

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 30. 11. 2023

ZM 23 11 07 25

Název:

Výkup bytového domu na p.č. 561 k.ú. Podmokly

Mimořádný materiál:

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo problematiku objektu bytového domu čp. 376 ul. Teplická 84, Děčín IV, resp. nabídku ***** a

schvaluje

výkup bytového domu čp. 376 ul. Teplická 84, Děčín IV od *****, se všemi součástmi a příslušenstvím, za cenu 5.100.000,00 Kč + ostatní náklady, do vlastnictví statutárního města Děčín.

Stanovisko RM:

RM dne 21.11.2023 usnesením č. RM 23 19 37 49 doporučila ZM schválit výkup bytového domu čp. 376 ul. Teplická 84, Děčín IV od *****, se všemi součástmi a příslušenstvím, za cenu 5.100.000,00 Kč + ostatní náklady, do vlastnictví statutárního města Děčín.

Cena:	5 100 000,00
Návrh postupu:	RM doporučila schválit výkup

Důvodová zpráva:

- žadatelka vlastní bytový dům čp. 376 ul. Teplická 84, Děčín IV
- z důvodu majetkoprávního urovnání požádala o prodej pozemku pod domem a o sousední pozemek, užívaný jako zázemí k domu
- s ohledem na řešení finančních problémů uvažuje o prodeji domu
- k realizaci prodeje je však nutné sjednocení vlastnictví domu a pozemku
- v zaslané písemnosti ze dne 21.07.2023 žadatelka mj. uvádí, že pokud budou pozemky dotčeny připravovanou revitalizací Podmokel, a město nebude mít zájem, z tohoto důvodu, pozemky prodat, nabízí i variantu nabídku odkoupení domu do vlastnictví statutárního města Děčín

OMH požádal dotčené odbory o stanovisko k prodeji pozemků i k případnému výkupu objektu.

Na základě požadavku OSV a možného využití objektu pro sociální účely (K-centrum) proběhly průběžně v období 08 - 11/2023 celkem 3 prohlídky objektu za účasti vlastníka objektu, paní náměstkyně, zástupců OMH (technický stav objektu), OSV, Krajského úřadu pro Ústecký kraj a dalších zástupců pro sociální problematiku (vhodnost objektu pro zamýšlené účely a dotační tituly) a znalkyně (ohodnocení).

Po prvotním jednání s vlastníkem objektu, tento požadoval částku za objekt ve výši 6.000.000 Kč, v případě rychlého jednání byl ochoten o mírném snížení ceny jednat.

OMH kromě výše zmíněných prohlídek objektu zajistil vypracování Odhadu ceny obvyklé (následně upravený po provedené prohlídce na cenu 5.100.000,00 Kč). S ohledem na požadavek na předložení materiálu s návrhem na výkup objektu pro sociální účely a přemístění K-centra z dosavadních prostor naproti Domu dětí a mládeže na Teplické ulici, navrhl OMH vlastníkovu cenu, sdělenou odhadcem, a to ve výši 5.100.000,00 Kč s tím, že náklady, spojené s převodem uhradí kupující.

Vlastník objektu sdělením ze dne 08.11.2023 s nabídkovou cenou souhlasil.

Dle sdělení vlastníka objektu je na jeden byt uzavřen nájemní vztah a to vždy na dobu 3 měsíců. Po dohodě byl nyní prodloužen o další 3 měsíce, a to s ohledem na skutečnost, že k převodu nemovitosti (v případě schválení v ZM) dojde v průběhu cca 02/2024. Poté bude tato záležitost delegována na příslušný odbor, resp. oddělení odboru.

- pro úplnost OMH uvádí, že návrh na zveřejnění záměru prodeje pozemku p.č. 561 k.ú. Podmokly projednala RM dne 23.08.2022 a RM usnesením č. RM 22 14 37 26 nedoporučila zveřejnit záměr prodeje

- následně zastupitelstvo města usnesením č. ZM 22 08 06 04 ze dne 15.09.2022 nezveřejnilo záměr prodeje pozemku p.č. 561 k.ú. Podmokly

- s výsledkem jednání ZM byla žadatelka seznámena

- poté se opětovně obrátila na OMH s požadavkem na pomoc při řešení své situace (mj. výkup objektu) - viz příloha

Stanoviska k výkupu bytového domu:

OSV: příklání se k variantě výkupu č. 376 ul. Teplická 84, Děčín IV do vlastnictví statutárního města Děčín, a to s ohledem na požadavek na sjednocení vlastnictví a následné nakládání s tímto majetkem.

Důvodem může být využití ve vztahu k připravované Koncepti bydlení, či vybudování náhradních prostor K centra, které je momentálně na nevhodném místě ve městě.

Konkrétnější stanovisko za OSV, i z hlediska dotace, přílohou.

OE: dává ke zvážení pořízení objektu čp. 376 Teplická 84, Děčín IV pro účely rozšíření, přemístění a zlepšení služeb K-centra za předpokladu získání dotace na výkup a rekonstrukci objektu.

OMH: ohledně výkupu objektu č.p. 376 ul. Teplická 84 sděluje, že po provedeném místním šetření, by tento mohl být vhodný pro umístění zázemí K-Centra, za předpokladu rekonstrukce objektu (výměna střešní krytiny, částečná výměna rozvodů, dispoziční změny, rekonstrukce vytápění, apod.)

Nájemní smlouva: 1 x na oba pozemky (pod domem + zázemí k domu) - *****

Účel: výkup objektu pro účely přemístění K-centra (majetkoprávní narovnání k objektu čp. 376 ul. Teplická 84, Děčín IV)

Stanovení kupní ceny: dohodou + dle Zásad, tj. dle Odhadu o ceně obvyklé, tj. 5.100.000,00 Kč + ostatní náklady

Žadatel/Nabízející: *****

Vyjádření:



OSV	OE	OMH				
A	A pozn.	A.pozn.				

Vysvětlivky:

Příloha:

Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Ing. Ilona Šeneklová	OMH	22.11.2023 09:26 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Ondřej Smíšek		22.11.2023 09:40 podepsáno	

18. 11. 2023

[REDACTED]

po zvážení všech okolností Vám sděluji, že s nabídkou dle Vašeho sdělení souhlasím.
Jednání Města Děčín rozumím a chápu, že se v takovém případě jedná o složitou záležitost.

[REDACTED]

I já Vám děkuji za příjemné osobní jednání.

S pozdravem,

[REDACTED]

----- Původní e-mail -----

[REDACTED]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Dobrý den,

posílám aktuální informace, které jsou nyní jediné k dispozici.:

Výzva má být vyhlášena ve 4. kvartálu tohoto roku.

Zvyšování kapacit služeb sociálního poradenství a služeb sociální prevence (pracovní název)	3	3.3.	MPSV	1mid.	4Q 2023	Cílem výzvy je podpořit činnost služeb sociálního poradenství a sociální prevence. Bude podporován nákup, rekonstrukce či výstavba objektů, zařízení a stavební úpravy, které vytvoří podmínky pro kvalitní poskytování sociálních služeb, obnovu a zkvalitnění materiálně technické základny stávajících sociálních služeb.	Osoby sociálně vyloučené či ohrožené sociálním vyloučením, osoby s duševním či zdravotním postižením, senioři, rodiny s dětmi, osoby ohrožené závislostí.	https://www.mpsv.cz/web/cz/narodni-plan-obnovy	bude vyhlášeno	Bude vyhlášena
---	---	------	------	-------	---------	--	---	---	----------------	----------------

Z vyjádření Agentury pro sociální začleňování:

Nové prostory umožní poskytovat kvalitnější služby jak osobám závislým, tak jejich rodinným příslušníkům.

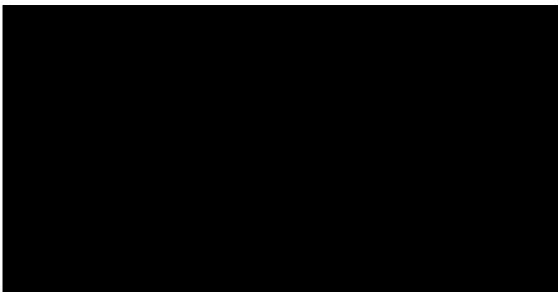
Konkrétně:

- Dispozice objektu umožní lepší rozložení poskytovaných služeb v rámci objektu, a to jak pro závislé, tak také pro jejich rodinné příslušníky.
- Nové prostory poskytnout lepší zázemí pro terénní pracovníky K-Centra, což opět zvýší kvalitu poskytované služby v terénu po celém území města.
- Nové prostory nabízí lepší podmínky pro skladování potravinové pomoci a lepší vybavení kuchyně. Objekt disponuje třífázovým rozvodem elektřiny pro průmyslové účely (např. průmyslovou lednici a mrazák).
- Budova disponuje jak hlavním vchodem, kde může být zřízena recepce, tak dvěma bočními vchody, což současný objekt neumožňuje.
- Současné umístění K-Centra (kvůli předchozím kauzám a problémům) vyvolává u veřejnosti odpor a někteří volají po zrušení K-Centra a zastavení jeho služeb ve městě, což považujeme za velké riziko. Přesunutí K-Centra do nové lokality a do objektu města nám umožní pracovat s veřejností, postupně zmírnit negativní nálady, a naopak pracovat na zlepšení vnímání této podstatné harm-reduction sociální služby. Velkým problémem je v současné lokalitě umístění kontaktního centra v blízkosti Domu dětí a mládeže.

Bude zachován celý rozsah poskytovaných služeb:

- Poradenství osobám v krizi, přímá i telefonická intervence
- Individuální poradenství
- Výměna Injekčního materiálu a výdej dalšího HR materiálu
- Motivační konzultace
- Poradenství pro rodiče a osoby blízké
- První pomoc
- Základní zdravotní ošetření
- Testování na infekční nemoci
- Informační servis
- Potravinový servis
- Sprcha a poskytnutí materiálu k osobní hygieně
- Program praní prádla
- Výměnný program a další harm reduction program
- Asistenční služba
- Vitamínový servis

Děkuji a s přáním hezkého dne,



ODHAD CENY OBVYKLÉ

číslo položky: 23000560



Předmětem ocenění je odhad ceny obvyklé bytového domu č.p. 376 zapsaného na LV č. 2066 v k.ú. Podmokly, obec Děčín jehož součástí jsou bytové jednotky č. 376/1, 376/2, 376/3, 376/4, 376/5, 376/6, 376/7, 376/8, 376/9 zapsané na LV č. 5667 v k.ú. Podmokly, obec Děčín, bez pozemku ve vlastnictví soukromé osoby. Stavba je součástí pozemku ve vlastnictví Statutárního města Děčín, což je rozdílný vlastník. Oceňovaná nemovitá věc se nachází mimo záplavové území a v IV. zóna CHKO Labské pískovce. Jedná se o samostatně stojící nepodsklepený dvoupodlažní bytový dům s obytným podkrovím. V domě se nachází čtyři bytové jednotky a jedna nebytová.

Zhotovitel:



Zadavatel: Statutární město Děčín,

Mírové nám. 1175/5
405 38 Děčín
IČ: 00261238

OBVYKLÁ CENA		
---------------------	--	--

Počet stran: 46

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 30.10.2023

Vyhotoveno: V Rychnově 30.10.2023

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.10.2023 10:35:02

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562335 Děčín

Kat.území: 625141 Podmokly

List vlastnictví: 2066

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Děčín IV-Podmokly,
č.p. 376

byt.dům

561, LV 10001

rozsáhlé chráněné území

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu	Podíl na jednotce
376/1	byt	5667	byt.z.	7540/32922	
Spoluvlastníci [redacted]					
376/2	byt	5667	byt.z.	5600/32922	
Spoluvlastníci [redacted]					
376/3	byt	5667	byt.z.	3600/32922	
Spoluvlastníci [redacted]					
376/4	byt	5667	byt.z.	5600/32922	
Spoluvlastníci [redacted]					
376/5	byt	5667	byt.z.	3600/32922	
Spoluvlastníci [redacted]					
376/6	byt	5667	byt.z.	2310/32922	
Spoluvlastníci [redacted]					
376/7	byt	5667	byt.z.	1181/32922	
Spoluvlastníci [redacted]					
376/8	byt	5667	byt.z.	2310/32922	
Spoluvlastníci [redacted]					
376/9	byt	5667	byt.z.	1181/32922	
Spoluvlastníci [redacted]					

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Stavba: Děčín IV-Podmokly, č.p. 376

Listina Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 31.03.2008.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.10.2023 10:35:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562335 Děčín

Kat.území: 625141 Podmokly

List vlastnictví: 2066

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Právní účinky vkladu práva ke dni 15.04.2008.

V-1470/2008-502

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 12.10.2023 10:46:48

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

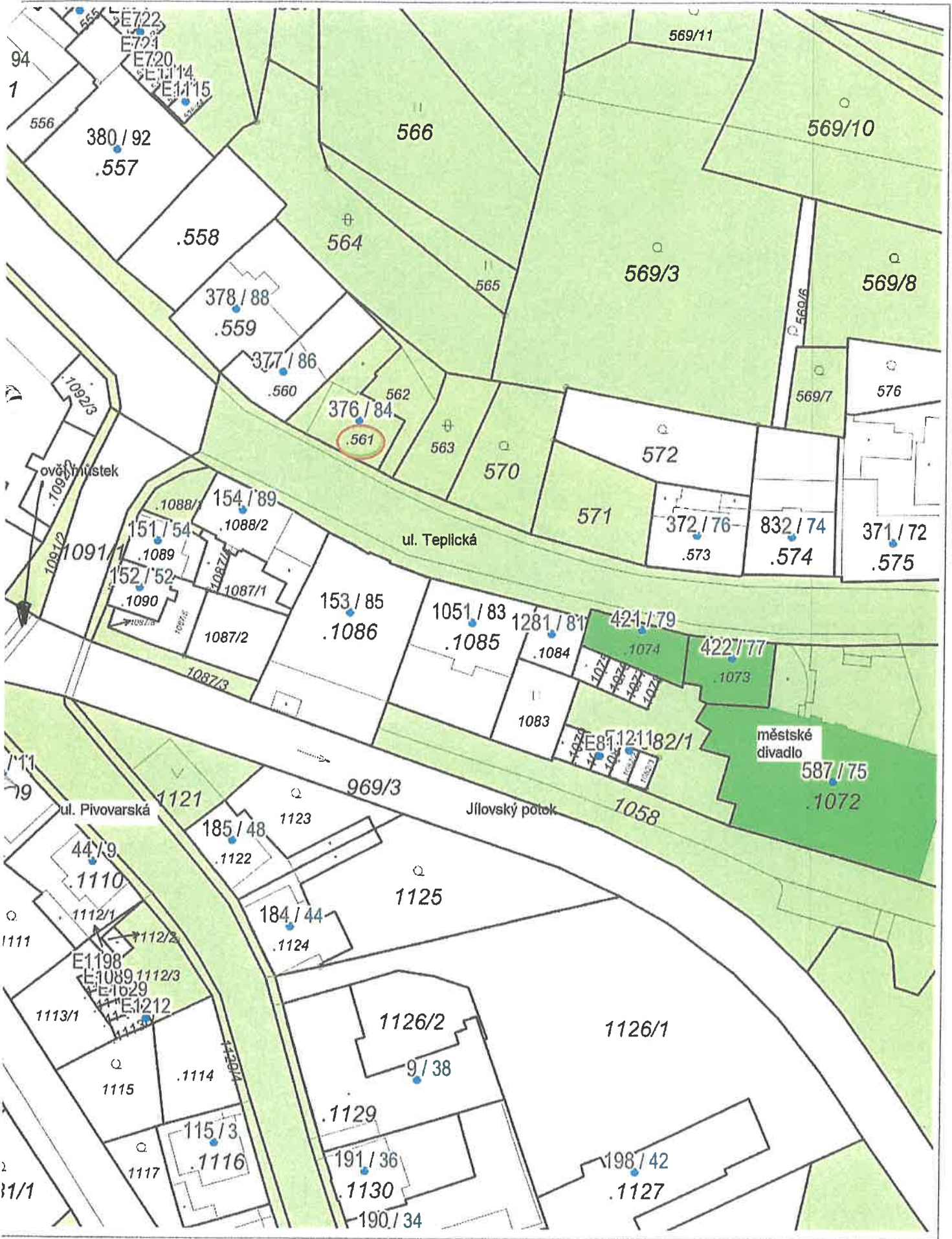
Ověřuji pod pořadovým číslem 58/2023, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

v dne 12.10.23

Podpis Razítko



Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.





STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN

prostřednictvím

Magistrátu města Děčína

Mírové náměstí 1175/5

405 38 Děčín

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	3774
Vytvořeno: 24.07.2023 v 16:31:24 Čj.: MDC/81834/2023	Odbor PRIM
Listů: 2 Příloh: 19 Druh: dokladová část +	
 M D C 5 3 0 9 7 0 4 6	

V Děčíně dne 21. 7. 2023

k čj. MDC/102373/2022, sp. zn. MDC/52707/2022

Vážený pane primátore, vážená Rado, vážené Zastupitelstvo,

v říjnu loňského roku jsem s panem primátorem projednávala záležitost ohledně neschválení mé žádosti o odprodej pozemků pod domem na adrese Teplická 376/84, 405 02 Děčín IV – Podmokly, jak blíže rozvedena situace v příložené kopii dopisu, na základě kterého se schůzka s panem primátorem konala. Měla jsem za to, že na základě podrobného popisu místa (domu, pozemků včetně sítí a obslužné situace kolem domu) bude zamítavé rozhodnutí k mému návrhu (viz příložený dopis) revokováno, nicméně připouštím, že je možné, že v jednání s panem primátorem bylo řečeno, abych podala novou žádost a já to patřičně nezaznamenala a měla jsem za to, že usnesení bude revokováno k mé původní žádosti automaticky.

Obracím se tedy na vás nyní touto cestou (zatím mimo oficiální vzorové podání k žádosti o odprodej pozemku) s tím, že bych tuto věc ráda dořešila, a to i snovými skutečnostmi.

Především bratr, který bydlel pro svůj nepříznivý zdravotní stav v přízemí předmětného domu a o kterého jsem pečovala, zemřel. Já sama jsem rovněž nemocná a o dům, sestávající z několika bytů a tzv. přístavku se nemohu již adekvátně starat, a nemohu tak rovněž z finančních důvodů, způsobených tím, že již 9 let musím hradit za dřívějšího spoluvlastníka některých bytových jednotek v domě (bývalého manžela) jeho dluhy (řešeno soudně, rozsudek bude po 7 letech vydán 27. 7. 2023, v případě potřeby doložím).

Mám tedy zájem urychleně dům prodat, což ovšem, jak je hlavním důvodem žádosti o odprodej pozemků, vyžaduje narovnání právního stavu, kdy dům je v mém (nyní již výlučném) vlastnictví, zatímco pozemek pod domem a kolem domu jako zázemí, je v majetku města Děčín, přičemž tento právní stav je v rozporu se zákonem č. 89/12012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“). Jak již jsem také uváděla, při řešení narovnání stavu má přednost vlastnictví pozemku, na kterém je stavba umístěna, neboť dle ust. § 3055/1 OZ **takto stavba není součástí pozemku, ovšem OZ spojení vlastnictví v jednu nemovitou věc preferuje, neboť stanovuje zákonné předkupní právo vlastníku pozemku ke stavbě a vlastníku stavby k pozemku (§ 3056/1 OZ).**

Protože z důvodů výše uvedených hodlám dům odprodat (jak už bylo mým úmyslem před podáním žádosti o prodej pozemků), a protože rozdílné vlastnictví pozemku a budovy řádnému prodeji brání (zájemci chtějí dům s pozemkem), na základě předkupního práva **nově, protože nemám zájem na soudních „tahanicích“, a protože zamítnutí žádosti bylo spojeno s odůvodněním,**

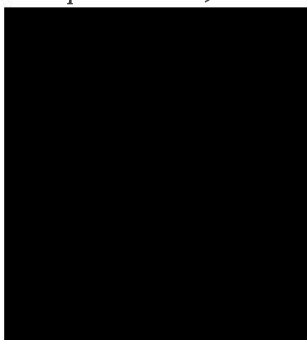
že pozemků se může dotknout zamýšlená revitalizace Podmokel (ačkoli pozemku pod domem a v zázemí se sítěmi k domu se reálně dotknout nemůže) nabízím, aby dům v rámci předkupního práva odkoupilo město Děčín. To by umožnilo, pokud je tedy uvažováno s využitím pozemků v rámci revitalizace Podmokel, využití domu pro vytvoření dalšího zázemí např. pro divadlo (včetně zázemí dopravy osob do divadla), či by dům, jehož přízemní protory jsou navíc kolaudovány jako prodejna a je zde přímý výstup (vstup) do tohoto prostoru (a dále do domu), mohl být využit i jinak, a to i jako sociální byty, když v domě se nachází čtyři další byty (kromě uváděného přízemí, které je ovšem možné také jako byt využít, s víceméně bezbariérovým přístupem), a zmiňovaná „přístavba“.

Dům je ve stavu po částečných rekonstrukcích, s výjimkou „přístavby“, v přízemí domu je v roce 2012 dokončená celková rekonstrukce (voda, plyn, elektřina – měla zde být prodejna), ovšem je nutné učinit opatření k zamezení vzdušné vlhkosti (dům je z pískovce, někdy v minulosti zde byla provedena injekce, nyní již bez účinků). Sanace a další opravy byly s prodejnou plánovány, ale tato celková investice byla v roce 2012 zmařena jednáním bývalého manžela. Pro základní orientaci předkládám i některé z údajů posledního provedeného odhadu (tento odhad byl proveden pro účely Raiffeisenbank spojené s realizací prodeje domu a vypořádání zástavních práv, proto nemůže být v tomto jednání použit a musí být vypracován nový „nezávislý“ posudek).

Věřím, že v případě nezájmu o odkoupení domu mi dáte tuto informaci na vědomí co nejdříve, abych se podle toho mohla v co nejkratším čase zařadit.

Současně prosím o informaci, zda (v případě neuplatnění předkupního práva k domu), mám nově požádat o odprodej pozemku či bude revokováno zamítavé usnesení k prodeji pozemků dle mé žádosti, což bych vzhledem k času preferovala.

S pozdravem,



Příkloha: vybrané údaje k domu

→ abych - možná utratem!