

## MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 25. 6. 2020

ZM 20 04 08 06

### 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

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 900.000,00 Kč dle ZP č. 947-149/2018 ze dne 29.11.2018 vypracovaného znalcem \*\*\*\*\* + ostatní náklady spojené s převodem.

### Stanovisko RM:

Rada města projednala dne 03. 03. 2020 návrh na prodej pozemku včetně objektu v k.ú. Křešice u Děčína a usnesením č. RM 20 05 37 09 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 900.000,00 Kč dle ZP č. 947-149/2018 ze dne 29.11.2018 vypracovaného znalcem \*\*\*\*\* + ostatní náklady spojené s převodem, tj. variantu č. 2.

Dále RM projednala variantu č. 1, 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 450.000,00 Kč + ostatní náklady spojené s převodem.

Cena:	900 000,00
Návrh postupu:	RM doporučuje zveřejnit záměr.

## Důvodová zpráva:

### Rekapitulace:

- objekt č.p. 195 ul. U Trati, Děčín XXXI je bez přístupu - okolní pozemek p.č. 27/1 k.ú. Křešice u Děčína je ve vlastnictví fyzické osoby;
- 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 a jsou také společné pro oba objekty;
- právní zástupce města na základě výše uvedených důvodů doporučil prodej objektu vlastníkovi sousedního objektu, tj. \*\*\*\*\* s tím, že v souladu s občanským zákoníkem dojde ke sjednocení vlastnictví;
- OMH objednal vypracování znaleckého posudku, který ocenil nemovitost ve výši 900.000,00 Kč;
- 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 nejdříve musí vyřešit finanční prostředky.
- \*\*\*\*\* sdělil, že finanční prostředky má zajištěny, a proto byl vyzván k podání písemné žádosti o prodej nemovitosti s uvedením konkrétní nabízené částky za odkup nemovitosti;
- \*\*\*\*\* žádost o prodej nemovitosti nepodal, a proto byl opakovaně vyzván k podání této žádosti;
- 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 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 (OMH upozorňuje, že o těchto omezeních byl \*\*\*\*\* informován již na jednání dne 14.1.2019);
- na základě žádosti o výrazné snížení kupní ceny bylo žadateli sděleno, že na výše uvedené skutečnosti byl upozorněn na jednání v 01/19 a zároveň byl vyzván k podání písemného návrhu na novou kupní cenu;
- \*\*\*\*\* 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 nejsou vyžadována z důvodu, že v souladu se zákonem je nutno sjednotit vlastnictví obou propojených objektů;
- OMH doporučuje 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)
  - prodejem objektu dojde ke sjednocení vlastnictví
  - dle „Zásad“ může zastupitelstvo města rozhodnout o přímém odprodeji předem určenému kupujícímu za schválenou cenu zastupitelstvem města, a to:
    - z důvodu obecního zájmu nebo v případech zvláštního zřetele hodných
    - v případech, dojde-li v době nabídkového řízení zvláště atraktivní nebo zcela výjimečná nabídka.

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 vedena opět přes objekt bývalých konzerváren (průběžně se musí odčerpávat z důvodu ucpávání) a je společná pro oba objekty. Na objektu jsou průběžně prováděny pouze nejnnutnější opravy. Znalecký posudek č. 947-149/2018 ze dne 29.11.2018 je v příloze naskenován pouze částečně z důvodu obsáhlosti a je k nahlédnutí na OMH - odd. nakládání s majetkem města.

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

bytová jednotka č. 2 - obsazena nájemníkem - 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 součást bytové jednotky, topení lokální - uhelná kamna.

Návrh ceny za prodej:  
dle návrhu žadatele - 450.000,00 Kč  
dle ZP - 900.000,00 Kč

Účel: sjednocení vlastnictví

Žadatel: \*\*\*\*\*

Závazky a pohledávky vůči městu: 0

Vyjádření:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha: ZM 20 zadni pohled foto a.pdf

Komentář:

Příloha: ZM 20 predni pohled foto b.pdf

Komentář:

Příloha: ZM 20 b.j.c. 3 foto c.pdf

Komentář:

Příloha: ZM 20 b.j.c. 3 foto d.pdf

Komentář:

Příloha: ZM 20 b.j.c. 4 foto e.pdf

Komentář:

Příloha: ZM 20 b.j.c. 4 foto f.pdf

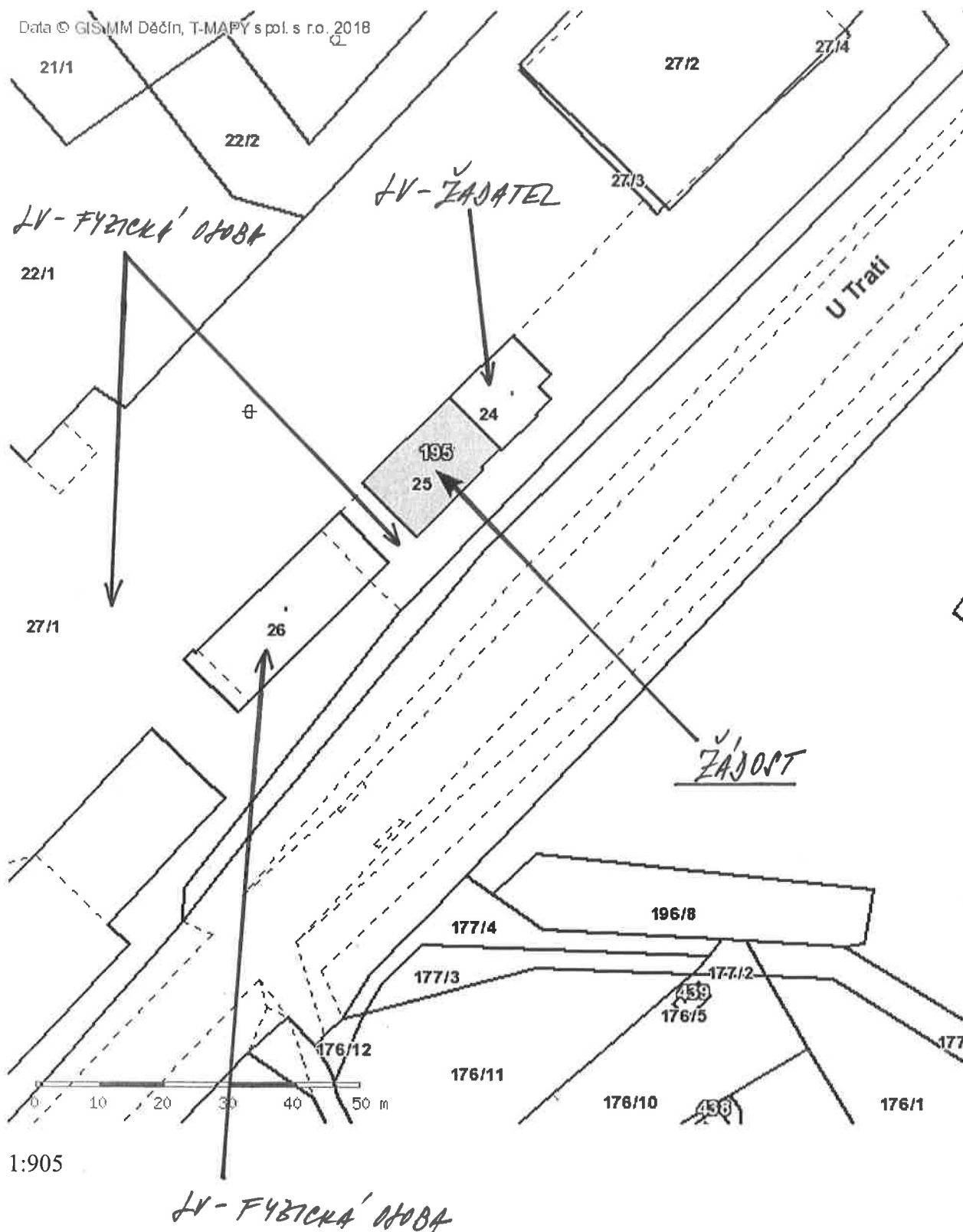
Komentář:

**Schvalovací cesta:**

<b>Zpracoval:</b>	Ing. Martin Kříž	OMH	12.6.2020 09:56 podepsáno	
<b>Předkladatel:</b>	Ing. Jiří Anděl CSc.		12.6.2020 12:33 podepsáno	

■ Tisk Mapy

Data © GIS MM Děčín, T-MAPY s.p.l. s r.o. 2018



1:905

**Zápis**  
**Z jednání na MM Děčín – OMH**  
**dne 14.01.2019**

Účastníci:

██████████ – vlastník nemovitosti na p.č. 24 k.ú. Křešice u Děčína včetně stavby bez  
čp – zemědělská stavba

Zástupce MM Děčín OMH – ██████████

Dnešního dne se dostavil vlastník výše uvedené nemovitosti v souvislosti s pozvánkou OMH k jednání ve věci možného právního řešení sousední nemovitosti na p.č. 25 k.ú. Křešice u Děčína včetně čp. 195, Děčín XXXI-Křešice.

OMH připravuje podklady pro prodej uvedené nemovitosti p.č. 25 včetně stavby a při tomto šetření byly zjištěny podrobnosti o užívání jednotlivých částí obou objektů, kdy ty se vzájemně prolínají a mají společné inž. sítě.

OMH po konzultaci s právním zástupcem města svolal toto jednání, neboť nemovitost v tomto fyzickém stavu nelze prodat jako samostatnou nemovitost, ale musí se k tomuto prodeji přistoupit jako ke sloučení obou staveb a téměř jako ke spoluvlastnickému podílu.

V této souvislosti byl vyhotoven i znalecký posudek na ocenění nemovitosti k.ú. Křešice u Děčína, kdy cena obvyklá stanovená tímto posudkem činí 900.000,- Kč, s tímto posudkem byla vlastník sousední nemovitosti seznámen včetně technického stavu odprodávané nemovitosti.

Vlastník sousední nemovitosti sdělil, že by o nemovitost měl zájem, je nutné ovšem nejprve prověřit finanční podmínky a projednat i technické podmínky pro případné další pokračování v prodeji. V této souvislosti bude v termínu do 28.02.2019 kontaktovat pracovníky OMH s výsledkem svého jednání s bankovním ústavem.

Závěr:

OMH následně bude předkládat do jednání orgánů města návrh na prodej nemovitostí jako záměr města a následně po uplynutí nutné doby zveřejnění a zajištění dalších potřebných dokladů pro prodej nemovitosti opětovně předloží do jednání orgánů města ke konkrétnímu rozhodnutí.

Přečteno, skončeno, podepsáno:

██████████  
██████████  
██████████  
██████████



*Zapůjčen ZP č. 947-149/2018 ze dne 29.11.2018 - OMH požaduje  
vrátit do 28.02.2019, ██████████*

**Předmět:**

FW:

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	593
Došlo: 15.08.2019 v 09:19:42	Odbor
Č.j.: MDC/88018/2019	
Č.dop.:	
Listů: 1 Příloh: 0	
Druh: písemné	

**From:**

**Sent:** Thursday, August 15, 2019 6:26 PM

**To:**

**Subject:**

Dobrý den

Žádám vás tímto o přímý prodej objektu čp. 195, ul. U Trati, Děčín XXXI, nabízím 900 000kč

Děkuju

**PRACOVNÍ KOP**

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN		600
MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN		Oddělení
Došlo:	20.08.2019 v 15:36:11	
Č.j.:	MDC/91535/2019	
Č.dop.:		
Listů:	1	Příloh: 0
Druh:	písemné	



M D C 4 9 1 7 9 0 3

**Od:** [redacted]  
**Odesláno:** 20. srpna 2019 12:49  
**Komu:** [redacted]  
**Předmět:** koupě domu

Vážená paní [redacted]

můj zájem o přímý prodej objektu čp 195 ul. U Trati, Děčín 31 nadále trvá. Avšak po schůzce s majitelem pozemku p. [redacted] dneš 20.8.2019 v 11 hodin se vyskytli nové skutečnosti ohledně přístupové cesty do objektu, přívodu vody a připojení ke kanalizaci, kterou údajně nyní řeší s firmou SČVAK. Z tohoto důvodu požaduji velmi výrazné ponížení kupní ceny a dohody s majitelem pozemku o dohodě o přístupu do domu, vody a kanalizace.

S pozdravem [redacted]



**Předmět:**

FW:

**From:**

**Sent:** Monday, February 03, 2020 2:02 PM

**To:**

**Subject:**

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN		593
MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN		Odbor
Došlo:	03.02.2020 v 16:01:08	
Č.j.:	MDC/14682/2020	
Č.dop.:		
Listů:	1 Příloh: 0	
Druh:	písemné	

**P R A C O V N Í K O**

Dobrý den

Náš zájem o koupi objektu č.p 195,ul. U trati,Děčín XXXI stále trvá.Vzhledem k problémům přístupové cesty do objektu, přívodu vody a připojení ke kanalizaci, kterou pan [redacted] údajně řeší s firmou SČVAK nabízíme 450 000kč

# 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 Děčína  
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 objednatele: Mírové náměstí 1175/5, 40538 Děčín IV-Podmokly

**ZHOTOVITEL :** [REDAKCE]

Adresa zhotovitele: [REDAKCE]

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Určení obvyklé ceny jako návrh pro prodej z majetku obce (ocení 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

[REDAKCE]

[REDAKCE]

950 000

300,00

3 167

0,44

1 400

Minimální jednotková porovnávací cena	1 400 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 874 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	2 799 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	1 874 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	488,25 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>914 981 Kč</b>

**REKAPITULACE OCENĚNÍ****Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Bytový dům č.p. 195, U Trati, Děčín 31, velikosti RD, čtyři byty	640 293,30 Kč
2. Pozemek p.č. 25, LV č. 10001, k.ú. Křešice u Děčína	89 564,60 Kč

**Výsledná cena - celkem:****729 857,90 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****729 860,- Kč**

slovy: Sedmsetdvacetdevěttisícsmsetšedesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu****729 860 Kč**

slovy: Sedmsetdvacetdevěttisícsmsetšedesát Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku****1. Porovnávací hodnota**

1.1. Bytový dům s jednou standardně další omezeně obývanou jednotkou v přízemí, ostatní obtížně obyvatelné i pronajatelné, tovární čtvrť a ČD	914 980,50 Kč
---	---------------

**Porovnávací hodnota****914 981 Kč****Obvyklá cena určená, blíže porovnávací hodnotě****900 000 Kč**

slovy: Devěttisíc Kč

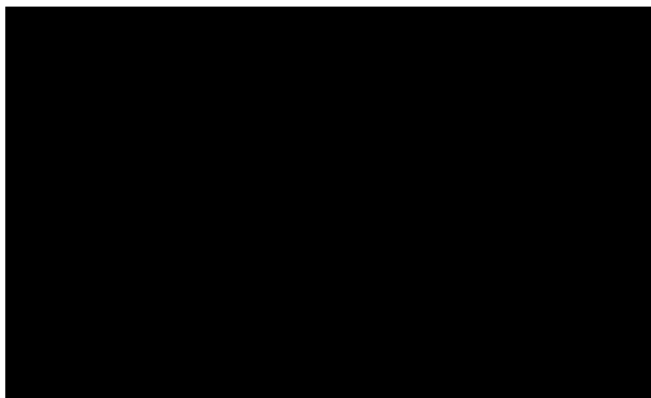
zpracová

12

## Závěr

Vzhledem ke stavu domu a velikosti pozemku (bez dalšího pozemku), stavu údržby a způsobu užívání nájemníky, pouze průměrný byt v přízemí s lokálním vytápěním a další horší byt též v přízemí bez sociálního zařízení, kuchyně a navíc dělený vstupní chodbou, bude o dům spíše nižší zájem i při uvedené určené obvyklé hodnotě ( info-nabídkové ceny obdobných domů uvedené běžně 2\*vyšší (ponížené zdrojem nabídky) jsou v interiéru po větší rekonstrukci a zcela obyvatelné). Dům má navíc právní vadu, neboť z původního celku byla stavba v minulosti rozdělena na dva samostatné objekty, dříve provozně propojené. Z této doby zůstala nepřístupná část oceňovaného domu ve 2.NP, mimo dům a je užívána společně s bytem přiléhajícího podlaží objektu p, Havlína, domu bez č.p., č.e. v ul U Trati. Dům je spíše nižšího standardu či odlišného od standardu vybavení nebo chybějící vybavení, původní stav nesplňuje požadavky na současně požadovaný standard bydlení v činžovních domech. Dům je vyššího stáří a morálního opotřebení, byty ve 2 a 3. NP jsou určeny k rekonstrukci, vyklizené bez vytápění, kuchyně, nefunkční koupelny a WC. Vstup do podstřešního prostoru domu, nad podkrovím je možný z chodby a nad soc. zařízením z bytu v tomto o podlaží nižším podlaží, podkrovní 3.NP a další nižší podstřešní prostor.

V Děčíně 29.11.2018



<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 28.5.2001, č.j. Spr. 3454/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 947-149/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 917/2018.













