

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 27. 2. 2025

ZM 25 02 06 36

Název:

Pozemek p.č. 410/4 k.ú. Podmokly - záměr prodeje

Mimořádný materiál: ☐

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo problematiku pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly (pod objektem Labské nábřeží 318/17, Děčín IV) a

zveřejňuje

záměr města prodat pozemek p.č. 409 o výměře 126 m², jehož součástí je stavba čp. 318 Labské nábřeží 17, Děčín IV.

Stanovisko RM:

RM usnesením č. RM 25 01A 37 31 ze dne 14.01.2025 schválila variantu č. 4, tj. doporučila ZM zveřejnit záměr města prodat pozemek p.č. 409 o výměře 126 m², jehož součástí je stavba čp. 318 Labské nábřeží 17, Děčín IV.

Současně RM projednala variantu č. 1 - schválení uzavření Smlouvy o nájmu části pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly o výměře 76 m², pod objektem Labské nábřeží 318/17, Děčín IV, na dobu neurčitou, s ***** , za nájemné 50.000,00 Kč/rok,

variantu č. 2 - doporučení ZM zveřejnit záměr města směřit:

1. do vlastnictví statutárního města Děčín pozemek p.č. 410/4 k.ú. Podmokly o výměře 76 m² (pod objektem Labské nábřeží 318/17, Děčín IV),
2. z vlastnictví statutárního města Děčín část pozemku p.č. 405/20 (pod stavbou letní terasy, bez části pozemku, která slouží jako přístupový chodník k ferratě) o výměře 107 m² a část pozemku p.č. 405/21 (umístění letní kuchyně a cykloboxů) o výměře 23 m², vše v k.ú. Podmokly, dle geometrického plánu č. 4568-112/2023,

variantu č. 3 - doporučení ZM schválit výkup pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly o výměře 76 m² z podílového spoluvlastnictví ***** za nabídnutou kupní cenu ve výši 1.386.638,00 Kč + ostatní náklady.

Cena:	
Návrh postupu:	RM doporučila zveřejnit záměr města prodat pozemek p.č. 409 vč. stavby

Důvodová zpráva:

- statutární město Děčín odkoupilo od KSČM objekt čp. 318 ul. Labské nábřeží 17, Děčín IV, vč. pozemku p.č. 409 k.ú. Podmokly
- stavba stojí rovněž i na pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly, který je v podílovém spoluvlastnictví *****
- s ***** , jakožto vlastníky pozemku, jedná OMH o získání předmětného pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly do vlastnictví statutárního města Děčín
- do doby rozhodnutí orgánů města o způsobu řešení, hradí město Děčín ***** za užívání pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly bez právního důvodu částku ve výši 50.000,00 Kč/rok
- vzhledem k tomu, že na základě souhlasného stanoviska vybudovali ***** na části pozemku p.č. 405/21 k.ú. Podmokly letní kuchyň a cykloboxy, účtuje jim město Děčín za užívání této části pozemku 10.800,00 Kč/rok jako úhradu za užívání pozemku bez právního nároku

V rámci projednávání byly průběžně do jednání orgánů města předkládány návrhy na pronájem pozemku, návrh na směnu pozemků nebo návrh na výkup pozemku. Doposud nebylo zastupitelstvem města rozhodnuto o způsobu majetkového narovnání.

Problematika byla rovněž předložena do Porady projektů a Urbanistické komise, OMH bylo v průběhu řízení uloženo několik úkolů.

Stanovisko Urbanistické komise r. 2024: doporučuje RM v tuto chvíli ponechat stávající stav a nedoporučuje směnu pozemků.

Předmětem tohoto materiálu jsou, v souladu s pokynem, návrhy na možné postupy řešení:

varianta č. 1 - uzavření nájemní smlouvy na pozemek p.č. 410/4 k.ú. Podmokly pod domem bývalé KSČM za cenu 50.000,00 Kč/rok

varianta č. 2 - záměr směny pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly (76 m²) pod domem bývalé KSČM za pozemky, sloužící k provozovně BurgerBerg (vlastníci *****) - část p.č. 405/20 a část p.č. 405/21 k.ú. Podmokly (celkem 130 m²)

varianta č.3 - výkup pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly pod domem bývalé KSČM za cenu 1.386.638,00 Kč

varianta č. 4 - záměr prodeje pozemku p.č. 409 s objektem bývalé KSČM

V případě, že by nebyla schválena žádná z variant, zůstane nadále stav tak jako je doposud, tj.: město bude ***** hradit za užívání pozemku pod domem bez právního nároku ve výši 50.000,00 Kč/rok, město bude nadále účtovat ***** za užívání části pozemku bez právního nároku (letní kuchyně a cykloboxy) ve výši 10.800,00 Kč/rok

Pro rozsáhlost problematiky je možné nahlédnout na předchozí materiály RM, ZM a další podklady na OMH.

Pro úplnost OMH uvádí, že projednání vzájemných plateb za užívání pozemků bez právního podkladu bude projednáno opětovně v následující RM pod samostatným materiálem.

Pozemek p.č. 410/4 - celková výměra 76 m²

Pozemek p.č. 405/20 - celková výměra 122 m² (z toho asfaltový přístup k ferratě - cca 16 m²)

Pozemek p.č. 405/21 - celková výměra 242 m² (užívaná plocha pod kuchyní a budoucími cykloboxy - cca 60 m²)

Nájemní smlouva: na p.č. 405/20 k.ú. Podmokly - na terasu k provozovně Burger Berg - ***** - 21.960,00 Kč/rok

Pro doplnění informace o vzájemném stanovení částek při uplatňování úhrady za užívání pozemků bez právního nároku:

město účtuje dle „Zásad“:

Stanovení částky za užívání části pozemku p.č. 405/21 k.ú. Podmokly bez právního důvodu, podpůrně dle cenové mapy - tj. C 600 x koef. 1,0 - komerční II = 600,00 Kč x 60 m² = 36.000,00 Kč, z toho 30 % (lokality DC IV) = 10.800,00 Kč/rok

za období od 01.01.2024 do 30.06.2024 = 5.400,00 Kč

Město hradí:

Stanovení částky za užívání pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly bez právního důvodu - dle požadavku vlastníků pozemku a zaslání návrhu nájemní smlouvy - 50.000,00 Kč/rok

Vlastníci pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly - podíl 2/3 ***** - objekt penzionu Via Ferrata a provozovny BurgerBergu

Vlastník pozemku p.č. 405/21 k.ú. Podmokly - statutární město Děčín

Vyjádření: ☐

Příloha:

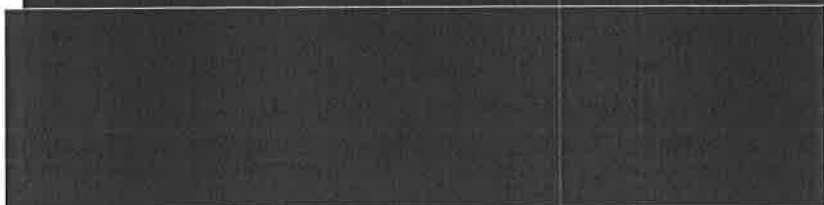
AN_Labske_nabrezi_001.pdf

Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Bc. František Kučera	OMH	17.2.2025 09:08 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Ondřej Smíšek		17.2.2025 17:26 podepsáno	

Re: Urbanistická komise



Ahoj,
posílám Ti závěr z komise:

směna pozemků Labské nábřeží

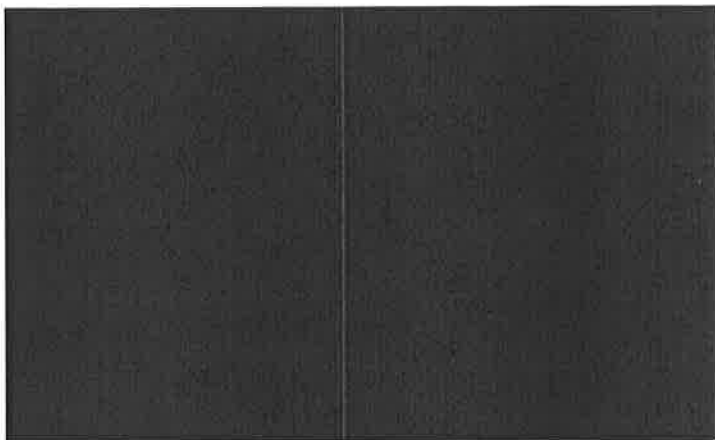
Statutární město Děčín vlastní a pronajímá pozemek p.č. 405/20, k.ú. Podmokly na terasu k provozovně BurgerBerg. Současně město vlastní objekt na pozemku p.č. 410/4, k.ú. Podmokly, která není ve vlastnictví statutárního města Děčín. Komise diskutovala nad možností směny pozemků na Labském nábřeží.

Závěr:

Komise doporučuje radě města v tuto chvíli ponechat stávající stav a nedoporučuje směnu pozemků

S pozdravem

STATUTÁRNÍ
MĚSTO DĚČÍN



Ahoj,
prosím o předložení následujícího požadavku k projednání Urbanistické komisi:

město získalo od KSČM objekt na Labském nábřeží, Děčín IV. Stavba zčásti stojí na pozemku [REDACTED] p.č. 410/4 k.ú. Podmokly. V rámci jednání o prodeji pozemku požadovali částku 1.386.638,00 Kč, kdy tato cena, dle jejich sdělení, nezahrnuje hodnotu předkupního práva. Výměra pozemku činí 76 m².

Ono proti tomu město vlastní pozemek 405/20 a 405/21 k.ú. Podmokly, kdy město pronajímá [REDACTED] pozemek 405/20 na terasu k provozovně BurgerBerg a za část pozemku 405/21 (letní kuchyně, cykloboxy) účtuje úhradu za užívání pozemku bez právního důvodu. Celkově skutečně užívaná plocha činí dohromady 130 m².

Z následného společného jednání vyplynula možnost směny pozemků.

Město by získalo pozemek pod domem a [REDACTED] pozemek pod terasou, letní kuchyní a cykloboxy (ke své provozovně).

OMH do jednání RM a ZM návrh na směnu pozemků předložil a ZM dne 14.09.2023 materiál projednalo pod č. ZM 23 09 05 27 a usnesení nepřijalo.

Následně byly vypracovány Odhady ceny obvyklé na:

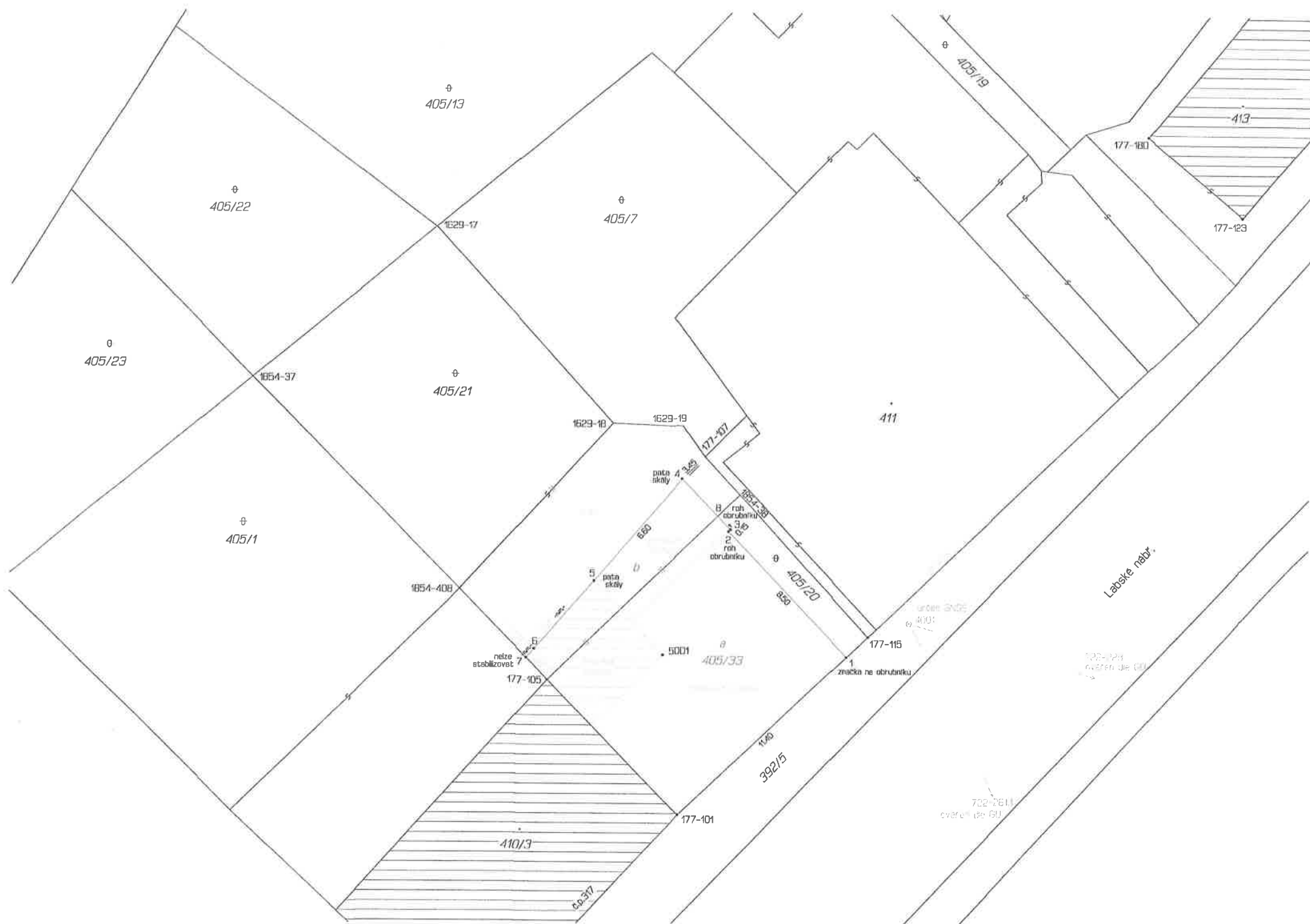
pozemek 410/4 pod stavbou [REDACTED] - 165.077,00 Kč

pozemek pod terasou 405/20 (LV město) - 2.177,00 Kč/m² (při uvažované výměře v rámci směny 130 m² = 283.010,00 Kč).

Žádáme Urbanistickou komisi o projednání záležitosti a přijetí stanoviska tak, aby následně problematika byla předložena do jednání RM a ZM dle zadaného úkolu.

Pokud, dle tvého uvážení, bychom měli před jednáním něco nezbytného doplnit, napiš mi, děkuji

[REDACTED]



405/22 vzdálenost od nástupu k
nově vzniklé hranici - min.
1,00 metr

nástup na ferratu

405/21
skála

405/20

41 nová dělicí hranice podél
předzahrádky a asfaltové
cesty

410/4

409

⊕
405/13

Seznam souřadnic (S-JTSK)
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

	Y	X	Kód kv.	Poznámka
1	747419.02	964687.66	3	značka na obrubníku
2	747424.92	964681.54	3	roh obrubníku
3	747424.03	964681.45	3	roh obrubníku
4	747427.24	964678.95	3	pata skály
5	747431.53	964683.97	3	pata skály
6	747434.48	964687.33	3	zede
7	747434.87	964687.77	3	nelze stabilizovat
8	747425.48	964680.78	3	průsečík

⊕
405/22

⊕
405/21

⊕
405/7
via ferrata

411

nástup na jednu z cest na via ferratu

⊕
405/1

předmět směny z vlastnictví města

a
405/33

ul. Labské nábřeží

Labské nábř.

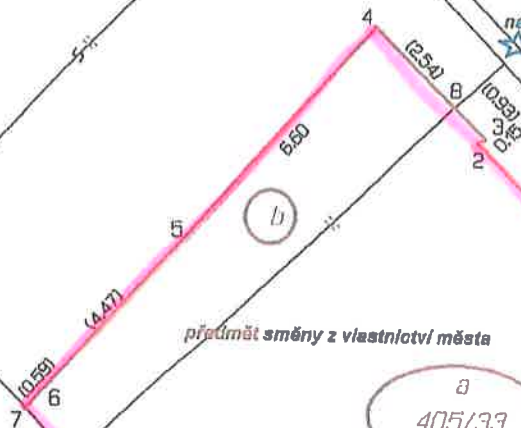
410/3

392/5

11.40

⊕
405/20
8.50

b



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav					Nový stav										
Označení pozemku paro. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způs. určen výmě	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
										katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci			ha	
405/20	01	22	ostat.pl. neplodná	405/20		15	ostat.pl. neplodná		2						
				405/33	01	30	ostat.pl. jiná pl.		2	405/20 405/21		10001 10001	01	07 23	a b
													01	30	
405/21	02	42	ostat.pl. neplodná	405/21	02	19	ostat.pl. neplodná		2						
	03	64			03	64									

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemků a změnu hranic pozemků		Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
		Jméno, příjmení: [redacted]		Jméno, příjmení: [redacted]	
		Číslo položky seznamu úředně oprávněného zeměměřického inženýra: 2626/13		Číslo položky seznamu úředně oprávněného zeměměřického inženýra: 2626/13	
		Dne: 5.5.2023 Číslo: 109/2023		Dne: 23-05-2023 Číslo: 94/2023	
Vyhotovitel: [redacted]		Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Katastrální úřad souhlasí s ošetrováním parcel. 		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.			
Číslo plánu: 4568-112/2023 Okres: Děčín Obec: Děčín Kat. území: Podmokly Mapový list: DKM Děčín 8-2/13 Dosavadní vlastníci pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.		vlz.seznam souřadnic			

Magistrát města Děčína
Odbor místního hospodářství

V Děčíně dne 22.7.2022

Číslo jednací: MDC/72216/2022

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	3703
Vytvořeno: 05.08.2022 v 09:54:41	Ověřeno: OMB
Čj.: MDC/84563/2022	
Lisť: [redacted]	
Druh: [redacted]	

M D

Věc: Odpověď na vaši žádost o prodej pozemku p. č. 410/4 k. ú. Podmokly

Děkujeme za nabídku k odkupu našeho pozemku p. č. 410/4 k. ú. Podmokly.

Zde předkládáme naše stanovisko:

1. Na základě nájemní smlouvy uzavřené s předešlým vlastníkem objektu, (která po prodeji nemovitosti přechází na nového vlastníka) nám pozemek generuje stabilní příjem. Předpokládáme, že město bylo obeznámeno s podrobnostmi této nájemní smlouvy a tyto platby, včetně inflačního navýšení, byly součástí vašeho investičního plánu. Současná požadovaná výše měsíčního nájmu je po zahrnutí inflačního navýšení 60.000 Kč ročně.
2. Vlastnictví tohoto pozemku nám garantuje předkupní právo na odkup nemovitosti. Členové městské rady argumentovali mimochodem velmi přesvědčivě o hodnotě tohoto strategického místa při jednání rady o odkupu budovy.
3. Vzhledem k neobvyklé majetkové situaci a výjimečné lokalitě, nevnímáme metodu "ocenění cenou obvyklou" jako vhodnou, protože nebude korespondovat se skutečnou hodnotou pozemku.
4. Dle našich propočtů vychází hodnota pozemku podle standardního diskontovaného cash flow modelu za předpokladu cen současného nájmu, s 2% inflační položkou a 5% WACC NPV 435.715 Kč do 10 let a TV 950.923 Kč, tedy celková NPV 1.386.638 Kč. To bychom viděli jako minimální možnou kupní cenu. Tato cena nezahrnuje hodnotu předkupního práva, která se těžce vyčísluje, ale určitě není nula.
5. Místo toho nabízíme výměnu našeho pozemku za odpovídající prostory v přízemí budovy, které bychom využili pro zřízení místnosti na úschovu kol pro hosty našeho penzionu. Zároveň vítáme vybudování zázemí pro návštěvníky ferraty, doposud zajišťujeme veřejné toalety a umývárny na vlastní náklady v naší restauraci.

Věříme, že naše je stanovisko přijatelné. Jsme samozřejmě připraveni diskutovat o nejvhodnější variantě přijatelné pro obě strany.

V úctě,

[redacted]

[redacted]



ul. Labská nábreží,
k.ú. Podmokly



Smlouva o nájmu pozemku

dle ust. § 2201 a násl. občanského zákoníku

Statutární město Děčín

Adresa: Mírové náměstí 1175/5 40538 Děčín IV

IČO: 00261238

na straně jedné

(dále jen „nájemce“)

a



na straně druhé

(dále jen „pronajímatel“)

uzavírají dle ust. § 2201 a násl. občanského zákoníku tuto smlouvu o nájmu pozemku (dále jen „smlouva“):

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je zapsán u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj se sídlem v Ústí nad Labem, Katastrálního pracoviště Děčín, na listu vlastnictví č. 6527 pro obec a katastrální území Děčín jako výlučný vlastník pozemku označeného jako parcela č. 410 o výměře 76 m² (dále jen „pozemek“)
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto nájemní smlouvu.

II.

Předmět a vymezení předmětu smlouvy

1. Předmětem této nájemní smlouvy je nájem celého pozemku, uvedeného v článku I. odst. 1. této smlouvy, za podmínek dále uvedených.
2. Pronajímatel přenechává do užívání nájemci pozemek specifikovaný v článku I. této smlouvy a nájemce tento pozemek od pronajímatele do užívání přejímá.
3. Účelem nájmu je užívání specifikovaného pozemku pro účely stání zde stojící části stavby (nemovitosti – budovy), vedené na adrese Labské nábřeží 317/18, Děčín.

III.

Doba trvání nájmu

Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to počínaje dnem **1. června 2024.**

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že bude pozemek užívat řádným a obvyklým způsobem s péčí řádného hospodáře.
2. Nájemce není oprávněn provádět na pozemku stavby ani stavební úpravy bez písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje nepronajímat ani část pozemku třetím osobám. V případě, že se tak stane, má pronajímatel právo odstoupit od smlouvy.
4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup na pozemek kdykoliv pro potřeby kontroly a jeho oprav.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen udržovat pozemek ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním pozemku.

VI.

Nájemné za užívání pozemku

1. Výše čtvrtletního nájemného činí **12 500,- Kč** (slovy: dvanáct-tisíc-pět-set korun českých). Výše ročního nájemného činí **50 000,- Kč** (slovy: padesát-tisíc korun českých).
2. Nájemné je povinen platit nájemce pronajímateli bezhotovostně převodem na účet č. [REDACTED] a to nejpozději do 25. dne prvního měsíce čtvrtletí, za který se platí nájemné. Nájemné za první čtvrtletí (od 1.6.2024 do 30.9.2024) je splatné do 25.6. 2024.
3. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1.únoru příslušného roku, počínaje 1.únorem 2025, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. **Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci oznámit do 31.1. příslušného roku, jinak toto právo zaniká.**
4. Povinnost platit nájemné vzniká dnem vzniku nájmu a končí dnem zániku nájmu, a to bez ohledu na okamžik obsazení a vyklizení pozemku.

VII.

Zánik nájmu

1. Nájem zanikne zejména:
 - písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
 - zánikem právnické osoby bez právního nástupce, nebo
 - z důvodu stanovených OZ.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Smlouvu je možno měnit či doplňovat jen písemnými dodatky.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, po jednom pro pronajímatele a nájemce.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma účastníky.

V Děčíně, dne

Za pronajímatele

Nájemce:







