

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 30. 6. 2022

ZM 22 07 05 11-12

Název:

Prodej a výkup částí pozemků v k.ú. Dolní Žleb - revokace, prodej

Mimořádný materiál:

Návrh usnesení:

ZM 22 07 05 11

Zastupitelstvo města, v návaznosti na písemnost ***** projednalo problematiku prodeje a výkupu pozemků v k.ú. Dolní Žleb a

částečnou revokaci usnesení zastupitelstva města č. ZM 22 02 04 07 ze dne 24.02.2022 v části, schvalující prodej pozemků z původního textu:“.....za cenu dle Zásad, tj. dle znaleckého posudku o ceně obvyklé + ostatní náklady“ na nový text:“....za cenu 100,00 Kč/m2 + ostatní náklady“, dle důvodové zprávy

Návrh usnesení:

ZM 22 07 05 12

Zastupitelstvo města, v návaznosti na písemnost ***** projednalo problematiku prodeje a výkupu pozemků v k.ú. Dolní Žleb a

částečnou revokaci usnesení zastupitelstva města č. ZM 22 02 04 09 ze dne 24.02.2022 v části, schvalující výkup pozemků z původního textu:“.....za cenu dle Zásad, tj. dle znaleckého posudku o ceně obvyklé + ostatní náklady“ na nový text:“....za cenu 100,00 Kč/m2 + ostatní náklady“, dle důvodové zprávy

Stanovisko RM:

RM usnesením č. RM 22 11 37 27 ze dne 07.06.2022 schválila variantu č. 1, tj. částečnou revokaci usnesení rady města č. RM 22 03 37 11 ze dne 08.02.2022 v části, doporučující prodej pozemků z původního textu:“.....za cenu dle Zásad, tj. dle znaleckého posudku o ceně obvyklé + ostatní náklady“ na nový text:“.....za cenu 100,00 Kč/m2 + ostatní náklady“, dle důvodové zprávy a doporučila ZM schválit částečnou revokaci usnesení zastupitelstva města č. ZM 22 02 04 07 ze dne 24.02.2022 v části, schvalující prodej pozemků z původního textu:“.....za cenu dle Zásad, tj. dle znaleckého posudku o ceně obvyklé + ostatní náklady“ na nový text:“.....za cenu 100,00 Kč/m2 + ostatní náklady“, dle důvodové zprávy.

Současně projednala variantu č. 2, tj. potvrzení usnesení rady města č. RM 22 03 37 11 ze dne 08.02.2022 (tj. cenu dle Zásad, tj. dle znaleckého posudku o ceně obvyklé + ostatní náklady) a doporučení ZM potvrdit usnesení zastupitelstva města č. ZM 22 02 04 07 ze dne 24.02.2022 (tj. cenu dle Zásad, tj. dle znaleckého posudku o ceně obvyklé + ostatní náklady).

RM usnesením č. RM 22 11 37 28 ze dne 07.06.2022 schválila variantu č. 1, tj. částečnou revokaci usnesení rady města č. RM 22 03 37 13 ze dne 08.02.2022, v části, doporučující výkup pozemků z původního textu:“.....za cenu dle Zásad, tj. dle znaleckého posudku o ceně obvyklé + ostatní náklady“ na nový text:“.....za cenu 100,00 Kč/m2 + ostatní náklady“, dle důvodové zprávy a doporučila ZM schválit částečnou revokaci usnesení zastupitelstva města č. ZM 22 02 04 09 ze dne 24.02.2022 v části, schvalující výkup pozemků z původního textu:“.....za cenu dle Zásad, tj. dle znaleckého posudku o ceně obvyklé + ostatní náklady“ na nový text:“.....za cenu 100,00 Kč/m2 + ostatní náklady“, dle důvodové zprávy.

Současně RM projednala variantu č. 2, tj. potvrzení usnesení rady města č. RM 22 03 37 13 ze dne 08.02.2022 (tj. cenu dle Zásad, tj. dle znaleckého posudku o ceně obvyklé + ostatní náklady) a doporučení ZM potvrdit usnesení zastupitelstva města č. ZM 22 02 04 09 ze dne 24.02.2022 (tj. cenu dle Zásad, tj. dle znaleckého posudku o ceně obvyklé + ostatní náklady).

Cena:	100,00
Návrh postupu:	RM doporučila schválit částečnou revokaci

Důvodová zpráva:

Záměr RM: usnesení č. RM 19 16 37 08 ze dne 24.09.2019 - A

Záměr ZM: usnesení č. ZM 19 08 05 12 ze dne 24.10.2019 - A

- ***** požádali o prodej částí pozemků v k.ú. Dolní Žleb
- Opakovaným projednáním následně rada města uložila OMH úkol PVO191308: RM 19 13 37 30 ve smyslu - projednat se žadatelem odkoupení větší plochy pozemků tak, aby došlo k zarovnání hranic pozemků
- Na základě dlouhodobého projednávání problematiky prodeje a výkupů pozemků v lokalitě Dolní Žleb, s odkoupením větší plochy pozemků následně ***** souhlasili
- Byl vypracován geometrický plán
- Konkrétní prodej i výkup pozemků naposledy projednala RM dne 08.02.2022 (usnesení č. RM 22 03 37 11 a č. RM 22 03 37 12) a ZM dne 24.02.2022 (usnesení č. ZM 22 02 04 07 a ZM 22 02 04 09)
- ***** mají stanovenou kupní cenu dle znaleckého posudku o ceně obvyklé - 187.000,00 Kč + 38.000,00 Kč
- Město Děčín má kupní cenu stanovenou dle znaleckého posudku o ceně obvyklé - 20.600,00 Kč + 8.000,00 Kč
- OMH ***** o usnesení ZM vyrozuměl
- Následně OMH obdržel od ***** žádost o snížení kupní ceny - viz příloha, ve které rovněž navrhuje snížení ceny za pozemky, které budou prodávat městu Děčín
- Původní schválená kupní cena - 200,00 Kč/m²
- Nově navrhovaná kupní cena - 100,00 Kč/m²

OMH: vzhledem tomu, že ***** odkupují, na požadavek města Děčín, větší plochu pozemků, než požadovali a s ohledem na skutečný stav pozemků, které jsou ve strmém svahu a nelze je využít jinak, než k vybudování schodiště k jejich nemovitosti, doporučuje OMH zvážit snížení kupní ceny na částku 100,00 Kč/m². Město prodávané pozemky, z důvodu špatného přístupu, dlouhodobě neudržovalo. Jejich prodejem nebude nutné vynakládat finanční prostředky na jejich údržbu, kterou by vlastníci sousedních nemovitostí vyžadovali.

Naopak město Děčín získá přístupovou cestu k lesnímu porostu a k nemovitosti jiného vlastníka. Tato záležitost byla již projednávána v minulosti. Až nyní s ***** jakožto vlastníky předmětných pozemků bylo dosaženo shody a může dojít k majetkovému narovnání.

Z důvodu rozsáhlosti je veškerá příslušná agenda k dispozici na OMH.

Žadatelé: ***** x statutární město Děčín

Původní schválená cena: dle znaleckého posudku o ceně obvyklé - 200,00 Kč/m²

Navrhovaná kupní cena: 100,00 Kč/m²

Vyjádření:

Příloha:

Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Bc. František Kučera	OMH	15.6.2022 10:09 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Bc. Tomáš Brčák		16.6.2022 06:56 podepsáno	

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	3613
Vytvořeno: 23.05.2022 v 10:22:58 Čj.: MDC/56699/2022	Odbor OMH
Listů: 3 Příloh: 3 Druh: situace + foto	



STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN
MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN
Odbor místního hospodářství

Mírové nám. 1175/5, 405 38 Děčín

Dolní Žleb 18.5. 2022

Žádost o snížení prodejní ceny pozemků Dolní Žleb

Pozemek č. 132/11 (část stávajícího pozemku č.p. 132/1 k.ú. Dolní Žleb)
132/13 (část stávajícího pozemku č.p. 132/6 k.ú. Dolní Žleb)

Historie :

První jednání proběhlo v roce 2018, kdy jsme požádali o prodej částí pozemků 132/1, 132/6 včetně podání řádného zdůvodnění. Viz. Příloha č.1.

Naši žádost o prodej částí pozemků zastupitelstvo na svém zasedání 20.9. 2018 schválilo usnesením č. ZM 18 07 06 10.

Vzhledem k umístění vodní jímky a rozvodů vody bylo 31.10. 2018 svoláno místní šetření. Na základě místního šetření a jednání na místě vznikl požadavek o zanesení věcných břemen vodovodního potrubí a přístupu k vodní jímcce. Dále od majitelky pozemků č. 136 a 135/2 a chaty na něm stojící [redacted] vzešel bezpodmínečný (celkem logický) požadavek o převedení našeho pozemku 137/2, na kterém je jediná přístupová cesta k jejím nemovitostem, Městu Děčín. S tímto požadavkem jsme souhlasili, přestože pro nás znamenal nemožnost spojení našeho pozemku s případně nově nabytým, ačkoli jsme navrhovali vybudování nové přístupové výhodnější a kratší cesty pro [redacted] a dále do lesa k prameništím pitné vody.

Zastupitelstvo Města na svém zasedání 24.10. 2019 usnesením č. ZM 19 08 05 12 schválilo revokaci usnesení č. ZM 18 07 06 10 ze dne 20.9.2018 v plném znění z důvodu nových skutečností a zveřejnilo:

- 1/ záměr Města prodat části pozemků p.č. 132/1 k.ú. Dolní Žleb o výměrách dle geometrického plánu, který bude vyhotoven – cca 600 m²
- 2/ záměr Města prodat části pozemků p.č. 132/6 k.ú. Dolní Žleb o výměrách dle geometrického plánu který bude vyhotoven – cca 160 m², s podmínkou zatížení částí pozemků 132/1 a 132/6 věcným břemenem práva stezky a práva umístění vodovodního potrubí pro uživatele,
- 3/ výkup pozemku p.č. 137/2 k.ú. Dolní Žleb o výměře 141m² – stávající komunikace.

Dále z jednání orgánů Města vyplynul požadavek na odprodej zbylé části pozemku p.č. 132/1 k.ú. Dolní Žleb, a prodej výše citovaných částí pozemků 132/1 a 132/6 je tímto podmíněn.

S podmínkou jsme souhlasili, doufajíc, že cena pozemků nebude stanovena na 200,- Kč/m² podle „zásad“, ale podle znaleckého posudku (**jak bylo zmíněno v dopise z 31.10. 2019**) a bude nižší.

Následně přišla epidemie Coronaviru a další jednání a kroky ohledně prodeje pokračovaly až v roce 2021. Jednání zastupitelstva 25.11. 2021 projednalo a schválilo prodej pozemků pod č.j. ZM 21 09 04 20 ve stavu podle přiloženého geometrického plánu.

Následně jsme se se zástupcem Města dohodli, že se očekávají změny v podmínkách prodeje, nadále od roku 2022 se bude prodávat podle znaleckého posudku, což jsme doufali, že bude pro nás znamenat nižší cenu za m².

Usnesením č. ZM 22 02 04 07 prodej zastupitelstvo podle znaleckého posudku schválilo. Pro nás bohužel v ceně stejné jako podle dřívějších zásad tj. 200,- Kč/m².

Odůvodnění žádosti o snížení ceny :

I přes celkové skokové navýšení cen nemovitostí v uplynulých letech nám připadá částka 200,- Kč za m² neúměrně vysoká. Pozemky 132/11 a 132/13 nenavazují na náš stávající pozemek jsou odděleny cestou, kterou Město Děčín od nás případně odkoupí podle posudku za částku 150 Kč/m², za stejnou cenu odkoupí i pozemek 138/4, který byl v minulosti vedený jako zahrada a na kterém výše popsána cesta pokračuje do lesa a k prameništi pitné vody,

a/ pozemky 132/13 a 132/11 jsou zatíženy několika věcnými břemeny, kromě vodovodního potrubí je zde také umístěn sloup a vedení el. připojení k sousedním objektům a dále ve spodní části břemeno přístupu k vedení veřejného osvětlení

b/ pozemek je ve strmém svahu a protíná ho poměrně hluboká rýha,

c/ v horní části pod cestou je letitá navážka různé suti po původních majitelích, která má nepevný povrch, který se jen při pouhé chůzi boří,

d/ pozemek je silně zaplevelený křídlatkou a netýkavkou žilnatou – obě jsou silně invazivní rostliny, likvidace bude velmi náročná, dále je na pozemku mnoho náletů javorů, lísky a pod.

e/ v současném stavu je pozemek 132/13 téměř neprůchodný, skálu na pozemku 132/11 znalec zřejmě počítá jako zhodnocující „estetický krajinový prvek“

viz. přiložené fotografie

f/ nesouhlasíme s provedeným znaleckým posudkem, posudek dle našeho názoru neodpovídá skutečnému stavu pozemku

Z výše uvedených důvodů žádáme o snížení ceny pozemků 132/13 a 132/11

Z průměrné ceny 200,- Kč/m² na 100,- Kč/m². to znamená z 224 200,-Kč.

na 112 100,- Kč. Prodej pozemků č. 137/2 a 138/4 Městu Děčín nabízíme na oplátku za cenu stejnou tj. 100,- Kč/m²

Celkové zhodnocení po provedení transakce :

- a/ Město Děčín se zbaví prakticky nepoužitelného pozemku
- b/ dojde k nápravě stavu, kdy důležité přístupové cesty už nepovedou po soukromém pozemku [REDACTED]
- c/ [REDACTED] získají prostor pro vybudování parkovací plochy min. pro dvě vozidla, a to za situace kdy jsou možnosti parkování na obecním pozemku velmi omezené, dále budou moci vybudovat od parkování přímou cestu ke své nemovitosti, po které bude možné případně vozit i materiál nutný k opravám.

Předem děkujeme za kladné vyřízení žádosti s pozdravem

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



pozemek 132/13



část pozemku 137/2



horní část pozemku 132/11



dolní část pozemku 132/11



Det.A

471/1

135/1

139/1

VB B

136

137/1

135/2

138/3

137/1



140/2

137/3

Det.A

137/2

140/5

132/6

VB C

141/2

132/1

140/1

Det.B

132/2

196

131/1

132/12

191

197

VB D

132/9

10.87

132/8



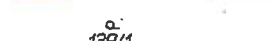


Det.B

VB C

VB A

VB B



-  vlastní [redacted]
-  město kupuje od [redacted]
-  139/1
-  kupují [redacted]
-  trasy věcných břemen pro vlastníky sousedních nemovitostí - omezení pro

47V1

Det.A

Det.A

132/5

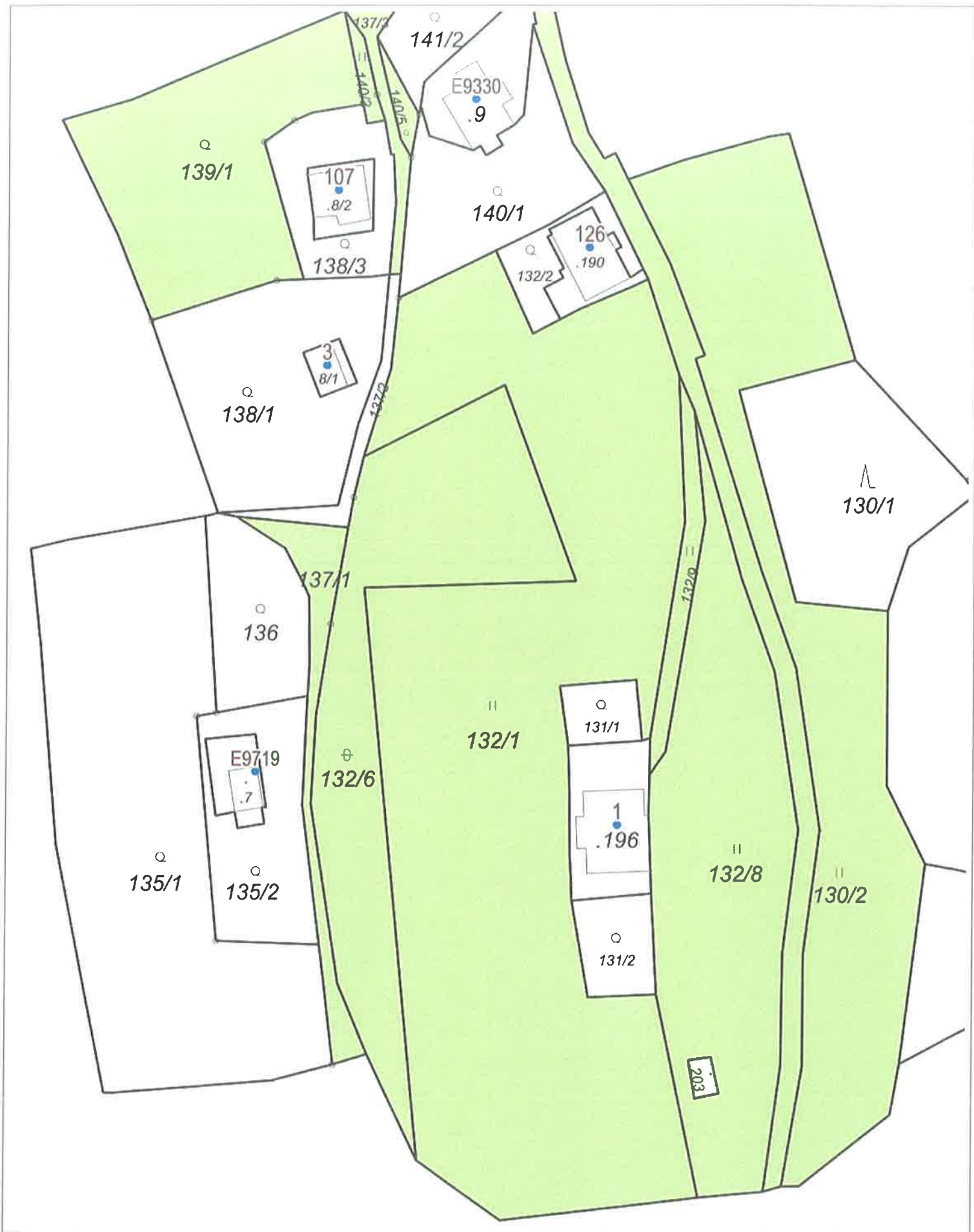
132/1

141/2

Det.B


VB "C"

VB "D"




Jím. zásobující okolní nemovitosti - bude ošetřeno věcným břemenem






Uvažovaná plocha k vybudování cesty k objektu - část p.č. 132/1 a 132/6 k.ú. Dolní Žleb + umístění vodovodní šachty - jímky (přístup bude ošetřen věcným břemenem)




uvažované vybudování cesty - pěšiny k objektu žadatelů -
p.č. 132/1 a 132/6 k.ú. Dolní Žleb



Zamýšlené vyústění budoucí cesty k objektu žadatelů -
pozemek p.č. 132/1 k.ú. Dolní Žleb

uvažovaná plocha pro 2 parkovací stání



Požadovaná část pozemku p.č. 132/6 a 132/1 k.ú. Dolní Žleb
manž. Chrdleovi