

Materiál číslo: 9/4/1/2020

Materiál určený pro 9. zasedání Zastupitelstva obce Kunín dne 16. 3. 2020

Název materiálu: Přijetí nápravných opatření k prodeji pozemku p.č. 2007/2

Zpracovali: Dagmar Novosadová a KVB advokátní kancelář s.r.o.

Předkládá: Dagmar Novosadová

V Kuníně dne 25. 2. 2020

Důvodová zpráva:

Kontrolou dříve uzavřených smluv bylo zjištěno, že 19 smluv bylo uzavřeno v rozporu se zákonem a tudíž byly absolutně neplatné. U 17 smluv již byli změněni majitelé, 2 smlouvy mají stejné vlastníky. Pokud pozemek i nadále vlastní tehdejší kupující, je vhodné v zájmu právní jistoty postupovat dle návodu ČÚZK, resp. celý prodej zopakovat. Pokud již došlo k převodu na jinou osobu (v dobré víře), je s ohledem na náklady a nejistotu výsledku soudních sporů namísto věc dále neřešit.

Na základě doporučení Ministerstva vnitra ČR je vhodné chybně provedený právní úkon napravit a potvrdit vlastnictví současných majitelů novým rozhodnutím zastupitelstva dle návodu ČÚZK.

Nápravné opatření:

V katastru nemovitostí jsou jako vlastníci převáděného pozemku p.č. 2007/2, zahrada, o výměře 113 m² zapsáni manželé M., kterým byl pozemek převeden z vlastnictví obce za kupní cenu 4.520,- Kč na základě kupní smlouvy ze dne 24. 11. 1997. V kupní smlouvě je uvedeno, že o převodu nemovitosti kladně rozhodlo Zastupitelstvo obce Kunín usnesením ze svého řádného zasedání, konaného dne 28. 9. 1996 – zasedání zastupitelstva se tento den nekonalo a při kontrole zápisů ze zasedání ZO nebylo žádné usnesení v této věci přijato. Ze strany obce tedy nebyl dodržen postup předepsaný tehdy platným zákonem o obcích, kupní smlouva je z tohoto důvodu absolutně neplatná a skutečným vlastníkem předmětného pozemku je dosud obec Kunín.

Účelem uzavření kupní smlouvy dle nyní navrženého usnesení je napravení dřívějšího pochybení obce, proto se také sjednává kupní cena v dříve schválené, a kupujícími zaplacené výši, která pravděpodobně není v současnosti cenou v místě a čase obvyklou. (Pokud by obec měla zjišťovat cenu v místě a čase obvyklou a trvat na prodeji pozemku za tuto cenu, mohli by se kupující, vzhledem k tomu, že neplatnost dřívější kupní smlouvy způsobila obec, následně úspěšně domáhat po obci uhrazení rozdílu mezi cenou v místě a čase obvyklou a původní kupní cenou z titulu náhrady škody.)

Další podrobnosti týkající se dřívějšího pochybení obce a způsobu jeho nápravy, jsou uvedeny v návrhu kupní smlouvy, které tvoří přílohu tohoto usnesení.

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2079 a násl.

zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
mezi smluvními stranami:

Obec Kunín

se sídlem OÚ Kunín 69, PSČ 742 53

IČO: 00600733

zastoupená Dagmar Novosadovou, DiS., starostkou

(dále jen „prodávající“)

(dále jen „kupující“)

Článek I. Souhlasné prohlášení

- 1.1. Smluvní strany shodně prohlašují, že dne 24. 11. 1997 podepsaly kupní smlouvu, jejímž předmětem byl úplatný převod pozemku parc. č. 2007/2 o výměře 113 m² v katastrálním území a obci Kunín, a to převod z vlastnictví obce Kunín do bezpodílového spoluvlastnictví kupujících, manželů M.
- 1.2. Pozemku uvedenému v předchozím odstavci odpovídá současný pozemek parc. č. 2007/2 o výměře 113 m², druh pozemku: zahrada, v katastrálním území a obci Kunín, zapsaný na LV č. 370, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín, kdy vlastnické právo k tomuto pozemku je zapsáno ve prospěch kupujících (pozemek je veden jako součást jejich SJM).
- 1.3. Podmínkou platného převodu nemovitosti z vlastnictví obce bylo dle ust. § 36a odst. 1 písm. a) tehdy platného zákona č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení), předchozí schválení tohoto právního úkonu zastupitelstvem obce.
- 1.4. Ze zápisů ze zasedání zastupitelstva obce Kunín bylo prokázáno, že uzavření výše uvedené kupní smlouvy nebylo schváleno na zasedání zastupitelstva konaném dne 28. 9. 1996, jak je uvedeno v odst. 5 kupní smlouvy, ani na žádném dalším zasedání zastupitelstva.
- 1.5. S ohledem na výše uvedené považují smluvní strany za nesporné, že kupní smlouva uvedená v odst. 1.1. nebyla uzavřena platně, a vlastníkem pozemku uvedeného v odst. 1.2. je tudíž, navzdory zapsanému stavu, stále obec Kunín.
- 1.6. Smluvní strany rovněž považují za nesporné, že neplatnost kupní smlouvy byla zaviněna obcí Kunín, která písemný návrh smlouvy připravila a v rozporu se skutečností informovala kupující o splnění všech podmínek vyžadovaných tehdy platným zákonem o obcích pro to, aby mohla být smlouva platně uzavřena.
- 1.7. Smluvní strany mají zájem společně vzniklý stav napravit tak, aby se mohli kupující stát platně a nepochybně vlastníky pozemku uvedeného v odst. 1.2., a současně aby kupujícím nevznikly v této souvislosti žádné finanční náklady, když vzniklý stav nijak nezavinili. Proto smluvní strany uzavírají tuto smlouvu, a spolu s ní, jako podmínku pro to, aby mohl být proveden vklad vlastnického práva kupujících dle této smlouvy do katastru nemovitostí, podepisují souhlasné prohlášení, na základě kterého katastrální úřad nejprve uvede zápis v katastru nemovitostí do souladu se skutečným stavem.
- 1.8. V případě, že z jakéhokoliv důvodu nebude možné na základě těchto dokumentů vč. návrhu na vklad vlastnického práva kupujících sepsaného na podkladě této smlouvy, příslušné změny údajů v katastru nemovitostí provést, zavazují se smluvní strany poskytnout si veškerou potřebnou součinnost k dosažení cíle popsaného v odst. 1.7., větě první.

Článek II. Úvodní ustanovení

- 2.1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 2007/2 o výměře 113 m², druh pozemku: zahrada, v katastrálním území a obci Kunín, (dále jen „pozemek“), což kupující

s ohledem na to, co je uvedeno v čl. I. této smlouvy, nezpochybňují, ačkoliv při podpisu této smlouvy jsou zapsáni v katastru nemovitostí jako vlastníci pozemku kupující.

- 2.2. Kupující prohlašují, že je jim znám fyzický i právní stav pozemku.

Článek III. Předmět smlouvy

- 3.1. Prodávající na základě této smlouvy prodává (za úplatu odevzdává) kupujícím do jejich SJM pozemek uvedený v odst. 2.1. a umožňuje kupujícím nabýt k němu vlastnické právo, a to za sjednanou kupní cenu uvedenou v článku III. této smlouvy, a kupující tento pozemek od prodávající za tuto kupní cenu přejímají a do svého společného jmění manželů kupují.

Článek IV. Kupní cena

- 4.1. Kupní cena za pozemek se sjednává ve výši 4.520,- Kč, (slovy: čtyři tisíce pět set dvacet korun českých).
- 4.2. Smluvní strany prohlašují, že kupní cenu již kupující zaplatili na základě neplatné kupní smlouvy ze dne 24. 11. 1997, (nárok kupujících na vrácení této částky se započítává oproti nároku prodávajícího na úhradu kupní ceny dle této smlouvy).
- 4.3. V souladu s ust. § 39 odst. 2 zákona o obcích zdůvodňuje prodávající sjednání kupní ceny ve výši, která pravděpodobně není cenou v místě a čase obvyklou, zejména tím, že pokud by měl zjišťovat cenu v místě a čase obvyklou a trvat na prodeji pozemku za tuto cenu, mohli by se kupující, vzhledem k tomu že neplatnost dřívější kupní smlouvy způsobil prodávající, následně úspěšně domáhat po prodávajícím uhrazení rozdílu mezi cenou v místě a čase obvyklou a původní kupní cenou z titulu náhrady škody.
- 4.4. Správní poplatek za návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, jakožto i další náklady vzniklé smluvním stranám v souvislosti s převodem pozemku dle této smlouvy zaplatí prodávající, a to včetně případné daně z nabytí nemovitých věcí, budou-li kupující povinni k její úhradě. Splněním těchto povinností ze strany prodávajícího zaniknou veškerá možná vzájemná práva a povinnosti smluvních stran vzniklá v důsledku neplatnosti kupní smlouvy ze dne 24. 11. 1997.

Článek V. Nabytí vlastnického práva

- 5.1. Smluvní strany berou na vědomí, že návrh na vklad vlastnického práva kupujících dle této smlouvy bude možné úspěšně podat teprve poté, co katastrální úřad na základě jejich souhlasného prohlášení uvede současný stav zápisu v katastru nemovitostí do souladu se skutečným stavem.
- 5.2. Smluvní strany se zavazují poskytovat si veškerou potřebou součinnost k dosažení cíle dle této smlouvy, jak je uvedeno v odst. 1.8., včetně uzavření případného dodatku k této smlouvě či sepsání nové smlouvy či podání katastrálnímu úřadu, to vše bez zbytečného odkladu.

- 5.3. Do doby provedení vkladu vlastnictví podle této smlouvy jsou obě strany svými projevy vůle vázány a zavazují se, že bez souhlasu druhé strany nepřeveďte předmětný pozemek na třetí osobu, ani jej jakkoliv nezatíží nebo nesjednají práva k němu pro třetí osobu.

Článek VI. Závěrečná ustanovení

- 6.1. Vzájemná práva a povinnosti účastníků v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
- 6.2. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž po jednom z nich obdrží každý z účastníků. Jeden stejnopis je určen jako podklad pro vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- 6.3. Záměr obce prodat pozemek byl vyvěšen na úřední desce od 24. 2. 2020 do 11. 3. 2020. Prodej pozemku byl schválen zastupitelstvem obce, usnesením č., s nímž je tato smlouva v souladu.
- 6.4. Účastníci smlouvy, resp. jejich zástupci, shodně prohlašují, že jsou způsobilí k tomuto právnímu jednání, že si smlouvu před jejím podpisem přečetli, rozumí jí a s jejím obsahem souhlasí, a že ji uzavírají svobodně a vážně. Na důkaz výše uvedeného připojují své vlastnoruční podpisy.

V Kuníně dne

.....
za obec Kunín
Dagmar Novosadová, DiS.
starostka

V Kuníně dne

.....
kupující

.....
kupující

SOUHLASNÉ PROHLÁŠENÍ

učiněné v souladu ustanoveními § 66 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhlášky), ve znění pozdějších předpisů, těmito stranami:

Obec Kunín

se sídlem OÚ Kunín 69, PSČ 742 53

IČO: 00600733

zastoupená Dagmar Novosadovou, DiS., starostkou

(dále jen „skutečný vlastník“)

a

(dále jen „zapsaní vlastníci“)

(Společně dále také jen jako „smluvní strany“)

- 6.5. Smluvní strany shodně prohlašují, že dne 24. 11. 1997 podepsaly kupní smlouvu, jejímž předmětem byl úplatný převod pozemku parc. č. 2007/2 o výměře 113 m² v katastrálním území a obci Kunín, a to převod z vlastnictví obce Kunín do bezpodílového spoluvlastnictví kupujících, manželů M..
- 6.6. Pozemku uvedenému v předchozím odstavci odpovídá současný **pozemek parc. č. 2007/2 o výměře 113 m², druh pozemku: zahrada, v katastrálním území a obci Kunín, zapsaný na LV č. 370 vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín**, kdy vlastnické právo k tomuto pozemku je zapsáno ve prospěch kupujících (pozemek je veden jako součást jejich SJM).
- 6.7. Podmínkou platného převodu nemovitosti z vlastnictví obce bylo dle ust. § 36a odst. 1 písm. a) tehdy platného zákona č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení), předchozí schválení tohoto právního úkonu zastupitelstvem obce.
- 6.8. Ze zápisů ze zasedání zastupitelstva obce Kunín bylo prokázáno, že uzavření výše uvedené kupní smlouvy nebylo schváleno na zasedání zastupitelstva konaném dne 28. 9. 1997, jak je uvedeno v odst. 5 kupní smlouvy, ani na žádném z později konaných zastupitelstvech.
- 6.9. S ohledem na výše uvedené **považují smluvní strany za nesporné, že kupní smlouva uvedená v odst. 1. nebyla uzavřena platně, a vlastníkem pozemku uvedeného v odst. 2. je tudíž, navzdory zapsanému stavu, stále obec Kunín.**

V Kuníně dne

.....

za obec Kunín
Dagmar Novosadová, DiS.
starostka

V Kuníně dne

.....
zapsaný vlastník

.....
zapsaný vlastník

Návrh na usnesení č. 9/4/1/2020:

Zastupitelstvo obce Kunín schvaluje prodej pozemku parc. č. 2007/2 o výměře 113 m², druh pozemku: zahrada, v katastrálním území a obci Kunín, manželům M., za kupní cenu 4.520,- Kč včetně dalších podmínek prodeje uvedených v návrhu kupní smlouvy, který tvoří přílohu tohoto usnesení, a ukládá starostce obce uzavřít kupní smlouvu v tomto znění, popř. i ve znění odlišném, které se nebude v základních parametrech lišit od tohoto návrhu.

Termín: 30. 4. 2020