

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 24. 9. 2026

ZM 26 07 06 05

Název:

Prodej pozemku p.č. 409 jehož součástí je stavba č.p. 318, Labské nábřeží, k.ú. Podmokly

Mimořádný materiál: ☐

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na prodej nemovitostí a

zveřejňuje

prodej pozemku p.č. 409 o výměře 126 m² jehož součástí je stavba Děčín IV-Podmokly, č.p. 318, Labské nábřeží, k.ú. Podmokly, se všemi součástmi a příslušenstvím, formou dražby s výchozí cenou stanovenou pro dražbu ve výši 6 663 377,00 Kč, z důvodu nových skutečností.

Stanovisko RM:

Rada města projednala dne 8. 9. 2026 návrh na prodej nemovitostí a usnesením č. RM 26 15 37 10 potvrdila usnesení č. RM 26 05 37 05 ze dne 10.3.2026, týkající se zveřejnění prodeje pozemku p.č. 409 o výměře 126 m² jehož součástí je stavba Děčín IV-Podmokly, č.p. 318, Labské nábřeží, k.ú. Podmokly, se všemi součástmi a příslušenstvím, formou dražby s výchozí cenou stanovenou pro dražbu ve výši 6 663 377,00 Kč, z důvodu nových skutečností a doporučila zastupitelstvu města zveřejnit prodej pozemku p.č. 409 o výměře 126 m² jehož součástí je stavba Děčín IV-Podmokly, č.p. 318, Labské nábřeží, k.ú. Podmokly, se všemi součástmi a příslušenstvím, formou dražby s výchozí cenou stanovenou pro dražbu ve výši 6 663 377,00 Kč, z důvodu nových skutečností.

Cena:	6 663 377,00
Návrh postupu:	RM potvrdila usnesení č. RM 26 05 37 05 a doporučila zveřejnit prodej formou dražby.

Důvodová zpráva:

- statutární město Děčín je vlastníkem pozemku p.č. 409 o výměře 126 m² jehož součástí je stavba Děčín IV-Podmokly, č.p. 318, Labské nábřeží, k.ú. Podmokly
- statutární město Děčín nabylo stavbu do svého vlastnictví dle kupní smlouvy, s právními účinky zápisu ke dni 03.06.2022, za kupní cenu ve výši 6 470 000,00 Kč
- pozemek p.č. 409 o výměře 126 m² pod částí stavby byl v majetku města - nebyl součástí kupní smlouvy
- odhad ceny obvyklé č. položky 25007093 ze dne 04.08.2025 ocenil stavbu pro administrativu č.p. 318 a pozemek p.č. 409 vše k.ú. Podmokly cenou obvyklou ve výši 5 820 000,00 Kč - viz. část odhadu v příloze
- v odhadu je uvedena cena za pozemek p.č. 409 ve výši 193 377,00 Kč (17. str. odhadu), o tuto částku byla cena nemovitostí ve variantě č. 1 navýšena (kupní cena 6 470 000,00 Kč + pozemek 193 377,00 Kč)
- usn. č. ZM 25 02 06 36 ze dne 27.02.2025 zveřejnilo záměr města prodat výše uvedené nemovitosti
- jelikož stavba stojí částečně i na pozemku jiného vlastníka - tj. na pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly (v této době vlastnictví *****), byl vlastník pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly písemně informován o zveřejnění záměru města prodat nemovitosti
- fotodokumentace objektu - viz. v odhadu
- dne 2.9.2025 byl do jednání RM předložen materiál na zveřejnění prodeje nemovitostí formou dohádovacího řízení s výchozí cenou stanovenou pro dohádovací řízení ve výši 5 820 000,00 Kč dle odhadu č. položky 25007093
- materiál byl stažen s tím, že výchozí cena stanovená pro dohádovací řízení bude ve stejné výši jako při nákupu nemovitosti
- dne 16.9.2025 byl do jednání RM předložen materiál na zveřejnění prodeje nemovitostí formou dohádovacího řízení s výchozí cenou stanovenou pro dohádovací řízení ve variantním řešení, a to dle nákupní ceny + cena za pozemek pod částí stavby a dle nákupní ceny za objekt - materiál byl stažen a byly uloženy úkoly
- úkoly PT251005, PT251260 uložily OSM, ve spolupráci s AKNT, vypracovat možné postupy při prodeji nemovitostí, včetně stanovení předem daných podmínek pro zveřejnění prodeje nemovitostí a změny způsobu prodeje, tj. zjistit možnost prodeje nemovitostí formou dražby, včetně navazující administrativy
- zveřejnění záměru města prodat nemovitosti - usn. č. RM 25 01A 37 31 ze dne 14.01.2025
- zveřejnění záměru města prodat nemovitosti - usn. č. ZM 25 02 06 36 ze dne 27.02.2025

- záměr města prodat nemovitosti zveřejněn na úřední desce v 03/25 a dále opětovně zveřejněn v období od 17.06.2025 do 31.08.2025

V současné době OSM eviduje 1 žádost o prodej nemovitostí a 1 dotaz na informace ohledně dražby a v případě nekonání dražby zájem o odkup nemovitostí.

Nové skutečnosti:

- na jednání ZM dne 26.3.2026 byl usn. č. ZM 26 03 06 05 zveřejněn prodej pozemku p.č. 409 o výměře 126 m² jehož součástí je stavba Děčín IV-Podmokly, č.p. 318, Labské nábřeží, k.ú. Podmokly, se všemi součástmi a příslušenstvím, formou dražby s výchozí cenou stanovenou pro dražbu ve výši 6 663 377,00 Kč
- prodej byl zveřejněn na úřední desce v 04/26
- OSM ve spolupráci s AKNT začal připravovat specifikaci podmínek dražby pro dražebníka (tj. část stavby stojí na pozemku jiného vlastníka, hradí se poplatek za užívání pozemku, atd.), aby se mohlo uskutečnit výběrové řízení na určení dražebníka. Po vybrání konkrétního dražebníka by do orgánů města byl předložen materiál na schválení zpeněžení nemovitostí formou dražby konkrétním dražebním s výchozí cenou schválenou pro dražbu + konkrétní podmínky dražby. Po schválení materiálu by byla zrealizována dražba.
- zároveň s AKNT bylo řešeno, zda vlastník pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly, na kterém stojí část stavby č.p. 318, má ze zákona předkupní právo k nemovitosti a jak dále postupovat
- AKNT sdělila, že dle § 3059 o.z. předkupní právo vlastníka stavby, která je zřízena na několika pozemcích (tj. na pozemku p.č. 409 se stavbou č.p. 318, na pozemku p.č. 410/4) se týká výhradně toho pozemku, na kterém leží převážná část stavby, nikoli pozemku sousedního, na němž se nachází menší část stavby, tzn., že vlastníkem pozemku p.č. 410/4 by předkupní právo svědčilo jen tehdy, pokud by se na tomto pozemku nacházela převážná část stavby č.p. 318 (odhadem ze zjednodušené stavební dokumentace i dle náhledu katastrální mapy bylo zjištěno, že převážná část stavby na pozemku p.č. 410/4 neleží). Tzn. vlastníkem pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly nevzniká zákonné předkupní právo ke stavbě.
- OSM opakovaně řešil s AKNT podrobné znění omezující podmínky, že část stavby zasahuje na pozemek jiného vlastníka

- v 05/26 byl mimo jiné odprodán pozemek p.č. 410/4 k.ú. Podmokly společnosti NH Pro s.r.o. za kupní cenu 76 000,00 Kč uvedenou v kupní smlouvě
 - na jednání ZM dne 25.6.2026 bylo usnesením č. ZM 26 06 99 01 revokováno usnesení č. ZM 26 03 06 05 ze dne 26.3.2026 a uloženo radě města bezodkladně zahájit právní jednání k nabytí pozemku p.č. 410/4 zastavěná plocha a nádvoří, kat. území Podmokly, obec Děčín za příslušnou úplatu podle § 2144 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
 - zastupitel (předkladatel a zpracovatel výše uvedeného) jako důvod uvedl, že statutárnímu městu Děčín jako vlastníkoví stavby č.p. 318 Děčín IV-Podmokly, která z části stojí na pozemku p.č. 410/4 a ve smyslu § 3056 zák. 89/2012 Sb. NOZ, svědčí předkupní právo k uvedenému pozemku a v případě, že statutárnímu městu Děčín nebyla nabídka k využití předkupního práva doručena, případně nebylo předkupní právo řádně vypořádáno, je město oprávněno požadovat po nabyvateli převod pozemku za stejných podmínek, za jakých jej nabyt dle § 2144 NOZ, za účelem sjednocení vlastnictví stavby a pozemku
 - úkolem PT260739 bylo OSM uloženo ve spolupráci s AKNT zahájit právní jednání k nabytí pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly, za příslušnou úplatu podle § 2144 zák. 89/2012 Sb., o.z.
 - OSM celou záležitost předal AKNT k vyjádření a sdělení postupu ve věci, případně k připravení návrhu dopisu na vlastníka pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly ve věci odkupu pozemku do vlastnictví statutárního města Děčín
 - vyjádření AKNT k celé záležitosti - viz. příloha
- ve vyjádření AKNT je mimo jiné na str. 3 citován právní rámec k přestavku a k předkupnímu právu, na str. 5 je právní zhodnocení k předkupnímu právu a k přestavku
- závěr vyjádření (str. 6-7):
- rozhodující je skutečnost, že stavba č.p. 318 byla zřízena na více pozemcích a její převážná část se nachází na pozemku p.č. 409. Podle speciálního ustanovení § 3059 občanského zákoníku se proto § 3056 až § 3058 o.z. o vzniku předkupního práva vlastníka stavby č.p. 318 použily pouze ve vztahu k pozemku p.č. 409. Ve vztahu k pozemku p.č. 410/4, na který zasahuje pouze menší část stavby, zákonné předkupní právo statutárnímu městu Děčín (ke dni nabytí vlastnictví stavby) vzniknout nemohlo ani nevzniklo.
 - původní vlastníci poz. p.č. 410/4 proto nebyli povinni (v r. 2026) nabídnout tento pozemek statutárnímu městu Děčín před jeho převodem na společnost NH Pro s.r.o. Převodem pozemku tak nedošlo k porušení zákonného předkupního práva města a nejsou splněny předpoklady pro úspěšné uplatnění nároku podle § 2144 odst. 1 o.z.
 - ustanovení § 2144 o.z. samo o sobě předkupní právo nezakládá. Umožňuje pouze domáhat se převodu věci v případě, že již existující věcné předkupní právo bylo porušeno. Tento základní předpoklad však v nyní posuzované věci splněn není.
 - s ohledem na závěry tohoto právního stanoviska AKNT doporučuje, aby statutární město Děčín nárok z tvrzeného porušení zákonného předkupního práva vůči společnosti NH Pro s.r.o. neuplatňovalo
 - pokud by se statutární město Děčín přes výše uvedené právní výhrady rozhodlo pokusit se pozemek p.č. 410/4 získat do vlastnictví realizací předkupního práva, může společnost NH Pro s.r.o. oslovit s výzvou nebo návrhem na jeho převod
 - v případném soudním řízení by město muselo prokázat, že mu k pozemku p.č. 410/4 skutečně svědčilo zákonné předkupní právo - viz. ve stanovisku v příloze
 - na poradě projektů dne 25.8.2026 bylo uloženo opětovně předložit materiál na prodej nemovitostí formou dražby k projednání v orgánech města
 - OSM zaslal vlastníkoví pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly žádost o převod pozemku do vlastnictví statutárního města Děčín za vzájemně dohodnutých podmínek

Cena:

varianta č. 1 - 6 470 000,00 Kč (nákupní cena za objekt) + 193 377,00 Kč (cena za pozemek stanovená odhadem), tj. cena celkem 6 663 377,00 Kč + ostatní náklady spojené s převodem

varianta č. 2 - 6 663 377,00 Kč

varianta č. 3 - 6 663 377,00 Kč + ostatní náklady spojené s převodem

Žadatel: *****

Závazky a pohledávky: žadatel není v evidenci dlužníků města

Vyjádření: ☐

Příloha: snimek.pdf

Komentář:

Příloha: cast odhadu c. pol.
25007093.pdf

Komentář:

Příloha: puvodni duvodova zprava
k mater. v 03-26.pdf

Komentář:

Příloha: sdeleni AKNT 12-25,
01-26.pdf

Komentář:

Příloha: stanovisko AKNT k
predkupnimu pravu.pdf

Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Ing. Miroslava Skalická		10.9.2026 12:22 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Ondřej Smíšek		11.9.2026 13:00 podepsáno	

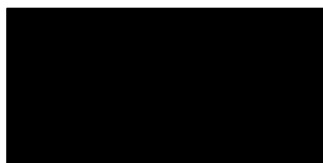
ODHAD CENY OBVYKLÉ

číslo položky: 25007093



Předmětem ocenění je odhad ceny obvyklé stavby pro administrativu č.p. 318 zapsané na LV č. 10001 v k.ú. Podmokly, obec Děčín, jež je součástí pozemku p.č. 409 a zároveň je část stavby na pozemku jiného vlastníka a to pozemku p.č. 410/4. Jedná se o nepodsklepenou administrativní stavbu o 4 nadzemních podlažích v centru města a ve vyhledávané turistické lokalitě města. Stavba je přístupná z veřejné komunikace bez možnosti parkování na pozemku.

Zhotovitel:



Zadavatel: Statutární město Děčín I



Mírové nám. 1175/5, 405 38 Děčín
IČ: 00261238

OBVYKLÁ CENA	5 820 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 47

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 30.07.2025

Vyhotoveno: V Rychnově 04.08.2025

REKAPITULACE

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Administrativní budova č.p. 318 v k.ú. Podmokly, obec Děčín.	5 222 835,- Kč
2. Pozemek p.č.409 v k.ú. Podmokly, obec Děčín	193 377,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **5 416 212,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **5 416 210,- Kč**

Cena zjištěná dle cenového předpisu	5 416 210 Kč
--	---------------------

slovy: Pět milionů čtyři sta šestnáct tisíc dvě stě deset Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Stavba pro administrativu č.p. 318 zapsaná na LV č. 10001 v k.ú. Podmokly, obec Děčín, jež je součástí pozemku p.č. 409 a z části stojí na pozemku jiného vlastníka a to p.č. 410/4. 5 822 500,- Kč

Obvyklá cena	5 820 000 Kč
---------------------	---------------------

slovy: Pět milionů osm set dvacet tisíc Kč

Silné stránky

Poloha nemovitosti.

Přístup z veřejné komunikace.

Rozsáhlý objekt.

Slabé stránky

Stavba z části na pozemku jiného vlastníka.

Ztížené parkovací možnosti.

Záplavové území stoleté vody.

Aktivní povodňová zóna.

Stavba morálně i technicky zastaralá.

Stavba neudržovaná, neužívaná.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

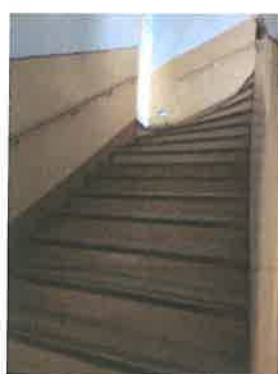
Jedná se o stavbu pro administrativu na samotném Labském nábřeží v městě Děčíně. Stavba je dlouhou dobu neužívaná a neudržovaná, což vede k značné degradaci a ztrátě na hodnotě majetku. Je morálně i technicky zastaralá vykazuje známky poruch a vyžaduje značné opravy. Z prohlídky je patrné i menší zatékání do prostor krovu. Balkon byl dlouhou dobu zarostlý vegetací a není jasné, zda není narušena statika balkonu. Stavba je napojena na vodovod, kanalizaci, elektrickou energii a sdělovací vedení. Není vyřešeno vytápění objektu - dříve řešeno akumulací kamny, což je z dnešního pohledu finančně neúnosné. Z části je stavba na pozemku jiného vlastníka, což sebou nese povinnost hradit nájem a značně tím snižuje cenu nemovité věci, protože potencionální kupci si nechtějí kupovat nemovitost, kde musí hradit nájem navíc k výdajům.

Nemovitě věci se nacházejí na vyhledávaném místě, s krásným výhledem, ale v aktivní povodňové zóně a záplavovém území 100 leté vody. Výsledná cena odpovídá výše uvedeným vlivům.

č.3 - Fotografie



č.3 - Fotografie



č.3 - Fotografie



č.3 - Fotografie



č.3 - Fotografie



Původní důvodová zpráva k materiálu do jednání RM, ZM v 03/26

Prodej nemovitostí formou dohodovacího řízení:

- prodej nemovitostí formou dohodovacího řízení bude zveřejněn na úřední desce a na serveru sreality, s možností fyzické prohlídky stavby. Poté bude stanoven termín pro konání dohodovacího řízení a tento termín bude opět zveřejněn na úřední desce a na serveru sreality. Součástí zveřejnění bude informace, že část stavby stojí na pozemku jiného vlastníka a s ním je potom nutno řešit vztah k pozemku pod stavbou.

O případném prodeji nemovitostí formou dohodovacího řízení bude opět písemně informován i vlastník pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly pod stavbou. V případě, že se vlastník pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly nezúčastní dohodovacího řízení, musí mu být nejdříve nabídnuta nemovitost ke koupi za vydraženou cenu a až po jeho případném odmítnutí, může být předložen vítěz dohodovacího řízení ke schválení v orgánech města. O těchto skutečnostech budou účastníci dohodovacího řízení informováni a zároveň bude tato informace součástí zveřejnění o dohodovacím řízení.

AKNT k prodeji formou dohodovacího řízení sdělila, že je nutno v podmínkách sdělit skutečnost, že část prodávané stavby se nachází na pozemku jiného vlastníka a další možné podmínky mohou např. být:

- kupující předloží architektonicko-urbanistickou studii navrhovaného budoucího využití stavby a převod vlastnického práva bude podmíněn schválením předložené studie městem,
- kupující doloží finanční způsobilost a zaváže se zahájit rekonstrukci v určité lhůtě,
- ve prospěch města bude zřízeno předkupní právo,
- zájemci budou upozorněni, že se objekt nachází v záplavovém území,
- kupující nebude oprávněn realizovat jiný záměr než ten, který bude schválen městem atd. (viz. vše ve vyjádření AKNT 12/25 v příloze)

Prodej nemovitostí formou dražby:

- prodej nemovitostí formou dražby bude zveřejněn, AKNT k prodeji sdělila, že prodej nemovitostí prostřednictvím realitní kanceláře formou dražby je možný, ale má svá specifika, včetně administrativní zátěže (viz. – vyjádření AKNT 01/26 v příloze).

Některá specifika:

- veřejnou dražbu lze provést na základě smlouvy o provedení veřejné dražby
- lze dohodnout úhradu nákladů veřejné dražby
- dražebník vyhlásí konání veřejné dražby uveřejněním dražební vyhlášky
- dražebník prohlásí zahájení dražby
- licitace probíhá většinou anglickým způsobem
- dražba končí většinou přiklepem
- s dražebníkem je třeba uzavřít smlouvu o provedení dražby, včetně specifikace úhrady nákladů dražby a odměny dražebníka

Závěr AKNT:

v tuto chvíli je nejasné, jak bude dražba nákladná a kdo ji bude hradit. Za předpokladu, že bude odměna dražebníka hrazena z veřejných peněz, pak doporučuje vypsát veřejnou zakázku a postupovat jako při zakázkách malého rozsahu, a to v souladu s platnými směrnicemi statutárního města Děčín. Dodavatel by tak byl vybrán ve výběrovém řízení.

Prodej nemovitostí přes E-ZAK:

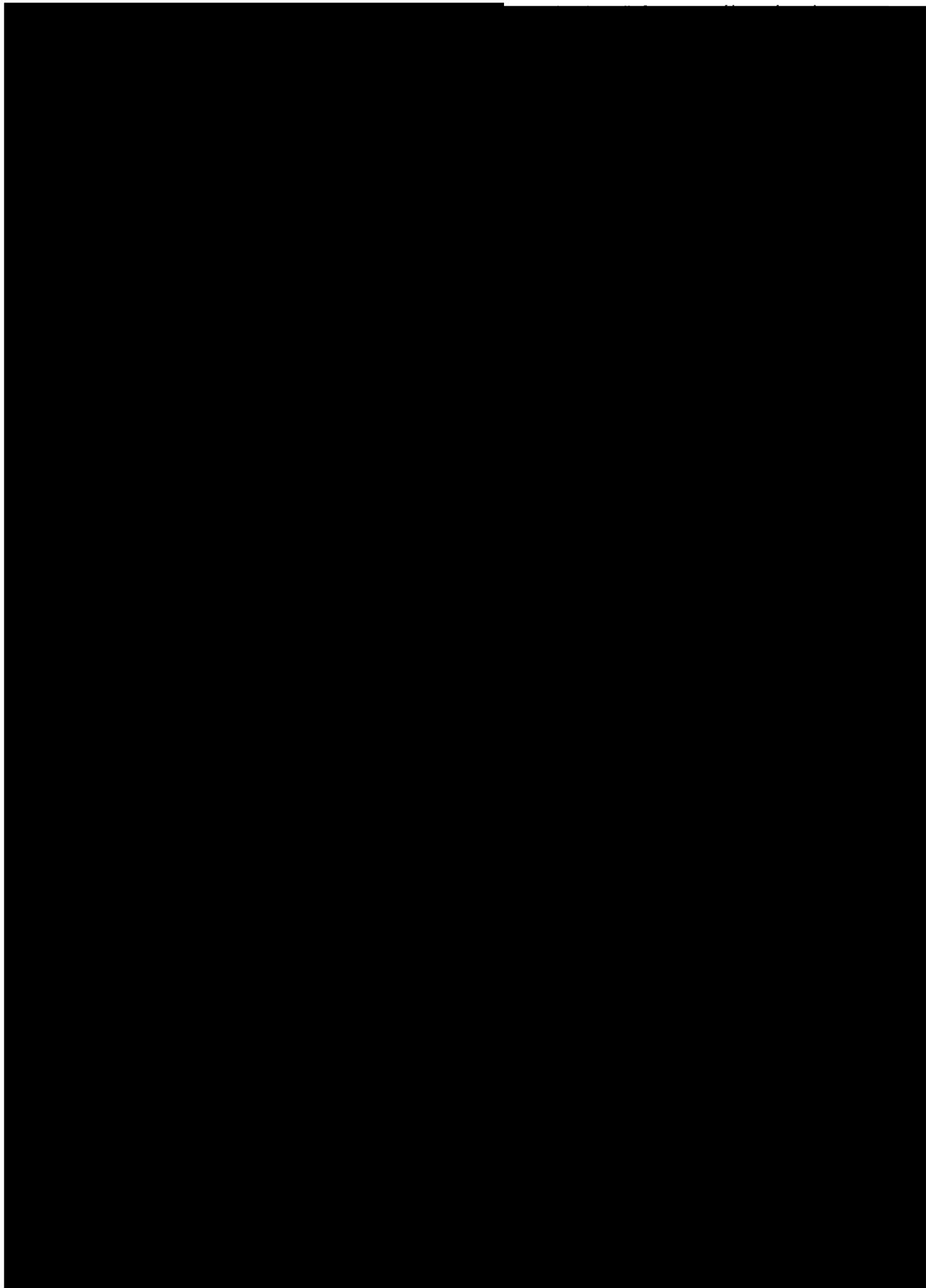
- prodej nemovitostí formou E-ZAK - v tomto případě by OSM spolupracoval s OSIT na způsobu zveřejnění, popisu a stanovení dalšího postupu.

Vyjádření dotčených odborů nebylo vyžadováno - jedná se o pokyn vedení města prodat nemovitosti s navrhovanou výchozí cenou dle kupní ceny při nabytí nemovitosti + cena za pozemek.

Pro rozsáhlost problematiky je možné nahlédnout na předchozí materiály RM, ZM a další podklady na OSM.

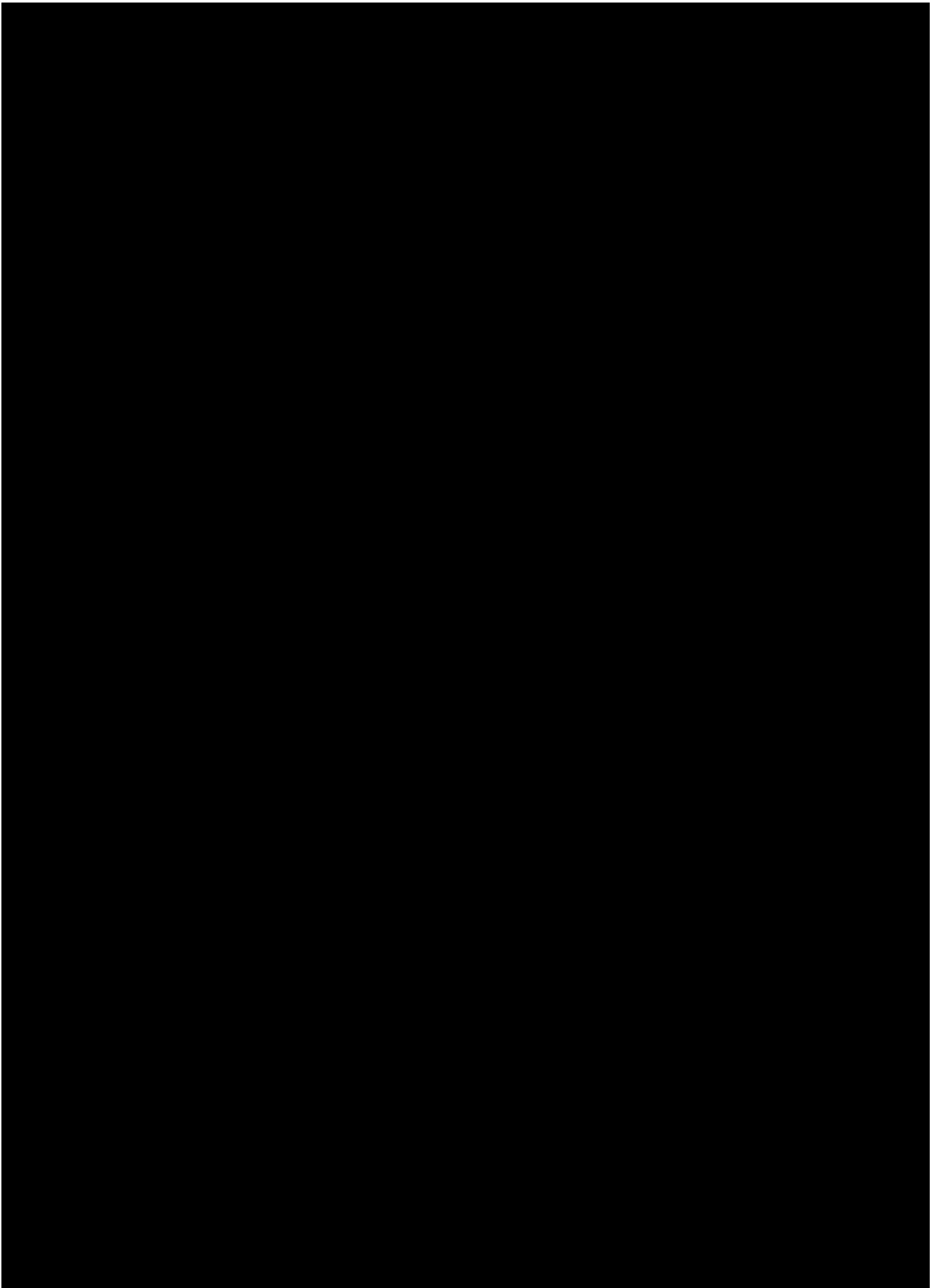
Od:
Odesláno:
Komu:
Kopie:
Předmět:

Re: Prodej pozemku p.č. 409 jehož součástí je stavba čp. 318 Labské nábř. , k.ú.
Podmokly



Od:
Odesláno:
Komu:
Kopie:
Předmět:

Re: Prodej pozemku p.č. 409 jehož součástí je stavba čp. 318 Labské nábř. , k.ú.
Podmokly





Statutární město Děčín
Odbor správy majetku

V Děčíně dne 23. 07. 2026

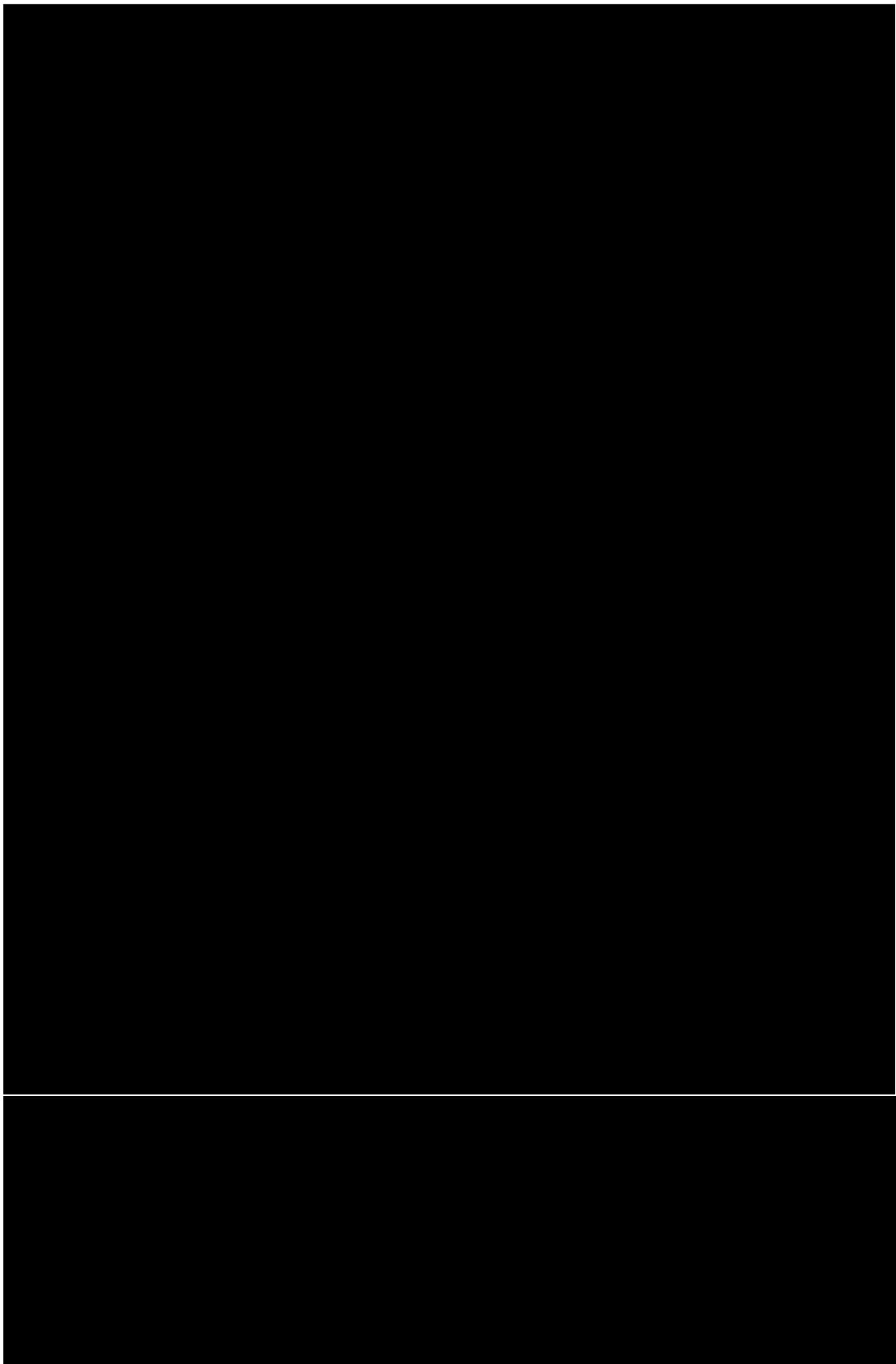
PRÁVNÍ STANOVISKO

ve věci

předkupní právo statutárního města Děčín jako vlastníka pozemku p. č. 409, jehož součástí je stavba č. p. 318, k pozemku p. č. 410/4 v k.ú. Podmokly

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]