

# SPISOVÁ ZN.: 14545/2017

**Žadatel:** [REDACTED]

**Věc:** Žádost o výkup části pozemku parc.č. 1730/10 – orná půda ve spoluvlastnictví žadatele, katastrální území Kateřinky u Opavy

**Předmět a důvod výkupu:** Jedná se o výkup spoluvlastnického podílu ve výši ½ pozemku parc.č. 1730/10 – orná půda o výměře 36m<sup>2</sup>, ve spoluvlastnictví žadatele, katastrální území Kateřinky u Opavy. Jedná o zbytkový pozemek v ploše koridoru pro západní část severního obchvatu, který zůstává v plochách VPS (veřejně prospěšné stavby). Předmětná žádost vyvstala z požadavku ŘSD ČR, kdy v rámci řešení Stavby I/II Opava, severní obchvat – západní část, je nutno od žadatele získat pozemky a to za cenu stanovenou na základě zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací. Ze strany žadatele tímto vzešel požadavek na výkup předmětného pozemku. Druhý spoluvlastník s prodejem nesouhlasí. V současné době je předmětný pozemek pod Nájemní smlouvou uzavřenou se společností Kateřinská zemědělská a.s.

**Situace:** Viz. snímek katastrální mapy

**Cena:** - cena pozemku 9 651,00 Kč tj. 268,08 Kč/m<sup>2</sup>  
(cena ve stejné výši jako cena za výkup dle zákona č. 416/2009 Sb.)

**MK:** ze dne 28.5.2018 doporučuje odkup podílu pozemku

**RMO:** na svém zasedání dne 8.8.2018 pod č.usn. 3357/89 RM 18 bod 3. schvaluje návrh kupní smlouvy (PID MMOPP00IQ4VB) mezi paní [REDACTED] jako prodávající a Statutárním městem Opava se sídlem Horní náměstí 69, 746 26 Opava, IČ 00300535, zastoupeným Ing. Radimem Křupalou, primátorem města jako kupujícím, jejímž předmětem je výkup spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 pozemku parc.č. 1730/10 – orná půda, k.ú. Kateřinky u Opavy, za kupní cenu 9.651,00 Kč, tj. 268,08 Kč/m<sup>2</sup> (cena dle zákona č. 416/2009 Sb.)

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



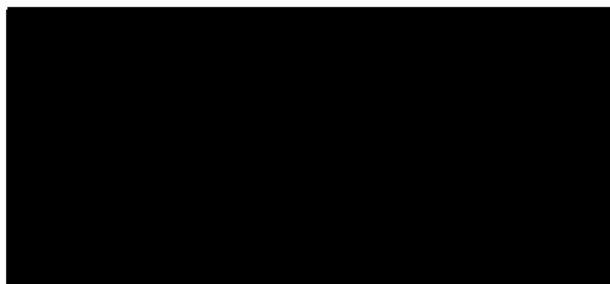
\*MMOPP00IQ4VB\*

## KUPNÍ SMLOUVA

### Článek I. Smluvní strany

**Kupující:** Statutární město Opava  
**Se sídlem:** Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava  
**IČ:** 00300535  
**DIČ:** CZ00300535  
**Číslo účtu:** 27-1842619349/0800  
**Bankovní spojení:** Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava  
**ID datové schránky:** 5eabx4t  
**Zastoupen:** Ing. Radimem Křupalou, primátorem

**Prodávající:**  
**Datum narození:**  
**Bytem:**  
**Číslo účtu:**  
**Bankovní spojení:**  
**E-mailová adresa:**



### Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na pozemku parc. č. 1730/10**, orná půda, o výměře 72 m<sup>2</sup>, který leží v katastrálním území **Kateřinky u Opavy** (dále také jen „**podíl na předmětném pozemku**“).
2. Účelem této smlouvy je prodej **podílu na předmětném pozemku** kupujícímu za podmínek uvedených v této smlouvě.

### Článek III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu podíl na předmětném pozemku a kupující podíl na předmětném pozemku se všemi součástmi a vším příslušenstvím od prodávající za sjednanou kupní cenu kupuje do svého vlastnictví.

### Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena podílu na předmětném pozemku byla stanovena dohodou smluvních stran a činí **9.651,00 Kč (slovy: devět tisíc šest set padesát jedna korun českých)**, tj. 268,08 Kč/m<sup>2</sup>.
2. Kupní cenu se kupující zavazuje zaplatit prodávající do 30 dnů ode dne, kdy bude kupujícímu doručeno vyznění katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva pro kupujícího k podílu na předmětném pozemku dle této smlouvy do katastru nemovitostí, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávající uvedený v článku I. této smlouvy.

#### Článek V. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na podílu na předmětném pozemku a na předmětném pozemku nevážnou žádná věcná ani obligační práva a závazky, vyjma:
  - závazků vyplývajících ze Smlouvy č. 388/2012 o nájmu zemědělských pozemků ze dne 31. 10. 2012 uzavřené mezi prodávající, jako pronajímatelem, a Kateřinskou zemědělskou a.s., se sídlem Hillova 1694/40, Kateřinky, 747 05 Opava, IČ: 25846698, jako nájemcem; tuto smlouvu je prodávající povinna kupujícímu nejpozději při uzavření této smlouvy předat,
  - zákonného předkupního práva spoluvlastníků předmětného pozemku.
2. Prodávající se zavazuje, že podíl na předmětném pozemku, potažmo ani předmětný pozemek nezatíží žádnou další právní vadou či závadou, které by kupujícího jako nabyvatele podílu na předmětném pozemku jakkoli omezovaly ve výkonu jeho vlastnického práva k podílu na předmětném pozemku.
3. V případě nepravdivosti či neúplnosti prohlášení prodávající uvedeného v článku V. odst. 1 této smlouvy nebo porušení závazku prodávající uvedeného v článku V. odst. 2 této smlouvy je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit.
4. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu podílu na předmětném pozemku dle této smlouvy.
5. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem předmětného pozemku a že podíl na předmětném pozemku v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.
6. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k podílu na předmětném pozemku 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 podílu na předmětném pozemku 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 VI. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k podílu na předmětném pozemku ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí podá kupující bez zbytečného odkladu poté, co budou splněny následující podmínky, bez jejichž splnění nelze vklad do katastru nemovitostí dle této smlouvy povolit:
  - a) tato smlouva bude uveřejněna v souladu s článkem VII. odst. 6 této smlouvy v registru smluv,
  - b) prodávající doloží zánik předkupního práva ve vztahu k této kupní smlouvě (vzdáním se předkupního práva ze strany spoluvlastníka předmětného pozemku [redacted] doklady o učinění řádné nabídky na uplatnění předkupního práva a o jeho neuplatnění apod.).
2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.
3. Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplácena podle příslušných obecně závazných právních předpisů.

#### Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva nabyvá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
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. 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 povinna 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. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne ..... usnesením číslo ..... ZM 18.....

V Opavě dne .....

Za kupujícího:

Ing. Radim Křupala  
primátor

V Opavě dne .....

Prodávající:

[redacted]

## Honková Radka

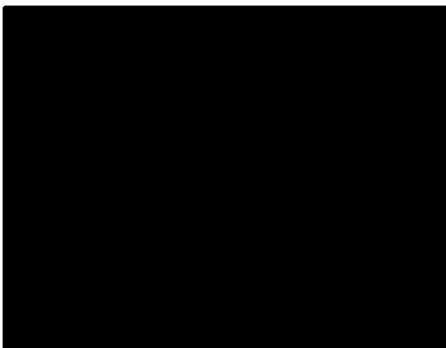
---

**Od:** [REDACTED]  
**Odesláno:** 17. dubna 2018 18:40  
**Komu:** Honková Radka  
**Předmět:** Silnice I/11 Opava, severní obchvat - západní část - [REDACTED]  
**Přílohy:** IMG\_20180414\_190733.jpg; IMG\_20180414\_190708.jpg; IMG\_20180414\_190752.jpg

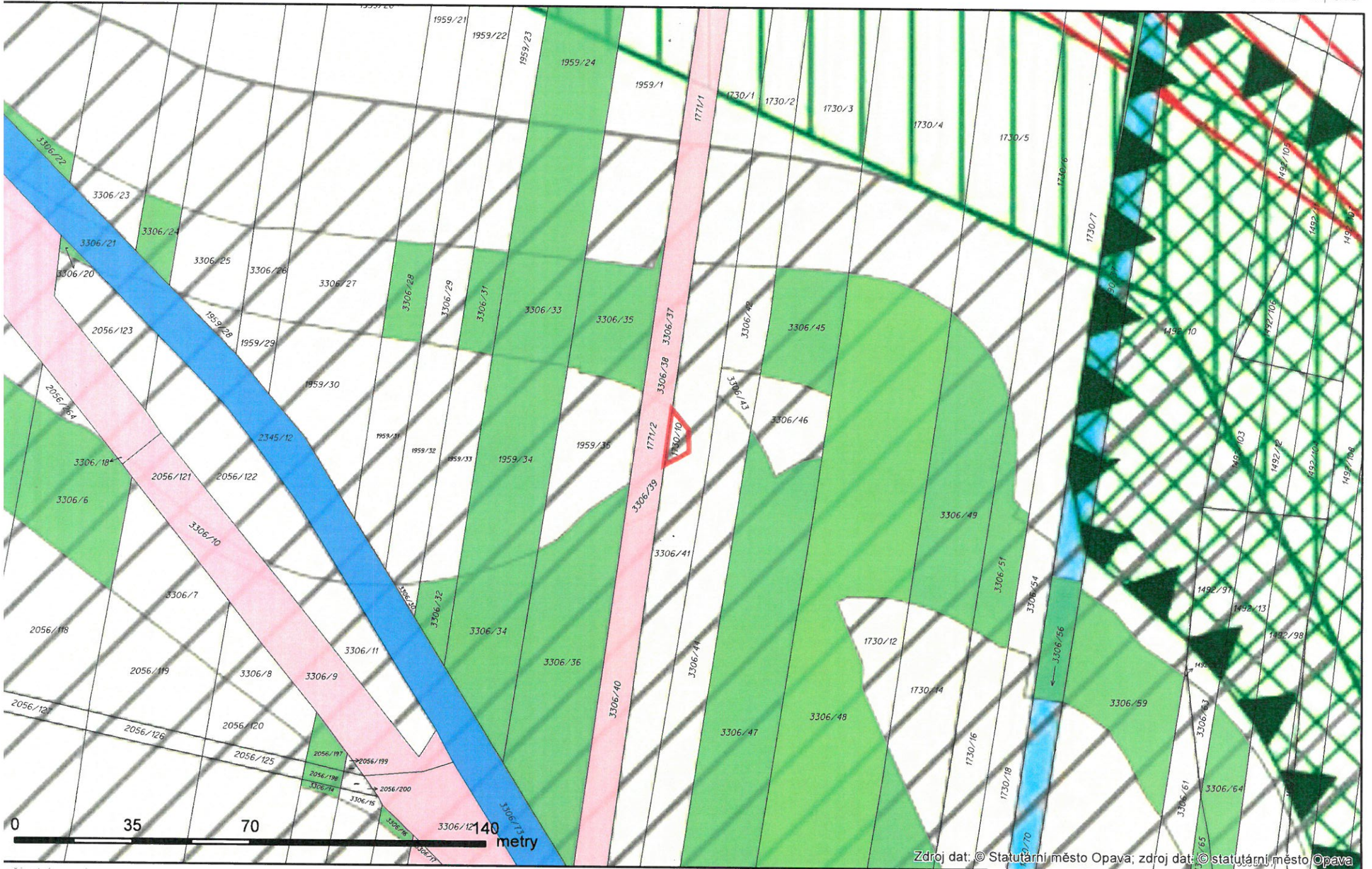
Dobrý den p. Honková,

tímto Vám sděluji, že souhlasím s odkupem zbytkového pozemku č. 1730/10 - orná půda o výměře 72 m<sup>2</sup> Kateřinky u Opavy. Žádám o zaslání Kupní smlouvy jen na odkup mého podílu na pozemek z důvodu urychlení a zjednodušení tohoto odkupu ( se spoluvlastníkem nechci být v kontaktu). V příloze Vám zasílám nájemní smlouvu, kterou mám uzavřenou s Kateřinskou zemědělskou a.s.

S pozdravem







## Znalecký posudek č. 2017/Kat-031/S.I-11

o ceně nemovitého majetku v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava, okres Opava, kraj Moravskoslezský, pozemku, parcely č. 3306/41, zapsané na LV č. 5997 pro katastrální území Kateřinky u Opavy.

**Objednatel posudku:**

Ředitelství silnic a dálnic ČR, Správa Ostrava  
Mojmírovců 3314/5  
709 28 Ostrava - Mariánské Hory

**Účel posudku:**

Stanovení ceny nemovitého majetku pro potřeby spojené s převodem vlastnických práv v souvislosti s přípravou realizace veřejně prospěšné stavby

**“Silnice I/11 Opava, severní obchvat - západní část”.**

**Podle stavu ke dni 2. 4. 2017 posudek vypracoval:**

Ing. Pavel Krämer  
Edisonova 668/87  
700 30 Ostrava - Hrabůvka

Posudek obsahuje 8 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ostrava, 14. 4. 2017

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Úkolem zpracovatele posudku je stanovení ceny nemovitého majetku pro potřeby spojené s převodem vlastnických práv na nabyvatele, Českou republiku, Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha, Nusle, na základě kupní smlouvy.

Ve smyslu ustanovení § 3b odstavec 2) zákona č. 416/2009 Sb., ve znění zákona č. 209/2011 Sb., zákona č. 405/2012 Sb., zákona č. 178/2014 Sb. a zákona č. 49/2016 Sb. o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, je tímto znaleckým posudkem stanovena obvyklá, obecná, neboli tržní, cena nemovitého majetku, to je cena, kterou by bylo možno za předmětný nemovitý majetek, jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Dle zákona o oceňování majetku se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Cena nemovitého majetku je stanovena podle skutečného stavu a účelu užití ke dni ocenění a není přihlíženo k jeho zhodnocení nebo znehodnocení oceňovaného majetku v souvislosti s uskutečněním stavby dopravní infrastruktury.

### 2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 2. 4. 2017.

### 3. Podklady pro vypracování posudku

- Zákon č. 416/2009 Sb. ve znění zákona č. 209/2011 Sb., zákona č. 405/2012 Sb., zákona č. 178/2014 Sb. a zákona č. 49/2016 Sb. o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb. a zákona č. 228/2014 Sb.
- Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.
- Vyhláška Ministerstva zemědělství ČR č. 432/2016 Sb., kterou se mění vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění vyhlášky č. 344/2015 Sb.
- Geometrický plán pro rozdělení pozemků, číslo plánu 3036-183/2016, vypracovaný společností MIKROAREA s.r.o., Nákladní 30, Opava.
- Informace o pozemku, parcele č. 3306/41 v katastrálním území Kateřinky u Opavy, zapsané na LV č. 5997 pro katastrální území Kateřinky u Opavy, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Opava.
- Kopie katastrální mapy.
- Ortofotomapa.



#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Moravskoslezský  
Obec: Opava  
Katastrální území: Kateřinky u Opavy (711756)

List vlastnictví číslo: 5997

Vlastníci:

1.

2.

#### 5. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je nemovitý majetek v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava, v okrese Opava, kraj Moravskoslezský, pozemek, parcela č. 3306/41, zapsaná ve prospěch vlastníků na LV č. 5997 pro katastrální území Kateřinky u Opavy, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Opava.

Parcela č. 3306/41 v katastrálním území Kateřinky u Opavy je pozemkem o výměře 2261 m<sup>2</sup>, vzniklým na základě geometrického plánu č. 3036-183/2016, vypracovaného společností MIKROAREA s.r.o., Nákladní 30, Opava, odměřením od parcely č. 1730/1 v katastrálním území Kateřinky u Opavy, evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemků orná půda a zapsané na LV č. 5997 pro katastrální území Kateřinky u Opavy.

Jedná se o pozemek zemědělský, pozemek zemědělsky obhospodařovaný, nacházející se v nezastavěném území.

Pozemek je určen k zastavění konstrukcí veřejné pozemní komunikace se zpevněným, neprašným, povrchem, vybudované v rámci stavby „Silnice I/11 Opava, severní obchvat - západní část“.

#### 6. Obsah posudku

- a) Popis objektu: Pozemek, parc.č. 3306/41, v k.ú. Kateřinky u Opavy, obec Opava, okr. Opava, kraj Moravskoslezský
- b) Ocenění porovnávací metodou

## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### a) Popis objektu: Pozemek, parc.č. 3306/41, v k.ú. Kateřinky u Opavy, obec Opava, okr. Opava, kraj Moravskoslezský

Parcela č. 3306/41 v katastrálním území Kateřinky u Opavy je pozemkem o výměře 2261 m<sup>2</sup>, evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda.

Jedná se o pozemek zemědělský, obhospodařovaný pro potřeby zemědělské produkce, nacházející se v nezastavěném území obce, ve volné krajině.

Pozemek je zahrnut v plochách určených na základě vydaného rozhodnutí o umístění stavby k zastavění konstrukcí veřejné, veřejně provozované, pozemní komunikace, silnice, vybudované pod názvem „Silnice I/11 Opava, severní obchvat - západní část“.

Ve smyslu ustanovení § 3b odstavec 2) zákona č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění účinném ke dni ocenění, se při ocenění nepřihlíží ke zhodnocení nebo k znehodnocení nemovitého majetku v souvislosti s uskutečněním stavby dopravní infrastruktury.

*Obvyklá cena (též tržní nebo obecná cena) pozemků se obecně zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji nebo koupěmi v daném místě a čase, tedy porovnáním již sjednaných cen obdobných pozemků v obci, nebo ve srovnatelných obcích, při čemž se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy a shodné stavební připravenosti pozemků.*

*Obvyklá cena se tedy určí na základě stanovené ceny porovnávací, to je ceny stanovené cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění prodávanými věcmi - pozemky se shodným účelem užití - tj. pozemky zemědělskými, ve stejné, případně v urbanisticky a demograficky srovnatelné lokalitě.*

#### b) Ocenění porovnávací metodou

#### Pozemek, parc.č. 3306/41, v k.ú. Kateřinky u Opavy, obec Opava, okr. Opava, kraj Moravskoslezský

Porovnávací cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi.

Porovnávací cena pozemků se obecně zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji nebo koupěmi v daném místě a čase, tedy porovnáním již sjednaných cen obdobných pozemků v obci, nebo ve srovnatelných obcích, při čemž se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy a případně shodné stavební připravenosti pozemků.

Pokud informace o realizovaných prodejích chybí, nebo jsou nedostupné, je možné za účelem porovnání využít cenových údajů obdobných pozemků v obci, nebo ve srovnatelných obcích, získaných z inzerce a nabídek realitních kanceláří.

Závěrem provedeného šetření je odhadovaná porovnávací cena se zohledněním situace na trhu pro srovnatelné nemovitosti ke dni ocenění.

S ohledem na skutečnost, že v období k němuž je ocenění prováděno nebyl v dané lokalitě zaznamenán žádný realizovaný převod vlastnických práv k nemovitostem, pozemkům shodného nebo srovnatelného účelu užití, tedy pozemků zemědělských, užívaných pro potřeby zemědělské produkce, a dále s ohledem

na skutečnost, že ceny pozemků nabízených k prodeji prostřednictvím realitních kanceláří mají výrazně spekulativní charakter, a vycházejí z ke dni ocenění nijak nepodloženého předpokladu, že pozemky budou moci být v budoucnu využity jako pozemky stavební, a tudíž cenové údaje nelze za účelem porovnání použít, je pro potřeby stanovení porovnávací ceny zemědělských pozemků uvažováno, že tato ceny by se nijakým podstatným způsobem nelišila od ceny zjištěné na základě platných cenových předpisů, to je vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb., vycházející z průměrné ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, stanovené vyhláškou Ministerstva zemědělství ČR č. 432/2016 Sb., kterou se mění vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění vyhlášky č. 344/2015 Sb.

### § 6 – Zemědělské pozemky

#### Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce s 50–100 tisíci obyvateli – vlastní území	+	200 %	
Úprava celkem:	+	200 %	× 3,000

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
3306/41	orná půda		2 261	11,17 <sup>*)</sup>	33,5100	75 766,11

<sup>\*)</sup> průměrná cena zemědělských pozemků v katastrálním území Kateřinky u Opavy dle vyhl.č. 432/2016 Sb.

#### Stanovení porovnávací hodnoty ve výši ceny zjištěné:

Pozemek, parc.č. 3306/41, v k.ú. Kateřinky u Opavy, obec Opava, okr. Opava, kraj Moravskoslezský – výsledná porovnávací hodnota:	75 770,- Kč
--	-------------

## C. Rekapitulace

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

75 770,- Kč

Na základě provedeného vyhodnocení trhu s obdobnými nemovitostmi je jako obvyklá cena, to je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku, uvažována cena zjištěná podle cenového předpisu účinného ke dni ocenění.

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce**

**75 770,- Kč**

**Cena slovy: sedmdesátpěttisíc sedmset sedmdesát Kč**

Ostrava, 14. 4. 2017

Ing. Pavel Krámer  
Edisonova 668/87  
700 30 Ostrava - Hrabůvka

