

## MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 29. 6. 2023

ZM 23 08 06 17

### Název:

Žádost o přímý odprodej nemovitostí v Prostředním Žlebu

Mimořádný materiál:

### Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo žádost o přímý odprodej nemovitostí v k.ú. Prostřední Žleb a

**schvaluje**

přímý odprodej nemovitostí, a to pozemku st.p.č. 265/2 o výměře 224 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba čp. 7, pozemku st.p.č. 281 o výměře 310 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba čp. 6, pozemku st.p.č. 282 o výměře 372 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba čp. 47, pozemku p.č. 629/3 o výměře 102 m<sup>2</sup>, pozemku p.č. 1302/2 o výměře 141 m<sup>2</sup> a pozemku p.č. 629/1 o výměře 10 088 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Prostřední Žleb, se všemi součástmi a příslušenstvím, pro \*\*\*\*\* za nabídkovou cenu ve výši 11.020.000,00 Kč + ostatní náklady spojené s převodem.

### Stanovisko RM:

Rada města projednala dne 06.06.2023 návrh na přímý odprodej nemovitostí v k.ú. Prostřední Žleb a usnesením č. RM 23 10 37 56 doporučila zastupitelstvu města schválit přímý odprodej nemovitostí, a to pozemku st.p.č. 265/2 o výměře 224 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba čp. 7, pozemku st.p.č. 281 o výměře 310 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba čp. 6, pozemku st.p.č. 282 o výměře 372 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba čp. 47, pozemku p.č. 629/3 o výměře 102 m<sup>2</sup>, pozemku p.č. 1302/2 o výměře 141 m<sup>2</sup> a pozemku p.č. 629/1 o výměře 10 088 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Prostřední Žleb, se všemi součástmi a příslušenstvím, pro \*\*\*\*\* za nabídkovou cenu ve výši 11.020.000,00 Kč + ostatní náklady spojené s převodem.

Cena:	11 020 000,00
Návrh postupu:	RM doporučila schválit přímý odprodej nemovitostí

## Důvodová zpráva:

### Rekapitulace:

- RM dne 10.07.2012 projednala návrh na prodej objektů včetně pozemků (bývalý ústav soc. péče) a usnesením č. RM 12 13 37 29 doporučila zastupitelstvu města zveřejnit záměr města prodat nemovitosti. V následujícím období nebyl prodej nemovitostí řešen.
- opětovně byl prodej nemovitostí řešen na základě projednání nového záměru města v zastupitelstvu města dne 29.06.2017 pod usnesením č. ZM 17 06 06 01, kterým byl zveřejněn záměr města prodat výše uvedené nemovitosti s tím, že byl zveřejněn prodej pouze části pozemku p.č. 629/1 lesní pozemek, o výměře upřesněné dle GP.
- následně OMH zajistil stanovisko stavebního úřadu k možnému dělení pozemku p.č. 629/1 k.ú. Prostřední Žleb tak, aby podstatná část lesního pozemku zůstala v majetku města, ve správě Lesního úřadu. Dle tohoto sdělení není možné pozemek dělit, musí zůstat zachována jeho celistvost, a to z důvodu zařazení pozemku na seznam kulturních památek.
- s ohledem na tuto skutečnost a s ohledem na uplynulý čas od zveřejnění záměru města nemovitosti prodat byl v ZM dne 29.04.2021 usnesením č. ZM 21 04 04 08 opětovně zveřejněn záměr města prodat výše uvedené nemovitosti s uvedením celé výměry pozemku p.č. 629/1 k.ú. Prostřední Žleb.
- zveřejnění záměru města prodat výše uvedené nemovitosti bylo zajištěno na ÚD.
- v 04/22 zajištěno zveřejnění záměru města prodat výše uvedené nemovitosti na serveru sreality.
- v rámci zveřejnění na serveru sreality byly učiněny 2 dotazy na prodej nemovitostí, byla sdělena možnost prohlídky objektu s technikem a sděleno jak bude dále postupováno ze strany města.
- znalecký posudek č. 1390-100/2022 ze dne 24.06.2022 ocenil nemovitosti cenou obvyklou ve výši 11.020.000,00 Kč - znalecký posudek je kvůli obsáhlosti naskenován pouze částečně a je k nahlédnutí na OMH.
- v 10/22 zajištěno opětovně zveřejnění záměru města prodat výše uvedené nemovitosti na serveru sreality, včetně ceny ve výši 11.020.000,00 Kč.
- o uvedené nemovitosti nikdo neprojevil zájem.
- nemovitosti byly nabízeny i prostřednictvím vedení města případným investorům, avšak bez úspěchu.
- v 11/22 OMH obdržel žádost o přímý odprodej výše uvedených nemovitostí od \*\*\*\*\* s nabídkovou cenou ve výši 11.020.000,00 Kč za účelem zdravotní a sociální péče a trvalého bydlení (v návrhu na usnesení je uvedena správná podoba jména žadatele, která je uvedena v katastru nemovitostí).
- v tuto dobu se vedení města opětovně zabývalo problematikou jak dále s nemovitostmi naložit. Poté se OMH, dle pokynu vedení města, spojil s developerem \*\*\*\*\* , kterému byly zaslány podklady k nemovitostem pro další řízení. V 03/23 developer sdělil, že spolupracující subjekty nemají o objekty zájem.
- na základě výše uvedené skutečnosti OMH znovu oslovil zájemce \*\*\*\*\* , zda jeho zájem o přímý odprodej nadále trvá. Zájemce potvrdil zájem o přímý odprodej a potvrdil stejnou nabídkovou cenu, tj. 11.020.000,00 Kč.
- OMH opětovně zveřejnil záměr prodeje nemovitostí na ÚD v termínu od 26.04.2023 do 12.05.2023
- v současné době OMH neviduje jinou žádost o odprodej nemovitostí.

### Původní stanoviska:

OMH: Jedná se o nemovitosti, které byly dlouhodobě užívány pro sociální účely. Objekt čp. 6 – vila Waldstein – památkově chráněná budova – sloužila jako pobytové místnosti a objekt čp. 7 – byl využíván jako dílna, herna-tělocvična a prádelna se sušárnou a s nimi související pozemky pod objekty a zázemí k těmto objektům, které musí být nedílnou součástí objektů, a to z důvodu souvisejících staveb na pozemcích – teras a jejich zapsání současně s vilou do registru památkově chráněných objektů. OMH v minulých letech zajistil i znalecký posudek na výše uvedené nemovitosti, který byl v r. 2022 aktualizován. Prodej nemovitostí byl průběžně zveřejňován na ÚD, serveru a průběžně řešen ze strany vedení města. V roce 2012 byl z návrhu na prodej vyloučen objekt čp. 47 s pozemkem st.p.č. 282 a p.č. 1302/2 k.ú. Prostřední Žleb, který byl navrhován pro přestavbu na sociální účely. Jedná se o bývalou správní budovu domova pro osoby se zdravotním postižením. Pozemek p.č. 629/1 o výměře 10 088 m<sup>2</sup> k.ú. Prostřední Žleb je nyní z velké části porostlý stromy a vytváří celistvý lesní porost. Vzhledem k tomu, že se jedná o velmi svažité území, jsou v prostoru zejména pozemku p.č. 629/1 k.ú. Prostřední Žleb, vybudovány opěrné zdi v několika patrech, které ve stávajícím porostu nejsou zcela viditelné.

OSU: Za kulturní památku je prohlášena budova č.p. 6 Horní Žleb – vila Waldstein, pozemky st.p.č. 281 a p.p.č. 629/1 k.ú. Prostřední Žleb – č. rej. 52010/5-5935. Na pozemku p.p.č. 629/1 jsou jako kulturní památka opěrné zdi, terasy, schodiště, oplocení – zábradlí. Areál novogotické vily se nachází na kraji Horního Žlebu za bývalými lázněmi sv. Josefa v prudkém srázu na levém břehu Labe nad železniční tratí do Saska. Vila byla

postavena J. Mockerem roku 1871 a určena pro hraběnkou Waldstein-Wartenbergovou. Původně areál lázeňské vily patří k rané tvorbě architekta Josefa Mockera z doby jeho působení v hraběcí stavební kanceláři v Děčíně. Představuje v jeho tvorbě první samostatnou realizaci. Areál je obdivuhodně dochován ve svém původním vzhledu. Areál tvoří vlastní 1. vila čp. 6 stojící na severní straně přístupové cesty, která probíhá při jižním okraji areálu. Před západním a východním průčelím vily jsou dvě části 2. zahrady a severně od těchto a od vily dnešní lesopark. Lesopark je od vily se zahradami, tyto od přístupové cesty a tato od železniční trati odděleny 3. opěrnými zdmi s oplocením.

- z hlediska zájmů chráněných zákonem o státní památkové péči nesouhlasíme s dělením pozemku p.p.č. 629/1 k.ú. Prostřední Žleb, který tvoří jeden celek s vilou. Není vhodné, ani účelné, aby jedna kulturní památka měla více vlastníků (rozdílných). Upozorňujeme na to, že i po rozdělení pozemku jsou všechny jeho části kulturní památkou. Opěrné zdi jsou postaveny z nhrubo opracovaných pískovcových kamenů (nikoli kvádrů), kladených při zdění do zdi obdobným způsobem jako při výstavbě kyklopského zdiva. Jejich koruny jsou opatřeny již lépe opracovanými pískovcovými deskami. První opěrná zeď ("a") je na jižní straně přístupové komunikace. Na zdi je osazen novodobý plot z drátěného pletiva napnutého mezi sloupky z ocelových trubek a tenčí trubky, které tyto sloupky spojují. Druhá opěrná zeď ("b") je na severní straně přístupové komunikace, na západní straně vily a sahá do výše podlahy jejího přízemí. Na západním konci se v pravém úhlu zalamuje k severu, ke čtvrté opěrné zdi, kde končí u jejího schodiště. Na této zdi je osazen původní plot (zde plnicí i funkci zábradlí) snýtovaný z pásového železa. Z těchto pásů jsou vytvořena zhruba čtvercová pole, do kterých jsou vsazeny ondřejské kříže z téhož materiálu. Sloupky jsou ozdobeny přinýtovanými dvojicemi kousky pásů stočených do volut. Zdá se, že teprve později byl tento plot zvýšen navařením dalších dvou vodorovných pásů do dnešní výšky. Třetí opěrná zeď ("c") je na severní straně přístupové komunikace, na východní straně vily a sahá do výše podlahy jejího přízemí. Na této zdi je osazen novodobý plot z drátěného pletiva napnutého na obdélná pole z ocelových prutů nesených sloupky z ocelových trubek. Čtvrtá opěrná zeď ("d") stojí na severní straně při vile. Její západní část ohraničuje na severní straně západní část zahrady a je zde na západním konci zakončena schodištěm vedoucím ze zahrady na terasu nad ní. Na zdi a na jejím schodišti je osazen původní plot, který zde plní i funkci zábradlí. Je zhotoven stejně jako na druhé zdi ("b"), není však dodatečně zvýšen a jeho sloupky jsou bez volutových ozdob. Z terasy nad zdí je po krátkém schodišti přístupný mostek (opatřený stejným zábradlím) spojující terasu s vilou. Na východním konci se zeď čtvrtobloukem stáčí k jihu směrem před východní průčelí vily, ale zakrátko se znovu zalamuje v pravém úhlu k východu, kde asi po deseti Č.j. MDC/48460/2017 str. 2 metrech končí. Pátá opěrná zeď ("e") je rovnoběžná se zdí čtvrtou a ohraničuje terasu nad ní na severní straně. Je jen o málo delší než vila s kaplí pod ní. Na její koruně není osazen plot. - k části dotazu na údržbu vily lze jednoznačně odpovědět, neboť vlastník je vázán zákonem o státní památkové péči a jeho povinností je se o kulturní památku řádně starat tak, aby nedocházelo k jejímu chátrání. K tomu může využít finančních prostředků z dotačních programů Ministerstva kultury ČR, Ústeckého kraje a jiných zdrojů. Předně je však nutné vědět, jak bude budova využita. Pro základní údržbu, jako je střecha, zábradlí balkonů, okna není způsob využití budovy až tak směrodatný, ale i ten může mít zásadní vliv na vzhled budovy, např. při využití podkroví a podobně. Omezení se týkají vlastních udržovacích prací, nikoli vlastnických práv – kulturní památku lze prodat bez povinnosti nabídnout ji v rámci předkupního práva státu. Původně lázeňská vila je řešena jako volně stojící patrová plně podsklepená budova s využitým podkrovím postavená na v podstatě obdélném půdorysu pod křížovou sedlovou střechou krytou původně břidlicí, dnes její náhražkou. Budova je postavena z pískovcových neomítnutých kvádrů, pouze severní průčelí je hladce omítnuté. K severozápadnímu nároží přistavěná kaple je též hladce omítnuta, ale četné architektonické články jsou pískovcové. Základní kompozice dispoziční i pohledových fasád se vyznačuje převážně osovou souměrností. Ve všech 3 podlažích (suterén, přízemí a 1. patro) jsou v hlavním jižním průčelí 3 větší místnosti, z nichž prostřední je předsunuta před líc fasády a vytváří mělký trojosý rizalit. V zadní - severní části je v ose budovy obytná místnost a dvouramenné schodiště situované kolmo na vnitřní podélně vedenou chodbu. Obě prostory vytvářejí hlubší rizalit zasahující téměř ke strmé skalní stěně. K ní vede můstek přístupný dveřmi z nejvyšší mezipodesty. Zadní trakt je nad přízemím užší o západní nárožní místnost, z vnějšího pohledu vytváří tak dojem kolmého dvorního křídla. Střední rizalit prostupuje budovou až do zobytněného podkroví, navenek se projevujícího dvěma okenními osami ve středu rizalitu a po obou stranách 2 vikýři se sedlovými stříškami. Členěná střešní konstrukce tvořená proniky sedlových střech má na třech pohledových stranách vysoké štíty prolomené okenními otvory. Předsazené střešní plochy jsou podpírány zdobnými dřevěnými konzolami. Pouze čtvrtý štít je hladký, směrem ke skále má jen kruhové okno, osvětlující horní část hlavního schodiště. Tři pohledově exponované fasády (západní, jižní a východní) oplývají řadou zdobných prvků novogotického tvarosloví (balkon v průčelí, kružby v parapetu terasy, užití lomených oblouků, ukončení štítu nad bývalou kaplí, parapetní výplně na jižní fasádě apod.). Podél západní i východní strany budovy jsou v úrovni 1. patra terasy s parapety zdobenými motivy kružeb. V přízemí na západní straně je terasa nesena 2 pilíři a 2 dvojicemi sloupů s hlavicemi, vytvářející tak krytý přístup k hlavnímu vchodu. Na východní straně je terasa

uložena na trojici pilířů; prostor pod ní sloužil původně jako lodžie s přímým vstupem po schůdcích do zahrady. V současné době jsou arkády zazděny a prostor přičleněn k obytné místnosti v přízemí budovy. Jižní hlavní průčelí je sedmiosé, středním rizalitem rozdělené na 2 + 3 + 2 osy, ve 4. ose v suterénu jsou dveře, přízemí má segmentová okna, v patře rizalitu balkon se železným zábradlím přístupný dveřmi ve střední celkově 4. ose. Nad těmito dveřmi, v do čtverce vsazeném kvadrilobu je erb rodu hrabat z Waldsteina, svobodných pánů z Wartenberka položený na erbovní plášť pod hraběcí korunkou. Štít dvouosý. Po stranách je průčelí rozšířeno vždy o jeden lomený oblouk arkád nesoucí terasy před patrem západního a východního průčelí. Západní vstupní průčelí má v přízemí arkádu s třemi lomenými oblouky, v níž je schodiště ke hlavnímu vstupu. Tato arkáda nese terasu přístupnou z patra budovy dvoukřídlými dveřmi. Po stranách dveří je po lomeným obloukem zaklenuté nice. Ve štítě jsou tři okna, z nich prostřední je podstatně větší. Východní průčelí je dvouosé, v přízemí má dnes zazděnou arkádu lodžie o dvou lomených obloucích. V patře jsou v 1. ose dvoukřídlé dveře vedoucí na terasu nad lodžii, ve štítě tři okna, z nich prostřední je podstatně větší. Na severní straně je toto průčelí rozšířeno o jednu osu hladce omítnutým patrovým přístavkem. Severní průčelí je v půdorysu značně členité, hladce omítnuté s minimem otvorů. Z mezipodesty schodiště mezi patrem a podkrovím vede můstek na terasu nad přilehlou opěrnou zdí. Interiéry jsou v suterénu klenuté segmentovými klenbami, v dalších podlažích jsou plochostropé. Hlavní schodiště má dochované původní ozdobné kovové zábradlí. Před západní fasádu předstupuje kromě terasy zastřešující hlavní přístup do domu také, na severní straně, bývalá kaple sv. Srdce Ježíšova. Jedná se o přízemní objekt se sedlovou střechou a stupňovitě zakončeným štítem, zdobeným motivy novogotických růžic. V jihozápadní štítové straně je také původní vstup do kaple – dvoukřídlové dveře v kamenném profilovaném portálu s nadsvětlíkem zdobeném jednoduchými kružbami v lomeném oblouku. Směrem k jihu je ve fasádě kaple jedno okno s lomeným obloukem a jednoduchými kružbami. Kaple byla původně z domu přístupna Č.j. MDC/48460/2017 str. 3 přes sakristii. V současné době je z obou uvedených prostor denní společná místnost pro obyvatele domu. Vzhledem ke svažitému terénu je příjezdní komunikace v úrovni suterénu, kde je v ose středního rizalitu také hospodářský vstup do budovy. Do výše podlahy přízemí jsou po obou stranách budovy vybudovány opěrné zdi s kovovým oplocením. Na obou vzniklých plochách se rozprostírá zahrada, ze severní strany ohraničená opět opěrnou zdí se zabudovaným schodištěm do současného lesoparku rozprostírajícího se nad budovou. Stavebnice vily Františka Johana, rozená hraběnka Thun Hohenstein (\*\*\*\*\*21. XII. 1817 Žehušice, +6. I. 1883 Klášterec nad Ohří) a Johany Josefy Roziny rozené starohraběnky Salm - Reifferscheidt - Hanšpach (\*\*\*\*\*4. II. 1849 Praha, +27. VI. 1913 Brioni). Stavební úřad magistrátu města Děčín Úřad územního plánování, příslušný dle ust. § 6 odst.1e) a f) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění sděluje, že předmětné pozemky se dle platného Územního plánu města Děčín nachází v zastavěném území. Pozemek p.č. 1302/2 je veden jako ostatní plocha – komunikace a pozemky p.č. 265/2, 281, 282, 629/1, 629/3, Prostřední Žleb jsou součástí zóny OV - objekty a areály občanského vybavení v rámci celého území města. Upozorňujeme, že pozemky se nachází v ochranném pásmu železnice a v sesuvném území.

Z hlediska dlouhodobého rozvoje města doporučujeme bývalý areál ÚSP Horní Žleb neprodávat.

Funkční využití zóny dle čl. 8 odst. 1 písm. c vyhlášky č. 3/2002 o závazné části územního plánu města Děčín  
Přípustné: plochy a objekty školství, kultury a osvěty, veřejné stravování a ubytování, zdravotnictví a sociální péče, správa a administrativa, podnikatelská činnost zaměřená na služby související s funkcí objektu, přístup na komunikační síť s přímou vazbou na dopravní systém města a síť MHD, odstavné a parkovací plochy, veřejné WC, zeleň liniová i plošná, garáže, nezbytná technická infrastruktura, trvalé bydlení v polyfunkčních domech se zachováním dominantní funkce občanské vybavenosti,  
Výjimečně přípustné: velkoplošné obchodní jednotky,  
Nepřípustné: průmyslová výrobní a skladovací činnost, výrobní služby.  
Prostorové uspořádání: počet podlaží: 2 - 4 intenzita zastavění pozemku v %: 50 – 70.  
Poznámka: Pro informaci uvádíme, že nový rozpracovaný Územní plán Děčín řadí tyto pozemky do oblasti O – plocha občanského vybavení.

OKD: nemá námitek k prodeji nemovitostí v k.ú. Prostřední Žleb

OSK: nemá námítky k prodeji nemovitostí v k.ú. Prostřední Žleb ani další náměty na využití

OSC: hlediska odboru správních činností a obecního živnostenského úřadu, jako příslušného silničního správního a dopravního úřadu není k prodeji výše uvedeného objektu námitek. Upozorňujeme na skutečnost, že příjezdová komunikace ul. Pod Svahem, Děčín XI, na kterou je nemovitost dopravně napojena má nedostatečné šířkové parametry. Jedná se o slepou komunikaci, která v případě havárie sítí či případných

jiných oprav není nahraditelná. O těchto nedostatcích by měl být případný kupující informován.

OSV: souhlasí se záměrem prodeje, vzhledem k lokalitě a výši nákladů na rekonstrukci nepředpokládá a neuvažuje o využitelnosti objektu bývalého ÚSP Horní Žleb pro sociální účely.

OR (nyní OSIT): nechal v r. 2012 zpracovat projektovou dokumentaci „Rozvoj služeb pro sociálně vyloučené občany v Děčíně - úpravy objektu č.p. 47, ulice Pod Svahem, Děčín IX - Horní Žleb“, zpracovatel - \*\*\*\*\*, na kterou bylo vydané stavební povolení. Akce byla schválena v RM k realizaci, na kterou byla v r. 2013 žádána dotace z MPSV ČR na zřízení azylového domu pro muže a pořízení os. automobilu pro terénní služby. Dotace byla získána, ale nakonec městem odmítnuta a od realizace projektu bylo odstoupeno. Dne 17.02.2017 byla PD i se stavebním povolením předána na OMH. V současné době OSIT nemá v uvedené lokalitě žádný záměr.

OZP: V případě p.p.č. 629/1 v k.ú. Prostřední Žleb souhlasíme s prodejem pouze za předpokladu, že z lesního pozemku budou odděleny a do prodeje zařazeny zastavěné a zpevněné plochy, a zalesněná plocha zůstane nadále v majetku statutárního města Děčín ve správě Lesního úřadu Děčín (viz. stanovisko LÚ/18/17 ze dne 30.05.2017). Zároveň upozorňujeme, že při dělení pozemků požaduje ředitel Lesního úřadu Děčín přítomnost svého zaměstnance.

Orgán státní správy lesů upozorňuje, že části p.p.č. 629/1 v k.ú. Prostřední Žleb, které jsou v současnosti již zpevněné a tvoří funkční celek se stávajícími stavbami je třeba odejmout z pozemků plnění funkcí lesa řízením o odnětí. Odnětí pozemků plnění funkcí lesa se rozumí uvolnění těchto pozemků pro jiné využití (§ 13 odst. 1 lesního zákona).

Omezení využívání pozemků pro plnění funkcí lesa je stav, kdy na dotčených pozemcích nemohou být plněny některé funkce lesa v obvyklém rozsahu. Žádost o odnětí musí být doložena náležitostmi tak, jak jsou stanoveny vyhláškou č. 77/1996 Sb., o náležitostech žádosti o odnětí nebo omezení a podrobnostech o ochraně PUPFL. Žádost o odnětí nebo o omezení pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále jen "zábor") obsahuje:

- a) podrobné zdůvodnění požadavku s uvedením údajů o uvažovaném použití PUPFL.
- b) údaje o celkovém rozsahu PUPFL, jejichž zábor se předpokládá, podle způsobu záboru, u dočasných záborů je třeba uvést počátek a konec realizace stavby.
- c) údaje o dotčených pozemcích určených k plnění funkcí lesa podle katastru nemovitostí, popř. úředně potvrzené kopie výpisů, (obec, katastrální území, parcelní číslo, druh, výměra pozemku, údaje o vlastníku a nájemci pozemku),
- d) snímek katastrální mapy s grafickým znázorněním požadovaného záboru, popřípadě geometrický plán,
- e) údaje lesního hospodářského plánu nebo lesní hospodářské osnovy o lesních porostech na dotčených pozemcích, včetně jejich zařazení do hospodářských souborů a kategorií lesa
- f) komplexní výpočet náhrad škod na lesních porostech a předpoklad zvýšených provozních nákladů
- g) výpočet poplatku za odnětí
- h) u dočasného záboru návrh plánu rekultivace, pokud je nezbytný
- i) územní rozhodnutí nebo stanoviska dotčených orgánů státní správy v případě, že se územní rozhodnutí nevydává, popřípadě se slučuje územní a stavební řízení
- j) vyjádření vlastníka a nájemce dotčených pozemků určených k plnění funkcí lesa
- k) vyjádření odborného lesního hospodáře nebo právnické či fyzické osoby pověřené touto funkcí.

OMH pro úplnost dodává, že tak jak je výše uvedeno - viz. stanovisko OSU, nelze pozemek p.č. 629/1 dělit, protože se jedná o kulturní památku.

Cena:  
dle ZP - 11.020.000,00 Kč  
dle nabídky - 11.020.000,00 Kč

Žadatel: \*\*\*\*\*

Závazky a pohledávky vůči městu: 0

**Vyjádření:**

Příloha: USP\_Vila Waldstein  
05.pdf

Komentář:

Příloha: 629\_1\_majetek.pdf

Komentář:

Příloha: vypis\_usp\_2021.pdf

Komentář:

Příloha: ZP 1390-100-2022  
(castecny).pdf

Komentář:

Příloha: zadosti o primy  
odprodej.pdf

Komentář:

Příloha: foto\_ZM 23\_a.pdf

Komentář:

Příloha: foto\_ZM 23\_b.pdf

Komentář:

Příloha: foto\_ZM 23\_c.pdf

Komentář:

Příloha: foto\_ZM 23\_d.pdf

Komentář:

Příloha: foto\_ZM 23\_e.pdf

Komentář:

Příloha: foto\_ZM 23\_f.pdf

Komentář:

#### Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Bc. František Kučera	OMH	14.6.2023 10:17 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Ondřej Smíšek		20.6.2023 09:41 podepsáno	



# „VILA WALDSTEIN“

Horní Žleb - Děčín XI



## Soubor nemovitostí v k.ú. Prostřední Žleb

(st.p.č. 265/2 včetně čp. 7, st.p.č. 281 včetně čp. 6, st.p.č. 282 včetně čp. 47, p.p.č. 629/1, p.p.č. 629/3 a p.p.č. 1302/2 – dříve areál ústavu sociální péče)

Zpracoval: odbor místního hospodářství  
Statutárního města Děčín

Květen 2020



# Nemovitosti v k.ú. Prostřední Žleb

(st.p.č. 265/2 včetně čp. 7, st.p.č. 281 včetně čp. 6, st.p.č. 282 včetně čp. 47, p.p.č. 629/1, p.p.č. 629/3 a p.p.č. 1302/2 – bývalý areál ústavu sociální péče)

V současné době je zveřejněn záměr města prodat nemovitosti, a to pozemek st.p.č. 265/2 o výměře 224 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba čp. 7, pozemek st.p.č. 281 o výměře 310 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba čp. 6, pozemek st.p.č. 282 o výměře 372 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba čp. 47, pozemek p.č. 629/3 o výměře 102 m<sup>2</sup>, pozemek p.č. 1302/2 o výměře 141 m<sup>2</sup> a pozemek p.č. 629/1 o celkové výměře 10088 m<sup>2</sup> (zveřejněna původně jen část o výměře dle GP – nelze, celý pozemek je kulturní nemovitá památka), vše v k.ú. Prostřední Žleb.

Jedná se o nemovitosti, které byly dlouhodobě užívány pro sociální účely.

Objekt čp. 6 – vila Waldstein – památkově chráněná budova – sloužila jako pobytové místnosti a objekt čp. 7 – byl využíván jako dílna, herna-tělocvična a prádelna se sušárnou a s nimi související pozemky pod objekty a zázemí k těmto objektům, které musí být nedílnou součástí objektů, a to z důvodu souvisejících staveb na pozemcích – teras a jejich zapsání současně s vilou do registru památkově chráněných objektů.

Dále objekt čp. 47 s pozemkem st.p.č. 282 a p.č. 1302/2 k.ú. Prostřední Žleb, jedná se o bývalou správní budovu domova pro osoby se zdravotním postižením.

Pozemek p.č. 629/1 je nyní z velké části porostlý stromy a vytváří celistvý lesní porost. Z tohoto důvodu byl navrhován prodej pouze části tohoto pozemku, část tvořící lesní porost by byla geometrickým plánem oddělena a se souhlasem LÚ Děčín obhospodařována jako lesní pozemek. Což je potvrzeno i stanoviskem LÚ Děčín. Aktualizované stanovisko OSU sděluje, že není možné pozemek p.č. 629/1 k.ú. Prostřední Žleb dělit, musí zůstat zachována jeho celistvost, a to z důvodu zařazení pozemku na seznam kulturních památek.

Vzhledem k tomu, že se jedná o velmi svažité území, jsou v prostoru zejména pozemku p.č. 629/1 k.ú. Prostřední Žleb, vybudovány opěrné zdi v několika patrech, které v stávajícím porostu nejsou zcela viditelné.

## Podrobný popis hlavního objektu, včetně sdělení k územnímu plánu, dle OSU a dle dostupných archivních údajů:

Za kulturní památku je prohlášena budova č.p. 6 Horní Žleb – vila Waldstein, pozemky st.p.č. 281 a p.p.č. 629/1 k.ú. Prostřední Žleb – č. rej. 52010/5-5935. Na pozemku p.p.č. 629/1 jsou jako kulturní památka opěrné zdi, terasy, schodiště, oplocení – zábradlí. Areál novogotické vily se nachází na kraji Horního Žlebu za bývalými lázněmi sv. Josefa v prudkém srázu na levém břehu Labe nad železniční tratí do Saska. Vila byla postavena Josefem Mockerem roku 1871 a určena pro hraběnku Waldstein-Wartenbergovou. Jedná se o první samostatnou realizaci tohoto slavného architekta, mimo jiné i autora dostavby chrámu sv. Víta, spoluautora rekonstrukce Konopiště, Křivokláta i Karlštejna, který krátce po dokončení studií nastoupil do architektonické kanceláře Thunů-Hohensteinů a zároveň vyučoval ve škole Libverdě u Děčína. Areál je obdivuhodně dochován ve svém původním vzhledu. Areál tvoří vlastní 1. vila čp. 6 stojící na severní straně přístupové cesty, která probíhá při jižním okraji areálu. Před západním a východním průčelím vily jsou dvě části 2. zahrady a severně od těchto a od vily dnešní lesopark. Lesopark je od vily se zahradami, tyto od přístupové cesty a tato od železniční tratí odděleny 3. opěrnými zdmi s oplocením. - z hlediska zájmů chráněných zákonem o státní památkové péči nesouhlasíme s dělením pozemku p.p.č. 629/1 k.ú. Prostřední Žleb, který tvoří jeden celek s vilou. Není vhodné, ani účelné, aby jedna kulturní památka měla více vlastníků (rozdílných). Upozorňujeme na to, že i po rozdělení pozemku jsou všechny jeho části kulturní památkou. Opěrné zdi jsou postaveny z nahrubo opracovaných pískovcových kamenů (nikoli kvádrů), kladených při zdění do zdi obdobným způsobem jako při výstavbě kyklopského zdiva. Jejich koruny jsou opatřeny již lépe opracovanými pískovcovými deskami. První opěrná zeď ("a") je na jižní straně přístupové komunikace. Na zdi je osazen novodobý plot z drátěného pletiva napnutého mezi sloupky z ocelových trubek a tenčí trubky, které tyto sloupky spojují.



Druhá opěrná zeď ("b") je na severní straně přístupové komunikace, na západní straně vily a sahá do výše podlahy jejího přízemí. Na západním konci se v pravém úhlu zalamuje k severu, ke čtvrté opěrné zdi, kde končí u jejího schodiště. Na této zdi je osazen původní plot (zde plnicí i funkci zábradlí) snýtovaný z pásového železa. Z těchto pásů jsou vytvořena zhruba čtvercová pole, do kterých jsou vsazeny ondřejské kříže z téhož materiálu. Sloupky jsou ozdobeny přinýtovanými dvojicemi kousky pásů stočených do volut. Zdá se, že teprve později byl tento plot zvýšen navařením dalších dvou vodorovných pásů do dnešní výšky. Třetí opěrná zeď ("c") je na severní straně přístupové komunikace, na východní straně vily a sahá do výše podlahy jejího přízemí. Na této zdi je osazen novodobý plot z drátěného pletiva napnutého na obdélná pole z ocelových prutů nesených sloupky z ocelových trubek. Čtvrtá opěrná zeď ("d") stojí na severní straně při vile. Její západní část ohraničuje na severní straně západní část zahrady a je zde na západním konci zakončena schodištěm vedoucím ze zahrady na terasu nad ní. Na zdi a na jejím schodišti je osazen původní plot, který zde plní i funkci zábradlí. Je zhotoven stejně jako na druhé zdi ("b"), není však dodatečně zvýšen a jeho sloupky jsou bez volutových ozdob. Z terasy nad zdí je po krátkém schodišti přístupný mostek (opatřený stejným zábradlím) spojující terasu s vilou. Na východním konci se zeď čtvrtobloukem stáčí k jihu směrem před východní průčelí vily, ale zakrátko se znovu zalamuje v pravém úhlu k východu, kde asi po deseti č.j. MDC/48460/2017 str. 2 metrech končí. Pátá opěrná zeď ("e") je rovnoběžná se zdí čtvrtou a ohraničuje terasu nad ní na severní straně. Je jen o málo delší než vila s kaplí pod ní. Na její koruně není osazen plot. - k části dotazu na údržbu vily lze jednoznačně odpovědět, neboť vlastník je vázán zákonem o státní památkové péči a jeho povinností je se o kulturní památku řádně starat tak, aby nedocházelo k jejímu chátrání. K tomu může využít finančních prostředků z dotačních programů Ministerstva kultury ČR, Ústeckého kraje a jiných zdrojů. Předně je však nutné vědět, jak bude budova využita. Pro základní údržbu, jako je střecha, zábradlí balkonů, okna není způsob využití budovy až tak směrodatný, ale i ten může mít zásadní vliv na vzhled budovy, např. při využití podkroví a podobně. Omezení se týkají vlastních udržovacích prací, nikoli vlastnických práv – kulturní památku lze prodat bez povinnosti nabídnout ji v rámci předkupního práva státu. Původně lázeňská vila je řešena jako volně stojící patrová plně podsklepená budova s využitým podkrovím postavená na v podstatě obdélném půdorysu pod křížovou sedlovou střechou krytou původně břidlicí, dnes její náhražkou. Budova je postavena z pískovcových neomítnutých kvádrů, pouze severní průčelí je hladce omítnuté. K severozápadnímu nároží přistavěná kaple je též hladce omítnuta, ale četné architektonické články jsou pískovcové. Základní kompozice dispoziční i pohledových fasád se vyznačuje převážně osovou souměrností.

Ve všech 3 podlažích (suterén, přízemí a 1. patro) jsou v hlavním jižním průčelí 3 větší místnosti, z nichž prostřední je předsunuta před líc fasády a vytváří mělký trojosý rizalit. V zadní - severní části je v ose budovy obytná místnost a dvouramenné schodiště situované kolmo na vnitřní podélně vedenou chodbu. Oba prostory vytvářejí hlubší rizalit zasahující téměř ke strmé skalní stěně. K ní vede můstek přístupný dveřmi z nejvyšší mezipodesty. Zadní trakt je nad přízemím užší o západní nárožní místnost, z vnějšího pohledu vytváří tak dojem kolmého dvorního křídla. Střední rizalit prostupuje budovou až do zobytněného podkroví, navenek se projevujícího dvěma okenními osami ve středu rizalitu a po obou stranách 2 vikýři se sedlovými stříškami.

Členěná střešní konstrukce tvořená průniky sedlových střech má na třech pohledových stranách vysoké štíty prolomené okenními otvory. Představené střešní plochy jsou podpírány zdobnými dřevěnými konzolami. Pouze čtvrtý štít je hladký, směrem ke skále má jen kruhové okno, osvětlující horní část hlavního schodiště. Tři pohledově exponované fasády (západní, jižní a východní) oplývají řadou zdobných prvků novogotického tvarosloví (balkon v průčelí, kružby v parapetu terasy, užití lomených oblouků, ukončení štítu nad bývalou kaplí, parapetní výplně na jižní fasádě apod.). Podél západní i východní strany budovy jsou v úrovni 1. patra terasy s parapety zdobenými motivy kružeb. V přízemí na západní straně je terasa nesená 2 pilíři a 2 dvojicemi sloupů s hlavicemi, vytvářející tak krytý přístup k hlavnímu vchodu. Na východní straně je terasa uložena na trojici pilířů; prostor pod ní sloužil původně jako lodžie s přímým vstupem po schůdkách do zahrady. V současné době jsou arkády zazděny a prostor přičleněn k obytné místnosti v přízemí budovy. Jižní hlavní průčelí je sedmiosé, středním rizalitem rozdělené na 2 + 3 + 2 osy, ve 4. ose v suterénu jsou dveře, přízemí má segmentová okna, v patře rizalitu balkon se železným zábradlím přístupný dveřmi ve střední celkově 4. ose.

Nad těmito dveřmi, v do čtverce vsazeném kvadrilobu, je erb rodu hrabat z Waldsteina, svobodných pánů z Wartenberka položený na erbovní plášť pod hraběcí korunkou.

Štít je dvouosý. Po stranách je průčelí rozšířeno vždy o jeden lomený oblouk arkád nesoucí terasy před patrem západního a východního průčelí.

Západní vstupní průčelí má v přízemí arkádu s třemi lomenými oblouky, v níž je schodiště ke hlavnímu vstupu. Tato arkáda nese terasu přístupnou z patra budovy dvoukřídlými dveřmi. Ve štítě jsou tři okna, z nich prostřední je podstatně větší. Východní průčelí je dvouosé, v přízemí má dnes zazděnou arkádu lodžie o dvou lomených obloucích. V patře jsou v 1. ose dvoukřídlé dveře vedoucí na terasu nad lodžii, ve štítě tři okna, z nich prostřední je podstatně větší. Na severní straně je toto průčelí rozšířeno o jednu osu hladce omítnutým patrovým přístavkem. Severní průčelí je v půdorysu značně členité, hladce omítnuté, s minimem otvorů. Z mezipodesty schodiště mezi patrem a podkrovím vede můstek na terasu nad přilehlou opěrnou zdí. Interiéry jsou v suterénu klenuté segmentovými klenbami, v dalších podlažích jsou plochostropé. Hlavní schodiště má dochované původní ozdobné kovové zábradlí. Před západní fasádu předstupuje kromě terasy zastřešující hlavní přístup do domu také, na severní straně, bývalá kaple sv. Srdce Ježíšova. Jedná se o přízemní objekt se sedlovou střechou a stupňovitě zakončeným štítem, zdobeným motivy novogotických růžic. V jihozápadní štítové straně je také původní vstup do kaple – dvoukřídlové dveře v kamenném profilovaném portálu s nadsvětlíkem zdobeném jednoduchými kružbami v lomeném oblouku. Směrem k jihu je ve fasádě kaple jedno okno s lomeným obloukem a jednoduchými kružbami. Kaple byla původně z domu přístupna Č.j. MDC/48460/2017 str. 3 přes sakristii. V současné době je z obou uvedených prostor denní společná místnost pro obyvatele domu. Vzhledem ke svažitému terénu je příjezdová komunikace v úrovni suterénu, kde je v ose středního rizalitu také hospodářský vstup do budovy. Do výše podlahy přízemí jsou po obou stranách budovy vybudovány opěrné zdi s kovovým oplocením. Na obou vzniklých plochách se rozprostírá zahrada, ze severní strany ohraničená opět opěrnou zdí se zabudovaným schodištěm do současného lesoparku rozprostírajícího se nad budovou. Františka Johana, rozená hraběnka Thun Hohenstein (\*3. VIII. 1852 Žehušice, +24. VII. 1894 Karlovy Vary), která nechala vilu postavit, byla dcerou Josefa Osvalda I. hraběte Thun Hohenstein na Klášterci (\*21. XII. 1817 Žehušice, +6. I. 1883 Klášterec nad Ohří) a Johany Josefy Roziny rozené starohraběnky Salm - Reifferscheidt - Hanšpach (\*16. V. 1827 Praha, oo 10. IX. 1846 Praha, +8. V. 1892 Innsbruck) a 18. V. 1873 se v Praze provdala za Arnošta Karla hraběte Waldsteina a svobodného pána z Wartenberka, c. k. tajného radu a c. k. komořího (\*4. II. 1849 Praha, +27. VI. 1913 Brioni).

Předmětné pozemky se dle platného Územního plánu města Děčín nachází v zastavěném území. Pozemek p.č. 1302/2 je veden jako ostatní plocha – komunikace a pozemky p.č. 265/2, 281, 282, 629/1, 629/3, Prostřední Žleb jsou součástí zóny OV - objekty a areály občanského vybavení v rámci celého území města.

Upozorňujeme, že pozemky se nachází v ochranném pásmu železnice a v sesuvném území. Funkční využití zóny dle čl. 8 odst. 1 písm. c vyhlášky č. 3/2002 o závazné části územního plánu města Děčín.

Přípustné: plochy a objekty školství, kultury a osvěty, veřejné stravování a ubytování, zdravotnictví a sociální péče, správa a administrativa, podnikatelská činnost zaměřená na služby související s funkcí objektu, přístup na komunikační síť s přímou vazbou na dopravní systém města a síť MHD, odstavné a parkovací plochy, veřejné WC, zeleň liniová i plošná, garáže, nezbytná technická infrastruktura, trvalé bydlení v polyfunkčních domech se zachováním dominantní funkce občanské vybavenosti, Výjimečně přípustné: velkoplošné obchodní jednotky.

Nepřípustné: průmyslová výrobní a skladovací činnost, výrobní služby. Prostorové uspořádání: počet podlaží: 2 - 4 intenzita zastavění pozemku v %: 50 – 70.

Poznámka: Pro informaci uvádíme, že nový rozpracovaný Územní plán Děčín řadí tyto pozemky do oblasti O – plocha občanského vybavení.

Příjezdová komunikace ul. Pod Svahem, Děčín XI, na kterou je nemovitost dopravně napojena má nedostatečné šířkové parametry. Jedná se o slepou komunikaci, která v případě havárie sítě či případných jiných oprav není nahraditelná.





Pohled na objekt č.p. 6 – Vila Waldstein (ze směru od Děčína)



Pohled na objekt č.p. 6 – Vila Waldstein (ze směru od Hřenska)



Část architektonických prvků ve vile





Pohled na objekt č.p. 7 – dílna, herna, prádelna,.. (ze směru od Hřenska)



Pohled na objekt č.p. 47 - vrátnice a správní budova (ze směru od Labe)



Vnitřní komunikace pod objektem vily

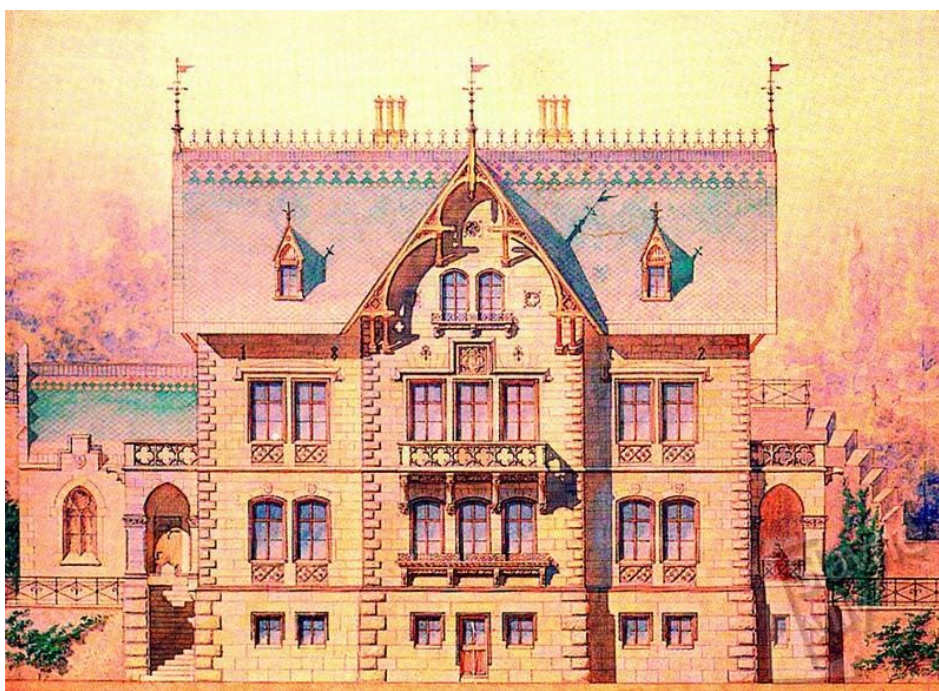


Pohled z balkónu vily ve směru na Loubí

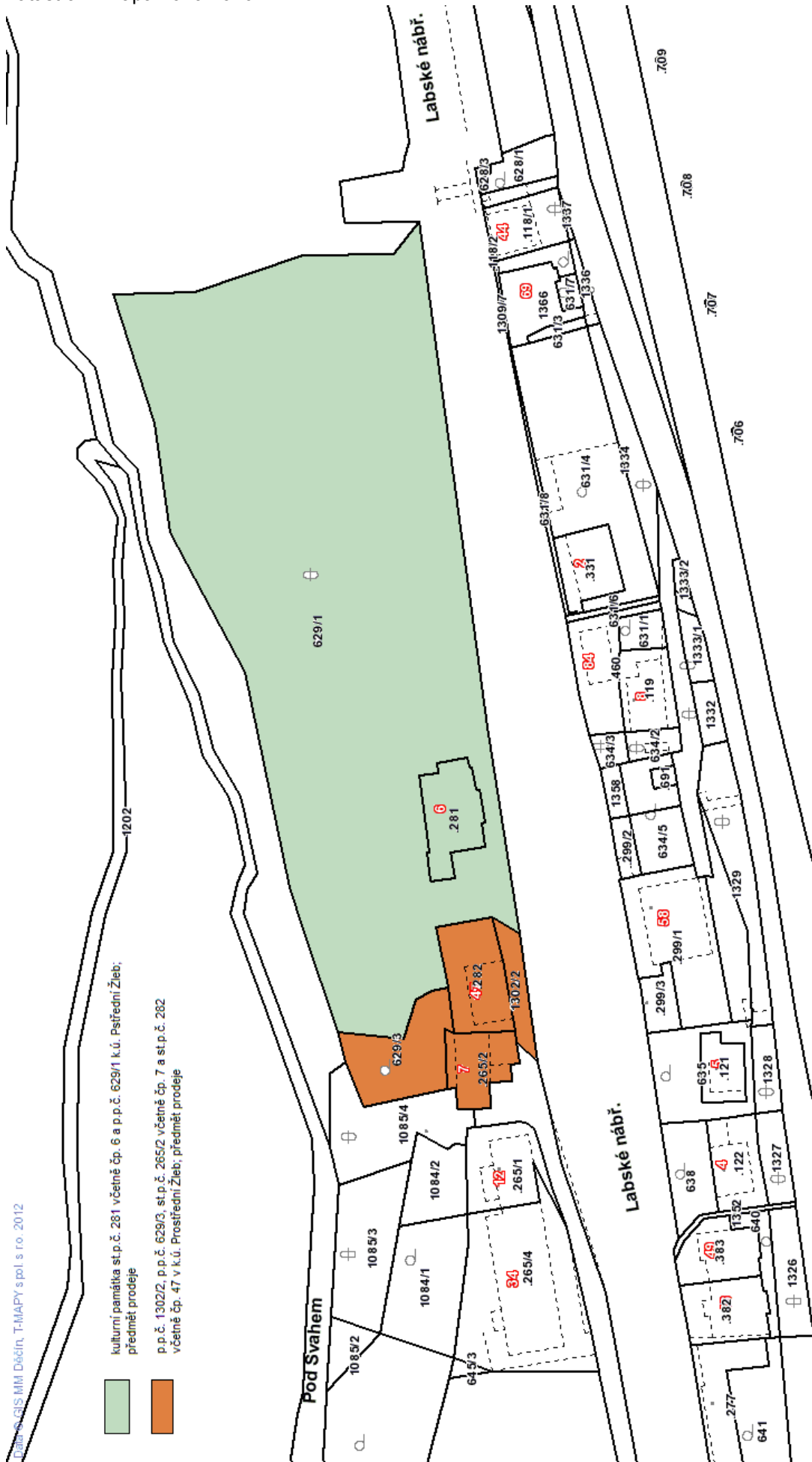




Celkový pohled na danou lokalitu města Děčín bývalé lázeňské části sv. Josefa  
(Vila Waldstein je v pravém dolním rohu)



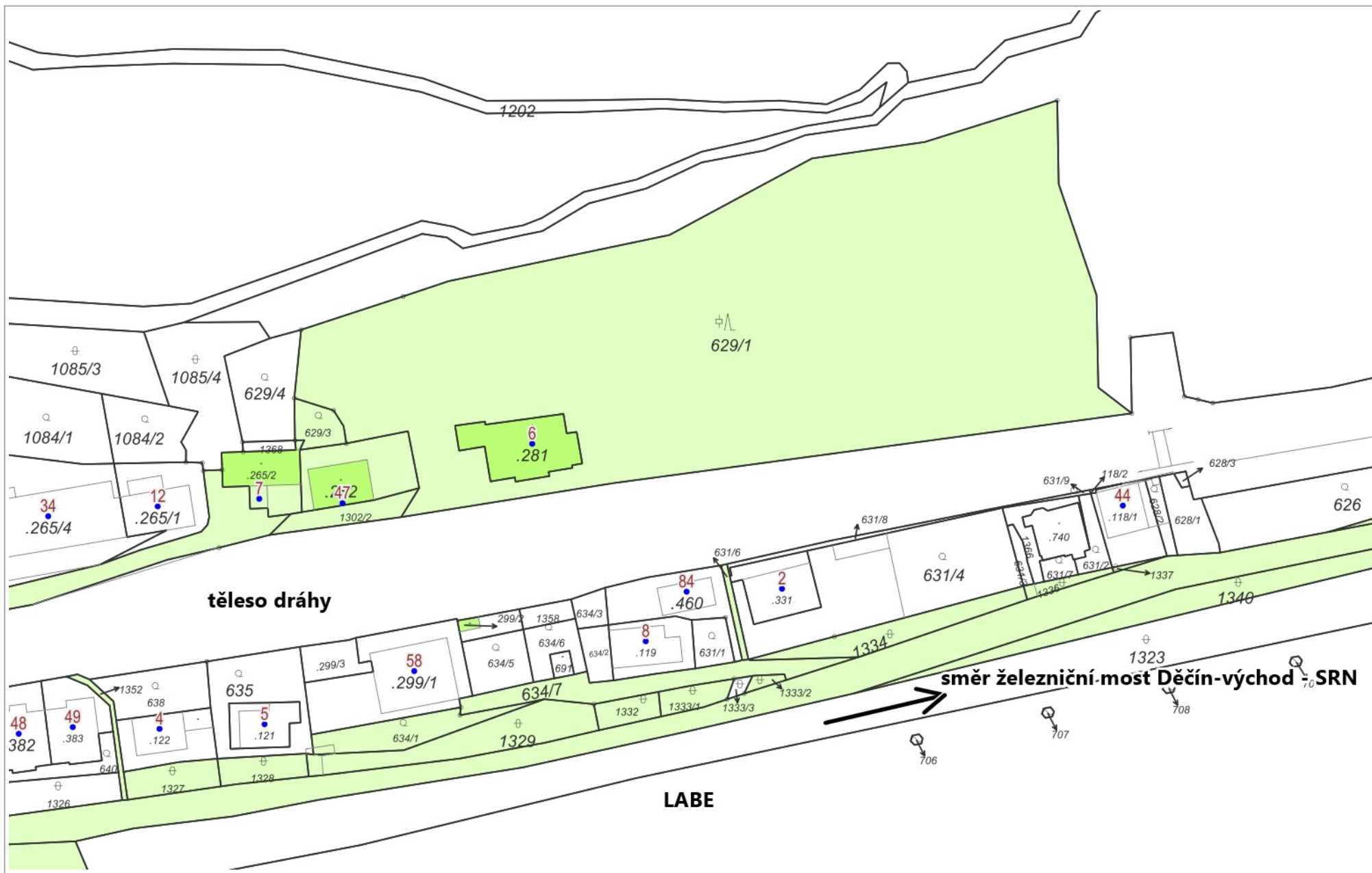
...a něco z historie...



Další GIS MM Dečín, T-MAPY s pol. s ro. 2012

- kulturní památka st.p.č. 281 včetně čp. 6 a p.p.č. 629/1 k.ú. Psířední Žleb; předmět prodeje
- p.p.č. 1302/2, p.p.č. 629/3, st.p.č. 265/2 včetně čp. 7 a st.p.č. 282 včetně čp. 47 v k.ú. Psířední Žleb; předmět prodeje







**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2021 09:15:03

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: 625302 Prostřední Žleb

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV- Podmokly, 40502 Děčín	00261238	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 265/2	224	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Děčín XI-Horní Žleb, č.p. 7, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 265/2				
St. 281	310	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka, rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Děčín XI-Horní Žleb, č.p. 6, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 281				
St. 282	372	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Děčín XI-Horní Žleb, č.p. 47, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 282				
629/1	10088	lesní pozemek		nemovitá kulturní památka, pozemek určený k plnění funkcí lesa, rozsáhlé chráněné území
629/3	102	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
1302/2	141	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo zřídít a provozovat plynárenské zařízení t.j. vedení plynovodu a přípojek  
a právo vstupu a vjezdu v souvislosti se zřízením, rekonstrukcemi, opravami  
a provozováním plynárenského zařízení v rozsahu geometrického plánu č.692-67/2009

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad  
Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: St. 265/2, Parcela: St. 282

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.08.2009. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 27.10.2009.

V-3894/2009-502

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2021 09:15:03

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562335 Děčín

Kat.území: 625302 Prostřední Žleb

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu*

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

*Listina*

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 § 1.

POLVZ:40/1992

Z-7200040/1992-502

Pro: Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, RČ/IČO: 00261238  
40502 Děčín

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 § 5.

POLVZ:47/1998

Z-7200047/1998-502

Pro: Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, RČ/IČO: 00261238  
40502 Děčín

- o Rozhodnutí 93392/2000 Okresního úřadu Děčín o přechodu vlastnictví ze dne 12.2.2001.

POLVZ:28/2001

Z-7200028/2001-502

Pro: Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, RČ/IČO: 00261238  
40502 Děčín

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
629/3	22252	102

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2021 09:15:03

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562335 Děčín

Kat.území: 625302 Prostřední Žleb

List vlastnictví: 10001

**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

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

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.02.2021 09:37:38

Ověřuji pod pořadovým číslem 9/2021, 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.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ A ZJIŠTĚNÉ

## číslo položky: 1390-100/2022

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



### Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovité věci na LV č. 10001, pozemků s objekty občanské vybavenosti č.p. 6, č.p. 7 a č.p. 47 k.ú. Prostřední Žleb, budovy původní ÚSP Horní Žleb, poslední účel využití jako budovy ústavu, sociálního zabezpečení, včetně příslušejících provozů a zázemí, kuchyně, jídelny a prostory zaměstnanců ústavu. V současné době již více roků nevyužívané budovy areálu k žádnému vhodnému účelu, objekty nyní odpojené od zdrojů s vypuštěnými systémy vodovodu, plynovodu a topení, funkční částečně pouze elektro, předpoklad funkční kanalizace a částečně elektronického zabezpečení vstupu do budov. K areálu náleží další pozemek zahrady a velký pozemek lesní s neudržovanými porosty původního lesoparku. Část pozemků je se zpevněným povrchem jako obslužná komunikace nad opěrnou zdí kolejiště ČD.

**Znalec:**



**Zadavatel:** Statutární město Děčín, odbor místního hospodářství  
odd. nakládání s majetkem obce, IČO: 00261238

Mírové náměstí 1175/5  
405 02 Děčín IV-Podmokly

**Číslo jednací:** obj. 1574/2022/37



<b>OBVYKLÁ CENA AREÁLU URČENÁ</b>	<b>11 020 000 Kč</b>
---------------------------------------	----------------------

**Počet stran:** 81

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 20.6.2022

**Vyhotoveno:** V Děčíně 24.6.2022

## Rekapitulace tržního ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Areál ÚSP Horní Žleb s budovami č.p. 6, 7 a 47, ul. Pod Svahem, 11 018 836,10 Kč  
Děčín XI-Horní Žleb (část za Přípeří)

**Porovnávací hodnota**

**11 018 836 Kč**

### Silné stránky

Areál dále neprůjezdný na konci slepé komunikace ve svahu Labského údolí, možnost víceúčelového využití, rozsáhlejší plochy původního lesoparku. Historické provedení objektu, neogotického stylu pod ochranou, nemovitá kulturní památka na pozemcích p.č. 281 (č.p. 6) a p.č. 629/1 svah za domem s přístupem do lesoparku.

### Slabé stránky

Jednoznačně špatný stavebně technický stav budov a s původním vybavením, v původním stavu dostačujícím pro klienty ÚSP s nižšími požadavky standardu. Dalším je uzavření objektu bez další alespoň minimální údržby, kdy je v provozu elektronické zabezpečení objektu a občasné kontrolován stav výplní a střešní krytiny za účelem zabránění škod před nepříznivými vlivy povětrnosti; přesto i dle fotodokumentace je vidět vliv zatékání, případně opadávání omítek, výkvěty a plísně vzhledem k nevytápění, temperování prostor (v zimě) a nevětrání místností. Objekt i morálně zaostává a stárne, technologické a technické vybavení, ZTI, zařizovací předměty, vybavení kuchyně neodpovídá v současné době požadovaným standardům, pravděpodobně ani hygienickým, požárním, provozním a BOZP předpisům. Předpokládá se, že znovu zprovoznění rozvodů vody, topení, elektro a úpravy povrchů stěn a podlah, stropů bude znamenat vysoké náklady pro případné zájemce. Objekt je v tomto stavu nepoužitelný k jakémukoliv vhodnému účelu bez závad, možný skladový a odkládací prostor v části přízemí. Jak již uvedeno areál na „terénní terase“ nad kolejištěm a svahem koridoru ČD nemá moc rozvojových možností, volných částí k přístavbě a zástavbě. Historický objekt pod památkovou ochranou zřejmě bude muset být v tomto režimu i opravován. Zbývající dva starší objekty č.p. 7 a 47, s vrátnicí bez památkové ochrany je nutné posoudit (z pohledu případného zájemce) vzhledem k rentabilitě a hospodárnosti jestli zast. plochu neuvolnit částečnou demolicí.

Nyní i v samotném centru Děčína je převaha nabídky nad poptávkou obdobných budov, jsou objekty z minulého (předminulého) století, se kterými bylo obchodováno teprve po jejich dlouhodobějším chátrání, objekty na Masarykově náměstí č.p. 195, 247,4, 59; dále ul. Březinova, Lékařský dům B. Němcové; ÚZSVM připravuje k prodeji opuštěnou Spořitelnu Kom. nám, Rudý dům v Jílovém, objekty občanské vybavenosti, některé již po opravě s velkým rozmezím realizovaných i nabídkových cen (budova KSČM Labské nábřeží, nyní také budova dlouhodobě neprodejně školky na Jiřího z Poděbrad, zařízení spíše mimo soukromé zájemce - např stát, společnosti investorů, různí developeři mimo Děčín).

**Obvyklá cena areálu určená celkem**

**11 020 000 Kč**

slovy: Jedenáctmilionůdvacettisíc Kč

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Obvyklou cenu historického areálu s budovou kulturní nemovité památky včetně pozemku a příslušenství určuji **ve výši 11.020.000,-Kč**. Cena zohledňuje i stav budovy před rekonstrukcí a byla porovnávána s objekty obdobnými ve stejném stavebně technickém stavu a též v současné době neužívané nebo jen částečně - budova Úřadu práce Březinova s menší přístavbou byla realizována za 12 mil. Kč; budova na náměstí, proti Okresnímu soudu, dříve byty, provozovna v přízemí, následně kanceláře Bytového podniku, částečně s FÚ, naposledy AK Pazdiora + nájmy za 18 mil. Kč, krátce opuštěné adm. prostory; budova proti, národní kavárna a provozovna v 1.NP, s byty ve vyšších podlažích ale bez zadní přístavby v jednom bloku dlouhodobě opuštěné a v rekonstrukci >20 roků za cca 16 mil. Kč. Dle zatím neověřitelných informací objekt č.p. 4 v horním rohu Masarykova náměstí za cca 30 mil. Kč.

Budova nové spořitelny také většího obestavěného prostoru a podstatně novější (1990) s realizovaným převodem v r. 2017, také za částku cca 16.mil plně funkční a po celkové náročnější rekonstrukci. Na dalším nároží je Lékařský dům, plně funkční po rekonstrukci ale již za 28.mil. Kč.

Dále v příloze uvedené, ale nepoužité údaje z nedávné doby, Hotel Faust za 14 mil. funkční a v provozu u Zámeckého rybníka, areál více budov, objekt bydlení a adm. na Masarykově náměstí za cca 8.5 mil.(2016) vedle a mezi RK Vesta a AK Pazdiora a další.

Proti je v lokalitě nalezena neúměrně vysoká hodnota převodu objektu obč. vybavenosti, přízemní jídelna, v atriu, pod Masarykovým náměstím za 48.5 mil. Kč.

### 5.2. Kontrola postupu

Kontrola postupu provedena s ohledem na výběr nemovitostí, budov s jejich realizovanými cenami a nabídkovými cenami, v tomto a zde i sousedních katastrálních územích obce (sídelní Podmokly a Děčín), účel využití „obdobný“. Porovnáno s cenovými údaji v KN a ty upraveny celkovým koeficientem, na základě dílčích koeficientů odlišnosti v uvedeném členění parametrů,

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**OBVYKLÁ CENA  
URČENÁ**

**11 020 000 Kč**

slovy: Jedenáctmilionůdvacet tisíc Kč

Úkolem znalce je pro potřeby objednatele ocenit nemovitosti uvedené v příloze LV, včetně jejich součástí a příslušenství, trvalých porostů a venkovních úprav, včetně práv a závad s nemovitostmi spojenými, a to cenou obvyklou, případně tržní hodnotou v daném místě a čase.

**Cenu obvyklou souboru nemovitých věcí, areálu č.p. 6, ul. Pod Svahem, určuji ve výši celkem 11.020.000,-Kč.**

Cena byla určena z údajů o dosažených cenách v katastru nemovitostí a jejich porovnáním v uvedených srovnatelných parametrech.

Cena zjištěná je nižší, vzhledem k tvorbě ceny nemovité věci, určených hodnot na základě statistických dat zpracovatele oceňovací vyhlášky a stanovení jednotkové ceny jiným způsobem a pro jiné účely.

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez dalšího upřesnění zadavatele mi nejsou známy podmínky ani případné skutečnosti snižující přesnost a výši obvyklé ceny. Nebo mi nebyly tyto údaje při zadávání sděleny.



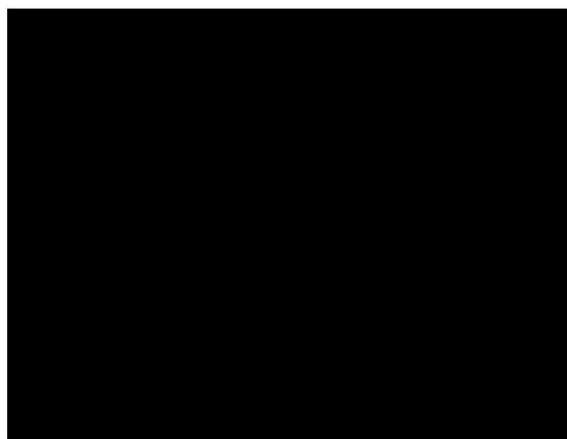
STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	3613
Vytvořeno: 16.11.2022 v 08:14:41 Čj.: MDC/121563/2022	Odbor OMH
Listů: 1 Příloh: 0 Druh: písemné	Zprac. [redacted]



V Děčíně dne 14.11.2022

Žádám o přímý odprodej Vámi nabízené nemovitosti ,  
za účelem zdravotní , sociální péče a trvalé bydlení  
Prodej komerční nemovitosti 821 m<sup>2</sup> Pod Svahem,  
Děčín - Děčín XI-Horní Žleb

Za Vámi inzerovanou cenu 11 020 000,00 Kč.



STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	593
Vytvořeno: 17.04.2023 v 09:39:06 Čj.: MDC/44149/2023	Odbo oM
Listů: 1 Příloh: 0 Druh: písemné	Zprac ■

Pracovní kopie

**Předmět:** FW: vila Waldstein

**From:**  
**Sent:** Sunday, April 16, 2023 2:17 PM  
**To:**  
**Subject:** Re: vila Waldstein

----- Původní e-mail -----

**Komu:**  
**Datum:** 16. 4. 2023 12:16:24  
**Předmět:** Re: vila Waldstein

----- Původní e-mail -----

**Komu:**  
**Datum:** 14. 4. 2023 15:04:12  
**Předmět:** vila Waldstein

Na základě dopisu MDC/41217/2023  
Spisová značka MDC/45912/2017

Nadále mám zájem o koupě vilu Waldstein za vámi inzerovanou cenu s  
pozdravem.























