

**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 142m<sup>2</sup>.

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 Bc. [REDAKCE], bytem nám. Osvoboditelů 9/3, Opava, paní [REDAKCE] bytem Olomoucká 591/57, pana Ing. [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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup>
- dle znaleckého posudku zadaného panem [REDACTED], vyhotoveném znalcem Martinem Vehovským, ze dne 17.1.2020 činní celkem 89 873,42 Kč tj. 632,91 Kč/m<sup>2</sup>

**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  
Šmachovi 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

**ZMO:** na svém zasedání dne 22.6.2020 pod č.usn. 374/11/ZM/20 bod 1. písm. a)  
schvaluje kupní smlouvu a dohodu o narovnání (PID MMOPP00HZFDW) mezi statutárním  
městem Opava jako prodávajícím a manžely [REDACTED], jakožto  
kupujícími, jejímž předmětem je prodej části pozemku parc.č. 28 - ostatní plocha, označené  
dle přiloženého nezapsaného geometrického plánu jako pozemek parc.č. 28/1, vše katastrální  
území Opava - Město, za cenu ve výši 175.484,60 Kč (cena dohodou)



\*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:** manželé [redacted]  
**Datum narození:** [redacted]  
**Oba bytem:** [redacted]  
**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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 všim 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 nepovolen 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 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.
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 s prodlení ve výši **25 117 Kč**. Kupující dále uznávají, že prodávajícímu vzniklo vůči kupujícími 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 m<sup>2</sup> 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 s 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 kupující, 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 soudního poplatku 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 kupující 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 uveřejněním této smlouvy v registru smluv podle zák. č. 340/2015 Sb. (v souladu s ustanovením Článku VII. odst. 6 této smlouvy).
3. Kupující jakožto manželé jsou povinni povinností 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. .).

V Opavě dne .....  
Za prodávajícího:

V Opavě dne .....  
Kupující:

\_\_\_\_\_  
Ing. Tomáš Navrátil  
primátor

\_\_\_\_\_  
[Redacted signature]

Stanovisko ve věci možného zápočtu a úhrady vzájemných pohledávek manželů [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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 Ing. [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] a 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] platnili 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 [redacted] v období od 22. 7. 2012 do 21. 7. 2013 proti pohledávce manželů [redacted] na vrácení kupní ceny ve výši 51 800 Kč. Tímto zápočtem obě vzájemné pohledávky zanikly.

- b) Manželé [redacted] 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 [redacted] 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 [redacted] uvedené v **bodě III.** (s doplatkem manželky [redacted]). 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 [redacted] 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 [redacted] 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 [redacted] (tento postup byl ovšem způsoben již především jednáním manželů [redacted] kteří poněkud iracionálně nebyli schopni přistoupit na jiné smírné řešení; náklady exekuce již manželé [redacted] 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 [redacted] 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 [redacted] 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 městaHOLK. (7005-)  
KUB.

V Opavě 14.2.2020

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
podatelna	-8-	
Došlo:	14. 02. 2020	Zprac.
Č.j.:	20120/2020	Sk. znih.
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] svévolně 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] 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.

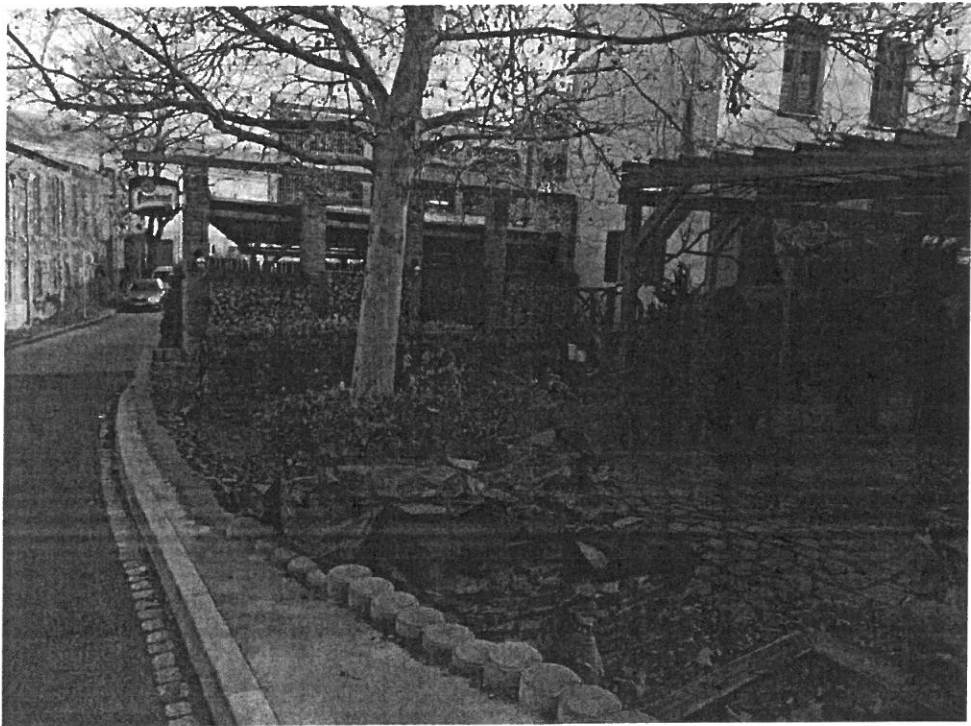
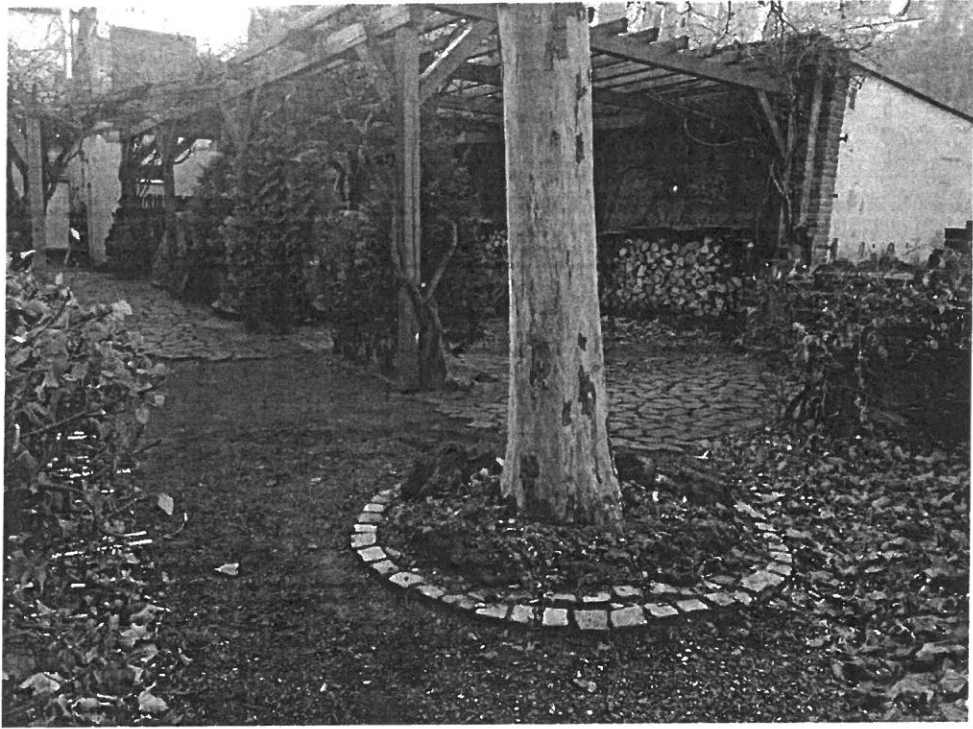
Pro informaci o cenách pozemků mých sousedů – p. Ing. [redacted] zahrada 200 Kč/m, p. [redacted] a společenství vlastníků 200 Kč/m, p. [redacted] 200 Kč/m, [redacted] ¼ ceny Vámi mně stanovené.

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

[redacted] a [redacted]

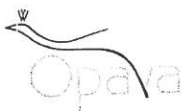
Náměstí Osvoboditelů 3, Opava







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. znění
Přílohy	1 / Poč. list. 2	

### A. Žadatel:

Fyzická osoba

Fyzická osoba podnikající

Právnícká osoba

Fyzická osoba

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

Adresa trvalého pobytu

Ulice	[redacted]	Číslo popisné	[redacted]	Číslo orientační	[redacted]
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 <sup>2</sup>	259	kultura	Zahrada	Katastr	Opava
2:	Parcela číslo		m <sup>2</sup>		kultura		Katastr	
3:	Parcela číslo		m <sup>2</sup>		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.





1:260  
0 2 4 6 8 10 m

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

