

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 29. 6. 2023

ZM 23 08 06 16

Název:

Prodej pozemku p.č. 2277 jehož součástí je stavba č.p. 411, ul. Fügnerova, pozemku p.č. 2278/1, vše k.ú. Děčín - záměr

Mimořádný materiál:

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na prodej stavby a pozemků v k.ú. Děčín a

zveřejňuje

záměr města prodat pozemek p.č. 2277 o výměře 752 m² jehož součástí je stavba Děčín I-Děčín, č.p. 411, ul. Fügnerova, pozemek p.č. 2278/1 o výměře 413 m² vše k.ú. Děčín, za účelem zdravotnického případně sociálního zařízení.

Stanovisko RM:

Rada města projednala dne 06. 06. 2023 návrh na prodej stavby a pozemku v k.ú. Děčín a usnesením č. RM 23 10 37 53 doporučila zastupitelstvu města zveřejnit záměr města prodat pozemek p.č. 2277 o výměře 752 m² jehož součástí je stavba Děčín I-Děčín, č.p. 411, ul. Fügnerova, pozemek p.č. 2278/1 o výměře 413 m² vše k.ú. Děčín, za účelem zdravotnického případně sociálního zařízení.

Cena:	0,00
Návrh postupu:	RM doporučuje zveřejnit záměr

Důvodová zpráva:

Rekapitulace:

- statutární město Děčín je vlastníkem pozemku p.č. 2277 o výměře 752 m² jehož součástí je stavba Děčín I-Děčín, č.p. 411, ul. Fügnerova a pozemku p.č. 2278/1 o výměře 413 m², vše k.ú. Děčín
- stavbu město získalo od Ústeckého kraje s předkupním právem, které bylo zřízeno na dobu 10 let od vkladu citované smlouvy do KN (tj. vklad práva ke dni 13.9.2012)
- v 12/20 byl schválen záměr města prodat pozemek p.č. 2277 o výměře 752 m² jehož součástí je stavba Děčín I-Děčín, č.p. 411, ul. Fügnerova, k.ú. Děčín, ale nebyl řešen vedlejší pozemek p.č. 2278/1 k.ú. Děčín
- OMH doporučilo řešit prodej až po uplynutí lhůty předkupního práva (10 let) pro ÚK
- předkupní právo zaniklo uplynutím doby a s nemovitostí lze již nakládat
- v současné době OMH obdržel žádost společnosti ANCHIE s.r.o. o prodej pozemku p.č. 2277 o výměře 752 m² jehož součástí je stavba Děčín I-Děčín, č.p. 411, ul. Fügnerova, k.ú. Děčín a o prodej vedlejšího pozemku p.č. 2278/1 k.ú. Děčín
- jelikož v minulosti byl schválen záměr prodat jen pozemek a stavbu a v žádosti je uveden i vedlejší pozemek p.č. 2278/1 k.ú. Děčín, v rámci sjednocení, je předkládán návrh na zveřejnění záměru prodeje všech nemovitostí

RM záměr prodeje pozemku p.č. 2277, včetně stavby č.p. 411 - usn. č. RM 20 21 37 01 ze dne 24.11.2020 ZM záměr prodeje pozemku p.č. 2277, včetně stavby č.p. 411 - usn. č. ZM 20 09 07 07 ze dne 17.12.2020

Zveřejnění záměru města prodat pozemek a stavbu na ÚD v období od 21.12.2020 do 07.01.2021 (v tomto záměru nebyl řešen vedlejší pozemek p.č. 2278/1 k.ú. Děčín).

Průběžně probíhaly prohlídky objektu s případnými zájemci, ale bez další návaznosti. Zároveň vedení města průběžně řešilo jak s nemovitostí dále naložit.

V 03/23 OMH obdržel žádost společnosti ANCHIE s.r.o. o prodej pozemku p.č. 2277 o výměře 752 m² jehož součástí je stavba Děčín I-Děčín, č.p. 411, ul. Fügnerova, k.ú. Děčín a o prodej pozemku p.č. 2278/1 o výměře 413 m² k.ú. Děčín za účelem vybudování parkovacích ploch pro nově vzniklé bytové jednotky "rezidence Truhlárna", které budou v lokalitě ul. Fügnerova a 2. polské armády, Děčín I - viz. žádost a odůvodnění žádosti v příloze. Dle přiloženého odůvodnění se bude jednat o parkování pro cca 39 vozidel.

Stanoviska odborů:

OSU:
Nemá námitek k prodeji pozemku parc. č. 2277, 2278/1 v katastrálním území Děčín za účelem zřízení parkovacích míst. Dle platné územně plánovací dokumentace města Děčín se pozemky parc. č. 2277, 2278/1 v katastrálním území Děčín nachází v zastavěném území v zóně SC – smíšená centrální zóna. Rozpracovaný návrh Územního plánu Děčín řadí výše uvedené pozemky do zastavěného území do plochy SM – plocha smíšená obytná městská.

OŽP:
Nemá z hlediska životního prostředí námitek k prodeji p.p.č. 2277 v k.ú. Děčín o výměře 752 m² a p.p.č. 2278/1 v k.ú. Děčín o výměře 413 m² za účelem vybudování parkování pro nově vzniklé bytové jednotky v ulici Fügnerova. Upozorňuje na skutečnost, že pokud dojde v rámci stavební činnosti na předmětných pozemcích ke kácení zeleně, je třeba postupovat v souladu s platnými právními předpisy a požádat o povolení příslušný orgán ochrany přírody. Toto vyjádření nenahrazuje rozhodnutí příslušného orgánu ochrany přírody dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění ani nenárokuje vydání kladného rozhodnutí ve věci. Pozemek p.č. 2277 a p.p.č. 2278/1 v k.ú. Děčín nejsou honebními pozemky.

OSC:
Nemá námitek nemá námitek k prodeji p.p.č. 2277 a 2278/1 k.ú. Děčín na zřízení parkovacích míst pro bytové jednotky v objektu „Rezidence Truhlárna“.

OSIT:
Na daný objekt v ul. Fügnerova 411 byla v minulosti zpracovaná projektová dokumentace na vybudování sociálního bydlení s celkovými odhadovanými náklady cca 28,7 mil. Kč. Po proběhlých poradách k projektům a skutečně prohlídce v 11/2022 bylo doporučeno sociální bydlení v objektu nerealizovat a objekt prodat.

Jiný záměr v současné době nenevidujeme.

OSV:
Na základě prostudování přiloženého materiálu sděluje, že z pohledu odboru sociálních věcí a zdravotnictví nesouhlasí a nepodporuje opatření vedoucí k vybudování parkovacích ploch pro nově vzniklé bytové jednotky v ulici Fügnerova. Dle informací v objektu bývalé školy adresou Fügnerova 411/26 má organizace zapojená do komunitního plánování ve městě Děčín prioritní zájem provozovat sociální služby pro občany města Děčín právě v tomto objektu. I kdyby tento záměr nevyšel, s ohledem na nedostatečnou kapacitu pobytových sociálních služeb, nepovažuje za vhodné prodat objekt včetně pozemku na výstavbu parkovacích ploch.

OKD:
Na části pozemku p.č. 2277 se nachází stavba domu čp. 411 ul. Fügnerova. Na rekonstrukci objektu je připravená projektová dokumentace (OMH). Část pozemku p.č. 2277 a pozemek p.č. 2278/1 k.ú. Děčín slouží jako zázemí k objektu čp. 411 ul. Fügnerova. Je nutné počítat, že i tento objekt potřebuje adekvátní počet parkovacích stání. OKD nesouhlasí s prodejem pozemku p.č. 2277 a p.č. 2278/1 k.ú. Děčín, za účelem zřízení parkovacích stání pro projekt „rezidence Truhlárna“, který má být vybudován na pozemku p.č. 2234 k.ú. Děčín.

OMH:
Objekt ul. Fügnerova č.p. 411/26 se nachází v Děčíně I, směr východní nádraží. V minulosti byl objekt využit jako školské zařízení (zvláštní škola). V době povodní sloužil jako prostor pro ubytování armády. Uvedená nemovitost přešla do majetku statutárního města Děčín na základě Kupní smlouvy a smlouvy o zřízení předkupního práva č. 12/SML1976 uzavřené s Ústeckým krajem s právními účinky vkladu ze dne 19.7.2012. Předkupní právo bylo sjednáno na dobu 10 let a zaniklo již uplynutím doby. Jedná se o čtyřpodlažní budovu, má 2 NP, sklep a obytné podkroví. Technický stav je v současné době nevyhovující. Prostory jsou nyní neobyvatelné a zcela nevyužité. Ve sklepním prostoru se nachází plynová kotelná (plynifikace 1996). V celém objektu je vypuštěn systém topení, rozvody vody a zařízení na ohřev vody. Rozvody elektro jsou také mimo provoz, v objektu funguje pouze zabezpečovací systém. Na povinném pozemku p.p.č. 2277 k.ú. Děčín je v KN zřízeno věcné břemeno cesty a věcné břemeno zřizování a provozování vedení. Na pozemek je přístup vjezdem s uzamykatelnou bránou.

Usnesením č. RM 17 11 37 30 ze dne 13.6.2017 schválila rada města záměr statutárního města Děčín přebudovat nebytové prostory č.p. 411, ul. Fügnerova, Děčín I za účelem sociálního bydlení. V objektu mělo být vybudováno 11 bytových jednotek, nákladem 17 mil. Kč, hrazeno z Integrovaného regionálního operačního programu.

Na základě usnesení č. RM 17 11 37 30 ze dne 13.6.2017 byl vypracován projekt a 2.7.2018 vydáno stavební povolení. Zastupitelstvo města dne 29.5.2019 nepřijalo dotaci na projekt „Rekonstrukce objektu v ul. Fügnerova 411/26, Děčín na sociální bydlení“. Projekt byl ukončen.

V roce 2022 bylo stavební povolení na přebudování objektu na sociální bydlení prodlouženo do 31.07.2024. Ročně je do objektu investováno cca 50 tisíc Kč; na provoz zabezpečovacího systému, úpravy okolí objektu a drobné opravy. Na objektu proběhlo každý rok několik schůzek s případnými zájemci bez další návaznosti. OMH, s ohledem na stanoviska OSV a OKD, nechává rozhodnutí o ponechání nemovitostí v majetku statutárního města Děčín na orgánech města.

V případě schválení záměru města prodat výše uvedené nemovitosti v k.ú. Děčín, bude objednan znalecký posudek na ocenění předmětných nemovitostí. Prodej nemovitostí bude zveřejněn obvyklou cestou, tj. na úřední desce a způsobem umožňujícím dálkový přístup a na serveru sreality.

Předpokládaná cena za prodej: dle ZP, který bude vyhotoven

Žadatelé: ANCHIE s.r.o., 2. polské armády 741/4, Děčín I

Vyjádření:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

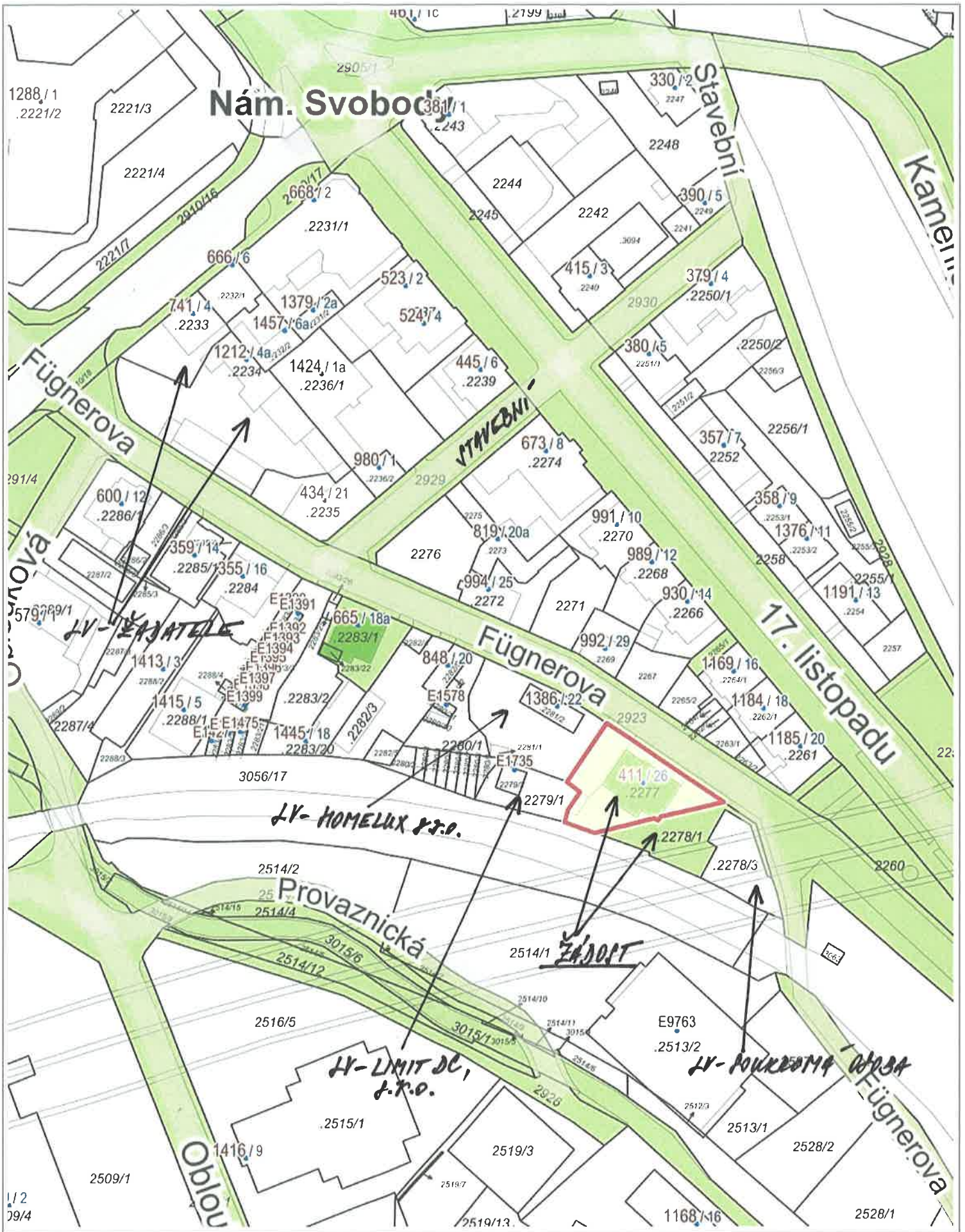
Komentář:

Příloha:

Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Bc. František Kučera	OMH	14.6.2023 10:19 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Ondřej Smíšek		20.6.2023 11:07 podepsáno	

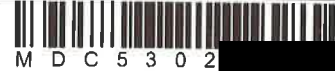


50 m

1 : 1 539

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	3613
Vytvořeno: 02.03.2023 v 10:35:08 Čj.: MDC/26575/2023	Odbor OMH
Listů: 2 Příloh: 2 Druh: situace	

Jméno a adresa žadatele(ů), datum narození:



v případě, že záměrem je koupě nemovitosti do tzv. společného jmění manželů - nutno uvést oba z manželů

Číslo telefonu/email:...



Statutární město Děčín
pod adresou:
Magistrát města Děčín
Odbor místního hospodářství-oddělení nakládání s majetkem města
Mírové náměstí 1175/5
405 38 Děčín IV

V Děčíně dne *22.3.2023*

Žádost o prodej nemovitosti (pozemků)

parc. číslo (v případě části pozemku uvést přibližnou výměru) *2277 + 2278/1*

v katastrálním území *DĚČÍN (OKRES DĚČÍN)*; *624 9/6*

Zdůvodnění k jakému účelu bude pozemek sloužit:

*NŮCELEM JE VYBUDOVÁNÍ PARKOVACÍCH
PLOCH PRO NOVĚ VZNIKLE ŽYTOVÉ
JEDNOTKY V ULICI FRIŠNEROVA, DĚČÍN I.*

Prohlašuji:

- že souhlasím se zpracováním a užitím výše uvedených údajů za účelem řádného projednání a rozhodnutí věci v příslušných orgánech, tj. v radě města a zastupitelstvu města, Statutárního města Děčín, souhlasím s tím, aby tyto údaje byly uvedeny v navazujících dokumentech, tj. v materiálech předkládaných do jednání orgánů města a dále v kupní smlouvě, vyhotovovaných v dané věci Statutárním městem Děčín a rovněž souhlasím, aby tato listina byla vedena v evidenci MM Děčín, na dobu nejdéle 15 let. K užití uvedených údajů nestanovuji jakékoli další podmínky.
- že v případě odstoupení od koupi nemovitosti se zavazuji, že uhradím paušální částku ve výši 5000,- Kč jako náhradu za výdaje spojené s projednáváním prodeje předmětné nemovitosti.
- že v případě odstoupení od koupi nemovitosti se zavazuji, že uhradím přefakturovanou částku za vyhotovení znaleckého posudku, případně geometrického plánu, které byly vyhotoveny na

základě schválení záměru města v souvislosti s mou žádostí o prodej nemovitosti.

- že jsem se před podáním žádosti o prodej pozemku seznámil(a) se zásadami nazvanými „Postup a zásady nabytí a převodu pozemků do vlastnictví a z vlastnictví Statutárního města Děčín“ a podmínky v těchto zásadách uvedené přijímám.
- že nemám vůči Statutárnímu městu Děčín žádné neuhrazené závazky plynoucí ze samosprávy ani nedoplatky na pokutách a místních poplatcích.
- že souhlasím s prověřením této skutečnosti v jednotlivých databázích města, a zprošťuji pověřené pracovníky mlčenlivosti podle § 52 zákona č. 280/2009 Sb., Zákon daňový řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci projednání mé záležitosti v orgánech města.

Podpis žadatele(ù):.....



Přílohy:

snímek katastrální mapy se zákresem pozemku, příp. jeho části
výpis z obchodního rejstříku – pokud žadatelem je právnická osoba, kopie živnostenského listu, aj.





1:1 000
0 10 20 30 40 50

Odůvodnění žádosti o odprodej vhodných parkovacích ploch pro projekt „Rezidence Truhlárna“.

Projekt „rezidence Truhlárna“, skládajícího se z kombinace nově stavěných objektů a rekonstrukce bývalé stolařské a čalounické dílny a rohové vily, vše v lokalitě ohraničené ulicemi 2.polské armády, Fügnerova a Stavební by měl přinést kombinaci zejména bytových jednotek, doplněných o obchodní a doplňkové prostory ve vnitrobloku pro kancelářské či jiné využití, zejména v oblasti služeb.

Věříme, že projekt po svém dokončení celou tuto oblast zásadně pozvedne a pomůže i změnit strukturu obyvatel, bydlících v dané prémiové lokalitě.

V rámci studie, která respektuje aktuální podmínky pro zastavěnost i využití území, byla vypočítána potřebná kapacita pro parkování na 39 vozidel.

Tuto současnou TABULKOVOU potřebu je možno pokrýt v rámci vlastních parcel několika způsoby – vybudováním podzemního parkování (vzhledem k vysoké hladině spodních vod stavebně i ekonomicky prakticky nereálné) či formou karuselových zakladačů (4ks á 8 aut) které ovšem v užitelných vzbuzují oprávněnou nevoli – aneb když všichni ráno budou chtít odvézt děti do školy, poslední čekající bude muset např. 15 minut čekat, než se ke svému vozidlu dostane. Rovněž ekonomicky jsou obě varianty velmi nákladné a v rámci Děčína prakticky neprodejně (karusel = cca 800.000 Kč/1 vozidlo, podzemní parkoviště ještě více).

Hlavní město Praha již pochopila, že v centru města, což bezesporu Rezidence Truhlárna v rámci Děčína je – není možno aplikovat všeobecné tabulkové hodnoty, platné i pro výstavbu někde na okraji města a vydala aktualizované Stavební předpisy, které zásadním způsobem snižují potřebu budovat parkovací stání.

<https://iprpraha.cz/stranka/4172/praha-umozni-zlevneni-bytu-novela-stavebnich-predpisu-se-venuie-pozadavkum-na-parkovani-v-novostavbach-i-v-rekonstrukcich>

Důkazem, že se jedná o rozumný a praxí potvrzený případ je jiný projekt, který jsem vybudoval, konkrétně Rezidence Poříčí (Ulice Na Poříčí 1757/41, Praha 1) – mimochodem držitel ocenění absolutní vítěz Projekt Roku pro Prahu 1 za rok 2015. V tomto domě je 17 bytů bez možnosti vystavět jakékoli parkovací stání v rámci objektu, proto jsme měli smlouvu na 10 parkovacích míst v protějších podzemních garážích, z nichž nikdo z majitelů bytů nevyužil ANI JEDNO. Tzn. **žádný ze 17 majitelů bytů jednoho domu v centru Prahy nemá potřebu mít parkovací stání.**

Stejně jako Rezidence Poříčí v Praze, i Rezidence Truhlárna v Děčíně je v těsném dosahu MHD a spousta aktivit/nákupů se dá obsloužit právě pomocí MHD či pěšky.

Věříme, že reálná potřeba ukáže naše předpoklady a že počet majitelů bytů vyžadovaných parkovacích míst bude nižší než tabulkový, ale samozřejmě se můžeme mýlit. Zároveň chápeme, že je potřeba – minimálně do doby případné změny stavebních předpisů – dodržet literu zákona.

Pro obě tyto varianty se nám jeví ideální možnost externího parkování v docházkové vzdálenosti od projektu, k čemuž jsme vytipovali několik lokalit v majetku města, které by si jistě také zasloužily revitalizaci.

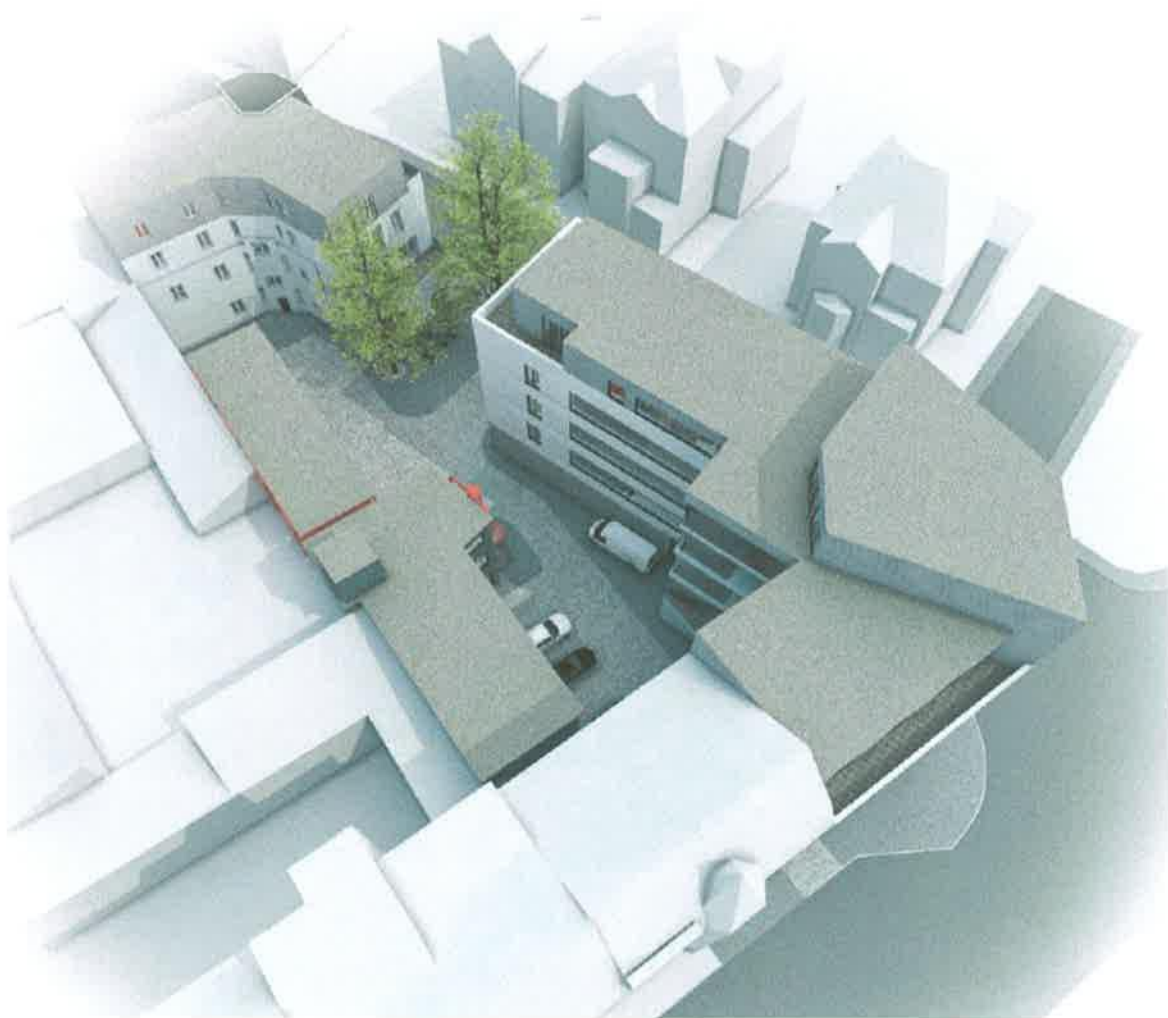
Lidé by měli možnost parkovat na běžné ploše, jak je u nás zvykem a my v rámci projektu bychom podstatně lépe využili potenciál, který lokalita nabízí, aniž bychom museli budovat nákladná a technicky i uživatelsky nepřívětivá řešení parkování. V případě karuselů či podzemního parkingu se nebojím použít pojem „ekonomická sebevražda“.

Věřím, že výše uvedená fakta jasně vysvětlují náš zájem o získání potřebných parkovacích ploch v dosahu projektu Residence Truhlárna.

S pozdravem,



V Praze, 30.3.2023







101

Handwritten graffiti on the wall near the door.

Handwritten graffiti on the wall to the right of the lower window.

Small text or graffiti near the bottom right window.

Handwritten graffiti at the bottom right of the building, including the word "Blood".





