

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 27. 1. 2022

ZM

22

01

05

01

Název:

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

Mimořádný materiál: ☐

Návrh usnesení:

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

schvaluje

prodej pozemku p.č. 25 o výměře 217 m², jehož součástí je stavba Děčín XXXI-Křešice, č.p. 195 vše v k.ú. Křešice u Děčína pro pana *****, za cenu 550.000,00 Kč + ostatní náklady spojené s převodem.

Stanovisko RM:

Rada města projednala dne 07.12.2021 návrh na prodej pozemku včetně objektu v k.ú. Křešice u Děčína a usnesením č. RM 21 20 37 04 doporučila zastupitelstvu města schválit prodej pozemku p.č. 25 o výměře 217 m², jehož součástí je stavba Děčín XXXI-Křešice, č.p. 195 vše v k.ú. Křešice u Děčína pro pana *****, za cenu 550.000,00 Kč + ostatní náklady spojené s převodem.

Cena:	550 000,00
Návrh postupu:	RM doporučila schválit prodej pozemku včetně stavby

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 vlastníkově sousedního objektu, tj. ***** s tím, že v souladu s občanským zákoníkem dojde ke sjednocení vlastnictví nebo vlastníkově okolního pozemku, tj. ***** s tím, že objekt je bez přístupu a tímto prodejem bude také sjednoceno vlastnictví objektu a okolního pozemku

- od r. 2018 byl objekt nejdříve nabízen ***** , probíhala jednání ohledně prodeje, kupní ceny, ale záměr odprodeje nemovitosti ***** nebyl zrealizován

- OMH nabídl nemovitost ***** , probíhala jednání ohledně technického stavu (zejména havarijní stav kanalizace) a kupní ceny

- byl vyhotoven 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)

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

- usn. č. ZM 21 08 05 19 ze dne 21.10.2021 zveřejnilo tzv. adresný záměr města prodat výše uvedenou nemovitost ***** za cenu 550.000,00 Kč + ostatní náklady spojené s převodem

Pro úplnost OMH uvádí, že kanalizace je v havarijním stavu a je vedena přes pozemek p.č. 27/1 (LV - *****). Na objektu jsou průběžně prováděny pouze nejnutnější opravy. Objekt bude odprodán se stávajícími nájemními vztahy (4 bytové jednotky, z toho 2 neobsazené). Nemovitost byla opakovaně nabízena ***** , který o ni neměl zájem. Aby objekt mohl být nabízen i jiným možným zájemcům, bylo by nutno investovat vysokou finanční částku 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).

RM záměr (adresný) - usn. č. RM 21 16 37 39 ze dne 5.10.2021

ZM záměr (adresný) - usn. č. ZM 21 08 05 19 ze dne 21.10.2021

Nájemní smlouva: ne

Účel dle žádosti: sjednocení vlastnictví

Návrh ceny: 550.000,00 Kč

Žadatel: *****

Závazky a pohledávky vůči městu: 0

Vyjádření: ☐

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

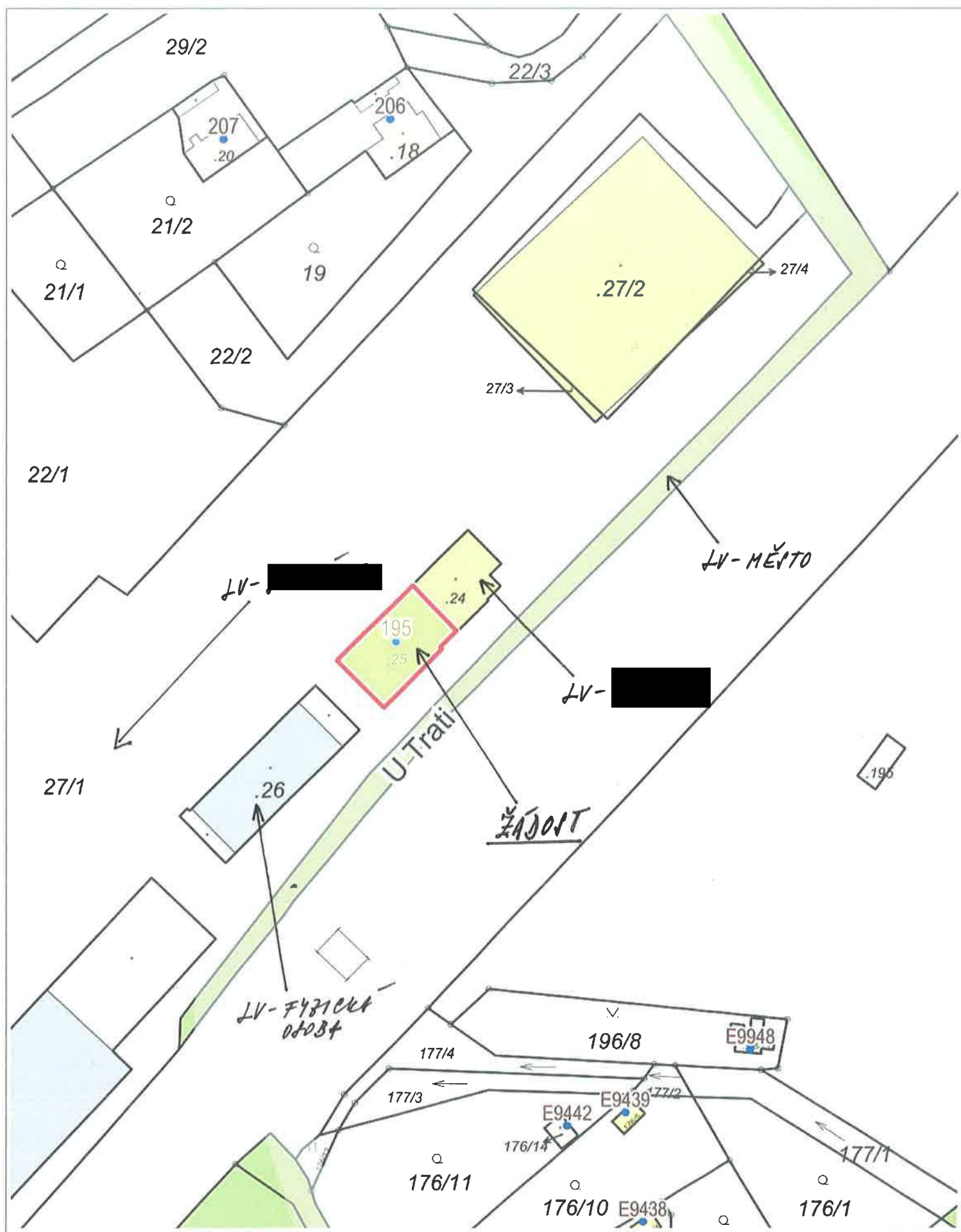
Komentář:

Příloha:

Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Bc. František Kučera	OMH	13.1.2022 14:15 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Bc. Tomáš Brčák		17.1.2022 13:17 podepsáno	



ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ NEMOVITÉ VĚCI **číslo položky: 1269-079/2021**

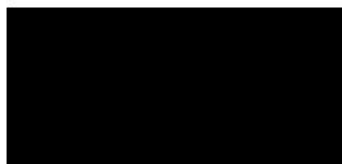
Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovité věci



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

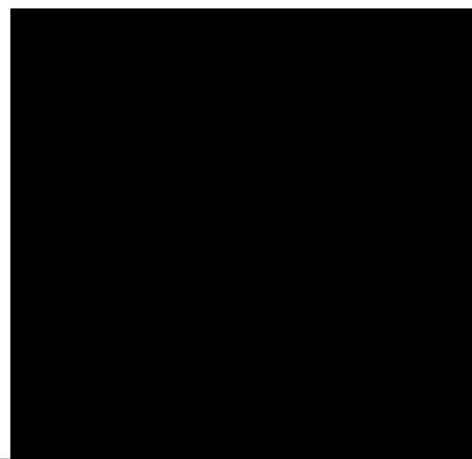
o ceně nemovité věci uvedené na LV č. 10001, k.ú. Křešice u Děčína, bytový dům se čtyřmi byty č.p. 195, ul. U Trati včetně pozemku zastavěné plochy p.č. 25, pouze pod stavbou, bez dalších pozemků a příslušenství (bez venkovních úprav a porostů)

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

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	Zpice 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











