**MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM**

| **Konané dne:** | 30. 5. 2024 | ZM | 24 | 05 | 04 | 33 |
|---|---|---|---|---|---|---|

**Název:**
Pozemky p.č. 561 a 562 k.ú. Podmokly, výkup b.j. v objektu a prodej pozemků

**Mimořádný materiál:** ☐

---

**Návrh usnesení:**

Zastupitelstvo města projednalo problematiku pozemků v k.ú. Podmokly a bytových jednotek v objektu ul. Teplická, Děčín IV a

**neschvaluje**

výkup 9 bytových jednotek (č. 376/1, 376/2, 376/3, 376/4, 376/5, 376/6, 376/7, 376/8 a 376/9), umístěných v bytovém domě Teplická 376/84, Děčín IV (na pozemku p.č. 561 k.ú. Podmokly), se všemi součástmi a příslušenstvím, od ******, za cenu 5.100.000,00 Kč + ostatní náklady a

**schvaluje**

prodej pozemku p.č. 561 o výměře 237 m2 a p.č. 562 o výměře 164 m2 vše v k.ú. Podmokly, za účelem majetkového urovnání, se všemi součástmi a příslušenstvím, pro ******, za cenu dohodou, tj. 300.000,00 Kč + ostatní náklady.

---

**Stanovisko RM:**

RM usnesením č. RM 24 08 37 40 ze dne 14.05.2024 **po úpravě varianty č. 1** nedoporučila ZM schválit výkup 9 bytových jednotek (č. 376/1, 376/2, 376/3, 376/4, 376/5, 376/6, 376/7, 376/8 a 376/9), umístěných v bytovém domě Teplická 376/84, Děčín IV (na pozemku p.č. 561 k.ú. Podmokly), se všemi součástmi a příslušenstvím, od ****** a doporučila ZM schválit prodej pozemku p.č. 561 o výměře 237 m2 a p.č. 562 o výměře 164 m2 vše v k.ú. Podmokly, za účelem majetkového urovnání, se všemi součástmi a příslušenstvím, pro ******, za cenu dohodou, tj. 300.000,00 Kč + ostatní náklady.

Předložené znění varianty č. 1 do RM:
RM usnesením č. RM 24 08 37 40 ze dne 14.05.2024 nedoporučuje ZM schválit výkup 9 bytových jednotek (č. 376/1, 376/2, 376/3, 376/4, 376/5, 376/6, 376/7, 376/8 a 376/9), umístěných v bytovém domě Teplická 376/84, Děčín IV (na pozemku p.č. 561 k.ú. Podmokly), se všemi součástmi a příslušenstvím, od ******, za cenu 5.100.000,00 Kč + ostatní náklady a doporučuje ZM schválit prodej pozemku p.č. 561 o výměře 237 m2 a p.č. 562 o výměře 164 m2 vše v k.ú. Podmokly, za účelem majetkového urovnání, se všemi součástmi a příslušenstvím, pro ******, za cenu dle znaleckého posudku ke zjištění obvyklé ceny č. 020/2024, tj. 512.446,00 Kč + ostatní náklady.

RM rovněž projednala variantu č. 2, tj. nedoporučení ZM schválit výkup 9 bytových jednotek (č. 376/1, 376/2, 376/3, 376/4, 376/5, 376/6, 376/7, 376/8 a 376/9), umístěných v bytovém domě Teplická 376/84, Děčín IV (na pozemku p.č. 561 k.ú. Podmokly), se všemi součástmi a příslušenstvím, od ******, za cenu 5.100.000,00 Kč + ostatní náklady a nedoporučení ZM schválit prodej pozemku p.č. 561 o výměře 237 m2 a p.č. 562 o výměře 164 m2 vše v k.ú. Podmokly, za účelem majetkového urovnání, se všemi součástmi a příslušenstvím, pro ******, za cenu dohodou - nabídnutou vlastníkem bytových jednotek v bytovém domě, tj. 200.000,00 Kč + ostatní náklady.

---

| | |
|---|---|
| **Cena:** | **300 000,00** |
| **Návrh postupu:** | RM nedoporučila schválit výkup a doporučila schválit prodej |

**Důvodová zpráva:**

- žadatelka vlastní bytové jednotky v objektu bytového domu čp. 376 ul. Teplická 84, Děčín IV
- oba požadované pozemky má od města Děčín v nájmu
- žadatelka požádala o prodej pozemků do svého vlastnictví
- majetkoprávní urovnání požaduje s ohledem na skutečnost, že z finančních a zdravotních důvodů má zájem bytové jednotky prodat
- návrh na neschválení výkupu bytových jednotek v objektu (součástí obou předkládaných variant) požaduje ****** projednat s ohledem na požadavek bankovního ústavu - tento požaduje písemně doložit, že vlastník pozemků, tj. statutární město Děčín nemá zájem bytové jednotky v objektu odkoupit
- návrh na prodej pozemků byl do jednání RM předkládán variantně - ve variantě č. 1 - dle Zásad, tj. dle vypracovaného znaleckého posudku o ceně obvyklé, tj. 512.446,00 Kč
- ve variantě č. 2 - dle návrhu žadatelky za cenu 200.000,00 Kč - viz příloha odůvodnění ze dne 17.03.2024
- cenový rozdíl v obou variantách činí 312.446,00 Kč

Dodatečně před jednáním RM byla obdržena písemnost od ****** (přílohou) s odůvodněním návrhu možnosti odkoupení pozemků za cenu 300.000,00 Kč. Rada města, po projednání a zvážení upravila původní variantu č. 1 ve smyslu stanovení ceny dohodou ve výši 300.000,00 Kč a takto je návrh do projednání zastupitelstva města předkládán.

Záměry RM a ZM k prodeji pozemků:
č. RM 24 01 37 04 ze dne 09.01.2024 - A
č. ZM 24 01 05 03 ze dne 25.01.2024 - A

****** požádala v roce 2022 o prodej pozemku p.č. 561 k.ú. Podmokly z důvodu majetkoprávního urovnání k objektu, tak, aby následně mohla objekt s pozemkem odprodat.

Materiál s návrhem na prodej pozemku byl předložen do jednání RM a ZM, kdy ZM dne 15.09.2022 usnesením č. ZM 22 08 06 04 nezveřejnilo záměr města prodat p.č. 561 o výměře 237 m2 v k.ú. Podmokly, za účelem majetkového urovnání.

Na základě tohoto usnesení a z nutnosti svou situaci řešit zaslala ****** na statutární město Děčín návrh nabídky prodeje bytových jednotek v objektu vlastníkovi pozemku, tj. statutárnímu městu Děčín. OMH zajistil stanoviska odborů, kdy OSV uvedl, že objekt by bylo možné využít pro přemístění K-centra ze stávajících pronajatých prostor.
Byly zajištěny podklady k projednání, opakovaně provedeny prohlídky objektu a OMH předložil návrh výkupu bytových jednotek (objektu) do jednání RM dne 21.11.2023 (č. RM 23 19 37 49) a následně ZM dne 30.11.2023 (č. 23 11 07 25) . Materiál do jednání ZM byl stažen.
Nyní OMH předkládá návrh na prodej pozemků ****** tak, aby došlo ke sjednocení vlastnictví.

Dle stanoviska OSIT je pozemek p.č. 561 v k.ú. Podmokly přilehlý dotčeným pozemkům v rámci projektu „Obnova historické části Podmokel – etapa D“. Jedná se zejména o jeho jižní hranu.

Nájemní smlouva: na pozemek p.č. 561 a 562 k.ú. Podmokly - žadatelka o prodej

Návrh kupní ceny:
původní varianta č. 1 v RM - dle Zásad, za cenu dle znaleckého posudku o ceně obvyklé č. 020/2024, tj. 512.446,00 Kč
upravená a přijatá varianta č. 1 radou města - cena dohodou 300.000,00 Kč
varianta č. 2 - návrh žadatele -154.000,00 Kč, max. 200.000,00 Kč

Účel: majetkové narovnání (pozemky x objekt)

Žadatel: ******

**Vyjádření:** ☒

| OSU | OSC | OŽP | OSIT | OMH | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A | A | A | A-pozn. | A-pozn. | | |

**Vysvětlivky:**

Stanoviska k prodeji pozemků z roku 2022:

OSU: nemá námitek k prodeji pozemku parc. č. 561 v katastrálním území Podmokly pod domem ve vlastnictví žadatelky. Dle platné územně plánovací dokumentace města Děčín se pozemek parc. č. 561 v katastrálním území Podmokly nachází v zastavěném území v zóně SC – smíšená centrální zóna.
Rozpracovaný návrh Územního plánu Děčín řadí výše uvedený pozemek do zastavěného území do plochy SC – plocha smíšená obytná v centrální zóně.

OSC: nemá námitek k prodeji pozemku.

OŽP: nemá námitek k prodeji pozemku. Pozemek není honebním pozemkem.

OSIT: pozemek p.č. 561 v k.ú. Podmokly je přilehlý dotčeným pozemkům v rámci projektu „Obnova historické části Podmokel – etapa D“. Jedná se zejména o jeho jižní hranu - pro upřesnění bylo sděleno, že projednávaný pozemek sousedí s pozemky, dotčenými „Obnovou“.

OMH: v návaznosti na stanovisko OSIT informoval žadatelku o plánované investiční akci „Obnova historické části Podmokel – etapa D“.
S ohledem na požadavek sjednocení vlastnictví, kdy městu byla podána nabídka na výkup bytového domu, a tento ji nevyužil, OMH doporučuje neschválit výkup bytových jednotek a doporučuje schválit prodej pozemků dle návrhu na usnesení.

**Příloha:** **AN_prilohy_ZM_33.pdf** **Komentář:**

**Příloha:** **AN_ZM_33_doplneni_prilohy.pdf** **Komentář:**

**Schvalovací cesta:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Zpracoval:** | Bc. František Kučera | OMH | 20.5.2024 12:27 podepsáno | |
| **Předkladatel:** | Ing. Ondřej Smíšek | | 21.5.2024 13:00 podepsáno | |

# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo položky: 020/2024

**Ke zjištění ceny pozemkových parcel ppč. 562, stpč. 561, v k.ú. Podmokly, obec Děčín**

Ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvl. specializace oceňování nemovitostí

**Stručný popis předmětu znaleckého posudku**

Pozemkové parcely stpč. 561 a ppč. 562, v ul. Teplická, k.ú. Podmokly, obec Děčín

**Znalec:** [redacted]

**Zadavatel:** Statutární město Děčín, Magistrát města Děčín
Mírové nám. 1175/5
405 38 Děčín

**Číslo jednací:** **464/2024/37**

| | |
|---|---|
| **OBVYKLÁ CENA** | **512 446 Kč** |

**Počet stran:** **21 vč. příloh**

**Počet vyhotovení:** 2

**Podle stavu ke dni:** 16.2.2024

**Vyhotoveno:** Tisé 27.2.2024

# Re: MDC/28390/2024 - "Sdělení k prodeji p.č. 561 a 562 Podmokly"

Od: [redacted]
Komu: [redacted]
Datum: [redacted]

---

Dobrý den [redacted]

děkuji Vám za inormace, přesto - já jsem žádala o poskytnutí znaleckého posudku (případně dokumentu, kterým byla cena stanovena), navíc když to mám hradit, a dále, pro přípravu na středeční jednání [redacted] Vás prosím o předání informací, se který (mimo jiné) na jednání přijdu, tj. (stručně)
- žádám o poskytnutí ZP nebo dokumentu ze kterého vychází stanovená cena,
- nejedná se o tržní cenu - jedná se o vypořádání majetkových vztahů (pozemek nemůže být tržně nabízen)
- dle oficiálních a srovnávacích průměrů pro danou lokalitu je i tržní cena mnohem nižší (materiál přinesu)
- nebylo jako k negativu pro určení ceny přihlédnuto k lokalitě, rušnosti, okolnímu terénu (skalní masivy) ad.
- město se stále dovolává toho, že budou pozemky dotčeny "revitalizací", přitom to, jak a čím budou dotčeny mi odmítlo sdělit, což vše snižuje hodnotu jak žádaných pozemků, tak hodnotu domu, neboť nevím a (nemohu to ani sdělit případnému kupujícímu, tudíž to může být i po prodeji velký právní problém na můj účet),
- pozemek bez domu nemůže být nikomu jinému prodán a dům bez poezmků také ne, z čehož plyne, že
- v krajním případě bude muset rozhodnout soud o přikázání (jednoho nebo druhého druhénu z vlastníků), se všemi následky,
- kromě toho pozemky pod domem nemohou být už ze samé podstaty žádnou revitalizací dotčeny,
- pozemky, a to i vedlejší, o jejichž prodej nebylo žádáno, jsou zatíženy mým jiným právem (více případně osvětlím na jednání).

Dále bych byla ráda, aby bylo přihlédnuto k tomu, že jsem od roku 2014 nemohla s domem sama právně nakládat a věc byla před soudem (bývalý manžel a spoluvlastník části domu nekomunikoval a tím mi veškerá právní jednání blokoval), o odkoupení jsem žádala už v roce 2022, kdy mi byla žáídost zamítnuta aniž by tehdejší představitelé pochopili, že se jedná o vypořádání a že vypořádání je nutné, a i předchozí jednání o prodeji domu trvalo více než půl roku (z toho i předchozího nevinín[redacted] protože vím, jak se k tomu oni stavěli - i při první žádosti), to znamená, že za tu dobu se podstatně změnily podmínky na trhu nemovitostí a nyní jsou jejich ceny mnohem nižší.

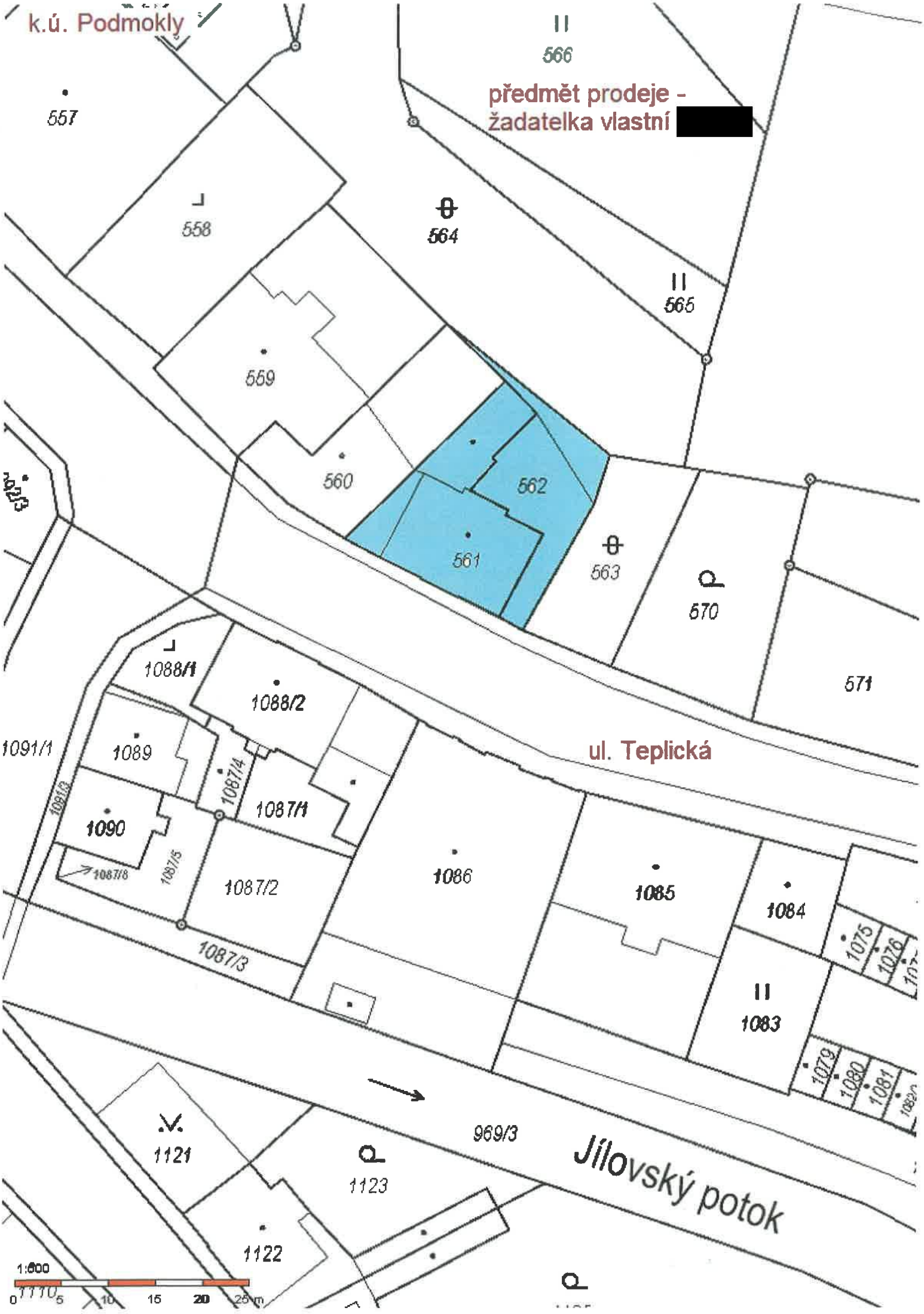
Můj návrh, vycházející ze skutečné tržně určené ceny pro danou lokalitu činí 154.000,- Kč (max. 200.000,- Kč).

Jak uvádím výše, nejdu do jednání s jakýmkoli obviněním (možná s výjimkou utajování způsobu "dotčení" pozemků revitalizací), ale ráda bych všechny možnosti, včetně způsobu zaplacení ceny, projednala, a to také s ohledem na to, že jsem velmi nemocná a potřebuji vše vyřešit co nejrychlejim, a o dům mám znovu zájemce (poté, co mi odpadli ěhem projednávání předkupního práva).

Za předání a za komunikaci Vám moc děkuji.

S pozdravem,
[redacted]

---------- Původní e-mail ----------
[redacted]


k.ú. Podmokly
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
570
571
předmět prodeje -
žadatelka vlastní
[redacted]
ul. Teplická
1088/1
1088/2
1089
1090
1087/4
1087/1
1087/8
1087/5
1087/2
1087/3
1086
1085
1084
1083
1075
1076
1079
1080
1081
1091/1
1091/3
1121
1123
1122
969/3
Jílovský potok
1:600
0
5
10
15
20
25 m

T-MAPY

vyznačené LV města

k.ú. Podmokly

20 m

1 : 943

Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

[redacted]

Magistrát města Děčín
Doručeno: 06.05.2024 08:57:09
Č.j.: MDC/53480/2024
Listů: 0 Příloh: 3
decivp24j00na1

[redacted]

Statutární město Děčín
Magistrát města Děčína
Odbor místního hospodářství

V Děčíně dne 2. 5. 2024
k č.j. MDC/28390/2024, sp. zn. MDC/81834/2023,

**Odprodej pozemků p.č. 561 a p.č. 562 v k.ú. Podmokly - žádost o snížení kupní ceny**

Na základě sdělení ze dne 6. 3. 2024 č.j. MDC/28390/2024, sp. zn. MDC/81834/2023, o kupní ceně pozemků p.č. 561 a p.č. 562 v k.ú. Děčín, Podmokly, které jsou předmětem odprodeje v rámci vypořádání vlastnických vztahů mezi vlastníkem stavby – bytového domu č.p. 376/84 v Děčíně IV - Podmoklech, stojícího na pozemku p.č. 561 a jehož zázemím – manipulační plochou je pozemek p.č. 562, po další e-mailové komunikaci a osobním jednání, tímto žádám o snížení, resp. navrhuji snížení ceny, určené jako cena obvyklá dle Znaleckého posudku ke zjištění kupní ceny č. 020/2024 ve výši 512.446,- Kč (dále jen „ZP“).
Mnou navrhovaná cena činí 300 000,- Kč.

K rozhodnutí: Kupní cena dle ZP nebo navrhovaná cena.

Odůvodnění:

1. Protože by se cena zjištěná dalším nezávislým znaleckým posouzením mohla lišit od ceny již zjištěné víceméně v řádu tisíců Kč, nový znalecký posudek nepředkládám, ale mám za to, že

1.1 byť se jedná o cenu obvyklou (též v souladu se Zásadami prodeje…) a tedy cenu v podstatě tržní, tato dostatečně nereflektuje (dle příslušné oceňovací vyhlášky ani nemůže) skutečnost, že **se jedná o vypořádání vlastnických vztahů mezi rozdílnými vlastníky pozemků a budovy** na jednom z pozemků postavené, přičemž druhý pozemek jako manipulační plocha tvoří s budovou a prvním pozemkem jeden funkční celek, dle zákona č. 89/2012 Sb. k uplatnění zákonného předkupního práva ve smyslu přednosti vlastnictví k pozemku před vlastnictvím budovy odkoupením budovy ze strany Města Děčín nedošlo, což už samo o sobě by mělo vést k vzájemně se respektující dohodě o ceně vypořádávaných pozemků, neboť také

1.2 pozemky nejsou takto samostatně obchodovatelné, přitom předkupní právo k budově nebylo jak výše uvedeno uplatněno,

1.3 na pozemcích **nelze stavět, neboť se jedná o zastavěnou plochu** a v případě p.č. 562 o manipulační (obslužnou) plochu k budově, resp. budovám a na manipulační ploše se nachází kanalizační vpusť (přípojka), ve vlastnictví vlastníka budovy,

1.4 zpevnění ploch (betony) jsou ve vlastnictví vlastníka budovy,

1.5 pozemek je zatížen starými konstrukcemi a je, minimálně částečně dutý – zřejmě pozůstatky předchozích zde a na sousedícím pozemku umístěných staveb (dávno zbořených),

1.6 k pozemku přiléhá skalní masiv a masiv půdy, kamení a stromů nad skalním masivem,

1.7 pozemek se nachází v těsné blízkosti komunikací a křižovatky, čímž je velmi zatížen hlukem a prachem, a

1.8 existuje nejistota budoucího využití sousedícího pozemku (ve vlastnictví Města Děčín, nyní pronajatá zahrádka) a možného negativního dopadu na užívání budovy a pozemků.

To vše výše uvedené, vysoce nad rámec koeficientů upravujících cenu dle ZP, **snižuje prodejnost samotné budovy i včetně daných pozemků**, neboť vnímáním (pocity) uváděných negativ, tj. skalní a půdní masiv, hlučnost a prašnost, nejistota u sousedního pozemku, a v neposlední řadě skutečnost, kterou plně nevyváží ani fakt, že pozemky (budova) jsou v blízkosti centra města, a to je že **lokalita**, která kromě zmíněné hlučnosti a prašnosti, **není vnímána jako dobrá k bydlení**, jelikož se směrem na Bynov nacházejí různé ubytovny s nepřizpůsobivými spoluobčany, okolí je využíváno bezdomovci a drogově závislými osobami, kterými jsou občané obtěžováni ať už vyhrabáváním popelnic, tak trvalým znečišťováním odpadky apod., navíc se zde tyto osoby pohybují a shlukují v hojném počtu až po ulici Prokopa Holého včetně, takže se zde lidé ani necítí zcela bezpečně.

Uvedenému odpovídá také to, že k nynější inzerci se ozvali pouze dva zájemci o koupi nemovitosti (za účelem bydlení), a to ještě s tím, že by dům koupili za podstatně nižší cenu. K první inzerci prodeje vážný zájemce o koupi čekal na rozhodnutí města, zda uplatní předkupní právo či nikoli, pro zdlouhavost od koupě ustoupil a koupil si něco jiného. Přitom pro nemoc je pro mne rychlý prodej domu nezbytný.

2. Navrhuji, aby bylo přihlédnuto i k tomu, že

2.1 poprvé jsem žádala o odprodej pozemků již 11. 5. 2022 (č.j. MDC/52707/2022), přičemž má žádost byla, se zcela nesmyslnou – nepřezkoumatelnou argumentací (dotčení pozemků revitalizací), zamítnuta,

2.2 vypořádání vlastnických vztahů mělo být provedeno do roku 2016, vzhledem k probíhající žalobě u Okresního soudu v Děčíně o vypořádání spoluvlastnictví nemovité věci (budovy) a absolutní nekomunikace druhého spoluvlastníka části budovy jsem nemohla s budovou právně nijak nakládat a tudíž ani žádat o vypořádání vlastnictví pozemků, přičemž k vypořádání spoluvlastnictví nemovité věci došlo definitivně až zápisem provedeným 3. 3. 2022 (na základě rozhodnutí soudu po opravě rozsudku),

a tedy jsem **nemohla postupovat podle dřívějších, příznivějších zásad města** pro takovýto odprodej.

3. Vzhledem k tomu, že s koupí domu v roce 1994 mi byly odprodány také některé užívané součásti pozemků (viz kupní smlouva), navrhuji v rámci snížení ceny pozemků přenechání předmětných součástí v mém vlastnictví do vlastnictví města.

Jelikož skutečně nemám k dispozici kupní cenu pozemku, navrhuji a tímto se k tomu zavazuji, že kupní cenu uhradím z kupní ceny za prodaný dům, a to přímým uložením příslušné částky do advokátní úschovy anebo podle jiných podmínek města.

S přihlédnutím k výše uváděným skutečnostem a k tomu, že jsem velmi nemocná a v současnosti

se právě kvůli prodeji pozemků a domu vyhýbám hospitalizaci, kterou ale musím podstoupit, a dále s přihlédnutím k tomu, že mám nyní jednoho zájemce o koupi domu, který však rovněž čeká na odprodej pozemků i s tím, jaká bude cena, a situace je pro mě velmi náročná a zatěžující, **dovoluji si tímto naléhavě požádat o zařazení** prodeje pozemků včetně **mého návrhu na pořad jak nejbližší Rady, tak také** bezprostředně **následujícího zasedání Zastupitelstva**. O to Vás **opravdu velmi prosím.** Každé další zdržení může znamenat jak to, že nebudu moci z důvodu hospitalizace nijak ve věci jednat, tak také to, že si zájemce opět koupi rozmyslí, přičemž já už se o dům nemohu starat.

S pozdravem,

[redacted]

Přílohy:

Kupní smlouva ze dne 15. 11. 1993

[redacted]

**Od:** [redacted]
**Odesláno:**
**Komu:** [redacted]
**Předmět:**
**Přílohy:** 2024-Město Děčín-žádost o prodej pozemků-žádost.pdf; 2024-Město Děčín - Kupní smlouva.pdf

Dobrý den,

v přiložených souborech zasílám žádost o snížení kupní ceny pozemků – viz text. Žádost je odesílána ze služebního e-mailu, pro další komunikaci platí užívaný [redacted]

S pozdravem,

[redacted]