

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

MGR. PAVEL BAREŠ
DŘEVAŘSKÁ 855/12
602 00 B R N O

PRÁVNÍ STANOVISKO

ke Smlouvě o uzavření budoucí kupní smlouvy, uzavřené
mezi

**Městem Jevišovice a společností RADICAL
PRODUCTS, s.r.o.**

TEL.: 5 4221 8376
5 4221 8377
5 4221 8378
FAX: 5 4221 8506

e-mail: p.bares@ak-vacha.cz
evidenční č. ČAK 11052

I.

Výchozí podklady

Za účelem vypracování následujícího stanoviska vycházel zpracovatel z následujících relevantních podkladů:

- 1) Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy, uzavřená dne XX
- 2) Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy, uzavřená dne 26. 10. 2018
- 3) Zápis ze zasedání zastupitelstva, konaného dne 26. 9. 2018
- 4) Návrh Rezervační smlouvy, zajištěný zpracovatelem z veřejně dostupných zdrojů (<https://www.jevisovice.cz/file.php?nid=885&oid=6443213>)

II.

Obsah jednotlivých podkladů

A) Z posuzovaných podkladů vyplývá, že za dokument zakládající první vzájemná práva a povinnosti lze označit Rezervační smlouvu, uzavřenou mezi smluvními stranami:

na straně prodávající:

Město Jevisovice

sídlem Jevisovice 56, 671 53 Jevisovice

IČ 002 92 923

zastoupená starostou Mgr. Pavlem Málkem

na straně zájemce:

RENOCAR, a.s.

sídlem Podolí č. p. 445, 664 03 Podolí u Brna,

IČ 004 87 121

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně,
sp. zn. 4438

zastoupená předsedou představenstva MUDr. Milošem Vránkem

na straně zprostředkovatele:

Nemovitosti pozemky s.r.o.,

člen obchodní sítě Realitní společnosti České spořitelny, a.s.,

IČ 035 07 301

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně,
sp. zn. C 85132

zastoupená jednatelem Davidem Sedlákem

Shora specifikovanou Rezervační smlouvou převzaly smluvní strany svůj závazek uzavřít zprostředkovávanou smlouvu - smlouvu o smlouvě budoucí, k pozemkům specifikovaným v čl. I. dotčené smlouvy.

B) Na podkladě uzavřené Rezervační smlouvy a po schválení záměru prodeje zastupitelstvem **Města Jevisovice** přistoupily smluvní strany k podpisu Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy ze dne XX, jejímž obsahem je zejména závazek smluvních stran uzavřít v budoucnu kupní smlouvu k převodu vlastnického práva k:

- pozemku p. č. 887, o výměře 4.242 m²
- pozemku p. č. 892/2, o výměře 2.209 m²,

v katastrálním území Jevisovice, za kupní cenu ve výši **600,- Kč** za každý jeden m² pozemku bez DPH a po splnění přesně sjednaných podmínek, specifikovaných zejména v čl. 2.1 Smlouvy.

Podle předložené dokumentace jsou účastníky Smlouvy:

na straně budoucí prodávající: **Město Jevišovice**
zastoupené starostou Mgr. Pavlem Málkem

na straně budoucí kupující: **RENOCAR, a.s.**
zastoupená jednatelem MUDr. Milošem Vránkem

C) V návaznosti na článek XV. smlouvy specifikované v předchozím odstavci došlo po převodu práv a povinností na straně budoucího kupujícího k uzavření Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy ze dne 26. 10. 2018. Jejím předmětem jsou práva a povinnosti obsahově zcela totožná s právy a povinnostmi založenými v předcházející smlouvě, včetně zachování identity předmětu budoucího převodu a výše požadované kupní ceny.

Podle předložené dokumentace jsou účastníky Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy ze dne 26. 10. 2018:

na straně budoucí prodávající: **Město Jevišovice**
zastoupené starostou Mgr. Pavlem Málkem

na straně budoucí kupující: **RADICAL PRODUCTS, s.r.o.**
sídlem Střelnice 2919/42a, Líšeň, 628 00 Brno
IČ 262 41 561
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem
v Brně, sp. zn. C 38697
zastoupená jednatelem MUDr. Milošem Vránkem

III.

Posouzení věci

A) Výchozím bodem pro vyhodnocení zadané problematiky je zejména posouzení otázky (i) postoupení práv a povinností ze společnosti **RENOCAR, a.s.** na společnost **RADICAL PRODUCTS, s.r.o.** a (ii) platnosti a účinnosti navazující Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy mezi **Městem Jevišovice** a **RADICAL PRODUCTS, s.r.o.**, ze dne 26. 10. 2018.

Z předložené dokumentace lze zjistit, že **Město Jevišovice** projevilo zájem o prodej nemovitostí v katastrálním území Jevišovice za předem stanovených podmínek. Záměr prodeje nemovitostí byl v souladu s právními předpisy vyvěšen na úřední desce města a následně předložen k projednání v zastupitelstvu města, společně s Rezervační smlouvou, obsahující jak popis v budoucnu prodáváných nemovitých věcí, tak mj. požadovanou kupní cenu ve výši **600,- Kč** za každý jeden m² pozemku bez DPH.

Záměr prodeje nemovitých věcí byl projednán zastupitelstvem **Města Jevišovice** na řádném zasedání konaném dne 26. 9. 2018. Na základě zápisu z jednání zastupitelstva je zřejmé, že problematika převodu nemovitostí byla projednána pod bodem č. 5 a bylo k ní přijato usnesení č. 6, a to v tomto znění:

5. Stavební parcely v lokalitě Černínská

Stavební firma Viko projevila zájem o pozemek pod RD za cenu dříve stanovenou na 800,- Kč/m² a firma Renocar o pozemek pod bytovým domem za 600,- Kč/m². Podle GP zpracovaného Ing. Popelkou je nutné nechat

pás 9 m na vybudování inženýrských sítí místní komunikace s chodníky. Právní firma připravuje KS pro obě firmy za dříve stanovených podmínek. Po diskusi k tomuto bodu zastupitelé pověřili starostu zjištěním, zda se musí žádat o vynětí ze ZPF a kolik by byla stanovena cena vynětí. V případě odstoupení od smlouvy musí být ještě stanoveny podmínky vrácení pozemku a vymezení penále za nesplnění smluvních podmínek.

H: 9 – 0 – 0

Usnesení č. 6:

Zastupitelé schválili smlouvy o smlouvě budoucí pro prodej pozemků. V případě odstoupení od smlouvy se pozemky vrátí městu včetně penále za odstoupení.

Zastupitelé pověřují starostu jednáním s příslušným úřadem ŽP o vynětí ze ZPF a platbami za toto.

Zastupitelstvo **Města Jevišovice** tedy svým usnesením schválilo uzavření smlouvy o smlouvě budoucí s „firmou Renocar“ za kupní cenu ve výši **600,- Kč** za každý jeden m² pozemku. Pro přijetí usnesení hlasovalo všech devět členů zastupitelstva.

B) Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy byla v souladu s usnesením zastupitelstva ze dne 26. 9. 2018 uzavřena mezi **Městem Jevišovice** a společností **RENOCAR, a.s.** dne XX. Z textu předložené smlouvy mj. vyplývá, že si smluvní strany v článku XV. smlouvy vyhradily oprávnění budoucího kupujícího postoupit svá práva a povinnosti z uzavřené smlouvy třetí osobě. Z právní povahy institutu postoupení smlouvy je zřejmé, že postoupením je myšlen úplný převod všech práv a povinností vázaných k subjektu budoucího kupujícího a není tedy možné ani přípustné postoupit např. jen část práv, nebo oddělit práva od povinností a postoupit na třetí subjekt pouze oprávnění bez současného převodu povinností. S komplexním postoupením všech práv a povinností vyslovil budoucí prodávající výslovný souhlas již v rámci svého prohlášení zachyceného v článku XV. smlouvy. Na základě explicitní dohody smluvních stran tak není vyžadován zvláštní (a to ani předchozí a ani dodatečný) souhlas **Města Jevišovice** s převodem práv a povinností budoucího kupujícího z **RENOCAR, a.s.** na třetí osobu, když pro dovršení účinnosti je nezbytné oznámit realizovaný převod budoucímu prodávajícímu.

Zpracovatel konstatuje, že okamžikem, kdy společnost **RENOCAR, a.s.** postoupila svá práva a povinnosti ze Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy ze dne XX na společnost **RADICAL PRODUCTS, s.r.o.** a převod práv a povinností oznámila **Městu Jevišovice**, stala se budoucím kupujícím společnost RADICAL PRODUCTS, s.r.o.

Skutečnost, že dne 26. 10. 2018 došlo k uzavření Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy mezi **Městem Jevišovice** a společností **RADICAL PRODUCTS, s.r.o.** lze považovat za formální dovršení vzniklé situace. Uzavření nové smlouvy se sice z právního hlediska nejví jako nezbytně nutné, neboť k převodu práv a povinností již došlo okamžikem doručení oznámení o převodu, nicméně uzavření lze označit za písemnou deklaraci úplného znění a zpřehlednění již existujících práv a povinností. Jinak řečeno - formálně byl vzat na vědomí fakt, že budoucím prodávajícím nemovitých věcí je **Město Jevišovice** a budoucím kupujícím je společnost **RADICAL PRODUCTS, s.r.o.**, při zachování všech požadovaných náležitostí a podmínek.

III.

Závěr

A) Uzavřením Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy ze dne 26. 10. 2018 nepřevzalo **Město Jevišovice** ani společnost **RADICAL PRODUCTS, s.r.o.** žádná nová práva ani povinnosti, než ta, která již mezi nimi v době uzavření existovala, a kterými byly obě smluvní strany přímo vázány. Uzavřením Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy ze dne 26. 10. 2018, zachycující v písemné podobě existující právní vztah mezi budoucím kupujícím a budoucím

prodávajícím nebyly porušeny právní předpisy upravující jednání za **Město Jevišovice**, ani podmínky uložené zastupitelstvem Města Jevišovice na zasedání ze dne 26. 9. 2018.

B) Postoupení práv a povinností ze společnost **RENOCAR, a.s.** na **RADICAL PRODUCTS, s.r.o.**, jakož i uzavřenou Smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy ze dne 26. 10. 2018 hodnotím jako platné a účinné právní jednání, při kterých nebyly porušeny právní předpisy, nebyla žádná ze stran způsobena jakákoliv škoda či újma a obsah práv a povinností deklarovaných zůstal zachován.

IV.

Výhrady a doporučení

A) Při zpracování tohoto vyjádření jsem vycházel z poskytnutých informací. Advokátní kancelář nenese odpovědnost za úplnost poskytnutých informací a zdůrazňuje, že rozbor zpracovala právě a pouze z informací jí předložených.

Tento právní rozbor byl vypracován s ohledem na stav právního řádu České republiky platný ke dni jeho zpracování.

V Brně dne 13. 5. 2019

Mgr. Pavel Bareš, advokát