

DOŠLO DNE: 16.6.2016

SPISOVÁ ZN.: 14353/2016

Žadatel: [REDAKCE]

Věc: Žádost o prodej části pozemku parc.č. 28 – zahrada, katastrální území Opava - Město

Předmět a důvod prodeje: Jedná se se o prodej části pozemku parc.č. 28 – zahrada, ve vlastnictví SMO, označené dle nezapsaného geometrického plánu jako parc.č. 28/1 – ostatní plocha jiná plocha, o výměře 142m².

Pozemek parc.č. 28 se nachází za domem č.p. 9, ve kterém se nacházejí celkem dva byty a čtyři nebytové prostory, ve vlastnictví manželů [REDAKCE] bytem nám. Osvoboditelů 9/3, Opava, pana [REDAKCE], bytem nám. Osvoboditelů 9/3, Opava, paní [REDAKCE] bytem Olomoucká 591/57, pana [REDAKCE], bytem nám. Osvoboditelů 9/3, Opava. Vlastníky přilehlého pozemku parc.č. 27/2 jsou manželé [REDAKCE] kteří provozují v domě č.p. 9 restauraci „Marina“.

Původní pozemek byl v minulosti užíván jako venkovní posezení u restaurace. Na jeho zadní části byla na v minulém roce vybudována stavba obslužné komunikace ve vlastnictví SMO.

Převážná část současného pozemku parc.č. 28 o výměře 142 m², bude prodána manželům [REDAKCE] za účelem obnovení provozování venkovního posezení k restauraci „Marina“.

Manželé [REDAKCE] se SMO již vedou dlouhodobý soudní spor. Prodejem předmětné části pozemku dojde k mimosoudnímu vyřízení celé věci.

Pruh pozemku u budovy o šíři 1m, o výměře 16 m², bude prodána SV Náměstí Osvoboditelů 3, z důvodu možnosti zajištění přístupu k domu za účelem zajištění provozu a oprav domu.

Žalované částky:

Pohledávka na zaplacení bezdůvodného obohacení za užívání pozemku celkem ve výši 150 352,00 Kč:

- **Soudní spor 1:** bezdůvodné obohacení za užívání pozemku v období od 22.7.2013 do 22.7.2014 ve výši 51 800,00 Kč + úroky z prodlení ve výši 25 117,00 Kč (8,50%) + soudní poplatek ve výši 3 072,00 Kč + soudní znalkyně Ing. Kašparová 3 475,00 Kč
- **Soudní spor 2:** bezdůvodné obohacení za užívání pozemku v období od 16.7.2015 do 22.8.2016 ve výši 57 243,00 Kč + úroky z prodlení ve výši 9 645,00 Kč (8,50%)

Sleva z kupní ceny:

Pohledávka na zaplacení kupní ceny celkem ve výši 317 343,00 Kč

- sleva z kupní ceny ve výši 317 343,00 Kč domu náměstí Osvoboditelů č.p. 9 za provedení opravy fasády a střechy předmětného domu

Kupní cena dohodou: celkem ve výši 175 484,60 Kč

- + 342 475,60 Kč (cena za pozemek dle znaleckého posudku)
- + 150 352,00 Kč (Pohledávka na zaplacení bezdůvodného obohacení)
- 317 343,00 Kč (Pohledávka na zaplacení slevy z kupní ceny)

Cena pozemku dle znaleckých posudků:

- dle znaleckého posudku zadaného SMO, vyhotoveném znalkyní Ing. Kašparovou, ze dne 5.10.2019 činní celkem 342 475,60 Kč tj. 2 411,80 Kč/m²
- dle znaleckého posudku zadaného panem [REDAKCE], vyhotoveném znalcem Martinem Vehovským, ze dne 17.1.2020 činní celkem 89 873,42 Kč tj. 632,91 Kč/m²

Situace: Viz. snímek katastrální mapy

OHA: OHA doporučuje prodej části pozemku odložit do doby výstavby
obslužné komunikace

MK:

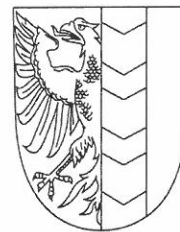
- dne 29.8.2016 doporučuje odročení prodeje pozemku do doby výstavby
obslužné komunikace
- dne 27.8.2018 doporučuje prodej části pozemku s tím, že nedoporučuje přímý prodej
[REDAKCE] ale doporučuje oslovit ostatní žadatele s tím aby od své žádosti o prodej
odstoupili, v případě že neodstoupí potom provést prodej obálkovou metodou

RM:

- dne 7.9.2016 pod č.usn. 1548/45 RM 16 odst. 10 odročuje projednání záměru
prodeje pozemku do doby výstavby obslužné komunikace
- dne 22.4.2020 pod č.usn. 1676/41/RM/20 bod 1 písm. a) schvaluje záměr prodeje části
pozemku 28 – ostatní plocha, označené dle zákresu v přiloženém snímku katastrální
mapy, k.ú. Opava - Město

Zveřejněno: v období od 27.4.2020 do 13.5.2020 pod poř.č. 264/20

GINIS: smlouva prošla systéme GINIS bez připomínek



MMOPP00HZFDW

KUPNÍ SMLOUVA A DOHODA O NAROVNÁNÍ

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
Zastoupen: Ing. Tomášem Navrátilem, primátorem
ID datové schránky: 5eabx4t
dále také jen „prodávající“

Kupující: [REDACTED]
Datum narození: [REDACTED]
Oba bytem: náměstí Osvoboditelů 9/3, Město, 746 01 Opava
Variabilní symbol: 9007106315
dále také jen „kupující“

prodávající a kupující společně dále také jako „smluvní strany“

Článek II. Úvodní ustanovení

Smluvní strany touto **Kupní smlouvou a dohodou o narovnání** (dále také jen „**tato smlouva**“) sjednávají prodej pozemku prodávajícího kupujícím (dle „Článku III. Kupní smlouva“) a vypořádání vzájemných sporných práv a povinností včetně ukončení soudních sporů (dle „Článku IV. Dohoda o narovnání sporných práv a povinností“, dle „Článku V. Dohoda o započtení vzájemných pohledávek“ a dle „Článku VI. Dohoda o ukončení soudních sporů“).

Článek III. Kupní smlouva

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. 28**, ostatní plocha, o výměře 158 m², ležícího v katastrálním území **Opava - Město** (dále také jen „**pozemek parc. č. 28**“).
2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 555-37/2020, který je nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „**geometrický plán pro rozdělení pozemku**“), byla z pozemku parc. č. 28 oddělena **část pozemku označená novým parc. č. 28/1**, ostatní plocha, o výměře 142 m², ležící v katastrálním území **Opava - Město**. Takto nově vzniklý pozemek parc. č. 28/1 ležící v katastrálním území Opava – Město (dále také jen „**předmětný pozemek**“) je předmětem prodeje dle této smlouvy.
3. Prodávající touto smlouvou prodává kupujícím předmětný pozemek se všemi součástmi a vším příslušenstvím a kupující tento pozemek od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupují do společného jmění manželů.
4. Kupní cena předmětného pozemku byla stanovena dle znaleckého posudku Ing. Jany Kašparové č. 451-17/19 ze dne 5. 10. 2019 a činí **342 475,60 Kč** (slovy: **tři sta čtyřicet dva tisíce čtyři sta sedmdesát pět korun českých a šedesát haléřů**). Kupní cena předmětného pozemku 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 čestně prohlašují, že předmětný pozemek splňuje podmínky pro osvobození dle § 56 odst. 3 písm. b1) zákona o DPH s tím, že pergola umístěná na předmětném pozemku je užívána déle než 5 let. Dle dohody s prodávajícím se kupující zavazují, že zaplatí prodávajícímu veškerou újmu, která prodávajícímu v důsledku nepravdivého či neúplného prohlášení kupujících vznikne. Datum uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni přijetí úplaty.

5. Prodávající prohlašuje, že na předmětném pozemku neváznou žádné věcné ani obligační práva a závazky. Kupující prohlašují, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámili s faktickým i právním stavem předmětného pozemku a že jej v tomto stavu přijímají do společného jmění manželů. Obě smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětného pozemku dle této smlouvy, současně ovšem smluvní strany sjednávají, že podmínkou převodu předmětného pozemku dle této smlouvy je uzavření kupní smlouvy mezi prodávajícím a Společenstvím vlastníků Nám. Osvoboditelů 3, Opava, dle Článku VII. odst. 2 této smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujících dle této smlouvy do katastru nemovitostí **podají společně bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti této smlouvy**. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí se zavazují zaplatit kupující.
7. Smluvní strany se z důvodu zájmu naplnit účel této smlouvy dohodly, že v případě, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujících do katastru nemovitostí 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, 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 kterákoliv smluvní strana vyzve druhou smluvní stranu k jejímu uzavření, kteroužto výzvu je kterákoliv smluvní strana oprávněna učinit do tří měsíců ode dne, kdy jí bude doručeno zamítavé rozhodnutí.
8. Záměr prodávajícího prodat předmětný pozemek byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 27. 4. 2020 do 13. 5. 2020 pod poř. č. 264/20.

Článek IV. Dohoda o narovnání sporných práv a povinností

1. Mezi prodávajícím a kupujícími jsou níže uvedená sporná práva a povinnosti, ohledně nichž sjednávají smluvní strany dohodu o narovnání.
2. Prodávající má za to, že u kupujících došlo k bezdůvodnému obohacení vůči prodávajícímu ve výši 51 800 Kč za užívání pozemku parc. č. 28 o výměře 259 m² ležícího v katastrálním území Opava – Město kupujícími v období od 22. 7. 2013 do 22. 7. 2014. Prodávající se proto vůči kupujícím domáhá žalobou zaplacení částky 51 800 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 51 800 Kč od 14. 6. 2014 do zaplacení, soudní řízení v této právní věci je vedeno u Okresního soudu v Opavě pod spisovou značkou 16 C 241/2014 (dále také jen „**Soudní spor 1**“).
 Prodávající má dále za to, že u kupujících došlo k dalšímu bezdůvodnému obohacení vůči prodávajícímu ve výši 57 243 Kč za užívání pozemku parc. č. 28 o výměře 259 m² ležícího v katastrálním území Opava – Město kupujícími v období od 16. 7. 2015 do 22. 8. 2016. Prodávající se proto vůči kupujícím domáhá žalobou zaplacení částky 57 243 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně z částky 57 243 Kč od 29. 6. 2018 do zaplacení, soudní řízení v této právní věci je vedeno u Okresního soudu v Opavě pod spisovou značkou 37 C 277/2018 (dále také jen „**Soudní spor 2**“).
 Prodávající tak má za to, že mu kupující z důvodu nezaplaceného bezdůvodného obohacení dluží částky, ohledně nichž se prodávající vůči kupujícím domáhá zaplacení v Soudním sporu 1 a v Soudním sporu 2; kupující tento dluh považují za sporný.
3. Kupující koupili Kupní smlouvou uzavřenou s prodávajícím dne 25. 3. 2002 mimo jiné i spoluvlastnický podíl ve výši 55,43% na obytném domě č. p. 9 postaveném na pozemku parc. č. 27 (v současnosti evidovaném jako pozemek parc. č. 27/1) ležícím v katastrálním území Opava – Město (dále jen „**předmětný dům**“). Dne 19. 10. 2004 uzavřel prodávající s kupujícími Dohodu o opravě a rekonstrukci obytného domu a poskytnutí slevy z kupní ceny domu, ve které se účastníci dohodli, že kupující provedou opravu fasády a střechy předmětného domu a že prodávající jim o náklady této opravy při splnění sjednaných podmínek sníží kupní cenu předmětného domu. Kupující po provedených opravách předmětného domu poté uplatnili u prodávajícího nárok na slevu z kupní ceny předmětného domu ve výši 317 343 Kč (dále také jen „**Sleva z kupní ceny**“).
 Kupující tak mají za to, že jim prodávající dluží částku 317 343 Kč odpovídající Slevě z kupní ceny; prodávající považuje tento dluh za sporný.
4. Mezi smluvními stranami je tedy sporné, zda má prodávající vůči kupujícím pohledávky na zaplacení bezdůvodného obohacení, ohledně nichž se domáhá zaplacení v Soudním sporu 1 a v Soudním sporu 2, a současně je mezi smluvními stranami sporné, zda mají kupující vůči prodávajícímu pohledávku na zaplacení Slevy z kupní ceny. Předmětem této dohody je narovnání výše uvedených vzájemných sporných práv a povinností prodávajícího a kupujících.
5. Smluvní strany se za účelem smírného vyřešení svých sporů dohodly, že za podmínek níže sjednaných se jejich výše uvedené sporné práva a povinnosti týkající se zaplacení bezdůvodného obohacení a zaplacení Slevy z kupní ceny nahrazují následujícími novými závazky:
 - a) Kupující uznávají, že prodávajícímu vznikla vůči kupujícím pohledávka na zaplacení bezdůvodného obohacení za užívání pozemku parc. č. 28 o výměře 259 m² ležícího v katastrálním území Opava – Město kupujícími v období od 22. 7. 2013 do 22. 7. 2014 ve výši **51 800 Kč**, spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 51 800 Kč ode dne 14. 6. 2014 do dne 22. 6. 2020 (dne 22. 6. 2020 byla tato smlouva schválena za prodávajícího Zastupitelstvem statutárního města Opavy), tj. spolu s úroky z prodlení ve výši **25 117 Kč**. Kupující dále uznávají, že prodávajícímu vzniklo vůči kupujícím právo na náhradu nákladů řízení vzniklých prodávajícímu v Soudním sporu 1 sestávajících ze zaplaceného soudního poplatku ve výši **3 072 Kč** a ze zaplacené odměny (znalečného) soudní znalkyně Ing. Jany Kašparové ve výši **3 475 Kč**.

- b) Kupující uznávají, že prodávajícímu vznikla vůči kupujícím pohledávka na zaplacení bezdůvodného obohacení za užívání pozemku parc. č. 28 o výměře 259 m² ležícího v katastrálním území Opava - Město kupujícími v období od 16. 7. 2015 do 22. 8. 2016 ve výši **57 243 Kč**, spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně z částky 57 243 Kč ode dne 29. 6. 2018 do dne 22. 6. 2020 (dne 22. 6. 2020 byla tato smlouva schválena za prodávajícího Zastupitelstvem statutárního města Opavy), tj. spolu s úroky z prodlení ve výši **9 645 Kč**.

Prodávajícímu tak vznikla vůči kupujícím pohledávka specifikovaná pod výše uvedenými písmeny a), b) v souhrnné výši **150 352 Kč** (součet výše uvedených částek 51 800 Kč + 25 117 Kč + 3 072 Kč + 3 475 Kč + 57 243 Kč + 9 645 Kč); tato pohledávka bude dále v této smlouvě souhrnně označována jako „**Pohledávka na zaplacení bezdůvodného obohacení**“.

- c) Prodávající uznává, že kupujícím vznikla vůči prodávajícímu pohledávka na zaplacení Slevy z kupní ceny ve výši 317 343 Kč, dále také jen „**Pohledávka na zaplacení Slevy z kupní ceny**“. Smluvní strany se dohodly, že Pohledávka na zaplacení Slevy z kupní ceny je splatná dnem nabytí účinnosti této smlouvy a bude uspokojena výlučně započtením dle článku V. odst. 2 této smlouvy.

Článek V. Dohoda o započtení vzájemných pohledávek

1. Smluvním stranám vznikly s ohledem na výše uvedené tyto vzájemné pohledávky:
 - Prodávajícímu vznikla vůči kupujícím pohledávka na zaplacení kupní ceny ve výši **342 475,60 Kč** dle Článku III. odst. 4 této smlouvy, dále také jen „**Pohledávka na zaplacení kupní ceny**“.
 - Prodávajícímu vznikla vůči kupujícím **Pohledávka na zaplacení bezdůvodného obohacení** ve výši **150 352 Kč**.
 - Kupujícím vznikla vůči prodávajícímu **Pohledávka na zaplacení Slevy z kupní ceny** ve výši **317 343 Kč**.
2. Smluvní strany se dohodly, že Pohledávka na zaplacení kupní ceny, kterou má prodávající vůči kupujícím, se ke dni nabytí účinnosti této smlouvy započítává proti Pohledávce na zaplacení Slevy z kupní ceny, kterou mají kupující vůči prodávajícímu, čímž v celém rozsahu zaniká Pohledávka na zaplacení Slevy z kupní ceny.
3. Započtením nezaniklou část Pohledávky na zaplacení kupní ceny ve výši 25 132,60 Kč a Pohledávku na zaplacení bezdůvodného obohacení ve výši 150 352 Kč, tj. souhrnnou částku **175 484,60 Kč**, kupující zaplatili před podpisem této smlouvy prodávajícímu bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy pod variabilním symbolem uvedeným tamtéž.

Článek VI. Dohoda o ukončení soudních sporů

1. Prodávající se zavazuje, že do 10 dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy vezme svou žalobu, již byl zahájen Soudní spor 1, v celém rozsahu zpět, přičemž kupující jsou povinni s takovým zpětvzetím vyslovit bezpodmínečný souhlas, načež soud řízení zastaví. V souvislosti s takovým zpětvzetím žaloby se smluvní strany dále dohodly, že žádný z účastníků Soudního sporu 1 nemá právo na náhradu nákladů Soudního sporu 1 a každý účastník si náklady Soudního sporu 1, které vynaložil, ponese sám, a to s výjimkou nákladů prodávajícího na zaplacení soudní poplatek ve výši 3 072 Kč a na zaplacenou odměnu soudní znalkyně ve výši 3 475 Kč, kteréžto náklady kupující již zaplatili prodávajícímu jako součást Pohledávky na zaplacení bezdůvodného obohacení dle Článku V. odst. 3 této smlouvy.
2. Prodávající se zavazuje, že do 10 dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy vezme svou žalobu, již byl zahájen Soudní spor 2, v celém rozsahu zpět, přičemž kupující jsou povinni s takovým zpětvzetím vyslovit bezpodmínečný souhlas, načež soud řízení zastaví. V souvislosti s takovým zpětvzetím žaloby se smluvní strany dále dohodly, že žádný z účastníků Soudního sporu 2 nemá právo na náhradu nákladů Soudního sporu 2 a každý účastník si náklady Soudního sporu 2, které vynaložil, ponese sám, a to s následující výjimkou: kupující jsou povinni zaplatit prodávajícímu část soudního poplatku zaplaceného prodávajícím v Soudním sporu 2, kterou soud prodávajícímu nevrátí, a to na základě výzvy prodávajícího učiněné vůči kupujícím poté, co bude prodávajícímu doručeno rozhodnutí soudu o zastavení soudního řízení v Soudním sporu 2 z důvodu zpětvzetí žaloby.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že považují touto smlouvou dohodnuté vypořádání vzájemných práv a povinností (Pohledávky na zaplacení bezdůvodného obohacení a Pohledávky na zaplacení Slevy z kupní ceny) s ohledem na okolnosti za korektní, oboustranně vyvážené a definitivní; to znamená, že pokud není sjednáno výslovně jinak, žádná smluvní strana nebude a nesmí z tohoto titulu po druhé straně cokoli požadovat (včetně případných nároků na náhradu škody, úroků z prodlení, nákladů právního zastoupení apod.).
2. Tato smlouva nabude účinnosti až splněním těchto podmínek:
 - a) Uzavřením kupní smlouvy mezi statutárním městem Opava jako prodávajícím a Společenstvím vlastníků Nám. Osvoboditelů 3, Opava, IČ: 26789949, jako kupujícím, jejímž předmětem bude prodej pozemku parc. č. 28/3 ležícího v katastrálním území Opava - Město, který vznikl oddělením z pozemku parc. č. 28 ležícího v katastrálním území Opava – Město provedeného geometrickým plánem pro rozdělení pozemku (který je v souladu s Článkem III. odst. 2 této smlouvy nedílnou součástí této smlouvy).
 - b) Uveřejněním této smlouvy v registru smluv podle zák. č. 340/2015 Sb. (v souladu s ustanovením Článku VII. odst. 6 této smlouvy).Splnění podmínky uvedené pod bodem a) tohoto článku bude ve vztahu ke katastrálnímu úřadu prokázáno podáním společného návrhu na vklad vlastnického práva k předmětnému pozemku dle této smlouvy. Pokud tato smlouva nenabude účinnosti splněním výše uvedených podmínek pod písmeny a), b) do dvou měsíců od jejího uzavření, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit.
3. Kupující jakožto manželé jsou povinni povinnosti vyplývající pro ně z této smlouvy splnit společně a nerozdílně.

4. Tato smlouva je sepsána v 6 stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží tři vyhotovení, kupující obdrží dvě vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava.
5. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
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 (kupující). 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 20, odst. ., písm.).

V Opavě dne
Za prodávajícího:

V Opavě dne
Kupující:

Ing. Tomáš Navrátil
primátor

Stanovisko ve věci možného zápočtu a úhrady vzájemných pohledávek manželů [redacted] a [redacted] (dále jen „manželé [redacted]“) a statutárního města Opava (dále jen „SMO“).

V tomto stanovisku jsou níže popsány vzájemné pohledávky manželů [redacted] a SMO, včetně uvedení případné nejistoty ohledně existence některých těchto pohledávek a včetně případných pohledávek teprve v budoucnu eventuálně vzniklých, a závěrem je řešena možnost vzájemného zápočtu těchto pohledávek.

I. Pohledávka SMO vůči manželům [redacted] na zaplacení kupní ceny za pozemek

Pohledávka SMO vůči manželům [redacted] na zaplacení kupní ceny by vznikla v případě, že by SMO prodalo manželům [redacted] pozemek parc. č. 28/2 o výměře 158 m² ležící v katastrálním území Opava – Město (dále jen „**předmětný pozemek**“), vzniklý dle geometrického plánu č. 547-008/2019 vyhotoveného Michalem Košárkem, za částku 381073,88 Kč, tj. 2 411,86 Kč/m², stanovenou znaleckým posudkem. Tato pohledávka SMO by vznikla v případě přímého prodeje předmětného pozemku manželům [redacted]. Přímý prodej manželům [redacted] je v dané situaci obecně možný – dle Čl. II. odst. 3 písm. a) platných Zásad převodu a nabytí nemovitostí „*prodává SMO pozemky přímým prodejem v případech, kdy je okruh zájemců o daný pozemek omezen právním stavem, charakterem, polohou, či způsobem využití nemovitosti a jiný způsob prodeje by byl neefektivní, zejména pokud je zájemce vlastníkem nemovitosti, která je funkčně spjata s prodávaným pozemkem ve vlastnictví SMO*“. Manželé [redacted] jsou výlučnými vlastníky pozemku parc. č. 27/2 a většinovými spoluvlastníky (podíl 55,43%) pozemku parc. č. 27/1 a společných částí budovy č. p. 9 postavené na pozemku parc. č. 27/1, vše ležící v katastrálním území Opava – Město, kteréžto nemovitosti jsou funkčně spjaty s předmětným pozemkem. K tomu je ovšem třeba uvést, že v citované budově č. p. 9 existuje společenství vlastníků jednotek Společenství domu Nám. Osvoboditelů 9/3, Opava (dále jen „**SVJ**“), a nabízející se alternativou k přímému prodeji předmětného pozemku manželům [redacted] je tak zejména přímý prodej uvedenému SVJ. K nabytí pozemku ale musí udělit souhlas podle občanského zákoníku a stanov SVJ nejvyšší orgán SVJ, kterým je shromáždění, ve kterém mají nadpoloviční většinu hlasů (55,43%) právě manželé [redacted] tedy bez jejich souhlasu SVJ nemůže předmětný pozemek v zásadě nabýt.

II. Pohledávka SMO vůči manželům [redacted] na zaplacení bezdůvodného obohacení

SMO má pohledávku vůči manželům [redacted] na zaplacení bezdůvodného obohacení za neoprávněné užívání pozemku parc. č. 28 o výměře 259 m² ležícího v katastrálním území Opava – Město (pozemek byl zastavěn v minulosti manželý [redacted] zastřešenou venkovní zahrádkou restaurace).

Za neoprávněné užívání pozemku v období 22. 7. 2013 – 22. 7. 2014 činí pohledávka SMO částku 51 800 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 8,05% ročně z částky 51 800 Kč od 14. 6. 2014 do zaplacení. SMO pohledávku vymáhá žalobou u Okresního soudu v Opavě spolu s náklady řízení ve výši zatím cca 7 000 Kč (náklady na odměnu znalce nejsou dosud vyčísleny).

Za neoprávněné užívání pozemku v období 23. 7. 2014 – 15. 7. 2015 činí pohledávka SMO částku 50 807 Kč, tato pohledávka je promlčena a SMO ji z tohoto důvodu soudně nevymáhá.

Za neoprávněné užívání pozemku v období 16. 7. 2015 – 22. 8. 2016 činí pohledávka SMO částku 57 243 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 8,50% ročně z částky 57 243 Kč

od 29. 6. 2018 do zaplacení. SMO pohledávku vymáhá žalobou u Okresního soudu v Opavě spolu s náklady řízení ve výši 2 890 Kč.

Po 22. 8. 2016 již bezdůvodné obohacení manželů [REDAKCE] nevzniká, když k tomuto datu byla z pozemku SMO exekučně odstraněna stavba venkovní zahrádky restaurace manželů [REDAKCE].

III. Pohledávka manželů [REDAKCE] na zaplacení slevy z kupní ceny

Manželé [REDAKCE] tvrdí, že mají pohledávku vůči SMO na zaplacení slevy z kupní ceny ve výši 317 343 Kč.

Manželé [REDAKCE] koupili kupní smlouvou ze dne 25. 3. 2002 za částku 1 335 733 Kč spoluvlastnický podíl ve výši 55,43% na obytném domě č.p.9 postaveném na pozemku parc. č. 27/1 v katastrálním území Opava – Město, na adrese nám. Osvoboditelů 3 v Opavě (dále jen „**předmětný dům**“). Při prodeji předmětného domu postupovalo SMO v souladu s tehdy platnými Zásadami postupu při prodeji domů v majetku města Opavy přijatými zastupitelstvem SMO dne 25. 4. 2000 (dále jen „**předmětné zásady**“). V čl. 8 odst. 7 písm. a) předmětných zásad bylo stanoveno, že pokud kupující provedou do pěti let od prodeje opravu domu, poskytne jim SMO slevu z kupní ceny ve výši nákladů na opravu, maximálně však ve výši 30% kupní ceny, a to formou snížení dosud neuhrazených splátek kupní ceny. V souladu s tímto uzavřelo SMO dne 19. 10. 2004 s manželý [REDAKCE] a [REDAKCE] [REDAKCE] (který rovněž kupoval spoluvlastnický podíl na předmětném domě kupní smlouvou společně s manželý [REDAKCE] dohodu o opravě a rekonstrukci předmětného domu a poskytnutí slevy z kupní ceny předmětného domu, ve které se účastníci dohodli, že p. [REDAKCE] manželé [REDAKCE] provedou opravu fasády a střechy předmětného domu a že SMO jim o náklady této opravy sníží kupní cenu předmětného domu. Dohodnuté opravy předmětného domu provedli p. [REDAKCE] a manželé [REDAKCE] v letech 2004 – 2007, řádně doložili SMO své vynaložené náklady a poté uplatnili u SMO nárok na slevu z kupní ceny předmětného domu (p. [REDAKCE] uplatnil nárok na slevu ve výši 170 265 Kč, manželé [REDAKCE] uplatnili nárok na slevu ve výši 317 343 Kč). P. [REDAKCE] se ale poté dostal do prodlení se splácením splátek kupní ceny za předmětný dům a manželé [REDAKCE] zase nesplnili svou povinnost vrátit do užívání SMO pozemek parc. č. 28 zastavěný stavbou venkovní zahrádky restaurace. Jelikož se dle čl. 8 odst. 7 předmětných zásad neposkytovala sleva kupujícím, kteří měli vůči SMO jakýkoliv závazek po lhůtě splatnosti, nebyla z těchto důvodů ani p. [REDAKCE] ani manželům [REDAKCE] sleva z kupní ceny poskytnuta.

Manželům [REDAKCE] tak zřejmě v minulosti nevznikl právní nárok na zaplacení slevy z kupní ceny předmětného domu, v současnosti by navíc byla tato jejich pohledávka nepochybně promlčená. Pokud by SMO v současnosti manželům [REDAKCE] slevu z kupní ceny poskytlo, muselo by tento svůj postoj po věcné stránce náležitě odůvodnit okolnostmi a případnou výjimečností daného případu (viz dále), aby tak SMO neporušilo svou zákonnou povinnost využívat účelně a hospodárně svůj majetek.

IV. Další „domnělé“ pohledávky manželů [REDAKCE] vůči SMO

Pro úplnost je třeba dodat, že manželé [REDAKCE] zřejmě tvrdí - nebo přinejmenším v minulosti tvrdili - ještě existenci dalších dvou pohledávek vůči SMO, které ovšem SMO zcela neuznává.

- a) Pohledávka manželů [REDAKCE] na vrácení kupní ceny ve výši 51 800 Kč za pozemek parc. č. 28 ležící v katastrálním území Opava-Město, který manželé [REDAKCE] nejprve koupili od SMO a řádně zaplatili, ale po určení neplatnosti kupní smlouvy byl pozemek navrácen do vlastnictví SMO. Částku 51 800 Kč se SMO snažilo manželům [REDAKCE] v minulosti vrátit, ti ji však odmítali přijmout a proto tuto částku SMO dokonce uložilo v letech 2012 – 2015 do soudní úschovy u Okresního soudu v Opavě. Dne 8. 8. 2014 SMO započítalo svoji pohledávku vůči manželům [REDAKCE] na zaplacení bezdůvodného obohacení ve výši 51 800 Kč za

neoprávněné užívání pozemku parc. č. 28 manželé [REDAKCE] v období od 22. 7. 2012 do 21. 7. 2013 proti pohledávce manželů [REDAKCE] na vrácení kupní ceny ve výši 51 800 Kč. Tímto zápočtem obě vzájemné pohledávky zanikly.

- b) Manželé [REDAKCE] dále bez bližšího upřesnění tvrdí, že v minulosti (před rokem 2011) zřídili na přilehlém pozemku parc. č. 29/1 parkoviště, na což vynaložili náklady cca 40 000 Kč. Parkoviště takto měli na daném pozemku zřídit v době, kdy jej měli pronajatý od Pozemkového fondu České republiky, SMO poté získalo daný pozemek do svého vlastnictví od Pozemkového fondu České republiky směnnou smlouvou s doplatkem uzavřenou dne 21. 10. 2011. Manželé [REDAKCE] v minulosti navrhovali, aby zmíněné náklady na vybudování parkoviště byly započteny proti pohledávkám SMO, takový postup však není ničím odůvodněn, SMO nevznikla žádná zákonná ani smluvní povinnost k náhradě údajně vynaložených zmíněných nákladů.

V. Vzájemné započtení pohledávek dohodou

Pohledávky SMO uvedené v **bodě I.** a v **bodě II.** lze obecně dohodou započítat proti pohledávce manželů [REDAKCE] uvedené v **bodě III.** (s doplatkem manželky [REDAKCE]). Dle ust. § 1991 občanského zákoníku lze v rámci smluvní volnosti dohodou započítat téměř jakékoliv vzájemné pohledávky, započtení dohodou nebrání nevymahatelnost ani promlčení pohledávek, lze započítat i pohledávky nesplacené nebo pohledávky, které mají teprve v budoucnu vzniknout. Ani případná nejistota ohledně samotné existence pohledávek započtení dohodou nebrání (tuto nejistotu mohou smluvní strany odstranit právě dohodou o zápočtu, ve které si vzájemné pohledávky uznají, v této části by měla dohoda právní charakter institutu dohody o narovnání). SMO by ovšem muselo tento svůj postoj po věcné stránce náležitě odůvodnit okolnostmi a výjimečností daného případu, aby tak SMO dostalo své zákonné povinnosti využívat účelně a hospodárně svůj majetek.

Určitá výjimečnost daného případu se odvíjí od neplatnosti kupní smlouvy z roku 2002 ohledně prodeje pozemku parc. č. 28, tato neplatnost přitom nebyla způsobena na straně manželů [REDAKCE] - neplatnost byla způsobena chybným označením předmětu prodeje ve schvalovacím usnesení zastupitelstva SMO. Tato neplatnost smlouvy byla původní příčinou jak ke vzniku pohledávek SMO na vydání bezdůvodného obohacení, tak i k neuznání pohledávky manželů [REDAKCE] na slevu z kupní ceny předmětného domu. Výjimečná je i délka trvání stále nevypořádaných majetkoprávních vztahů obou stran, specifický je dále i dosavadní způsob řešení - z důvodu neexistence smírného řešení v minulosti proběhlo nákladné a invazivní řešení exekucí odstraněním stavby manželů [REDAKCE] (tento postup byl ovšem způsoben již především jednáním manželů [REDAKCE] kteří poněkud iracionálně nebyli schopni přistoupit na jiné smírné řešení; náklady exekuce již manželé [REDAKCE] uhradili). Výjimečná je konečně také délka a průběh probíhajících soudních sporů o zaplacení bezdůvodného obohacení - tyto spory se zásadně neposunují k pravomocnému rozhodnutí, postupně rostou náklady soudního řízení (manželé [REDAKCE] jsou navíc zastoupeni advokátem), a výsledek soudních sporů nelze také s jistotou předjímat (není především jasné, v jaké výši soudy nárok na zaplacení bezdůvodného obohacení přiznají).

Lze uzavřít, že na uvedené řešení zápočtem pohledávek nemají manželé [REDAKCE] právní nárok. Je ale na vůli oprávněných orgánů města (rada a zastupitelstvo), zda a do jaké míry dají případně přednost tomuto řešení s ohledem na výše uvedenou výjimečnost daného případu.

V Opavě dne 21. 11. 2019.

Mgr. David Aichmaier
právník oddělení právního
odbor právní a organizační Magistrátu města Opavy



MMOPP00LFQ62

Magistrát města Opavy
odbor majetku městaHOV. (7005-)
WYB.

V Opavě 14.2.2020

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
podatelna	-8-	
Došlo: 14. 02. 2020		Zprac.
Č.j.: 20120/2020		Sk.zn. h.
Přílohy: 2 / Poš. lis. 3		

Odpověď na Váš dopis ze dne 4.2.2020

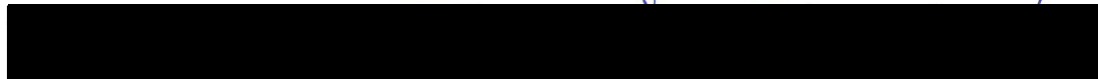
Na předmětný pozemek parc.č. 28 není možné nahlížet jako na pozemek stavební, protože na něm stavět nelze, jde o pozemek ve vnitrobloku, který má charakter zahrady a k ničemu jinému se nehodí. Tento pozemek životně potřebuji jako zásobovací a přístupovou komunikaci pro hosty mé pivnice. Dále je na pozemku vzrostlý 22letý platan a dvě řady živého plotu, shoz na pivní bečky do sklepa a schody vedoucí k podávacímu oknu, což zabírá 2/3 pozemku. Do pozemku zasahuje také stávající pergola a to z větší části, dále je na pozemku umístěn velký stojan na kola a pískoviště pro děti.

K odprodeji v šíři 1 metru po obvodu zahrady společenství vlastníků Nám. Osvoboditelů 9/3 skutečnou výměru ještě sníží a znemožní tímto pozemek využívat jako zahradní posezení pro hosty. K žádosti p. [redacted] na odkup 1 m po obvodu pozemku sděluji toto: p. [redacted] nevolně podal žádost bez předchozí konzultace se mnou a mou manželkou, tj. s většinovými spoluvlastníky domu. Jeho argumentace, že zmíněné metry potřebuje společenství k údržbě domu jsou nesmysl, jednak máme novou střechu a novou fasádu a také jsem za své peníze udělal novou kanalizaci, tudíž se dům nemusí nejméně 50 a více let opravovat zvenčí. Navíc přístup na pozemek z důvodu oprav řeší stavební zákon a to tak, že vlastník pozemku musí umožnit na pozemku nutnou opravu. K druhé žádosti p. [redacted] [redacted] mi ukradl zahradní stůl a prodal ho své bývalé ženě a byl jsem upozorněn, že mi několikrát odebral palivové dřevo. Jestli pan [redacted] nevěří zákonu, tak by měl ze svého sousedního pozemku odprodat společenství také 1 m po celé délce na údržbu jak tvrdí. Oba dva chtějí přístup na pozemek jen z důvodu zkrácení si cesty do domu a do kanceláře, kde má p. [redacted] ze sousedního pozemku stání pro dvě auta. Tak mi to oba dva řekli. Dále sděluji, že dávám p. [redacted] výpověď ze správy domu pro ztrátu důvěry.

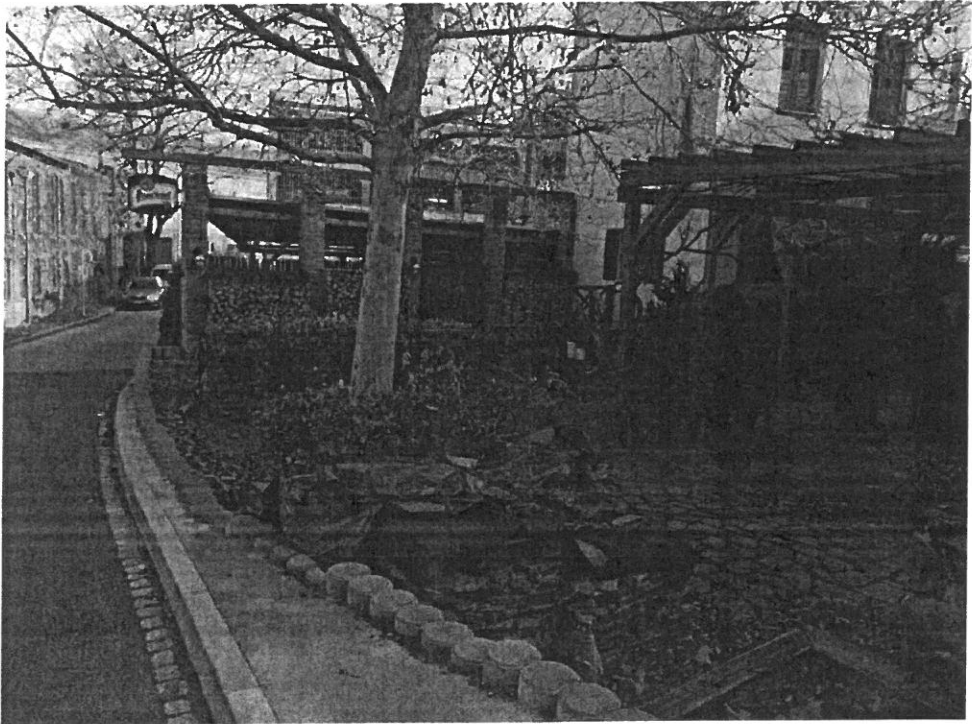
Pro informaci o cenách pozemků mých sousedů – p. Ing. [redacted] zahrada 200 Kč/m, p. [redacted] a společenství vlastníků 200 Kč/m, p. [redacted] 200 Kč/m, [redacted] ¼ ceny Vámi mně stanovené.

Protože Vaše stanovisko je neústupné a tento pozemek jako jedinou přístupovou komunikaci k mému pozemku životně potřebuji, jsem nucen tuto předraženou parcelu koupit. Žádost na odkup pozemku jsem podal 16.8.2016 a tehdy byla cena jiná, nechápu to prodlení.

Přílohy: 3x fotografie

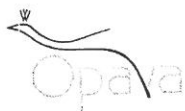


Náměstí Osvoboditelů 3, Opava





Vlevo od schůdků je šlůz na bačky piva
do sklepa.



Statutární město Opava
Horní náměstí 69
746 26 Opava



MMOPP00FA8QF

Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		St. s. značka
podatelna	7	
Došlo:	16. 08. 2016	Zprac.
Č. j.:	93804/2016	Sk. znám.
Přílohy	1 / Poč. list. 2	

A. Žadatel:

Fyzická osoba

Fyzická osoba podnikající

Právnícká osoba

Fyzická osoba

Jméno	[redacted]	Příjmení	[redacted]	Datum narození	9.10.1958
Titul před		Titul za			

Adresa trvalého pobytu

Ulice	Nám. Osvoboditelů	Číslo popisné	9	Číslo orientační	3
Část obce	Opava 1	Obec	Opava	PSČ	746 01
Telefon	[redacted]	E-mail		Dat. schránka	

Kontaktní adresa Přeji si zasílat poštu na kontaktní adresu.

Ulice	Nám. Osvoboditelů	Číslo popisné	9	Číslo orientační	3
Část obce	Opava 1	Obec	Opava	PSČ	746 01

B. Žádám o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy:

(v případě žádosti o prodej části pozemku žadatel přiloží snímek z katastrální mapy s přesným zákresem požadované části pozemku)

1:	Parcela číslo	28	m ²	259	kultura	Zahrada	Katastr	Opava
2:	Parcela číslo		m ²		kultura		Katastr	
3:	Parcela číslo		m ²		kultura		Katastr	

C. Důvod zájmu o koupi (např. zastavěná plocha nebo zahrada příslušející k domu ve vlastnictví žadatele, atp.):

Jediná možná přístupová cesta k mé provozovně pivnice MARINA
jedná se o část pozemku mimo plánovanou cestu.

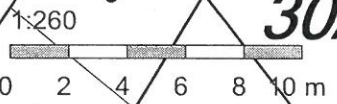
D. Prohlášení o jediném přístupu přes pozemek k nemovitostem:

1:	Parcela číslo	27/2	Číslo popisné		Číslo evidenční		Katastr	Opava 1
2:	Parcela číslo		Číslo popisné		Číslo evidenční		Katastr	
3:	Parcela číslo		Číslo popisné		Číslo evidenční		Katastr	

Přes pozemek není takovýto jediný přístup k jiným nemovitostem.



28
120 m²



Pozemek parc.č. 28, k.ú. Opava - Město



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 451-17/19

o ceně nemovitosti budoucího pozemku p.č. 28/2 - ostatní plocha -jiná plocha v k.ú. Opava-Město,
obec Opava, kraj Moravskoslezský

Objednavatel znaleckého posudku: Statutární město Opava, RČ/IČO: 00300535
Horní náměstí 69
746 26 Opava

Účel znaleckého posudku: prodej pozemku

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 30.9.2019 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jana Kašparová
Vaníčková 821/17
747 06 Opava 6

Počet stran 15 včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Opavě 5.10.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Ocenění budoucího pozemku p.č. 28/2 - ostatní plocha -jiná plocha v k.ú. Opava-Město, obec Opava, kraj Moravskoslezský, a to cenou administrativní a cenou obvyklou (tržní).

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 28/2
Adresa předmětu ocenění: nám. Osvoboditelů
746 01 Opava
LV: 168
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Opava
Katastrální území: Opava-Město
Počet obyvatel: 57 019
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 813,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.9.2019.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Informace z katastru nemovitostí
Objednávka č. O/MMI/0732/2019
Geometrický plán - Návrh změny hranic pozemků č. 547-008/2019 vypracovaný Michalem Košárkem.
Územní plán města Opava
Informace o cenách pozemků prodaných v k.ú. Opava-Město v r. 2019
Informace z inzerce nemovitostí

5. Vlastnické a evidenční údaje

město Opava Statutární, Horní náměstí 382/69, 746 01 Opava, podíl 1 / 1

6. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek p.č. 28/2 vznikne změnou hranic pozemků p.č. 28 a p.č. 29/1 v k.ú. Opava-Město, obec Opava. Pozemek se nachází v zástavbě mezi Dolním náměstím, nám. Osvoboditelů a ul. Nákladní. Pozemek je v katastru nemovitostí evidovaný jako ostatní plocha-jiná plocha. Výměra nového pozemku p.č. 28/2 je dle Geometrického plánu - Návrh změny hranic pozemků 158 m².

Pozemek je uvnitř zástavby a je přístupný z ul. Nákladní přes parkoviště na pozemku p.č. 24/2 a z uličky mezi Dolním náměstím a ul. Nákladní přes pozemky p.č. 38/1 a p.č. 29/1. Vlastníkem těchto pozemků je Statutární město Opava.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Cena administrativní

Pozemek p.č. 28/2

2. Cena obvyklá (tržní)

Pozemek p.č. 28/2

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Cena administrativní

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,071}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené - Smíšená zástavba	VII	0,00
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,140}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,221}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,140}$$

Pozemek p.č. 28/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,140}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,140 = 1,140}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 813,-	1,140		2 066,82	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	28/2	158	2 066,82	326 557,56
Stavební pozemek - celkem			158		326 557,56
Pozemek p.č. 28/2 - zjištěná cena celkem				=	326 557,56 Kč

2. Cena obvyklá (tržní)

Metodika

Ocenění bylo provedeno metodou porovnáním (komparací) s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo realizovanými prodeji v čase a místě. Pro porovnání byly vybrány obdobné nemovitosti, a to pozemky ve městě Opava. Vybrané nemovitosti byly hodnoceny koeficienty:

- K1 - zohledňuje polohu nemovitosti v obci a oblíbenost lokality
- K2 - hodnotí přístup k pozemku a dostupnost inženýrských sítí
- K3 - zohledňuje ostatní vlivy

Oceňované nemovitosti byly hodnoceny výše uvedenými koeficienty s hodnotou 1,00.


Dále byl v cenách zohledněn vliv zdroje ceny, zohledňující zejména odpočet poplatků a provizí.

Z takto upravených cen srovnávaných nemovitostí byla vypočtena průměrná cena, která byla určena jako jednotková cena za 1 m² pozemku.

2.1. Pozemek p.č. 28/2


Přehled porovnávaných nemovitostí

A)		
Nemovitost:	pozemek	Opava, Kylešovice
Plocha pozemku:	665	m²
Cena za nemovitost:	2 466,17	Kč/m²
Popis nemovitosti:	pro RD nebo BD výstavbu, příjezd z veřejné komunikace, IS dostupné cca 5m od hranice, cena bez provize	
Hodnocení: (koeficienty)		
	<i>redukce pramene ceny</i>	<i>0,95</i>
K1	lokality	0,80
K2	přístup a IS	1,00
K3	hodnocení znalce	1,00
Výsledný koeficient KC:		0,80
Jenotková cena :	2 466,17	Kč/m ²
Upravená jedn. cena:	2 928,58	Kč/m²



zdroj: www.sreality.cz

B)		
Nemovitost:	pozemek	Opava, Masarykova
Plocha pozemku:	191	m²
Cena za nemovitost:	1 771,62	Kč/m²
Popis nemovitosti:	ve vnitrobloku, IS dostupné, příjezd po poz. SMO, prodej nájemci, komerčně nevyužitelný, realizovaný prodej v r. 2019	
Hodnocení: (koeficienty)		
	<i>redukce pramene ceny</i>	<i>1,00</i>
K1	lokality	1,00
K2	přístup a IS	1,00
K3	hodnocení znalce	0,90
Výsledný koeficient KC:		0,90
Jenotková cena :	1 771,62	Kč/m ²
Upravená jedn. cena:	1 968,47	Kč/m²



zdroj: KN

C)

Nemovitost: **pozemek** **Opava, Nákladní**
 Plocha pozemku: **45 m²**
 Cena za nemovitost: **1 888,88 Kč/m²**
 Popis nemovitosti: úprava v vlastnických vztahů, dva pozemky 10 a 35m², IS k dispozici, realizovaný prodej v r. 2019

Hodnocení: (koeficienty)

redukce pramene ceny 1,00

K1 lokalita 1,00

K2 přístup a IS 1,00

K3 hodnocení znalce 0,80

Výsledný koeficient KC: **0,80**

zdroj: KN

Jenotková cena : 1 888,88 Kč/m²Upravená jedn. cena: **2 361,10 Kč/m²****D)**

Nemovitost: **pozemek** **Opava, Žižkova**
 Plocha pozemku: **6 380 m²**
 Cena za nemovitost: **2 550,00 Kč/m²**
 Popis nemovitosti: pro rezidenční výstavbu, lokalita poblíž městských sadů, příjezd z veřejné komunikace, IS dostupné, cena včetně provize

Hodnocení: (koeficienty)

redukce pramene ceny 0,90

K1 lokalita 0,90

K2 přístup a IS 1,00

K3 hodnocení znalce 1,10

Výsledný koeficient KC: **0,99**

zdroj: www.sreality.cz

Jenotková cena : 2 550,00 Kč/m²Upravená jedn. cena: **2 318,18 Kč/m²****E)**

Nemovitost: **pozemek** **Opava, Jaktář**
 Plocha pozemku: **2000 m²**
 Cena za nemovitost: **2 300,00 Kč/m²**
 Popis nemovitosti: pro komerční stavbu, občanská vybavenost, poloha v zástavbě, IS na hranici, cena za nemovitost

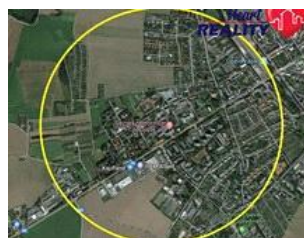
Hodnocení: (koeficienty)

redukce pramene ceny 0,95

K1 lokalita 0,80

K2 přístup a IS 1,00

K3 hodnocení znalce 1,10

Výsledný koeficient KC: **0,88**

zdroj: www.sreality.cz

Jenotková cena : 2 300,00 Kč/m²Upravená jedn. cena: **2 482,95 Kč/m²**

Porovnání nemovitostí

označení	lokalita	Výměra (m ²)	upravená jednotková cena
A	Opava, Kylešovice	665	2 928,58 Kč
B	Opava, Masarykova	191	1 968,47 Kč
C	Opava, Nákladní	45	2 361,10 Kč
D	Opava, Žižkova	6 380	2 318,18 Kč
E	Opava, Jaktař	2 000	2 482,95 Kč
Součet			12 059,28 Kč
Průměrná cena			2 411,86 Kč

Výměra pozemku pč. 28/2 dle GP

158 m²

Průměrná jednotková cena

2 411,86 Kč/m²

158 m² * 2 411,86 Kč/m²

381 073,88 Kč

Pozemek p.č. 28/2 – stanovená obvyklá (tržní) cena

=

381 073,88 Kč

C. REKAPITULACE

1. Cena administrativní

Pozemek p.č. 28/2 326 557,56 Kč

Výsledná administrativní cena pozemku po zaokrouhlení dle § 50 326 560,00 Kč

Slovy: třistadvacetšesttisícpětsetšedesát korun českých

2. Cena obvyklá (tržní)

Pozemek p.č. 28/2 381 073,88Kč

Výsledná obvyklá (tržní) cena pozemků po zaokrouhlení dle § 50 381 070,00 Kč

Slovy: třistaosmdesátjeden tisíc sedmdesát korun českých

V Opavě 5.10.2019

Ing. Jana Kašparová

Vaničkova 821/17

747 06 Opava 6

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 7.3.2000, č.j. Spr 1303/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 451-17/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 201917.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran příloh
Informace z katastru nemovitostí pro LV č. 168	2
Kopie katastrální mapy	1
Geometrický plán - návrh změny hranic pozemků	2
Fotodokumentace	2

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 7965-16/2020

NEMOVITÁ VĚC: Pozemek parc. čís. 28

Katastrální údaje: Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Opava-Město

Adresa: Nákladní, 746 01 Opava

OBJEDNAVATEL:

Adresa: náměstí Osvoboditelů 9/3, 746 01 Opava

ZHOTOVITEL: Martin Vehovský

Adresa: Na Kopci 158, 747 26 Rohov

IČ: 63708701

telefon: 608 972 071

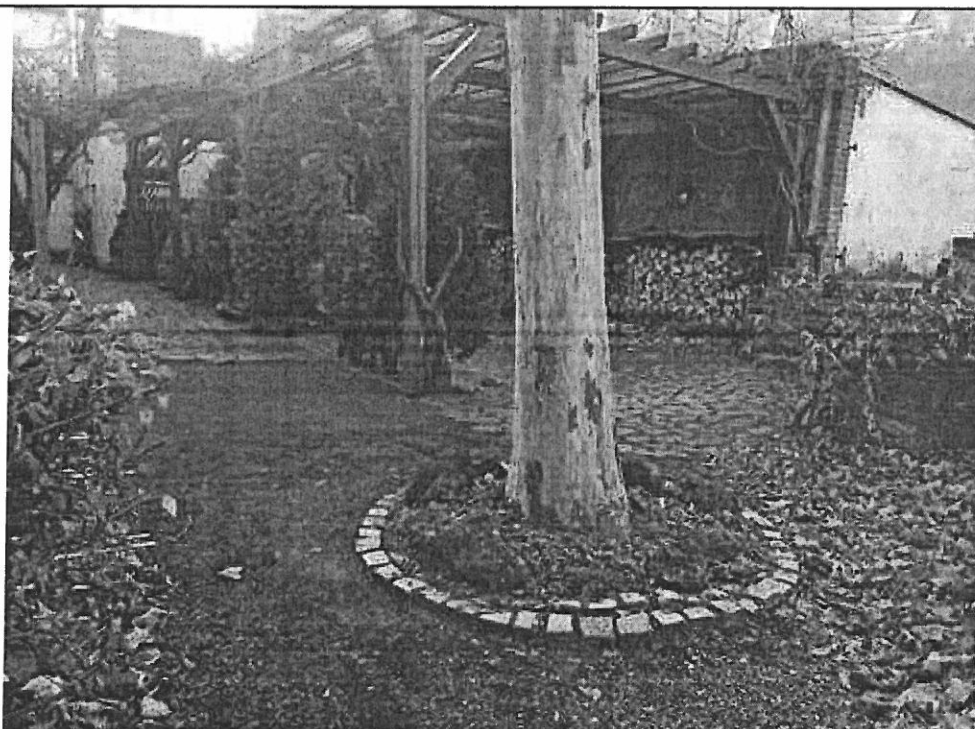
e-mail:

realvehovsky@seznam.cz

DIČ: CZ7102135425

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny



OBVYKLÁ CENA

100 000 Kč

Stav ke dni: 10.1.2020 Datum místního šetření: 10.1.2020

Za přítomnosti: znalce a klienta

Počet stran vč. příloh: 9

Počet vyhotovení: 2

V Rohově, dne 17.01.2020

Martin Vehovský

NÁLEZ

Znalecký úkol

Úkolem znalce je zjistit obvyklou (tržní) cenu pozemku parc. čís. 28 s příslušenstvím, situovaného v obci Opava, kú Opava-Město, zapsaného na LV čís. 168.

Základní pojmy a metody ocenění

V ocenění byla použita porovnávací metoda.

Přehled podkladů

- Informace o pozemku ze dne 19.1.2020.
- Kopie katastrální mapy pozemků ze dne 19.1.2020.
- Údaje zástupců RK Sting s.r.o. a podklady z vlastní databáze o prodejních cenách obdobných pozemků v dané lokalitě.

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny v příloze znaleckého posudku.

Místopis

Město Opava je okresním městem, je zde úplná občanská vybavenost, jsou zde veškeré služby, vlaková doprava, autobusová doprava, MHD.

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda	
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný	
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže	<input checked="" type="checkbox"/> jiný
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.		
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba			
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky:

29/1 Statutární město Opava

Celkový popis

Pozemek je přístupné z veřejné komunikace z ulice Nákladní, je situovaný v místě s možností napojení na veškeré inženýrské sítě, vzdálenost do centra města je cca 200 metrů, vzdálenost k zastávce MHD činí cca 2 minuty chůze. V územním plánu obce Opava je pozemek situován v ploše MPZ - plochy smíšené obytné - městská památková zóna.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Pozemek je situován v památkové zóně.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek pč. 28

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek Opava, p.č.: 1535/5
Lokalita: ul. U Jízdárny
Popis: Pozemky orné půdy, situované v horší lokalitě, určené v územním plánu v ploše pro bydlení, plně zasíťované. Oceňovaný pozemek má malou výměru, bez možnosti zástavby, situovaný v památkové zóně.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva ve 12/2019	1,00
velikost pozemku - malá výměra	0,80
poloha pozemku - horší lokalita	1,05
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. - bez možnosti zástavby	0,40
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - památková zóna	0,90

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 116 865	498	2 242,70	0,30	672,81

Název: Pozemek Opava, p.č.: 2727/18

Lokalita: ul. Jabloňová

Popis: Pozemek orné půdy, situovaný v horší lokalitě, určený v územním plánu v ploše pro bydlení, plně zasíťovaný. Oceňovaný pozemek má malou výměru, bez možnosti zástavby, situovaný v památkové zóně.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva v 04/2019	1,00
velikost pozemku - malá výměra	0,75
poloha pozemku - horší lokalita	1,05
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. - bez možnosti zástavby	0,40
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - památková zóna	0,90

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 627 500	1 051	2 500,00	0,28	700,00

Název:	Pozemek Opava, p.č.: 1387/7, 1392/8			
Lokalita:	ul. Divišova			
Popis:	Pozemky orné půdy, situované v horší lokalitě, určené v územním plánu v ploše pro bydlení, plně zastiňované. Oceňovaný pozemek má malou výměru, bez možnosti zástavby, situovaný v památkové zóně.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva v 05/2019			1,00	
velikost pozemku - malá výměra			0,75	
poloha pozemku - horší lokalita			1,05	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. - bez možnosti zástavby			0,40	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - památková zóna			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 495 000	998	2 500,00	0,28	700,00

Název:	Pozemek Opava, p.č.: 1233/3, 1235/2, 1235/6, 1236			
Lokalita:	ul. Hlavní			
Popis:	Pozemky orné půdy, situované v horší lokalitě, určené v územním plánu v ploše pro bydlení, plně zastiňované. Oceňovaný pozemek má malou výměru, bez možnosti zástavby, situovaný v památkové zóně.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva v 06/2019			1,00	
velikost pozemku - malá výměra			0,78	
poloha pozemku - horší lokalita			1,05	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. - bez možnosti zástavby			0,40	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - památková zóna			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
950 000	583	1 629,50	0,29	472,55

Zjištěná průměrná jednotková cena	636,34 Kč/m²
--	--------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Všechny porovnávací pozemky jsou situovány v Opavě, jejich prodej byl realizován v období posledních 12 měsíců.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	28	158	635,00		100 330
Celková výměra pozemků		158	Hodnota pozemků celkem		100 330

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku **100 330 Kč**

Silné stránky

Nejsou.

Slabé stránky

Pozemek bez možnosti samostatné zástavby, situovaný v památkové zóně.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu stanovuji na základě porovnávací hodnoty, s přihlédnutím k poptávce po obdobných nemovitostech v daném místě a čase. Oceňovaný pozemek má malou výměru, je situovaný v památkové zóně.

Obvyklá cena

100 000 Kč

slovy: Jednostotísíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.5

V Rohově 17.01.2020

Martin Vehovský
Na Kopci 158
747 26 Rohov
telefon: 608 972 071
e-mail: realvehovsky@seznam.cz

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7.3.2000, č.j.Spr. 1306/2000, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 7965-16/2020 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace.	1
Informace o pozemku.	1
Kopie katastrální mapy pozemků.	2