

SPISOVÁ ZNAČKA: 10777/2013/MMI

Žadatel: [REDACTED]

Věc: Prodej pozemku parc.č. 394/66 - zahrada o výměře 85m²,
části pozemku parc.č. 2312/2 – ostatní plocha ostatní komunikace
o výměře 39m², k.ú. Kateřinky u Opavy

Předmět a důvod prodeje: Jedná se o pozemek parc.č. 394/66 – zahrada o výměře 85m² a nově zaměřený pozemek parc.č. 2312/15 – ostatní plocha jiná plocha o výměře 39m² oddělený z původního pozemku parc.č. 2312/2 – ostatní plocha ostatní komunikace, celkem 124m² pozemků, vše k.ú. Kateřinky u Opavy. Předmětné pozemky jsou připloceny k rodinnému domu č.p. 32 a zahradě ve vlastnictví žadatele se kterým jsou dlouhodobě užívány jako zahrada, bez možnosti přístupu cizím subjektům. Vlastnictví k rodinnému domu a zahradě nabyl žadatel pan [REDACTED] od svých rodičů a to na základě Darovací smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 16.9.1991.

Historicky byla předmětná část pozemku ponechána v majetku MěNV z důvodu úpravy pozemkových hranic pro vybudování komunikace. Pozemek byl dán do prozatímního nájmu. K následnému majetkovému vypořádání však již po vybudování komunikace nedošlo.

Na základě dlouhodobého jednání s žadatelem panem [REDACTED] a na základě doporučení odboru právního je navrženo mimosoudní řešení a to prodejem předmětných pozemků za sjednanou cenu 200 Kč/m² s odpuštěním vymáhání bezdůvodného obohacení.

Situace: viz snímek katastrální mapy

MK: ze dne 10.4.2017 doporučuje snížení kupní ceny pozemku na 200,00 Kč/m²

Cena: celkem 24 800,00 Kč tj. 200,00 Kč/m²

ZMO: ze dne 20.2.2017 pod č.usn. 415/21 ZM 17, bod 9 písm. c) neschvaluje vydržení vlastnického práva k pozemku parc.č. 394/66 - zahrada a k části pozemku parc.č. 2312/2 – ostatní plocha, k.ú. Kateřinky u Opavy, dle přiloženého snímku katastrální mapy (RMO 8.2.2017, č. usn. 1951/55 RM 17 odst. 11 písm. b) neschvaluje).

RM: na svém zasedání dne 8.8.2018 pod č.usn. 3356/89 RM 18 bod 5. písm. a) schvaluje záměr prodeje pozemku parc.č. 394/66 – zahrada a části pozemku parc.č. 2312/2 – ostatní plocha, k.ú. Kateřinky u Opavy, dle zákresu v přiloženém snímku katastrální mapy

Zveřejněno: v období od 10.8.2018 do 27.8.2018 pod poř.č. 459/18

GINIS: smlouva prošla systémem GINIS bez připomínek



MMOPP00HZPY1

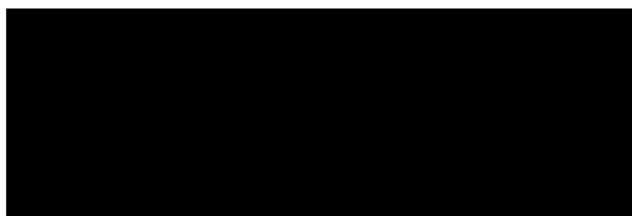
KUPNÍ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

Prodávající: Statutární město Opava
Se sídlem: Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava
IČ, DIČ: 00300535, CZ00300535
Číslo účtu: 19-1842619349/0800, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava
Variabilní symbol: 9007106034
ID datové schránky: 5eabx4t
Zastoupen: Ing. Radimem Krupalou, primátorem

Kupující:

Datum narození:
Bytem:
E-mailová adresa:



Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem pozemku parc. č. 394/66, zahrada (dále také jen „**pozemek parc. č. 394/66**“) a pozemku parc. č. 2312/2, ostatní plocha (dále také jen „**pozemek parc. č. 2312/2**“), ležících v katastrálním území **Kateřinky u Opavy**.
2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 3170-120/2018, který je nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „**geometrický plán**“), byla z pozemku parc. č. 2312/2 oddělena část pozemku označená **novým parc. č. 2312/15**, o výměře 39 m² (dále také jen „**pozemek parc. č. 2312/15**“), v katastrálním území **Kateřinky u Opavy**.
3. Pozemek parc. č. 394/66 a pozemek parc. č. 2312/15 budou dále v této smlouvě souhrnně označovány také jako „**předmětné pozemky**“.
4. Účelem této smlouvy je v souladu s podmínkami této smlouvy prodej předmětných pozemků kupujícímu jakožto vlastníkovi přilehlého pozemku parc. č. 394/34 a pozemku parc. č. st. 1257, jehož součástí je budova Kateřinky, č. p. 32, rodinný dům (dále také jen „**předmětná budova**“).

Článek III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu **předmětné pozemky** a kupující předmětné pozemky se všemi součástmi a vším příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupuje do svého vlastnictví.

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětných pozemků činí **24.800,- Kč** a byla stanovena dohodou smluvních stran (tj. 200,- Kč/m²).
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 v této souvislosti dle jemu známých informací ke dni podpisu smlouvy čestně prohlašuje, že předmětná budova splňuje podmínky pro osvobození dle § 56 odst. 3 zákona o DPH. Dle dohody s prodávajícím se kupující zavazuje, že zaplatí prodávajícímu veškerou újmu, která prodávajícímu v důsledku nepravdivého či neúplného prohlášení kupujícího vznikne. Datum uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni přijetí úplaty.
3. Kupující kupní cenu ve výši **24.800,- Kč** již zaplatil prodávajícímu před podpisem této smlouvy, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy, a to pod variabilním symbolem určeným pro úhradu kupní ceny uvedeným tamtéž.

Článek V. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětným pozemkům ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí podají společně bez zbytečného odkladu po uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.

Článek VI. Daňové souvislosti

Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplacená podle příslušných obecně závazných právních předpisů.

Článek VII. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětných pozemcích nevznou žádné věcné ani obligační práva a závazky.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětných pozemků dle této smlouvy.
3. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětných pozemků a že je v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.
4. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětným pozemkům pro kupujícího podle 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 kupní smlouvu o prodeji předmětných pozemků 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 VIII. Závěrečná ustanovení

1. Zležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
3. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
4. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy jí podepíše poslední ze smluvních stran.
5. Tato smlouva je sepsána v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž kupující obdrží dvě vyhotovení, prodávající obdrží dvě vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálnímu pracovišti Opava, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
6. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s následujícími výjimkami: o fyzické osobě uzavírající tuto smlouvu mimo rámec podnikatelské činnosti nebudou uveřejněny jiné údaje než základní osobní údaje dle § 8b zákona o svobodném přístupu k informacím (tj. jméno a příjmení, rok narození, obec trvalého pobytu); nebudou uveřejněny údaje o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, ani kontaktní či doplňující údaje (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření Statutární město Opava. Nezapíše-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.
7. Záměr prodávajícího prodat předmětné pozemky byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 10.08.2018 do 27.08.2018 pod pořadovým číslem 459/18.
8. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne ... usnesením číslo ... ZM 18 odst. ... písm.

V Opavě dne

V Opavě dne

Za prodávajícího:

Kupující:

Ing. Radim Křupala
primátor



Vydržení vlastnického práva k pozemku parc. č. 394/66 a k pozemku parc. č. 2312/15 (dle geometrického plánu č. 3170-120/2018) v katastrálním území Kateřinky u Opavy.

Právní oddělení vypracovalo na žádost OMM dne 15. 12. 2016 stanovisko, zda došlo k vydržení vlastnického práva k pozemku parc. č. 394/66 o výměře 85 m² a k části pozemku parc.č. 2312/2 (tato část pozemku byla posléze geometrickým plánem č. 3170-120/2018 označena jako pozemek parc. č. 2312/15 o výměře 39 m²), oba pozemky leží v katastrálním území Kateřinky u Opavy (dále jen „sporné pozemky“). Závěrem citovaného stanoviska bylo konstatováno, že v daném případě zřejmě nedošlo k vydržení vlastnického práva držitele ke sporným pozemkům – jakkoliv by tuto otázku mohl rozhodnout jedině soud, a bylo doporučeno s držitelem dále jednat o majetkoprávním vypořádání sporných pozemků (jejich prodejem nebo nájmem). Sporné pozemky přiléhají k pozemku parc. č. 394/34 o výměře 697 m², který je ve vlastnictví p. [REDAKCE] (dále jen „držitel“), který namítal vydržení vlastnického práva ke sporným pozemkům, a v minulosti odmítal i navrhované majetkoprávní řešení (tj. koupi sporných pozemků nebo jejich užívání na základě nájemní smlouvy).

Dopisem ze dne 10. 7. 2018 držitel navrhl, že sporné pozemky odkoupí od města za kupní cenu 200 Kč/m², tj. za kupní cenu, která mu již byla v roce 2017 navrhována na základě doporučení majetkové komise. Držitel i nadále tvrdí, že ke sporným pozemkům vydržel vlastnického právo, ale navrhovanou koupí sporných pozemků za kupní cenu 200 Kč/m² má zájem celou věc ukončit mimosoudní dohodou – neboť jinak by vůči němu město podalo žalobu na zaplacení bezdůvodného obohacení za užívání předmětných pozemků bez nájemní smlouvy. Držitel je přitom ochoten zaplatit transakční náklady spojené s prodejem sporných pozemků (správní poplatek u Katastrálního úřadu), odmítá ale zaplatit úhradu za předchozí bezesmluvní užívání sporných pozemků.

Právní oddělení doporučuje, aby byly sporné pozemky držiteli prodány, toto mimosoudní řešení se jeví v daném případě jako nejvhodnější. Samotný výsledek případného soudního sporu ohledně určení, zda držitel vydržel vlastnické právo ke sporným pozemkům, nelze s jistotou odhadnout, a náklady soudního řízení (odměna advokáta držitele, náklady na vyhotovení znaleckého posudku k určení obvyklé výše nájemného, soudní poplatek) by mohly být vyšší než vymáhaná částka bezdůvodného obohacení.

Zpracovatel:

Mgr. David Aichmaier, 24. 7. 2018.



MMOPP00HYGXA

Opava – Kateřinky 10.7.2018

Statutární město Opava
odbor právní a organizační
k rukám Mgr. Antonína Binara, vedoucího odboru
Horní náměstí 69
746 26 Opava

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spe. značka
podatelna:	-9-	
Dobro:	10. 07. 2018	Žprac:
Čj:		Sk. změr:
Přílohy:	/ Poč. list	

ke značce: MMOP 74206/2018/PORG

Věc: [REDACTED]
- sdělení k předžalobní výzvě ze dne 22.6.2018 značky: MMOP 74206/2018/PORG

přílohy:

1. sdělení Městského národního výboru v Opavě – odboru výstavby a VH ze dne 4.4.1970, čj. Výst./783/70-Ing.S.
2. odkoupení části pozemku – odvolání ze dne 15.4.1970

Vážený pane magistře,

reaguji tímto na Vaši výše označenou předžalobní výzvu.

Nejprve bych Vám chtěl říci, že v majetkoprávních věcech se jako naprostý laik nevyznám a celá záležitost popisovaná ve Vaší předžalobní výzvě je pro mě tak trochu španělskou vesnicí. Rodinný dům U Švédské kaple 32/13, ve kterém bydlím, jsem získal darem od svých rodičů [REDACTED] v roce 1991. Plot kolem cest U Švédské kaple a 28. října v Opavě - Kateřinkách vybudovali ještě mí rodiče v době, kdy jsem byl na vojně a o nic s tím souvisejícího jsem se nezajímal a neměl o tom žádné informace. Když mi rodiče v roce 1991 uvedený rodinný dům s pozemky darovali, tak jsem jako laik v dobré víře vycházel z toho, že všechno, co je oploceno je moje a takto jsem se o oplocené pozemky začal starat. Kosil jsem trávu, uklízel, staral se o keře a jiné porosty, které jsou u plotu vysázeny, prostě normálně jsem pečoval o dříve nemovitý majetek rodičů a od roku 1991 o nemovitý majetek můj jako správný hospodář v dobré víře, že mi patří a vše je v pořádku. Plot jsem natíral, udržoval a nerušeně dotyčný majetek užíval. To se dělo nepřetržitě a nerušeně více než 20 let. Já mám proto za to, že i kdybych snad nebyl majitel pozemku parc.č. 394/66 a 2312/15, které jsou uvedeny ve Vaší předžalobní výzvě, tak jsem vlastnického práva k nim nabyt vydržením.

V poslední době jsem obdržel několik dopisů od Statutárního města Opava, kde jsem upozorňován, že pozemky parc.č 394/66 a 2312/15 nejsou moje, i když leží za plotem, který vybudovali mí rodiče a jsou fakticky sloučeny s dříve jejich a nyní mou zahradou, a že si je mám od Statutárního města Opava odkoupit nebo za jejich užívání zaplatit nájemné. Já jsem tomu nerozuměl, nechtěl jsem tomu ani věřit, že by něco takového bylo možné, ale když jsem dostal Vaši výše uvedenou předžalobní výzvu, šel jsem na místní katastrální úřad, abych zjistil, jak to vlastně je. Tam mi řekli, že pozemky uváděné ve Vaší předžalobní výzvě skutečně patří Statutárnímu městu Opava. Protože můj otec pan [REDACTED] starší už zemřel, zeptal jsem se své 88. leté maminky [REDACTED] jak to vlastně v době, kdy stavěli plot, bylo. Maminka mi našla přiložené dopisy, které měla z té doby uschované. Z nich vyplývá, že rodiče žádali tehdejší Městský národní výbor v Opavě o odkoupení, resp. přidělení pozemků, které po vybudování oplocení byly sloučeny s naší zahradou, že jim

přidělení bylo přislíbeno, ale nikdy k tomu nedošlo. To ale já jsem zjistil až nyní. Nevěděl jsem to a více než 20 roků jsem byl přesvědčený, že pozemky, které jsem v roce 1991 od rodičů dostal a které jsou za plotem od ulice sloučeny k zahradě patřící k mému rodinnému domu byly před rokem 1991 jejich a poté moje.

Opakuji, že podle mě jsem vlastnické právo k těmto pozemkům vydržel.

Nechci se zbytečně se Statutárním městem Opava soudit. Nechápu ale, proč bych měl platit za užívání pozemků, které mi celkem žádný užitek nepřinášejí a jediný prospěch, který jsem z nich měl, byla moje práce spojená s jejich údržbou, jak jsem výše popsal. Lidsky si spíše myslím, že bych za tuto práci měl dostat zaplacen, protože jinak by tam rostla vysoká tráva, plevel a popřípadě i náletová zeleň, což by tuto část města hyzdilo.

Se zřetelem ke všemu shora uvedenému a po důkladném přemýšlení jsem se rozhodl, že nabídnu Statutárnímu městu Opava definitivní řešení, které jednou provždy tuto záležitost uvede na pravou míru. I když se dovolávám výše uvedeného vydržení, přesto v rámci vstřícnosti a dobré vůle, kterou chci vůči Statutárnímu městu Opava projevit, jsem ochoten předmětné pozemky parc.č. 394/66 a 2312/15 v celkové výměře 124 m² odkoupit za cenu ve výši 200,- Kč/m², jak mi bylo v minulosti (v roce 2017) nabízeno, tj. celkem za Kč 24.800,-. Samozřejmě zaplatím i daň z nabytí nemovitých věcí a správní poplatek katastrálnímu úřadu ve výši 1.000,- Kč spojený se zavkládováním kupní smlouvy. Toto vše zaplatím, ale nic dalšího. Rozhodně nesouhlasím s tím, že bych platil ještě dalších 13.020,- Kč za užívání uvedených pozemků či nějaké další náklady. Jsem už starobní důchodce, mám starobní důchodce Kč 13.000,- měsíčně. Pro mě je opravdu každá koruna vzácná a prosím, aby to bylo zohledněno. Navíc se starám nejen o svoji maminku, ale i o manželku postiženou po mozkové mrtvici.


Nabízím tedy Statutárnímu městu Opava uvedené smírné vyřešení věci bez zbytečného souzení. Pokud s tím Statutární město Opava bude souhlasit, prosím o zaslání návrhu kupní smlouvy s návrhem na vklad do katastru nemovitostí. Kdyby nesouhlasilo, budu se muset u soudu bránit tak, jak jsem výše popsal. Doufám, že k tomu nebudu nucen a že vše vyřešíme v klidu a bez zbytečného souzení.

Předem Vám děkuji za Vaši odpověď.

V úctě



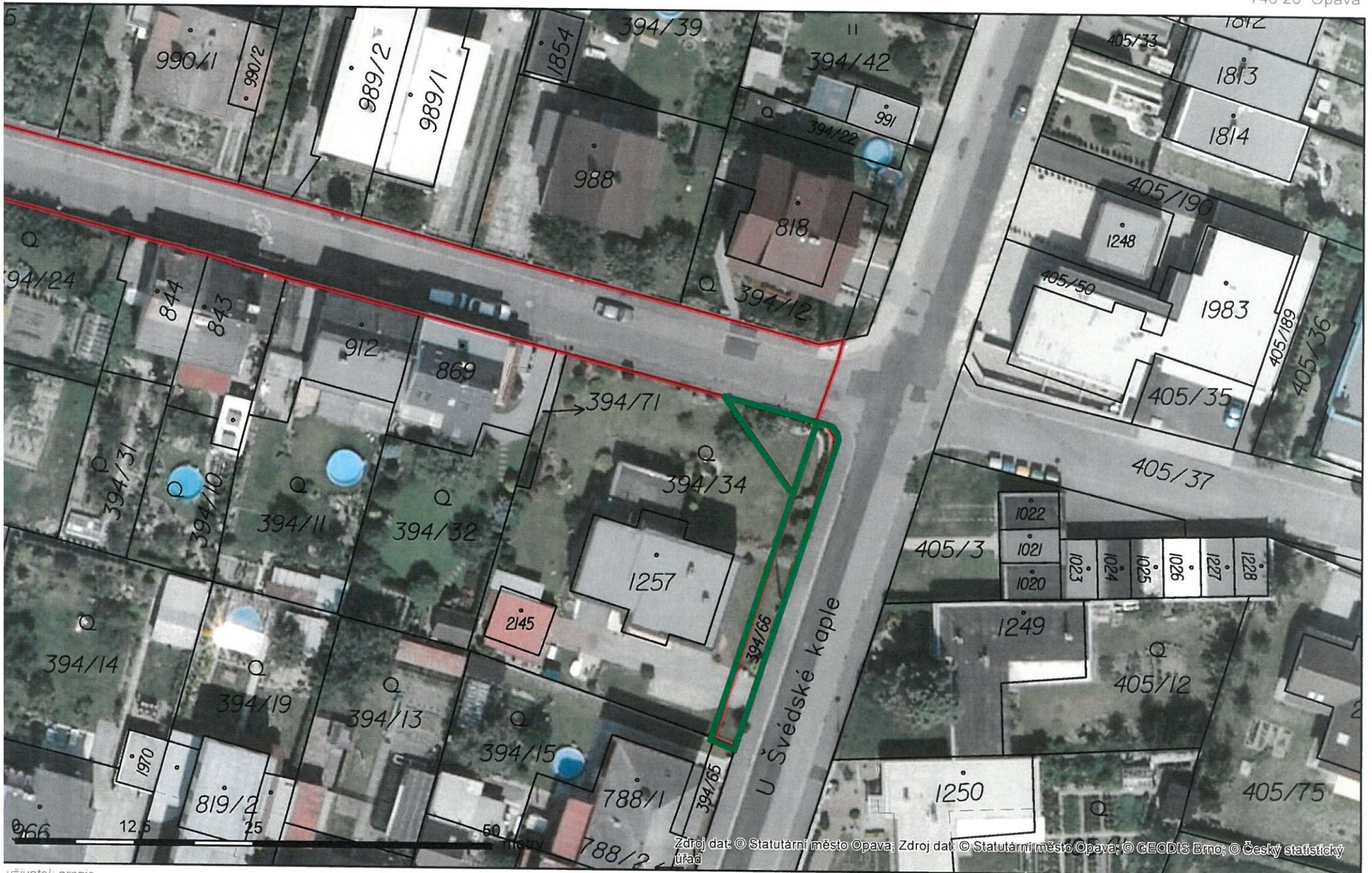
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitosti	dřívejší poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
											ha	m ²		
2312/2	16	14	ostat. pl. ostat. komunikace	2312/2	15	75	ostat. pl. ostat. komunikace		2	2312/2		1878	15	75
				2312/15		39	ostat. pl. jiná plocha		2	2312/2		1878		39
	16	14			16	14								

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Jiří Hlaváček	Jméno, příjmení: Ing. Jiří Hlaváček
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1558/1996	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1558/1996
	Dne: 8. května 2018 Číslo: 130/2018	Dne: 15.5.2018 Číslo: 1130/2018
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: GEOPORT, s.r.o. Zápalaova 379/27, Opava, IČO 27791645 Tel./Fax.: 553624799	Katastrální úřad souhlasí s očištváním parcel. KÚ pro Moravskoslezský kraj KP Opava Ing. Marie Jiráková PGP-984/2018-806 2018.05.14 09:32:12 CEST	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 3170-120/2018		
Okres: Opava		
Obec: Opava		
Kat. území: Kateřinky u Opavy		
Mapový list: Opava 8-3/44		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem. sl. plotu, hřebem		



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. Kateřinky u Opavy (711756)				
66-22	495484.51	1087547.49	3	sl. plotu
1129-1	495494.01	1087544.93	3	oc. hřeb



Zdroj dat: © Statutární město Opava; Zdroj dat: © Statutární město Opava; © GEODIS Brno; © Český statistický úřad

