

Obec Postřelmov

se sídlem: Komenského 193, 789 69 Postřelmov

zastoupená: [REDACTED]

IČ: 00303232 DIČ: CZ 00303232

jako „účastník č. 1“ na straně jedné

a

Ředitelství silnic a dálnic ČR, státní příspěvková organizace,

se sídlem: Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha 4 – Nusle

zastoupena: [REDACTED]

na základě pověření ze dne 11. 3. 2011

IČ: 65993390 DIČ: CZ65993390

jako „účastník č. 2“ na straně druhé

oba účastníci dále také jako „smluvní strany“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souvislosti s připravovanou stavbou silnice „I/44 Bludov – obchvat“ v souladu s ust. zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, dále příslušných ust. zák. č. 219/2000 Sb. o majetku ČR v platném znění, zák. č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích v platném znění a zák. č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby dopravní infrastruktury v platném znění, tuto

SMLOUVU O BUDOUCÍ SMĚNNÉ SMLOUVĚ

č. 1056/0319/2018/BSS/LV10001

I.

1. Účastník č.1 je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 1817/63 o výměře 584 m² a parc. č. 1957/2 o výměře 100 m², zapsaných u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Šumperk a katastrálního území Postřelmov, na LV č. 10001, které jsou uvedeny v Záborovém elaborátu stavby silnice I/44 Bludov – obchvat, aktualizace 08/2018. Předmětem budoucí směny dle této Smlouvy jsou výše uvedené pozemky.

II.

1. Pozemky citované v čl. I. odst. 1 jsou potřebné pro zajištění veřejně prospěšné stavby silnice I/44 Bludov – obchvat, která je dopravní infrastrukturou ve smyslu zákona č. 416/2009 Sb., urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, v platném znění pro kterou bylo Odborem výstavby Městského úřadu Šumperk, jako speciálním stavebním úřadem dne 8.11.2016, vydáno Územní rozhodnutí č.j.: MUSP111012/2016, které nabylo právní moci dne 2.3.2017 Rozhodnutím Krajského úřadu Olomouckého kraje č.j.: KUOK 16832/2017. Tato Smlouva je uzavírána za účelem budoucího získání vlastnického práva České republiky, příslušnosti hospodařit ŘSD ČR k pozemkům uvedeným v Čl. I odst. 1 této smlouvy, které jsou potřebné pro uskutečnění výše uvedené stavby.

2. Účastník č. 1 hodlá nabýt vlastnické právo k pozemkům v k.ú. Postřelmov - parc. č. 1817/133 o výměře 406 m², parc. č. 1840/85 o výměře 48 m², parc. č. 1925/10 o výměře 620 m², parc. č. 1975/2 o výměře 438 m², parc. č. 1840/76 o výměře 47 m², parc. č. 1840/77 o výměře 24 m², parc. č. 1840/79 o výměře 32 m² a parc. č. 1817/135 o výměře 549 m², které účastník č. 2 získá do příslušnosti hospodařit s majetkem státu pro ŘSD ČR, a to bez právních vad.

3. Účastník č. 1 podmiňuje nabytí vlastnického práva České republiky, s příslušností hospodařit s majetkem státu pro ŘSD ČR k pozemkům citovaným v čl. 1 odst. 1, nabytím vlastnického práva k pozemkům citovaným v čl. II. odst. 2, které hodlá účastník č. 2 získat do příslušnosti hospodařit s majetkem státu pro ŘSD ČR.

III.

1. Účastník č. 2 se tedy zavazuje, vyvinout maximální úsilí, aby pozemkové parcely citované v čl. II. odst. 2, získal do příslušnosti hospodařit s majetkem státu pro ŘSD ČR.

2. Účastník č. 1 se zavazuje, že po získání pozemků uvedených v čl. II. odst. 2 do příslušnosti hospodařit s majetkem státu pro Ředitelství silnic a dálnic ČR uzavře s účastníkem č. 2 směnnou smlouvu, jejímž předmětem bude směna pozemků uvedených v čl. I odst. 1 a v čl. II. odst. 2. Účastník č. 1 se zavazuje uzavřít směnnou smlouvu do 90 dnů ode dne, kdy jej účastník č. 2 vyzve k uzavření této smlouvy. K této výzvě dojde nejdéle do 90 dnů ode dne získání vlastnického práva Českou republikou, příslušnosti hospodařit ŘSD ČR s pozemky uvedenými v čl. II. odst. 2.

3. Cena směňovaných pozemků bude ve směnné smlouvě stanovena znaleckými posudky dle platných právních předpisů.

4. Tato smlouva se uzavírá z důvodů majetkoprávního vypořádání pozemků zatížených provozní škodou, s tím, že provozní škoda je touto smlouvou vypořádána a v budoucnu nebudou vůči sobě smluvní strany uplatňovat jakékoliv jiné náhrady či požadavky.

5. Tato smlouva zaniká, pokud směnná smlouva nebude uzavřena ve lhůtě do 6 měsíců od kolaudace posledního stavebního objektu.

6. Vzor směnné smlouvy tvoří přílohu č. 6 této smlouvy.

IV.

1. Nesplní-li účastník č. 1 závazek uzavřít řádnou směnnou smlouvou a na jejím základě převzít pozemky uvedené v čl. II. odst. 2, může účastník č. 2 požádat, aby tuto povinnost určil v zákonné lhůtě soud.

2. Účastník č. 1 se zavazuje, že po podpisu této Smlouvy a to až do doby uzavření směnné smlouvy, nepřevéde vlastnické právo k pozemkům uvedeným v čl. I., odst. 1 na jinou osobu. V opačném případě odpovídá za škodu, kterou tímto jednáním účastníkovi č. 2 způsobí.

V.

1. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž účastník č. 1 obdrží jeden stejnopis a účastník č. 2 dva stejnopisy.

2. Účastníci této smlouvy prohlašují, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, dle jejich pravé a svobodné vůle a že smluvnímu ujednání nejsou na překážku žádné okolnosti bránící nakládání s nemovitostmi a na důkaz toho ji vlastnoručně podepisují.

3. Účastník č. 1 bere na vědomí, že ŘSD ČR je subjektem, jež nese v určitých případech zákonnou povinnost uveřejňovat smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. v registru smluv vedeném pro tyto účely Ministerstvem vnitra. Účastník č. 1 souhlasí se zveřejněním této smlouvy v případě, kdy ŘSD ČR ponese, v souladu s uvedeným zákonem, povinnost uveřejnění, a to v rozsahu a způsobem z uvedeného zákona vyplývajícím.

4. Účastník č. 1 prohlašuje, že tuto smlouvu uzavírá jako právnická osoba, která jedná v rámci své činnosti.

5. Podmínky sjednané v této smlouvě lze změnit jen písemnou dohodou obou smluvních stran.

6. Smluvní strany prohlašují, že se dohodly na všech náležitostech, u nichž bylo dosažení shody předpokladem pro uzavření této smlouvy.

VI.

Doložka podle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)

v platném znění

1. Starosta obce výslovně prohlašuje, že uzavření této smlouvy o budoucí směnné smlouvě, za podmínek v této smlouvě uvedených, schválilo Zastupitelstvo obce Postřelmov dne 25.3.2019, bod usnesení č. 1 a).

2. Záměr obce směnit pozemkové parcely dle čl. I odst. 1 této smlouvy byl zveřejněn ve smyslu ust. § 39 odst. 1 cit. zákona na úřední desce Obecního úřadu Postřelmov dne 13.12.2018 a z úřední desky sejmut dne 28.12.2018, v téže době byl tento záměr rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce obce.

V Postřelmově dne 11. 09. 2019
Účastník č.1

26-09-2019
V Olomouci dne.....
Účastník č.2

(Kurzívou jsou pro přehlednost napsány konkrétní údaje, které nahradíte Vašimi údaji a celou smlouvu napište jedním typem písma.)

Varianta-fyzická osoba

..... titul, jméno, příjmení, datum narození, trvalý pobyt, rodinný stav.....

Varianta-manželé

manželé

.....titul, jméno, příjmení, datum narození,
a

.....titul, jméno, příjmení, datum narození,
oba trvale bytem.....,

Varianta-právnícká osoba

..... (uvést přesný název)

se sídlem

zastoupena..... titul, jméno, příjmení a funkce (..... titul, jméno, příjmení a funkce, na základě plné moci ze dne

IČ: DIČ:

zapsána v obchodním rejstříku vedeném, odd., vložka

bankovní spojení:

jako „účastník č. 1“ na straně jedné

a

Ředitelství silnic a dálnic ČR, státní příspěvková organizace,

se sídlem: Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha 4 - Nusle

zastoupena

IČ: 65993390 DIČ: CZ 65993390

bankovní spojení: Komerční banka Praha 4

č.ú. 43935041/0100 VS:

jako „účastník č. 2“ nebo „ŘSD ČR“ na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu s příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, dále zák. č. 219/2000 Sb. o majetku ČR v platném znění, zák. č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích v platném znění a zák. č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby dopravní infrastruktury v platném znění, *) tuto

S M Ě N N O U S M L O U V U č.**I.**

1.1 Účastník č. 1 této smlouvy má na základě ve výlučném vlastnictví pozemek - *stavební parcelu* č. a pozemek - *pozemkovou parcelu* č. o výměře m², zapsanými na LV č. pro k.ú., obec u Katastrálního úřadu, katastrální parkoviště Účastník č. 1 *prohlašuje, že stavba umístěná na převáděném pozemku není součástí pozemku.*

(Alternativně: prohlašuje, že všechny stavby..... umístěné na převáděném pozemku jsou součástí tohoto pozemku).

1.2 Geometrickým plánem č. zak. schváleným katastrálním úřadem byla od pozemku p.č. oddělena část a označena v něm jako p.č. ostatní plocha o výměře m², od pozemku p.č. byla oddělena část a označena v něm jako p.č. ostatní plocha o výměře m².

1.3 Účastník č. 2 této smlouvy prohlašuje, že Česká republika je vlastníkem a ŘSD ČR přísluší hospodařit s pozemkem - *stavební parcelou* č. a pozemkem - *pozemkovou parcelou* č., o výměře m², zapsanými na LV č. pro k.ú., obec u Katastrálního úřadu, katastrální pracoviště Tyto skutečnosti vyplývají a jsou doloženy *Kupní smlouvou ze dne a Zřizovací listinou ŘSD ČR ze dne 11.12.1996*. Účastník č. 2 prohlašuje, že všechny stavby..... umístěné na převáděném pozemku jsou součástí tohoto pozemku. *(Alternativně: Účastník č. 2 prohlašuje, že stavba umístěná na převáděném pozemku není součástí pozemku.)*

1.4 Geometrickým plánem č. zak. schváleným katastrálním úřadem byla od pozemku p.č. oddělena část a označena v něm jako p.č. ostatní plocha o výměře m², od pozemku p.č. byla oddělena část a označena v něm jako p.č. ostatní plocha o výměře m².

II.

2.1 Oba účastníci této smlouvy se vzájemně dohodli na následující směně pozemků.

2.1.1 Účastník č. 1 této smlouvy odevzdává pozemky uvedené v odst. 1.2, a to pozemek - *stavební parcelu* č. a pozemek - *pozemkovou parcelu* č., *ostatní plocha* o výměře m², v k.ú., obec do vlastnictví účastníka č. 2 této smlouvy, který je přijímá do vlastnictví České republiky s příslušností hospodaření ŘSD ČR.

2.1.2 *Předmětné pozemky uvedené v odst. 2.1.1 byly nově odděleny při výstavbě okružní křižovatky a odbočovacího pruhu na silnici I/... k ulici Pražské v (alternativně popsat stručně jiný účel nabytí např.: Předmětné pozemky uvedené v odst. 2.1.1 jsou nabývány za účelem zajištění veřejně prospěšné stavby, na kterou bylo dne Stavebním úřadem vydáno Územní rozhodnutí č.j.)*

2.1.3 Dle znaleckého posudku č. vypracovaného znalcem (jméno, adresa) ze dne, cena zjištěná/obvyklá v daném místě a čase**) převáděných pozemků uvedených v čl. 2.1.1 činí,- Kč (slovy: korun českých).

2.1.4 Účastník č. 2 této smlouvy odevzdává pozemky uvedené v čl. 1.4, a to pozemek - *stavební parcelu* č. a pozemek - *pozemkovou parcelu* č., o výměře m² v k.ú., obec do vlastnictví účastníka č. 1 této smlouvy a ten citované nemovitosti přijímá do svého výlučného vlastnictví.

2.1.5 *Předmětné pozemky uvedené v odst. 2.1.4 byly původně součástí staré silnice I/... a nyní se na nich nachází stavba místní komunikace ve vlastnictví města (pozn. stručně popsat účel zřízení).*

2.1.6 Dle znaleckého posudku č. vypracovaného znalcem
(jméno, adresa) ze dne, cena obvyklá v daném místě a čase předmětných
pozemků dle odst. 2.1.4 činí, - Kč (slovy: korun českých).

III.

3.1 Smluvní strany se dohodly, že účastník č. 1 nepožaduje vyrovnání rozdílů v cenách
směňovaných nemovitostí, který svědčí v jeho prospěch a uzavřením této smlouvy jsou
případné finanční nároky smluvních stran ohledně cen směňovaných pozemků vyrovnány.

*(alternativně: Rozdíl v cenách směňovaných pozemků ve výši Kč (slovy
korun českých) se účastník č. 1 zavazuje uhradit do 30 dnů ode dne doručení vyrozumění o
provedeném vkladu vlastnického práva k předmětu smlouvy do katastru nemovitostí ve
prospěch účastníka č. 1, a to bezhotovostním převodem na účet Ředitelství silnic a dálnic ČR
uvedený v záhlaví této smlouvy. Účastník č. 1 této smlouvy bere na vědomí, že v případě
prodlení s úhradou výše uvedené částky po něm bude účastník č. 2 této smlouvy požadovat
úhradu úroku z prodlení ve smyslu ust. § 1970 nového občanského zákoníku. Vyčíslený úrok
se účastník č. 1 zavazuje uhradit.)*

IV.

4.1 Účastník č. 2 prohlašuje, že o trvalé nepotřebnosti převáděného majetku bylo v souladu
s ust. § 14 odst. 7 zák. č. 219/2000 Sb., rozhodnuto oprávněnou osobou dne

4.2 Oba účastníci se vzájemně seznámili s právním i faktickým stavem převáděných
nemovitostí a shodně prohlašují, že jim je jak právní, tak i faktický stav předmětných
nemovitostí dobře znám a tyto přebírají ve stavu popsáném v odst. 2.1.1, 2.1.2 a 2.1.4 a 2.1.5,
a znaleckých posudcích specifikovaných v odst. 2.1.3 a 2.1.6 této smlouvy, tj. ve stavu,
v jakém se nacházejí ke dni podpisu této smlouvy.

4.3 Oba účastníci dále prohlašují, že na převáděných nemovitostech neváznou žádné dluhy,
břemena, zástavní práva^{***}) a že neví o žádných vadách faktických ani právních, na které by
měla být druhá ze smluvních stran zvláště upozorněna.

4.4 Oba účastníci dále prohlašují, že převáděné nemovitosti nejsou zatíženy nájemním
vztahem a že je do doby nabytí vlastnictví kupujícím ani takovýmto nájemním vztahem
nezatíží. *(Alternativně: „Oba účastníci prohlašují, že na převáděných nemovitostech
neváznou žádné vady / vážnou pouze tyto vady a že je do doby nabytí vlastnictví
kupujícím žádnými vadami nezatíží.“) ****)*

4.5 Případné právní či jiné vady na předmětu smlouvy spočívající v *(buď
konkretizovat nebo alternativně: „...či jiné vady na předmětu smlouvy nevyplývající z odst.
4.3 a 4.4“)* se považují za podstatné porušení smlouvy, přičemž účastník č. 1 bere na vědomí,
že účastník č. 2 bude v takovém případě uplatňovat svá práva podle ust. § 2099 a násl. zák. č.
89/2012 Sb.

4.6 Účastník č. 1 podpisem této smlouvy na sebe ve smyslu ust. § 1765 zák. č. 89/2012 Sb.
přebírá nebezpečí změny okolností.“

4.7 Účastník č. 2 předem vylučuje možnost uzavření smlouvy v případě nepodstatné odchylky či dodatku k zaslanému návrhu smlouvy. Každý dodatek nebo odchylka, stejně tak jako výhrada, omezení či jiná změna bude považována za nový návrh.

4.8 Účastník č. 1 se touto smlouvou zavazuje předmět smlouvy vyklidit na vlastní náklady nejpozději do 60-ti dnů poté, kdy mu bude oznámeno, že byl proveden vklad práva do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu a vyklizený předat účastníku č. 2.

4.9 Pokud účastník č. 1 předmět smlouvy v dohodnutém termínu nevyklidí, je účastník č. 2 oprávněn nechat jej vyklidit a vyklizené věci zlikvidovat na náklady účastníka č. 1. Účastník č. 1 se pro takový případ zavazuje vzniklé náklady spojené s vyklizením a likvidací uhradit, a to nejpozději do 30-ti dnů po obdržení faktury od účastníka č. 2. Neučiní-li tak, je povinen účastníku č. 2 uhradit smluvní pokutu ve výši 0,5% z celkových nákladů na vyklizení, a to za každý i započatý den prodlení. Účastník č. 1 prohlašuje, že sjednanou výši smluvní pokuty považuje za přiměřenou a tímto se vzdává práva domáhat se jejího snížení u soudu.

V.

5.1 Vlastnictví k předmětům smlouvy, jakož i veškerá práva a povinnosti, nebezpečí a užítky s převodem spojené, se nabývá vkladem do katastru nemovitostí v souladu s ust. § 10 zák. č. 256/2013 Sb. Smluvní strany se dohodly, že podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí zajistí účastník č., který současně uhradí příslušný správní poplatek s ním spojený.

5.2 Smluvní strany se zavazují, pro případ, že katastrální úřad z jakéhokoliv důvodu neprovede zápis věcných práv podle této smlouvy, učinit bezodkladně veškeré nezbytné úkony k odstranění překážek pro zápis práva.

5.3 Nabytí vlastnického práva k předmětným pozemkům dle odst. 2.1.1 (a 2.1.2) této smlouvy Českou republikou dle této smlouvy je v souladu s ust. § 6 odst. 1 písm. a) Zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., osvobozeno od daně z nabytí nemovitostí. Dle ust. § 40 Zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb. se daňové přiznání nepodává.

5.4 Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí vyplývající ze zákonného opatření senátu zveřejněného pod č. 340/2013 Sb. k předmětným pozemkům dle odst. 2.1.4 (a 2.1.5) této smlouvy je účastník č. 1.

VI.

Doložka podle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) v platném znění

1. Starosta obce výslovně prohlašuje, že uzavření této směnné smlouvy, za podmínek v této smlouvě uvedených, schválilo Zastupitelstvo obce Postřelmov dne, usnesením číslo

2. Záměr obce směniti obecní pozemkové parcely dle čl.odst.této smlouvy byl zveřejněn ve smyslu ust. § 39 odst. 1 cit. zákona na úřední desce Obecního úřadu Postřelmov dne a z úřední desky sejmuto dne, v téže době byl tento záměr rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce obce.

VII.

6.1 Tato smlouva je vyhotovena v stejnopisech.

6.2 Účastníci této smlouvy prohlašují, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, dle jejich pravé a svobodné vůle a že smluvnímu ujednání nejsou na překážku žádné okolnosti bránící nakládání s nemovitostmi (*alternativně u uzavírání smluv s fyzickými osobami navíc doplnit „a že nejsou omezeni ve svéprávnosti“*) a na důkaz toho ji vlastnoručně podepisují.

6.3 Účastník č. 1 této smlouvy prohlašuje, že manželský majetkový režim společného jmění není ujednán odchylně od zákonného režimu. (v případě, že protistranou nejsou manželé, tento odstavec bez náhrady vypustit a následující přecíslovat.)

6.4 Smluvní strany prohlašují, že se dohodly na všech náležitostech, u nichž bylo dosažení shody předpokladem pro uzavření této smlouvy.

V dne:

V Praze dne:

.....
Účastník č. 1

.....
Ředitelství silnic a dálnic ČR
Jméno
funkce

Pozn.

Lze zvážit doplnění **smlouvy uzavírané s podnikatelem** o ustanovení, které bude vylučovat **přednost obchodních zvyklostí před dispozitivními ustanoveními zákona** (viz § 558 odst. 2 věta druhá zák. č. 89/2012 Sb.). Doplněné ustanovení může mít např. toto znění „Smluvní strany se dohodly, že obchodní zvyklost nemá přednost před ustanovením zákona, jež nemá donucující účinky“.

K čl. 4.5 - S ohledem na ust. § 1765 zák. č. 89/2012 Sb., které stanoví, že pokud dojde ke **změně okolností tak podstatné**, že změna založí v právech a povinnostech stran zvláště hrubý nepoměr znevýhodněním jedné z nich buď neúměrným zvýšením nákladů plnění, anebo neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění, má dotčená strana právo domáhat se vůči druhé straně obnovení jednání o smlouvě, prokáže-li, že změnu nemohla rozumně předpokládat ani ovlivnit a že skutečnost nastala až po uzavření smlouvy, anebo se dotčené straně stala až po uzavření smlouvy známou, doporučujeme využít možnosti výslovně zmíněné v druhém odstavci předmětného ustanovení zák. č. 89/2012 Sb.

K čl. III. - V případě **finančního rozdílu** v cenách směňovaných pozemků může být tento rozdíl dorovnán. Tento rozdíl musí být dorovnán vždy, nastane-li v neprospěch ŘSD ČR.

*)

V úvodu smlouvy lze zvážit uvedení **preambule** s krátkým popisem účelu uzavírané smlouvy. V preambuli lze například uvést, podle jakého ustanovení konkrétního právního předpisu dochází k uzavření smlouvy, jaký je důvod koupě apod. zák. č. 89/2012 Sb. nově v ust. § 556 odst. 2 zakotvuje, že se při výkladu konkrétního právního jednání přihlédne i:

- k praxi zavedené mezi stranami v právním styku,
 - k tomu, co právnímu jednání předcházelo,
 - i k tomu, jak strany následně daly najevo, jaký obsah a význam právnímu jednání přikládají.
- Vzhledem k tomuto ustanovení nabývá na významu například tzv. preambule ve smlouvách, v níž je stručně popsáno, proč k uzavření smlouvy dochází. Zejména v případech komplikovanějších smluv doporučujeme do smlouvy tuto preambuli s krátkým popisem účelu uzavírané smlouvy zakotvit, kdy tato preambule může být využita například v případě sporu mezi smluvními stranami. (viz str. 22 Přílohy č. 1).

**)

V případě, že se převod, resp. nabytí, realizuje **v souladu se zák. č. 416/2009 Sb.** o urychlení výstavby dopravní infrastruktury v platném znění, předmět smlouvy bude oceněn znaleckým posudkem v ceně obvyklé v daném místě a čase tím, že je možné navíc přiměřeně použít ustanovení o připočtení zákonných bonusů, viz Příloha č. 2 – Kupní smlouva, odst. 3.2.

V případě, že se převod, resp. nabytí, realizuje **podle zák. č. 219/2000 Sb.** o majetku ČR, předmět smlouvy bude oceněn znaleckým posudkem cenou zjištěnou při nabytí a cenou obvyklou při zcizení věci. Současně v tomto případě vypustit ustanovení o uzavírání smlouvy dle zák. č. 416/2009 Sb. z preambule!

***)

V případě, že není možné ve smlouvě ujednat, že nemovitost není zatížena **zástavním právem**, doporučujeme uvést „Smluvní strany se dohodly, že na kupujícího nepřechází dluh zajištěný zástavním právem váznoucím na převáděných nemovitostech“.

****)

Ust. § 2221 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., která zakotvují pravidlo, že změnou vlastníka se nájem neruší, nájemní vztah nadále trvá a práva a povinnosti z tohoto vztahu přecházejí na nového vlastníka. Pokud si tedy ŘSD nevymění zánik nájemního práva v rámci uzavření kupní smlouvy, platí, že ŘSD vstupuje do právního postavení pronajímatele. V případě takového nástupnictví platí, že pro ŘSD nejsou závazná ta ujednání z nájemní smlouvy, jež jdou nad rámec zákona. Toto však neplatí, pokud ŘSD bude text nájemní smlouvy při uzavírání kupní smlouvy znát. Navíc, pokud by ŘSD nemělo důvod pochybovat, že je dotčená nemovitost pronajata (zejm. tehdy, nebyl-li nájem zapsán do katastru nemovitostí, z prohlídky nemovitosti není zřejmé, že je v nájmu, popř. dokonce je v kupní smlouvě obsaženo prohlášení, že nemovitost není pronajata), má ŘSD jako nový pronajímatel právo **nájem** vypovědět do 3 měsíců poté, co se dozvěděl nebo muselo dozvědět, že je nemovitost pronajata a kdo je nájemcem. Výpovědní doba je pak 3 měsíce a dle zák. č. 89/2012 Sb. musí být nájemci poskytnuto přiměřené odstupné. Pokud prodávající tvrdí, že nemovitost není zatížena nájemním vztahem, doporučujeme do smluv výslovně uvádět takovéto prohlášení prodávajícího o neexistenci nájemního vztahu. (viz str. 21 přílohy č. 1).

(VZOR)

Příloha č. 6