

## MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 21. 10. 2021

ZM 21 08 05 19

### Název:

Prodej pozemku p.č. 25, včetně objektu č.p. 195, Děčín XXXI-Křešice - adresný záměr

Mimořádný materiál:

### Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na prodej pozemku včetně objektu v k.ú. Křešice u Děčína a  
zveřejňuje

zastupitelstvu města zveřejnit záměr města prodat pozemek p.č. 25 o výměře 217 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba Děčín XXXI-Křešice, č.p. 195 vše v k.ú. Křešice u Děčína pro \*\*\*\*\*, za cenu 550.000,00 Kč + ostatní náklady spojené s převodem.

### Stanovisko RM:

Rada města projednala dne 05. 10. 2021 návrh na prodej pozemku včetně objektu v k.ú. Křešice u Děčína a usnesením č. RM 21 16 37 39 doporučila zastupitelstvu města zveřejnit záměr města prodat pozemek p.č. 25 o výměře 217 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba Děčín XXXI-Křešice, č.p. 195 vše v k.ú. Křešice u Děčína pro \*\*\*\*\*, za cenu 550.000,00 Kč + ostatní náklady spojené s převodem, tj. variantu č. 1.

Dále RM projednala variantu č. 2, tj. doporučit zastupitelstvu města zveřejnit záměr města prodat pozemek p.č. 25 o výměře 217 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba Děčín XXXI-Křešice, č.p. 195 vše v k.ú. Křešice u Děčína pro \*\*\*\*\*, za cenu 770.000,00 Kč dle ZP č. 1269-079/2021 ze dne 10.09.2021 vypracovaného znalcem \*\*\*\*\* + ostatní náklady spojené s převodem.

Cena:	550 000,00
Návrh postupu:	RM doporučila zveřejnit záměr.

## Důvodová zpráva:

- objekt č.p. 195 ul. U Trati, Děčín XXXI je bez přístupu a okolní pozemek p.č. 27/1 k.ú. Křešice u Děčína je ve vlastnictví žadatele \*\*\*\*\*
- sousední objekt bez č.p. na pozemku p.č. 24 k.ú. Křešice u Děčína je ve vlastnictví \*\*\*\*\* a oba objekty jsou technicky propojeny, tj. půdorysně se navzájem prolínají (některé místnosti navzájem zasahují do vedlejšího objektu), hlavní vodoměr je společný pro oba objekty, inženýrské sítě vedou přes pozemek p.č. 27/1 k.ú. Křešice u Děčína (vlastnictví \*\*\*\*\*) a jsou také společné pro oba objekty, odkanalizování obou objektů je v havarijním stavu
- výše uvedené právní vady, tj. objekt bez přístupu, okolní pozemek ve vlastnictví soukromé osoby, technické propojení obou objektů, omezují možnost nabízet nemovitost i jiným možným zájemcům
- právní zástupce města na základě výše uvedených skutečností doporučil prodej objektu buď vlastníkovi sousedního objektu, tj. \*\*\*\*\* s tím, že v souladu s občanským zákoníkem dojde ke sjednocení vlastnictví nebo vlastníkovi okolního pozemku, tj. \*\*\*\*\* s tím, že objekt je bez přístupu a tímto prodejem bude také sjednoceno vlastnictví objektu a okolního pozemku
- v r. 2018 byl objekt nabízen nejdříve \*\*\*\*\* za cenu ve výši 900.000,00 Kč dle znaleckého posudku č. 947-149/2018 (pro obsahlost není naskenován a je k nahlédnutí na OMH - v příloze je pouze titulní strana znaleckého posudku)
- dne 14.1.2019 se na OMH uskutečnilo jednání, kde byl \*\*\*\*\* seznámen se všemi skutečnostmi. Na jednání projevil zájem o koupi objektu s tím, že bude řešit finanční prostředky. Poté byl opakovaně vyzván k podání žádosti o prodej nemovitosti.
- v 08/19 \*\*\*\*\* podal nejdříve písemnou žádost o přímý odprodej nemovitosti za cenu 900.000,00 Kč a poté následovala další žádost ve věci výrazného snížení kupní ceny (bez sdělení konkrétní částky) za prodej této nemovitosti z důvodu nevyřešeného přístupu do objektu a připojení vody a kanalizace do objektu na základě jednání s vlastníkem pozemku p.č. 27/1 k.ú. Křešice u Děčína (o těchto omezeních byl \*\*\*\*\* informován již na jednání dne 14.1.2019)
- OMH vyzval \*\*\*\*\* k návrhu konkrétní kupní ceny, opět nereagoval a byl opakovaně vyzván
- v 02/20 \*\*\*\*\* zaslal písemnou žádost o prodej nemovitosti za sníženou nabídkovou cenou ve výši 450.000,00 Kč z důvodu problémů s přístupovou cestou do objektu a s připojením vody a kanalizace
- stanoviska ostatních odborů nebyla vyžadována z důvodu, že v souladu se zákonem je nutno sjednotit vlastnictví
- OMH doporučil tzv. přímý odprodej objektu \*\*\*\*\* za 450.000,00 Kč z těchto důvodů:
  - objekt je bez přístupové cesty
  - objekty jsou technicky propojeny a mají společný vodoměr a inženýrské sítě, které jsou vedeny přes cizí pozemek
  - stávající technický stav objektu představuje do budoucna pro město velkou finanční zátěž z hlediska oprav (viz. popis objektu níže) a z hlediska nutnosti vyřešit nové odkanalizování objektu
  - prodejem objektu dojde ke sjednocení vlastnictví
  - dle „Zásad“ může zastupitelstvo města rozhodnout o přímém odprodeji předem určenému kupujícímu
- do jednání orgánů města byl předložen materiál ve variantním řešení, tj. i návrh ceny \*\*\*\*\* a usnesení č. ZM 20 04 08 06 ze dne 25.6.2020 zveřejnilo adresný záměr města prodat výše uvedenou nemovitost \*\*\*\*\* za cenu 900.000,00 Kč dle znaleckého posudku
- \*\*\*\*\* byl výsledek jednání ZM sdělen písemně a byl vyzván k písemnému potvrzení případného zájmu o koupi objektu - \*\*\*\*\* opět na výzvy nereagoval
- z výše uvedeného vyplývá, že záměr odprodeje nemovitosti \*\*\*\*\* nebyl zrealizován

- OMH vyzval vlastníka okolního pozemku p.č. 27/1 k.ú. Křešice u Děčína \*\*\*\*\* k vyjádření, zda má o koupi objektu zájem za cenu ve výši 900.000,00 Kč - s \*\*\*\*\* bylo v této věci jednáno již v minulosti, kdy sdělil, že je ochoten odkoupit nabízený objekt

- v 09/20 \*\*\*\*\* sdělil, že by měl zájem o odkup nemovitosti a poté se uskutečnila fyzická prohlídka objektu, dále sdělil že bude celou záležitost konzultovat s daňovým poradcem

- v r. 2021 byl \*\*\*\*\* vyzván k podání informace, zda má o koupi objektu zájem a \*\*\*\*\* sdělil, že si zajišťuje další potřebné informace ohledně nájemních smluv, smluv se SČVK na dodávky vody a jedná s SČVK a.s a SVS a.s. ohledně řešení odpadních vod a řešení výstavby čističky odpadních vod

- v 07/21 proběhlo jednání u vedoucího OMH s tím, že zájem \*\*\*\*\* o koupi objektu nadále trvá

- v 09/21 byl vyhotoven nový znalecký posudek č. 1269-079/2021 na ocenění nemovitosti ve výši 770.000,00 Kč (znalecký posudek není pro obsáhlost naskenován a je k nahlédnutí na OMH - v příloze je pouze titulní strana znaleckého posudku)

- zároveň byla ještě znovu nabídnuta nemovitost k odkupu za nižší cenu \*\*\*\*\* - opět nereagoval

- \*\*\*\*\* písemně sdělil (viz. příloha), že je ochoten za danou nemovitost nabídnout cenu ve výši 550.000,00 Kč s ohledem na právní vady nemovitosti

Pro úplnost OMH uvádí, že hlavní vodoměr je v šachtě areálu bývalých konzerváren a na náklady města byly zřízeny podružné vodoměry. Plátcem vodného je statutární město Děčín a s \*\*\*\*\* je uzavřena dohoda o hrazení vodného. Kanalizace je v havarijním stavu a je vedena přes pozemek p.č. 27/1 (LV - \*\*\*\*\*). Kanalizace se musí průběžně odčerpávat z důvodu ucpávání a je společná pro oba objekty. Na objektu jsou průběžně prováděny pouze nejnutnější opravy.

OMH dále pro představu sděluje hrubý odhad nákladů na odkanalizování objektu a stavební úpravy, které by zrušily propojení obou objektů:

- nová kanalizace (hydrogeologický posudek, projektová dokumentace, povolení, pořízení čističky) - cca 650.000,00 Kč

- dále by bylo nutno jednat o odkoupení části pozemku k umístění čističky a vyřešit přístup kvůli údržbě čističky

- v této městské části není kanalizace, a proto není možné napojení na kanalizaci - musela by se dobudovat

- stavební práce na zrušení stavebního propojení objektů - cca 200.000,00 Kč

- zajistit vyhotovení nového prohlášení ke stavbě dle skutečného stavu a jeho zápis do katastru nemovitostí - cca 15.000,00 Kč

Popis objektu:

bytová jednotka č. 1 - obsazena nájemníkem na dobu neurčitou - 2 samostatné místnosti přístupné z hlavní chodby, WC mimo obyvací prostor na chodbě, topení lokální

bytová jednotka č. 2 - obsazena nájemníkem na dobu určitou do 30.4.2022 - velikost 3+1, koupelna a WC součástí bytu, topení lokální - uhelná kamna

bytová jednotka č. 3 - neobsazená - velikost 3+1, 2 místnosti se nachází v bytě, 1 místnost mimo bytovou jednotku přístupná z hlavní chodby, jedná se o podkrovní bytovou jednotku, kde v minulosti zatékalo, topení lokální - uhelná kamna

bytová jednotka č. 4 - neobsazená - velikost 2+1, koupelna a WC součástí bytové jednotky, topení lokální - uhelná kamna

OMH závěrem uvádí, že nemovitost byla opakovaně nabízena \*\*\*\*\* , který o ni nemá zájem. Aby objekt mohl být nabízen i jiným možným zájemcům, bylo by nutno investovat výše uvedené částky na odstranění právních vad. Další právní vadou je přístup k nemovitosti přes cizí pozemek (\*\*\*\*\* sdělil, že nový nabyvatel nebude mít nárok na zřízení služebnosti přístupové cesty formou soudního rozhodnutí přes jeho pozemek - viz. příloha). Na základě všech výše uvedených skutečností a současnému stavu objektu OMH doporučuje tzv. přímý odprodej \*\*\*\*\* za cenu ve výši 550.000,00 Kč, dle „Zásad“ kdy zastupitelstvo města může rozhodnout o přímém odprodeji předem určenému kupujícímu.

Návrh ceny za prodej:  
dle návrhu žadatele - 550.000,00 Kč  
dle ZP - 770.000,00 Kč

Účel: sjednocení vlastnictví

Žadatel: \*\*\*\*\*

Závazky a pohledávky vůči městu: 0

Vyjádření:

Příloha: snimek.pdf

Komentář:

Příloha: ZP c. 947-149-2018.pdf

Komentář:

Příloha: ZP c. 1269-079-2021.pdf

Komentář:

Příloha: potvrzeni zajmu.pdf

Komentář:

Příloha: potvrzeni zajmu + navrh  
ceny 550 000 Kc.pdf

Komentář:

Příloha: ZM 21 zadni pohled foto  
a.pdf

Komentář:

Příloha: ZM 21 predni pohled foto  
b.pdf

Komentář:

Příloha: ZM 21 b.j.c. 3 foto c.pdf

Komentář:

Příloha: ZM 21 b.j.c. 3 foto d.pdf

Komentář:



Příloha: ZM 21 b.j.c. 4 foto e.pdf

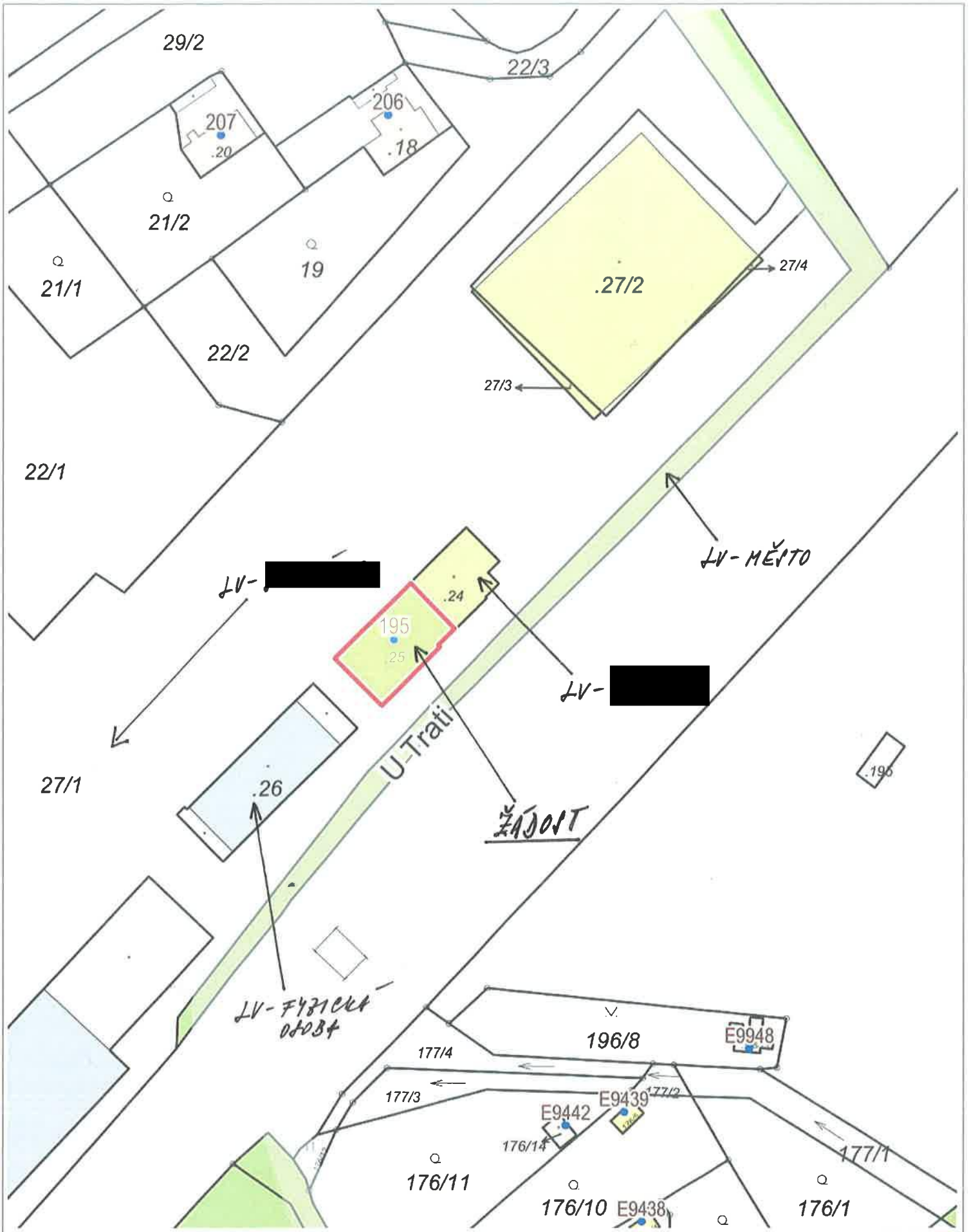
Komentář:

Příloha: ZM 21 b.j.c. 4 foto f.pdf

Komentář:

**Schvalovací cesta:**

<b>Zpracoval:</b>	Ing. Ilona Šeneklová	OMH	11.10.2021 16:47 podepsáno	
<b>Předkladatel:</b>	Ing. Bc. Tomáš Brčák		12.10.2021 13:26 podepsáno	



# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 947-149/2018

**NEMOVITÁ VĚC:** Bytový dům se čtyřmi byty, ul. U trati 195, Děčín XXXI-Křešice, částečně užívaný, obydlen v 1.NP, menší byt ve zhoršeném stavu, vyšší podlaží bez užívání a omezeného standardu a vybavení

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Děčín, k.ú. Křešice u Děčina  
Adresa nemovité věci: U Trati 195, 405 02 Děčín XXXI-Křešice

**Vlastnické údaje:** Statutární Město Děčín, Mírové nám. 1175/5, 405 02 Děčín

**OBJEDNAVATEL:** Statutární město Děčín, RČ/IČO: 00261238, [REDAKCE]  
Adresa objednavatele: Mírové náměstí 1175/5, 40538 Děčín IV-Podmokly

**ZHOTOVITEL :**  
Adresa zhotovitele:

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Určení obvyklé ceny jako návrh pro prodej z majetku obce (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA  
URČENÁ**

**900 000 Kč (pro jednání o ceně)**

Stav ke dni : 12.11.2018

Datum místního šetření: 12.11.2018

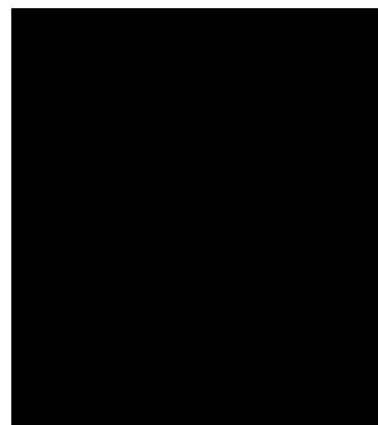
Za přítomnosti: samostatně s uživatelem a nájemcem bytu č. 2 v 1.NP, [REDAKCE]

Počet stran: 52 stran

Počet příloh: 37

Počet vyhotovení: 2

V Děčíně, dne 29.11.2018





# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ NEMOVITÉ VĚCI

## číslo položky: 1269-079/2021

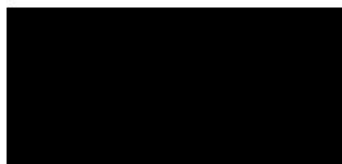
Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovité věci



### Stručný popis předmětu znaleckého posudku

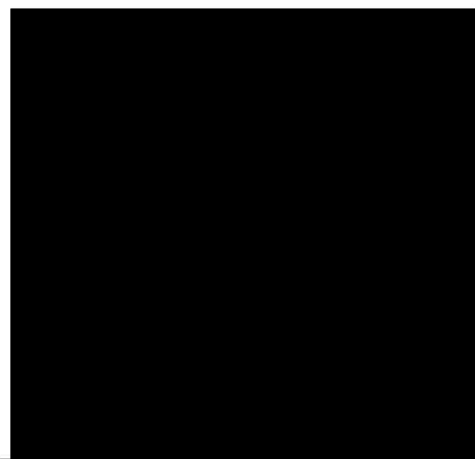
o ceně nemovité věci uvedené na LV č. 10001, k.ú. Křešice u Děčína, bytový dům se čtyřmi byty č.p. 195, ul. U Trati včetně pozemku zastavěné plochy p.č. 25, pouze pod stavbou, bez dalších pozemků a příslušenství (bez venkovních úprav a porostů)

Znalec:



Zadavatel: Statutární Město Děčín, IČO: 00261238

Mírové náměstí 1175/5  
40538 Děčín IV-Podmokly



**OBVYKLÁ CENA  
URČENÁ**

**770 000 Kč**

Počet stran: 46

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 10.9.2021

Vyhotoveno: V Děčíně 13.9.2021



[REDACTED]

---

**Od:** [REDACTED]  
**Odesláno:** 11. ledna 2021 12:09  
**Komu:** [REDACTED]  
**Předmět:** Fwd: Fwd: Znalecký posudek - stavba U Trati č.p. 195 k.ú. Křešice u Děčína

Dobrý den, paní [REDACTED]

v zastoupení pana [REDACTED] bych Vás chtěla informovat, že zájem z jeho strany trvá.

Prohlídka s paní [REDACTED] byla domluvena na 18.1.2021 ve 13hod.

Po prohlídce a následné konzultaci s daňovým poradcem bychom Vám sdělili kdo bude objekt kupovat včetně potřebných údajů.

S pozdravem a přáním krásného dne

----- Přeposlaná zpráva -----

**Předmět:**Fwd: Znalecký posudek - stavba U Trati č.p. 195 k.ú. Křešice u Děčína  
**Datum:**Fri, 8 Jan 2021 08:54:16 +0100  
**Od:** [REDACTED]  
**Komu:** [REDACTED]

Začátek přeposílané zprávy:

**Od:** [REDACTED]  
**Předmět:** FW: Znalecký posudek - stavba U Trati č.p. 195 k.ú. Křešice u Děčína  
**Datum:** 7. ledna 2021 13:10:23 SEČ  
**Komu:** [REDACTED]  
**Odpověď na:** [REDACTED]

Dobrý den pane [REDACTED]

navazuji na naši níže uvedenou korespondenci ve věci odprodeje pozemku p.č. 25, jehož součástí je stavba Děčín XXXI-Křešice, ul. U Trati č.p. 195. Dne 22.9.2020 Vám byl zaslán částečně naskenovaný znalecký posudek a 15.10.2020 Vám byl sdělen kontakt na technika ve věci fyzické prohlídky objektu.

Jelikož jsme do dnešního dne z Vaší strany neobdrželi žádnou zprávu, prosíme o sdělení v termínu do 15 dnů od obdržení tohoto e-mailu, zda máte zájem o odprodej objektu. V případě, že zájem trvá, prosíme o sdělení, kdo bude nemovitost kupovat – zda fyzická osoba či firma (uvést potřebné údaje).

**Předmět:**

FW: Objekt U Trati č.p. 195, k.ú. Křešice u Děčína

**From:**

**Sent:** Wednesday, March 17, 2021 7:38 PM

**To:**

**Subject:** Re: Objekt U Trati č.p. 195, k.ú. Křešice u Děčína

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	593
Vytvořeno: 17.03.2021 v 12:29:45 Čj.: MDC/30509/2021	Odbor oM
Listů: 1 Příloh: 0 Druh: písemné	Zprac LI

**Pracovní kopie**

Dobrý den, paní

chtěla bych Vás informovat, že kolegyně nám zaslala požadované dokumenty a zájem pana o koupi nemovitosti stále trvá.

V současnosti zjišťujeme, jaké faktické a právní důsledky by pro nás mohl mít nedořešený odvod odpadních vod z dotčené nemovitosti.

Na jednání se společností SČVK a.s. a SVS a.s., které vedeme v souvislosti s řešením odpadních vod našeho areálu bylo zmíněno, že společnost SVS má od města přislíbený prodej pozemku na výstavbu čističky odpadních vod. Je možné zjistit, zda v rámci její výstavby a řešení této problematiky v dané lokalitě máte nějaký návrh řešení u prodávané nemovitosti?

Děkuji za odpověď a přeji krásný den

S pozdravem

Dobrý den pane

navazuji na naši poslední e-mailovou korespondenci ze dne 11.1.2021, ve které nám bylo sděleno p. že zájem o výše uvedený objekt z Vaší strany trvá a že po konzultaci s daňovým poradcem sdělíte, kdo bude objekt kupovat a další potřebné údaje.

Jelikož do dnešního dne nemáme žádné informace v této věci, prosíme o sdělení v termínu do 15 dnů od obdržení tohoto e-mailu, zda budete objekt kupovat.

V případě, že nám ve stanoveném termínu nepodáte žádnou zprávu, bereme to jako Váš nezájem o koupi výše uvedené nemovitosti.

Podáváme Vám tuto zprávu a jsme s pozdravem

**Předmět:**

FW: reakce na nabídku nemovitosti U Trati č.p. 195, Děčín - Křešice

**From:**

**Sent:** Wednesday, September 01, 2021 10:53 AM

**To:**

**Subject:** reakce na nabídku nemovitosti U Trati č.p. 195, Děčín - Křešice

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	593
Vytvořeno: 01.09.2021 v 12:18:11 Čj.: MDC/93014/2021	Odbor oM
Listů: 1 Příloh: 0 Druh: písemné	Zprac LI

**Pracovní kopie**

Dobrý den, paní

na základě zvážení veškerých okolností spojených s koupí objektu na adrese U Trati č.p. 195, Děčín – Křešice, 405 02 a to především:

- špatný technický stav budovy, kdy není možné objekt bez předešlé větší investice využívat
- vzájemné stavební propojení s vedlejším objektem bez č.p., stojícím na p.č. 24 v Katastrálním území Křešice u Děčína ve vlastnictví pana
- nevyřešené odkanalizování objektu

Cena, kterou jsme ochotni za danou nemovitost nabídnout je ve výši 550.000,-Kč a to s ohledem na skutečnosti uvedené výše a dále **především právní vady, omezující běžné užívání** a to:

Pozemek p. č. 25, jehož součástí je budova č. p. 195, vše v k. ú. Křešice u Děčína, není napojen na žádnou veřejnou komunikaci. Přístup k pozemku, resp. k budově je z veřejné komunikace možný pouze přes sousední pozemek p. č. 27/1 pana Jiná osoba nemá možnost legálního přístupu z veřejné komunikace. Dle judikatury Nejvyššího soudu ČR by zde nebyl v daném případě ani právní nárok nového vlastníka na zřízení služebnosti přístupové cesty formou soudního rozhodnutí přes pozemky sousední (Nejvyšší soud se k tomuto vyjádřil v usnesení sp. zn. 22 Cdo 3242/2015 ze dne 15.11.2016, kde konstatoval: „*Hrubě nedbalé či úmyslné jednání vlastníka nemovité věci žádajícího o povolení nezbytné cesty, které je důvodem zamítnutí žaloby podle § 1032 odst. 1 písm. b) o. z., může podle okolností případu spočívat nejen ve zbavení se existujícího spojení s veřejnou cestou, ale i v nabytí nemovité věci bez zajištěného spojení s veřejnou cestou.*“). Uvedená skutečnost předmětnou nemovitost zásadním způsobem diskvalifikuje, neboť jakýkoli nabyvatel nemovitosti nebude mít legální možnost se k nemovitosti dostat. Tato skutečnost pak má zásadní dopad na obvyklou cenu nemovitosti a je nezbytné ji v úvaze o prodeji pozemku nejen zohlednit, ale zvláště zdůraznit.

S pozdravem a přáním krásného dne









9U3 6674















