

Aukční síň JUSTITIAS s.r.o.



23 let na trhu - jistota a stabilita

Adresát: ZO ČSZ osada Zátíší

Sdělení: Posouzení kupní smlouvy se Statutárním městem Opava (SMO)

Na základě Vašeho písemného požadavku **sděluji následující:**

- 1) Smyslem kontroly nebyla kontrola údajů o prodávajícím a kupujících, toto je na odpovědnosti každého účastníka smlouvy, aby si údaje o jménu, příjmení, úplné adrese řádně ve smlouvě zkontroloval, popř. doplnil do adresy část obce, titul, SJM (společné jmění manželů) apod...
Doporučila bych dodat prodávajícímu-SMO rodná čísla, jež jsou nezbytnou součástí Návrhu na vklad vlastnického práva a části obce u bydliště, tyto údaje podléhají zápisu do KN.
Smyslem kontroly nebyla rovněž kontrola údajů v geometrických plánech (GP), za správnost odpovídá ten, kdo je vyhotovil a potvrdil přísl. KN., a ten, kdo tyto údaje zapracovával do kupní smlouvy. Předpokládám tedy, že tyto údaje jsou správné.
- 2) Nezákonná smluvní ujednání koncept smlouvy neobsahuje.
- 3) Konstrukce smlouvy obsahuje všechny povinné aj. náležitosti smlouvy (**subjekty** - kdo, komu, **předmět** - co, **obsah** – cena, podmínky, nabídka a akceptace podpisem smlouvy apod...), nutné k tomu, aby byla daná smlouva platná.
- 4) **K Článku IV.** – zde je sice stanovena Kupní cena a související náklady, ale v bodech 1-3 nejsou stanoveny lhůty zaplacení, ačkoliv **v bodě 4 se deklaruje, že úhrada již byla provedena bezhotovostně**, takže presumuji, že jde o záměr autora smlouvy, že ještě před podpisem kupní smlouvy bude provedena úhrada všech kupních cen na daný účet SMO a až po připsání všech kupních cen na účet SMO se teprve přistoupí k podpisu smluv. V případě, že by někdo podíl nezaplatil, tzv. „uvolněný podíl na pozemcích by zůstal nadále v majetku SMO.

- 5) **K Článku V** - co se týče podání návrhu na vklad, mělo by se stanovit, kdo tento návrh ze 189 kupujících vloží do KN (společně to asi nepůjde...) a stanovit, jakým způsobem se bude každý podílet na zaplacení administrativního poplatku v celkové výši 1.000,- Kč (popř. lze uhradit z prostředků **ČSZ osada Zátíší?**)
- 6) **K Článku VI** – popsaná rizika jsou jistě uživatelům zahrádek známa, v současnosti by asi bylo těžké spekulovat, jakým směrem se bude vyvíjet osud pozemků a jak se budou měnit územní plány v budoucnosti. Bude záviset na mnoha okolnostech (vůlí ovlivnitelných jevech, politické moci, veřejném zájmu, ale také na okolnostech „vis major“ – přírodních a povětrnostních jevech (záplavy, vichřice apod...)). Dle mého názoru je v současnosti koupě pozemků pro majitele zahrádek nejlepší řešení a jakkoliv se bude do budoucna situace vyvíjet, vždy lze najít nějaké vhodné řešení na každou vzniklou situaci, ostatně dnes ani nevíme, jaké budou v budoucnu platit právní normy... Dnes podle OZ platí tzv. superficiální zásada, podle níž „stavba následuje půdu“, tj. mělo by dojít ke splnutí vlastníků staveb a vlastníků pozemků. Jsou tedy jen dvě možnosti řešení situace: A) SMO odkoupí chaty anebo B) Vlastníci chat odkoupí podíly na pozemcích a tato možnost se jeví navzdory omezení v Článku VI prioritní.
- 7) **K Článku VII** – ustanovení o vzdání se svého práva na náhradu škody bude podléhat zápisu v KN a takto bude účinné pro každého pozdějšího vlastníka. Doporučuji zmapovat, kolika subjektů by se např. zákaz výstavby mohl dotknout, pokud by vstoupil v platnost nový územní plán....
Ustanovení v odst. 2 popisují běžná rizika spojená s užíváním pozemků situovaných v záplavové lokalitě a opět i zde je vyloučena možnost náhrady škody.
- 8) **K Článku IX** – otázka platby daně z nabytí nemovitostí je v tomto případě složitější, jelikož v jedné smlouvě se jedná o 189 kupujících a všechny podíly na pozemcích nejsou identické...Nutné bude zkonzultovat na FÚ, zda by se dala aplikovat úhrada tzv. solidární daně jednou úhradou za všechny a pak si mezi sebou provést vyrovnání. V opačném případě by se za každého kupujícího mělo jednat o úhradu daně z nabytí nemovitostí ve výši 4%, a to buď z kupní ceny anebo nechat vyhotovit znalecký posudek na celek a přepočíst podle velikosti jednotlivých spoluvlastnických podílů....a pak porovnat s kupní cenou, zdali 75% hodnoty posudku není vyšší než kupní cena...pak by se daň hradila z ceny posudku.

Smyslem kontroly bylo posouzení smlouvy nezainteresovanou osobou s právním vzděláním. Vzhledem k výše uvedenému podpis smlouvy nenese jiná, než běžná rizika spojená s koupí pozemků v dané lokalitě.

V Dolní Lhotě 16.1.2017

S pozdravem

Mgr. RNDr. Zita Calabri
právník, jednatel