve výši **75.586,- Kč**.
3. Prodávající prohlašuje, že kupující 1, kupující 2 a kupující 3 splnili své platební závazky dle tohoto článku smlouvy, tzn. závazky zaplatit prodávajícímu příslušnou část kupní ceny pozemku parc. č. 2162/2 před podpisem této smlouvy, když příslušné peněžní částky uvedené v odst. 2 tohoto článku smlouvy zaplatili bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy pod příslušným variabilním symbolem uvedeným rovněž v článku I. této smlouvy.
4. Kupující 4 se v odst. 2 písm. d) tohoto článku smlouvy zavázal zaplatit prodávajícímu za jím nabývaný spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2162/2 část celkové kupní ceny ve výši 75.586,00 Kč (dále také jen „**kupní cena 4**“). Část kupní ceny 4 ve výši **22.676,00 Kč** (tj. 30% z kupní ceny 4) již kupující 4 zaplatil prodávajícímu před podpisem této smlouvy na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy pod příslušným variabilním symbolem uvedeným tamtéž. Zbývající část kupní ceny 4 ve výši **52.910,00 Kč** (dále také jen „**zbytek kupní ceny 4**“) se kupující 4 zavazuje zaplatit prodávajícímu nejpozději do 30. 9. 2027 v pravidelných ročních splátkách ve výši 5.291,- Kč splatných vždy do 30. 9. daného kalendářního roku počínaje rokem 2018.
5. Kupující 5 se v odst. 2 písm. e) tohoto článku smlouvy zavázal zaplatit prodávajícímu za jím nabývaný spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2162/2 část celkové kupní ceny ve výši 75.586,00 Kč (dále také jen „**kupní cena 5**“). Část kupní ceny 5 ve výši **22.676,00 Kč** (tj. 30% z kupní ceny 5) již kupující 5 zaplatil prodávajícímu před podpisem této smlouvy na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy pod příslušným variabilním symbolem uvedeným tamtéž. Zbývající část kupní ceny 5 ve výši **52.910,00 Kč** (dále také jen „**zbytek kupní ceny 5**“) se kupující 5 zavazuje zaplatit prodávajícímu nejpozději do 30. 9. 2027 v pravidelných ročních splátkách ve výši 5.291,- Kč splatných vždy do 30. 9. daného kalendářního roku počínaje rokem 2018.
6. Kupující 4 a kupující 5 se zavazují příslušné splátky zbytku kupní ceny 4 a zbytku kupní ceny 5, vyčíslené v odstavci 4 a 5 tohoto článku smlouvy, platit prodávajícímu bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy pod příslušným variabilním symbolem uvedeným tamtéž.

7. Prodávající, kupující 4 a kupující 5 se dohodli, že nesplní-li kupující 4 nebo kupující 5 některou splátku zbytku kupní ceny 4 nebo zbytku kupní ceny 5 řádně a včas, má prodávající vůči danému kupujícímu, který svou povinnost poruší, právo na zaplacení celého zbytku dané kupní ceny do 1 měsíce ode dne, kdy prodávající toto právo u daného kupujícího uplatnil. Prodávající může toto právo uplatnit nejpozději do splatnosti nejbližší příští splátky.

Článek V. Kupní cena pozemku parc. č. 2162/41

1. Kupní cena pozemku parc. č. 2162/41 byla stanovena dle Zásad převodu a nabytí nemovitostí schválených dne 15. 4. 2008 Zastupitelstvem Statutárního města Opavy a činí **8.500,00 Kč** (tj. 500,00 Kč/m²).
2. Kupní cenu pozemku parc. č. 2162/41 ve výši 8.500,- Kč kupující 4 zaplatil prodávajícímu před podpisem této smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy pod příslušným variabilním symbolem uvedeným rovněž v článku I. této smlouvy.

Článek VI. Zástavní smlouva

1. Prodávající, kupující 4 a kupující 5 se dohodli, že k zajištění dluhů kupujícího 4 a kupujícího 5 vyplývajících z této smlouvy zřizují následující zástavní práva:
 - a) **Kupující 4** zřizuje ve prospěch prodávajícího k zajištění dluhu kupujícího 4 spočívajícího v povinnosti zaplatit prodávajícímu zbytek kupní ceny 4 včetně jeho příslušenství a k zajištění případné povinnosti kupujícího 4 zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu sjednanou v odst. 2 tohoto článku smlouvy zástavní právo ke spoluvlastnickému podílu kupujícího 4 o velikosti 261/1000 na pozemku parc. č. 2162/2, a to se souhlasem prodávajícího jako současného vlastníka uvedené zatěžované nemovité věci.
 - b) **Kupující 5** zřizuje ve prospěch prodávajícího k zajištění dluhu kupujícího 5 spočívajícího v povinnosti zaplatit prodávajícímu zbytek kupní ceny 5 včetně jeho příslušenství a k zajištění případné povinnosti kupujícího 5 zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu sjednanou v odst. 2 tohoto článku smlouvy zástavní právo ke spoluvlastnickému podílu kupujícího 5 o velikosti 261/1000 na pozemku parc. č. 2162/2, a to se souhlasem prodávajícího jako současného vlastníka uvedené zatěžované nemovité věci.
2. Kupující 4 a kupující 5 se zavazují, že do splnění svého dluhu spočívajícího v povinnosti zaplatit prodávajícímu příslušný zbytek kupní ceny uvedený v článku IV. této smlouvy nepřevodou vlastnické právo ke svým spoluvlastnickým podílům na pozemku parc. č. 2162/2 na jiného bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího. Poruší-li daný kupující tuto povinnost, zavazuje se zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1/2 (jedné poloviny) části kupní ceny, kterou má dle článku IV. této smlouvy za nabytí svého spoluvlastnického podílu na pozemku parc. č. 2162/2 zaplatit.
3. Prodávající, kupující 4 a kupující 5 se dohodli, že v případě, že zápis vkladu zástavního práva ke spoluvlastnickým podílům těchto kupujících ve prospěch prodávajícího podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovolen včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále také jen „**zamítavé rozhodnutí 1**“), bude daný kupující, k jehož spoluvlastnickému podílu nebylo zástavní právo zapsáno, povinen zbytek části kupní ceny, který by byl dle článku IV. této smlouvy jinak oprávněn platit ve splátkách, zaplatit prodávajícímu najednou do 30 dnů ode dne doručení zamítavého rozhodnutí 1 prodávajícímu.

Článek VII. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva a zástavního práva k předmětným pozemkům v souladu s touto smlouvou do katastru nemovitostí podají společně bez zbytečného odkladu po uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí se zavazují zaplatit společně a nerozdílně kupující.

Článek VIII. Daňové souvislosti

1. Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplacena podle příslušných obecně závazných právních předpisů.
2. Kupní cena je dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „**zákon o DPH**“), od daně z přidané hodnoty osvobozena. Kupující 1–5 v této souvislosti čestně prohlašují, že bytový dům ležící na předmětném pozemku splňuje podmínky pro osvobození dle § 56 odst. 3 zákona o DPH. Kupující 4 v této souvislosti čestně prohlašuje, že garáž ležící na předmětném pozemku splňuje podmínky pro osvobození dle § 56 odst. 3 zákona o DPH. Dle dohody s prodávajícím se kupující zavazují, že společně a nerozdílně zaplatí prodávajícímu veškerou újmu, která prodávajícímu v důsledku nepravdivého či neúplného prohlášení kupujících vznikne. Datum uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni přijetí úplaty.

Článek IX. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětných pozemcích nevážnou žádná věcná ani obligační práva a závazky vyjma závazků vyplývajících z nájemní smlouvy týkající se pozemku parc. č. 2162/41 uzavřené mezi prodávajícím jako pronajímatelem a kupujícím 4 jako nájemcem dne 23. 6. 2011 (PID: MMOPP00AY7Z2). Tento pozemek je tedy na základě výše uvedené nájemní smlouvy v současné době pronajat kupujícímu 4 na dobu neurčitou. Smluvní strany se tedy v této smlouvě dohodly, že nájem založený výše uvedenou nájemní smlouvou bude ukončen ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva k pozemku parc. č. 2162/41 ve prospěch kupujícího 4 do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětných pozemků.
3. Kupující prohlašují, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámili s faktickým i právním stavem předmětných pozemků a že je v tomto stavu způsobem daným touto smlouvou přijímají do svého vlastnictví.

4. Smluvní strany se z důvodu zájmu naplnit účel této smlouvy dohodly, že v případě, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětným pozemkům ve prospěch kupujících způsobem daným touto smlouvou bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovoleno včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále také jen „zamítavé rozhodnutí 2“), a že jiné řešení vzniklé situace nebude vhodné či dostatečné pro naplnění účelu této smlouvy, uzavřou tuto smlouvu znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové kupní smlouvy nezměněn. Novou kupní 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 X. Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Kupující 2 jakožto manželé se zavazují povinnosti vyplývající pro ně z této smlouvy splnit společně a nerozdílně.
3. Kupující 5 jakožto manželé se zavazují povinnosti vyplývající pro ně z této smlouvy splnit společně a nerozdílně.
4. Tato smlouva nabyvá věcněprávních účinků zápisem vkladu práv do katastru nemovitostí.
5. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
6. Tato smlouva je sepsána v 11 stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží tři vyhotovení, každý z kupujících obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
7. 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.
8. Záměr prodávajícího prodat předmětné pozemky byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 24.05.2017 do 09.06.2017 pod poř. č. 334/17.
9. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne usnesením číslo ZM 17, odst. ., písm. .).

V Opavě dne

V Opavě dne

Za prodávajícího:

Kupující:

Ing. Radim Křúpala
primátor

