

## MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 26. 3. 2026

ZM 26 03 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 v k.ú. Podmokly a

**zveřejňuje**

prodej pozemku p.č. 409 o výměře 126 m<sup>2</sup> 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.

### Stanovisko RM:

Rada města dne 10.03.2026 projednala návrh na prodej nemovitostí v k.ú. Podmokly a usnesením č. RM 26 05 37 05 doporučila zastupitelstvu města zveřejnit prodej pozemku p.č. 409 o výměře 126 m<sup>2</sup> 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, tj. variantu č. 2.

Dále RM projednala variantu č. 1, tj. doporučit zastupitelstvu města zveřejnit prodej pozemku p.č. 409 o výměře 126 m<sup>2</sup> jehož součástí je stavba Děčín IV-Podmokly, č.p. 318, Labské nábřeží, k.ú. Podmokly, se všemi součástmi a příslušenstvím, formou dohádovacího řízení s výchozí cenou stanovenou pro dohádovací řízení ve výši 6 663 377,00 Kč + ostatní náklady spojené s převodem a variantu č. 3, tj. doporučit zastupitelstvu města zveřejnit prodej pozemku p.č. 409 o výměře 126 m<sup>2</sup> jehož součástí je stavba Děčín IV-Podmokly, č.p. 318, Labské nábřeží, k.ú. Podmokly, se všemi součástmi a příslušenstvím, přes E-ZAK s výchozí cenou stanovenou pro E-ZAK ve výši 6 663 377,00 Kč + ostatní náklady spojené s převodem.

Cena:	6 663 377,00
Návrh postupu:	RM doporučila zveřejnit prodej formou dražby.

## Důvodová zpráva:

- statutární město Děčín je vlastníkem pozemku p.č. 409 o výměře 126 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 (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 dohodovacího řízení s výchozí cenou stanovenou pro dohodovací řízení ve výši 5 820 000,00 Kč dle odhadu č. položky 25007093 - materiál byl stažen s tím, že výchozí cena stanovená pro dohodovací řízení bude ve stejné výši jako při nákupu nemovitosti
  - dne 16.9.2025 byl do jednání RM předložen materiál na zveřejnění prodeje nemovitostí formou dohodovacího řízení s výchozí cenou stanovenou pro dohodovací 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

## 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.

V současné době OSM eviduje 1 žádost o prodej nemovitostí.

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:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Bc. František Kučera	13.3.2026 11:21 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Ondřej Smíšek	16.3.2026 07:03 podepsáno	





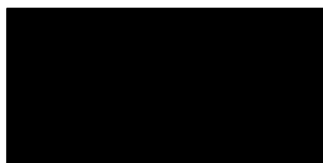
# ODHAD CENY OBVYKLÉ

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**

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>5 416 210 Kč</b>
--	---------------------

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
---	----------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b>5 820 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

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

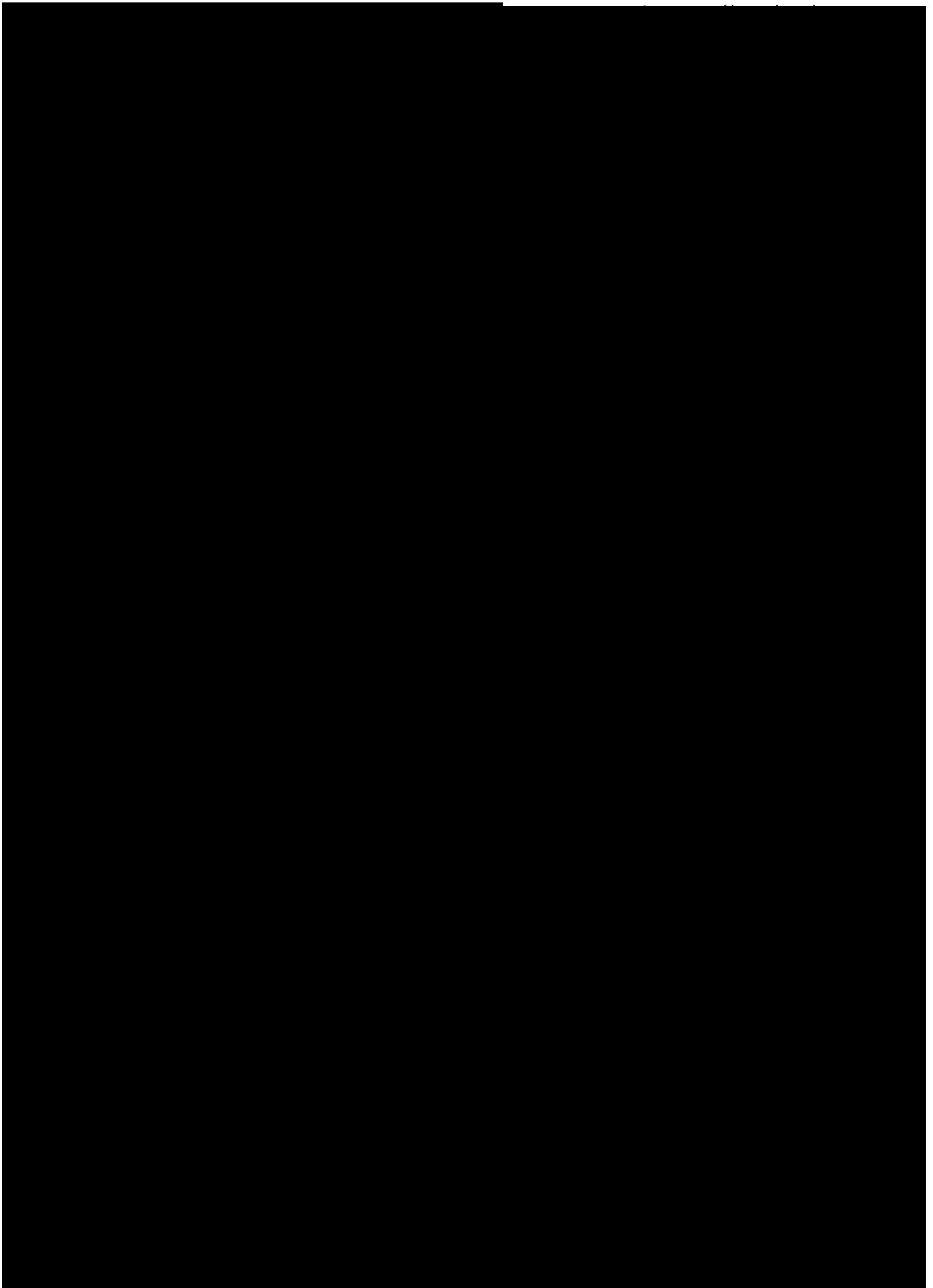


### č.3 - Fotografie



**Od:**  
**Odesláno:**  
**Komu:**  
**Kopie:**  
**Předmět:**

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



[REDACTED]

---

**Od:**  
**Odesláno:**  
**Komu:**  
**Kopie:**  
**Předmět:**

[REDACTED]

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

