

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 24. 9. 2026

ZM

26

07

06

01

Název:

Prodej části pozemku p. č. 972/1 k. ú. Boletice nad Labem - revokace, prodej

Mimořádný materiál: ☐

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na revokaci usnesení ZM a prodej části pozemku a

schvaluje

1. revokaci usnesení č. ZM 26 06 06 16 ze dne 25.6.2026, týkající se prodeje části pozemku p. č. 972/1 (nově dle GP č. 1000-68/2025 ozn. jako p. č. 972/7 o výměře 93 m²) k.ú. Boletice nad Labem v plném znění, z důvodu nových skutečností a

2. prodej části pozemku p. č. 972/1 (nově dle GP č. 1000-68/2025 ozn. jako p. č. 972/7 o výměře 93 m²) k.ú. Boletice nad Labem se všemi součástmi a příslušenstvím do podílového spoluvlastnictví id. ½ pozemku pro ***** , za cenu dle návrhu žadatele ve výši 45.291,00 Kč + ostatní náklady.

Stanovisko RM:

Rada města projednala dne 8.9.2026 návrh na revokaci usnesení RM, ZM a prodej části pozemku a schválila revokaci usnesení č. RM 26 11 37 10 ze dne 9.6.2026, týkající se prodeje části pozemku p. č. 972/1 (nově dle GP č. 1000-68/2025 ozn. jako p. č. 972/7 o výměře 93 m²) k.ú. Boletice nad Labem v plném znění, z důvodu nových skutečností a doporučila zastupitelstvu města schválit

1. revokaci usnesení č. ZM 26 06 06 16 ze dne 25.6.2026, týkající se prodeje části pozemku p. č. 972/1 (nově dle GP č. 1000-68/2025 ozn. jako p. č. 972/7 o výměře 93 m²) k.ú. Boletice nad Labem v plném znění, z důvodu nových skutečností a

2. schválit prodej části pozemku p. č. 972/1 (nově dle GP č. 1000-68/2025 ozn. jako p. č. 972/7 o výměře 93 m²) k.ú. Boletice nad Labem se všemi součástmi a příslušenstvím do podílového spoluvlastnictví id. ½ pozemku pro ***** , za cenu dle návrhu žadatele ve výši 45.291,00 Kč + ostatní náklady.

Dále rada města projednala variantu č. 2. tj. Rada města projednala dne 8.9.2026 návrh na revokaci usnesení RM, ZM a prodej části pozemku a neschvaluje revokaci usnesení č. RM 26 11 37 10 ze dne 9.6.2026, týkající se prodeje části pozemku p. č. 972/1 (nově dle GP č. 1000-68/2025 ozn. jako p. č. 972/7 o výměře 93 m²) k.ú. Boletice nad Labem v plném znění, z důvodu nových skutečností a nedoporučuje zastupitelstvu města schválit

1. revokaci usnesení č. ZM 26 06 06 16 ze dne 25.6.2026, týkající se prodeje části pozemku p. č. 972/1 (nově dle GP č. 1000-68/2025 ozn. jako p. č. 972/7 o výměře 93 m²) k.ú. Boletice nad Labem v plném znění, z důvodu nových skutečností a

2. schválit prodej části pozemku p. č. 972/1 (nově dle GP č. 1000-68/2025 ozn. jako p. č. 972/7 o výměře 93 m²) k.ú. Boletice nad Labem se všemi součástmi a příslušenstvím do podílového spoluvlastnictví id. ½ pozemku pro ***** , za cenu dle návrhu žadatele ve výši 45.291,00 Kč + ostatní náklady.

Cena:	45 291,00
Návrh postupu:	RM doporučila schválit revokaci a prodej.

Důvodová zpráva:

Přijaté usnesení:

RM - Usnesením č. RM 26 11 37 10 ze dne 9.6.2026 rada města doporučila zastupitelstvu města schválit prodej části pozemku p. č. 972/1 (nově dle GP č. 1000-68/2025 ozn. jako p. č. 972/7 o výměře 93 m²) k.ú. Boletice nad Labem se všemi součástmi a příslušenstvím do podílového spoluvlastnictví id. ½ pozemku pro Ing. Evu Outlou, bytem Truhlářova 1420/24, Ústí nad Labem a id. ½ pozemku pro manž. Tomáše Outlého, bytem Vítězství 149, Děčín XXXII a Ing. Evu Outlou, bytem Truhlářova 1420/24, Ústí nad Labem, za cenu dle znaleckého posudku č. 2371-13/2026 ve výši 91.600,00 Kč + ostatní náklady.

ZM - Usnesením č. 26 06 06 16 ze dne 25.6.2026 schválilo zastupitelstvo města prodej části pozemku p. č. 972/1 (nově dle GP č. 1000-68/2025 ozn. jako p. č. 972/7 o výměře 93 m²) k.ú. Boletice nad Labem se všemi součástmi a příslušenstvím do podílového spoluvlastnictví id. ½ pozemku pro Ing. Evu Outlou, bytem Truhlářova 1420/24, Ústí nad Labem a id. ½ pozemku pro manž. Tomáše Outlého, bytem Vítězství 149, Děčín XXXII a Ing. Evu Outlou, bytem Truhlářova 1420/24, Ústí nad Labem, za cenu dle znaleckého posudku č. 2371-13/2026 ve výši 91.600,00 Kč + ostatní náklady.

Nově žadatelka poskytla při dalším místním šetření vedení města a odboru i historickou dokumentaci k předmětné části pozemku k nahlédnutí na OSM a rovněž fotodokumentaci, která nebyla u původního materiálu.

Záměr - usn.č. RM 25 01A 37 08 ze dne 14.1.2025

Záměr - usn.č. ZM 25 02 06 07 ze dne 27.2.2025

Rekapitulace:

Zastupitelstvo města na svém zasedání dne 27. 2. 2025 zveřejnilo záměr města prodat část pozemku p. č. 972/1 k. ú. Boletice nad Labem. Po oddělení požadované části pozemku na základě geometrického plánu byl odborem zajištěn znalecký posudek pro stanovení ceny. Žadatel byl o stanovené ceně informován, následně však sdělil, že s touto cenou navýšenou o související náklady nesouhlasí.

Rada města se záležitostmi zabývala na svém zasedání dne 12. 5. 2026 a nepřijala usnesení s tím, že odbor správy majetku zajistí informace k dříve plánovanému protipovodňovému opatření v dané lokalitě, na které žadatel ve svém sdělení poukázal. Dle sdělení OD (dříve OKD) je problematika bezejmenného potoka v Boleticích nad Labem řešena dlouhodobě, a to od roku 2010. Na základě odborného posudku a následných studií z let 2016 a 2018 byla navržena protipovodňová opatření ke snížení záplav v lokalitě kolem Výchovného ústavu, včetně možnosti odklonění toku. Odhad nákladů na úplné zatrubnění činí cca 160 mil. Kč. Dle závěru porady projektů ze dne 24. 10. 2023 má být lokalita řešena v rámci pozemkových úprav. Území je rovněž zahrnuto do žádosti SPU o zpracování studie odtokových poměrů, která dosud nebyla z finančních důvodů schválena.

Původní vyjádření žadatele ke kupní ceně:

Po nahlédnutí do spisu ve věci výše uvedeného pozemku sdělují, že cena je pro nás neakceptovatelná pro vady znaleckého posudku. Uvádím následující důvody: 1. pozemek je při čtenějším výskytu srážek zaplavován, to ohrožuje všechny okolní nemovitosti. Přes 20 let se snažíme o nápravná opatření, aby bylo riziko škod eliminováno. Marně. Výchovný ústav, který byl v minulosti rovněž vystaven tomuto riziku, kdy město Děčín nebylo ochotno věc dostatečným způsobem řešit, vybudoval z veřejných prostředků robustní protipovodňovou stěnu. Dle vyjádření znalce následkem je zvýšení hladiny o 7 cm, což zvyšuje odtokové poměry ke škodě přilehlých nemovitostí. Opatření stálo daňové poplatníky cca 2 mil. Kč.

2. pozemek neužíváme, musíme se ohradit proti tvrzení znalce. Pozemek jen na naše náklady udržujeme, pozemek je ve vlastnictví města, činíme tak nezištně za město jen proto, aby nebyl náš vlastní pozemek znehodnocován nálety.

3. znalec měl pro srovnání podobných pozemků málo vzorků. V Boleticích n. L. uvádí pouze dva pozemky, jeden za cenu 487 Kč a druhý cca 1400 Kč. Rozdíl mezi cenami činí cca 1000 Kč. Tuto cenu zprůměroval. Jen pro doplnění-pozemek v Děčíně u nemocnice nelze srovnávat s lokalitou v Boleticích n.L., kde jsou v blízkosti předmětného pozemku sociálně vyloučené lokality.

4. sousedství výchovného ústavu - cca 20 let jsou zde umisťováni mladiství s extrémními poruchami chování.

Lokalita s ohledem na tuto skutečnost není atraktivní

5. pozemek nekupujeme z důvodu rozšíření zahrady, ale z důvodu, abychom měli volný přístup k objektu kůlny, která v současné době tvoří hranici pozemku. Obáváme se, že bychom do budoucna mohli být vystaveni komplikovaným sousedským vztahům, jako to máme již desetiletí se sousedem ze severní strany, kdy se velmi problematicky dostáváme k údržbě vlastního majetku. Jedna věc je legislativa, druhá realita. Ačkoli jsme byli informováni, že místní šetření znalcem proběhne za naší účasti, nestalo se tak. Znalec tak nebyl upozorněn na výše uvedená rizika, nepracoval s nimi ke škodě věci. Na pozemek se totiž neměl jak dostat, je mimo náš pozemek nepřístupný. Město má povinnost se chovat s péčí řádného hospodáře, ale také má zohlednit náš zájem, jsme daňoví poplatníci, dům vlastníme od roku 1959. Jak již bylo zmíněno, dlouhodobě se snažíme o vyřešení nepříznivé situace z důvodu lokálních záplav. V příloze zasíláme předmětnou korespondenci. Dlouhodobě jsme ujišťováni, že bude řešeno, nestalo se nic. S ohledem na uvedené, žádáme, aby naším námitkám byla věnována dostatečná pozornost v celé šíři jak je patrné z příloh, které musí mít město rovněž k dispozici. Pokud by totiž měly být zohledněny všechny okolnosti, neměla by být cena za m² vyšší než nejnižší cena z uvedených prodejů ve znaleckém posudku.

Vyjádření znalce k posudku:

1. Jako autorizovaná osoba v oboru vodní stavby, vodní hospodářství a krajinná ekologie vycházím ze situace zjištěné na místě. V blízkém okolí se nachází vodoteč, která by však svými parametry neměla výrazně ovlivňovat prostor v okolí pozemku nadměrným přítokem vody. Jedná se o luční strouhu, která má bezpochyby výrazné sezónní výkyvy v průtoku. V době intenzivních srážek je možné že plošný ron (přítok srážkové vody ze svahu nad zahradou) způsobuje krátkodobě podmáčení. Což považuji za zcela obvyklé. Strouha nesousedí bezprostředně s oceňovaným pozemkem. Pozemek leží na úpatí táhlého svahu.

2. Oceňovaný pozemek je oplocen společně se zahradou p.č. 966/1 u č.p. 149. Jedná se tedy o jeden z nejvýraznějších znaků „FUNKČNÍHO CELKU“.

3. Jako porovnávací vzorky byly vybrány obdobné pozemky, které byly prodány v rozhodném období, které nepřesahuje dobu 12ti měsíců.

4. Tento argument bych shledával jako potencionálně platný v případě prodeje celé nemovitosti č.p. 149, nikoliv v případě prodeje marginální části zahrady.

5. Ano. Místní šetření jsem provedl bez žadatelky. Domluvil jsem si přístup ze zahrady sousedního ústavu a zjištěné skutečnosti mi zcela postačovaly ke zpracování ZP. Na závěrech zpracovaného posudku trvám beze změny.

Nové skutečnosti:

Zastupitelstvu města byl dne 25. 6. 2026 předložen materiál týkající se prodeje části pozemku p. č. 972/1k. ú. Boletice nad Labem. V materiálu určeném pro radu města byly předloženy dvě možné varianty kupní ceny – první varianta vycházela ze znaleckého posudku ve výši 91.600 Kč, druhá varianta odpovídala návrhu žadatelů ve výši 45.291 Kč. Rada města obě varianty projednala a doporučila zastupitelstvu města schválit variantu č. 1, tedy prodej za cenu stanovenou znaleckým posudkem.

Žadatelka se osobně zúčastnila jednání zastupitelstva města dne 25. 6. 2026 a řádně se přihlásila do diskuse k projednávanému bodu. Vzhledem k časovému průběhu jednání však nebyl předmětný bod projednán v době, kdy byla žadatelka ještě přítomna. Z vážných rodinných důvodů byla nucena jednání zastupitelstva před projednáním tohoto bodu opustit, a nemohla tak své stanovisko osobně přednést.

Zastupitelstvo města následně projednalo předmětný bod bez přítomnosti žadatelky a schválilo prodej části pozemku za cenu dle znaleckého posudku ve výši 91.600 Kč + ostatní náklady. Odbor správy majetku následně žadatelku o rozhodnutí zastupitelstva města informoval.

Dne 12. 7. 2026 žadatelka doručila odboru písemné vyjádření, ve kterém uvádí, že se schváleným prodejem za cenu dle znaleckého posudku nesouhlasí. Ve svém vyjádření opětovně poukazuje zejména na skutečnosti týkající se zaplavování předmětné lokality, skutečného využívání pozemku, jeho funkčního propojení se sousední nemovitostí, omezené atraktivity lokality a způsobu provedení místního šetření znalcem. Tyto skutečnosti podle jejího názoru nebyly při stanovení ceny pozemku dostatečně zohledněny. Původní materiál

přítom obsahoval jak vyjádření žadatelky, tak následné vyjádření znalce, který na závěrech svého znaleckého posudku trvá beze změny. Žadatelka současně požaduje, aby byly její námítky znovu projednány zastupitelstvem města a aby jí byla umožněna osobní účast při projednávání věci a možnost své stanovisko zastupitelstvu přednést. S ohledem na skutečnost, že žadatelka neměla při projednávání předmětného bodu možnost své stanovisko osobně přednést, a s ohledem na její následné písemné vyjádření, předkládá odbor správy majetku věc k opětovnému projednání.

Původní stanoviska odborů - viz. příloha

Vyjádření žadatelky ke schválenému prodeji - viz. příloha.

Cena pozemku stanovena dle "Zásad" - ZP o ceně obvyklé - 91.600,00 Kč + ostatní náklady (985,00 Kč/m²).
Cena dle návrhu žadatele - 45.291,00 Kč + ostatní náklady (487,00 Kč/m²).

Záměr prodeje byl opětovně zveřejněn na úřední desce a současně způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Účel dle žádosti: scelení pozemků

Žadatel: *****

Závazky a pohledávky vůči městu: 0

Vyjádření: ☒

OSIT	OSU	OZP	OD	OSM		
A	A	A	A	A		

Vysvětlivky:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

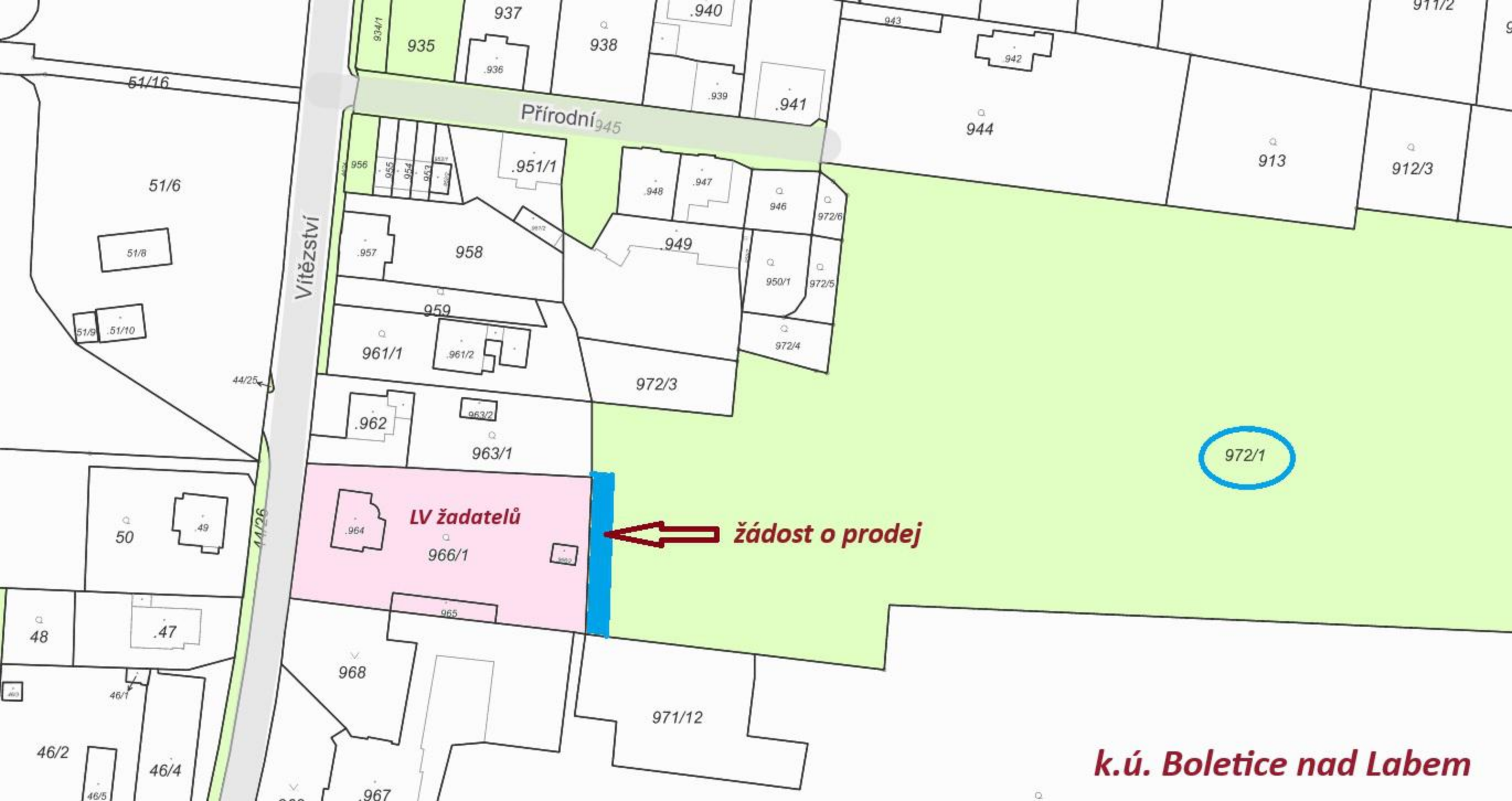
Příloha:

Komentář:

Příloha:	ANO 2_Protipovodňová opatření u čp.70 (výchovní ústav) Boletice nad Labem_17.11.2014.pdf	Komentář:	
Příloha:	ANO 3_záznam z jednání 22.7.2015 zaplavování RD č.149 Boletice nad Labem.pdf	Komentář:	
Příloha:	ANO 4_opětovná žádost k řešení zaplavování RD č. 149 Boletice nad Labem_20.7.2021.pdf	Komentář:	
Příloha:	ANO 5_minimalizace záplav_jednání rady projektů 18.8.2021.pdf	Komentář:	
Příloha:	ANO 6_Odborný posudek příčin výskytu záplav okolo VÚ 30.6.2010.pdf	Komentář:	
Příloha:	ANO 7_Technická pomoc protipovodňová opatření Boletice VRV 6_2012.pdf	Komentář:	
Příloha:	Foto 972-1-118 letecka.pdf	Komentář:	
Příloha:	Foto 972-1-118.pdf	Komentář:	

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Ing. Miroslava Skalická		10.9.2026 13:31 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Ondřej Smíšek		11.9.2026 13:04 podepsáno	



k.ú. Boletice nad Labem

VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																
Dosaředný stav				Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				Označení dílu
	ha	m²			Způsob využití	ha						m²	Způsob využití	Způsob využití	Úl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	
			ha				m²									
972/1	2	45	65	zahradá	972/1	2	44	71	zahradá	2		972/1		10001	93	
					972/7			93								zahradá
	2	45	65		*) 2	45	64									

Pozn. : *) Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle bodu 14.7 písm.b) přílohy katastrální vyhlášky

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu									
Parcelní číslo podle					Parcelní číslo podle				
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence	Kód BPEJ	Výměra parcely		BPEJ na dílu parcely	katastru nemovitostí	zjednodušené evidence	Kód BPEJ	BPEJ na dílu parcely
			ha	m²					
972/1		21400 21410	67	00		972/7		21400	93
			1	77	71				

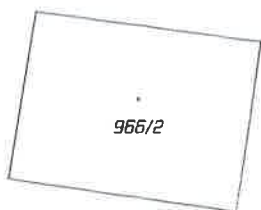
Seznam souřadnic (S-JTSK)
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN
Y X Kód kv. Poznámka
k.ú. Boletice nad Labem (607169)
89-1 748957.19 969175.01 3 plot
89-98 748995.51 969170.48 3 podezdávka bývalého plotu
89-101 748994.39 969134.94 3 podezdávka bývalého plotu
1 748991.46 969134.48 3 plot
2 748992.79 969167.37 3 plot
3 748993.24 969170.75 3 plot

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Tomáš Pláček	Jméno, příjmení: Ing. Tomáš Pláček
	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 1326	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 1326
	Dne: 17.4.2025 Číslo: 73/2025	Dne: 29.4.2025 Číslo: 75/2025
Naležlostmi a přesností odpovídá právní předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotořitel: Ing. Tomáš Pláček Za Bažantnicí 1476/50 40502 Děčín 6 Číslo plánu: 1000-68/2025 Okres: Děčín Obec: Děčín Kat.území: Boletice nad Labem Mapový list: Děčín 9-4/32 Dosaředním vlastníkem pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu a průběhem navržených nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: viz seznam souřadnic	Katastrální úřad souhlasí s označováním parcel. Kateřina Uhrecká Katastrální úřad pro Ústecký kraj KP Děčín PGP - 338/2025-502 2025 04 29 12:44:12 +02'00'	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě. 

Q
963/1

2.54
89-101

Q
966/1



Q
972/7

Q
972/1

967

Q
971/1

89-98
2.30

36.26

971/12

89-1 →

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2371-13/2026

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemku p.č. 972/7 v k.ú. Boletice nad Labem

Znalec: Ing. Jan Vojta
U Vodárny 778, 473 01 Nový Bor
IČ: 13912224

Zadavatel: Statutární město Děčín, IČ: 0261238, paní Dana Olivová
Mírové náměstí 1175/5, 405 38 Děčín

Číslo jednací: Min. spravedlnosti 11070/2026

OBVYKLÁ CENA	91 600 Kč
---------------------	------------------

Počet stran: 20 a 6 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 05.02.2026

Vyhotoveno: V Novém Boru 14.02.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení předpokládané obvyklé ceny pozemku p.č. 972/7 v k.ú. Boletice nad Labem

1.2. Účel znaleckého posudku

Příprava převodu vlastnických práv

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné další skutečnosti

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 05.02.2026 - bez asistence.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdroje dat byly vybírány s tím , že je nezbytné, aby obsahovaly informace nutné ke zpracování zadaného znaleckého posudku

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Místní šetření ze dne 5.2.2026

Fotodokumentace

Informace o pozemcích - LV 1001

Objednávka - 192/2026/37 z 30.1.2026

Mapové a katastrální podklady - ČÚZK

Zákon 151/1997 Sb. ve znění dalších pozdějších předpisů

Databáze firmy Valuo o realizovaných prodejkách nemovitých věcí

Teorie oceňování nemovitých věcí - CERM 2016

Geometrický plán pro dělení pozemků č. 1000-68/2025 ing Pleček

Územní plán města

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Jedná se o veřejně dostupná data, jejichž věrohodnost nebyla zpochybněna

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Zadáním toho posudku je stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty)

Tyto pojmy definuje zákon o oceňování majetku 151/1997 v aktuálním znění zákona 284/2021 Sb. v § 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data nebyla tvořena. Veškerá data byla získána selektivním výběrem z uvedených podkladů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována v souladu s požadavky zákona a v souladu s obecnou teorií oceňování nemovitých věcí

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Děčín, obec Děčín, k.ú. Boletice nad Labem
Adresa nemovité věci: Boletice n. Labem, 405 02 Děčín XXXII-Boletice nad Labem

Vlastnické a evidenční údaje

Statutární město Děčín, IČ: 0261238, Mírové náměstí 1175/5, 405 38 Děčín, podíl 1 / 1

Vlastnické právo není omezeno

Dokumentace a skutečnost

Dle platné územně plánovací dokumentace města Děčín se pozemek parc. č. 972/1 v katastrálním území Boletice nad Labem nachází v zastavěném území v zóně

SM – smíšená městská zóna.

Objekt č.p. 149 a jeho zahrada ve funkčním celku je rovněž zařazen územním plánem do kategorie SM- smíšená městská zóna.

Místopis

Děčín je statutární město v okrese Děčín v Ústeckém kraji na soutoku řek Labe a Ploučnice. Zaujímá rozlohu 117,7 km² a žije zde přibližně 46 tisíc obyvatel. Je významným říčním přístavem, důležitou železniční křižovatkou a leží na křižovatce několika významných silničních tahů. Rozkládá se na rozhraní Labských pískovců a Českého středohoří. Řeka Labe, která Děčín rozděluje na dvě poloviny, dodává statutárnímu městu i okolí jedinečný ráz a silně ovlivňuje život jeho obyvatel. Díky své poloze se Děčín řadí mezi nejzelenější města v Česku. Na jeho okraji začíná Labský kaňon, nejmohutnější pískovcový kaňon Evropy.

Děčín je významným regionálním centrem, město má plnou občanskou vybavenou odpovídající městu dané velikosti s řadou pracovních příležitostí .

Oceňovaná parcela se nachází v městské části Boletice, která je situována jižním směrem z městského centra

Situace

Typ pozemku: ☐ zast. plocha ☒ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☐ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

pozemek je prakticky nepřístupný

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 972/7 který je vidován jako zahrada.

Pozemek vznikl oddělením ze základního pozemku 972/1. Ten je evidován rovněž jako zahrada. Základní pozemek p.č. 972/1 je plocha o výrazné výměře převyšující 2,45 ha, která je hustě rozdělena na dílčí plochy a ty jsou užívány jako části zahrádkářské kolonie. Stavby zahradních domků v této kolonii nejsou evidovány.

Oddělená část tvoří souvislý rovnoměrný pruh, který navazuje na p.č. 966/1, která je v soukromém vlastnictví. Oceňovaná parcela p.č.972/7 je dlouhodobě užívána jako funkční celek této soukromé zahrady p.č. 966/1 u RD č.p. 149.

Oceňovaný pozemek je bez porostů.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

ANO Nemí zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: Ostatní rizika nebyla zjištěna

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Zcela mimo vliv vodního toku

Ostatní rizika nebyla zjištěna

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat byla provedena v souladu s požadavky zákona o oceňování majetku 151/1997 Sb. ve znění jeho dalších novel

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek p.č. 972/1

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Realizovaný prodej pozemku p.č. 2265/1

Lokalita: u bytového domu v ulici 17.listopadu

Popis: Číslo vkladu: V-2540/2025-502

Datum podání: 18.6.2025

Listina: Smlouva kupní

Cenové údaje: 57 873 Kč

NEMOVITOST	TYP	ADRESA	POPIS	PLOCHA
------------	-----	--------	-------	--------

parcela	zahrada			
---------	---------	--	--	--

Děčín 2265/1

č. 2265/1 Děčín

76 m²

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
------------------------	------

velikost pozemku -	1,00
--------------------	------

poloha pozemku -	1,00
------------------	------

dopravní dostupnost -	1,00
-----------------------	------

možnost zastavění poz. -	1,00
--------------------------	------

intenzita využití poz. -	1,00
--------------------------	------

vybavenost pozemku -	1,00
----------------------	------

úvaha zpracovatele ocenění - obdobná situace ve vztahu k územnímu plánu 1,00

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
57 873	76	761,49	1,00	761,49

Název: Realizovaný prodej pozemku p.č. 627

Lokalita: parcela v městské zástavbě - Kamenná ulice

Popis: Číslo vkladu: V-952/2025-502

Datum podání: 4.3.2025

Listina: Smlouva kupní

Cenový údaj: 37 500 Kč

NEMOVITOST	TYP	ADRESA	POPIS	PLOCHA
------------	-----	--------	-------	--------

parcela	zahrada			
---------	---------	--	--	--

Boletice nad Labem 627

č. 627 Boletice nad Labem
77 m

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - obdobná situace ve vztahu k územnímu plánu	1,00

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
37 500	77	487,01	1,00	487,01

Název: Realizovaný prodej pozemku p.č. 982

Lokalita: pozemek mezi domy v ulici Jiráčkova

Popis: Číslo vkladu: V-3614/2025-502

Datum podání: 1.9.2025

Listina: Smlouva kupní

Cenové údaje: 450 000 Kč

NEMOVITOST TYP ADRESA POPIS PLOCHA

parcela zahrada

Boletice nad Labem 982

č. 982 Boletice nad Labem

326 m²

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. - rovněž samostatně nezastavitelná výměra	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - obdobná situace ve vztahu k územnímu plánu	1,00

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
450 000	326	1 380,37	1,00	1 380,37

Název: Realizovaný prodej parcely p.č. 970/2

Lokalita: parcela mezi domu ulice Jedličkova

Popis: Číslo vkladu: V-4013/2025-502

Datum podání: 25.9.2025

Listina: Smlouva kupní

Cenové údaje: 62 317 Kč

NEMOVITOST TYP ADRESA POPIS PLOCHA

parcela zahrada

Děčín 970/2

č. 970/2 Děčín

43 m²

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku - výrazně blíže k centru města	0,80
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - obdobná situace ve vztahu k územnímu plánu	1,00

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
62 317	43	1 449,23	0,80	1 159,38

Název: Realizovaný prodej pozemku p.č. 1184/2

Lokalita: pozemek v zástavbě - Dukelská ulice

Popis: Číslo vkladu: V-3132/2025-502

Datum podání: 29.7.2025

Listina: Smlouva kupní

Cenové údaje: 155 843 Kč

NEMOVITOST TYP ADRESA POPIS PLOCHA

parcela travní p.

Bynov 1184/2

č. 1184/2 Bynov

137 m²

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - obdobná situace ve vztahu k územnímu plánu	1,00

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
155 843	137	1 137,54	1,00	1 137,54

Minimální jednotková porovnávací cena	487,01 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	985,16 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 380,37 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Předpokládaná obvyklá cena pozemku byla stanovena porovnáním. Jako porovnávací objekty byly vybrány realizované prodeje pozemků evidovaných jako zahrada nebo trvalý travní porost.

Všechny pozemky se nacházejí v městské zástavbě, tedy v zastavitelném území. Jejich výměra je však tak malá, že je nelze považovat za stavební parcely

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	972/1	93	985,00		91 605
Celková výměra pozemků		93	Hodnota pozemků celkem		91 605

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	91 605 Kč
------------------------	------------------

Obvyklá cena	91 600 Kč
včetně DPH	
slovy: Devadesát jedna tisíc šest set Kč	

Silné stránky

Nezjištěny

Slabé stránky

Nezjištěny

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Předpokládaná cena předmětných pozemků byla stanovena porovnáním. Jako porovnávací objekty byly vybrány pozemky evidované jako zahrada, které se nacházejí z pohledu územního plánu v zastavitelných územích

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Statutární město Děčín, IČ: 0261238, Mírové náměstí 1175/5, 405 38
Děčín, podíl 1 / 1

91 600,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Cena určená jako obvyklá je konečná , tedy včetně případného DPH

5.2. Kontrola postupu

Kontrola postupu byla prováděna průběžně při zpracování a po celkovém dokončení ZP

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení předpokládané obvyklé ceny pozemku p.č. 972/7 v k.ú. Boletice nad Labem

Obvyklá cena	91 600 Kč
včetně DPH	
slovy: Devadesát jedna tisíc šest set Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Žádné další skutečnosti, které by snižovaly správnost závěru, případně jeho přesnost nebyly shledány

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Mapa oblasti	1
Mapa KN	1
GP 1000-68/2025 ing Pleček	2
Informace o pozemku	2
Výřez mapy územního plánu	1
Orto foto	1

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Nejedná se o přezkum jiného ZP

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultanti nebyly ke zpracování přizváni

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 3.12.2003 pod č.j. Spr. 6603/2003 pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2371-13/2026.

V Novém Boru 14.02.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Vojta
U Vodárny 778
473 01 Nový Bor

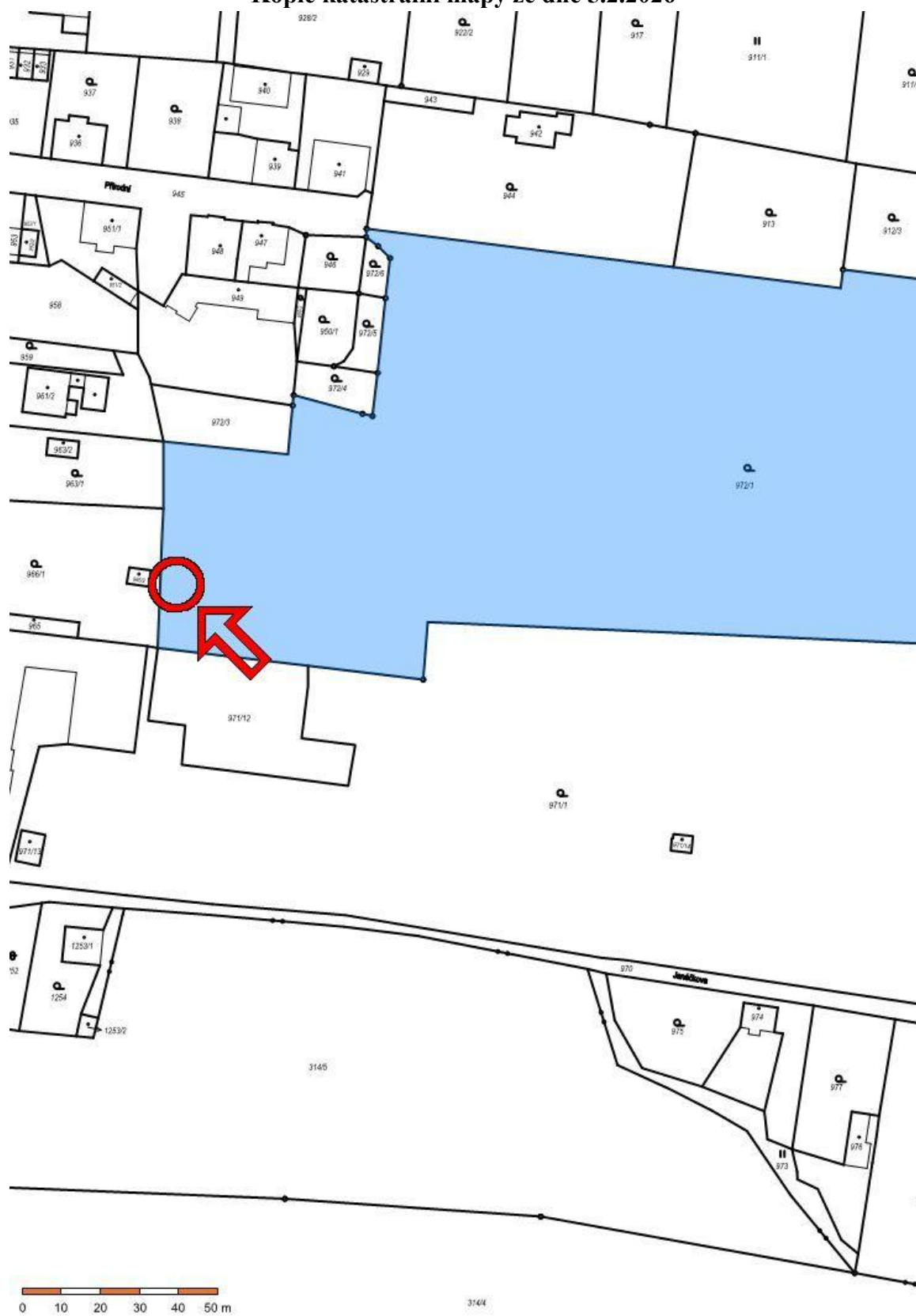
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.9.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2371-13/2026

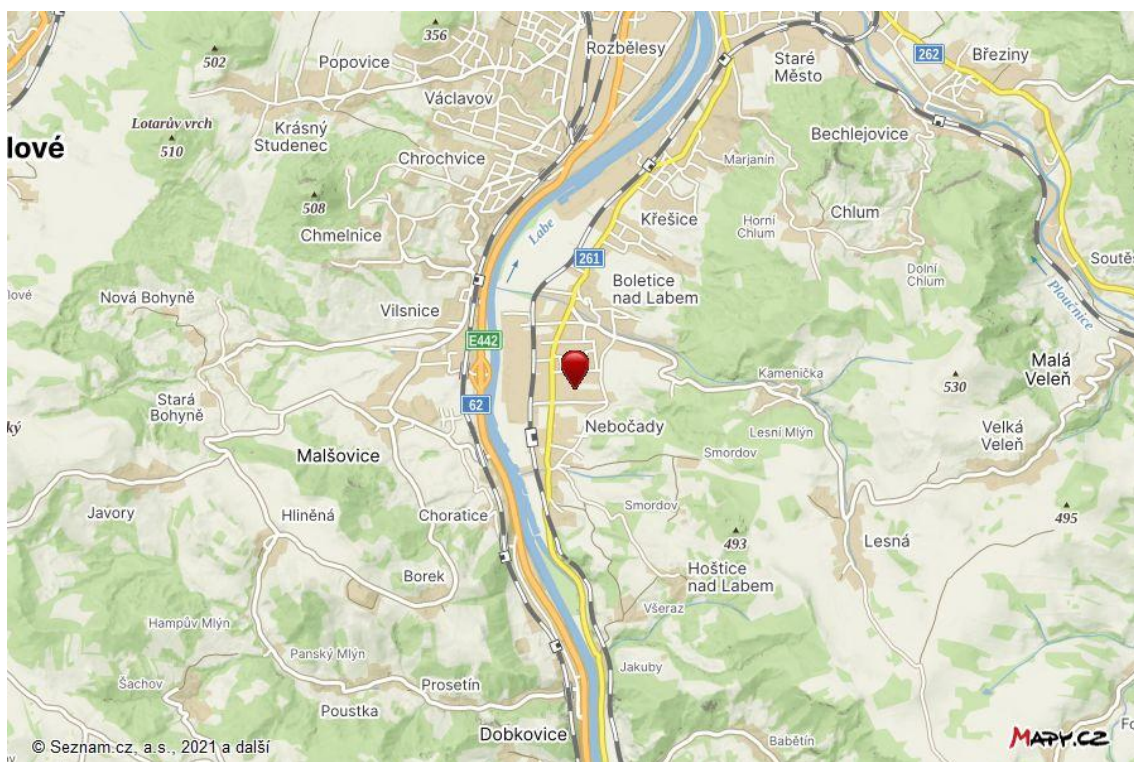
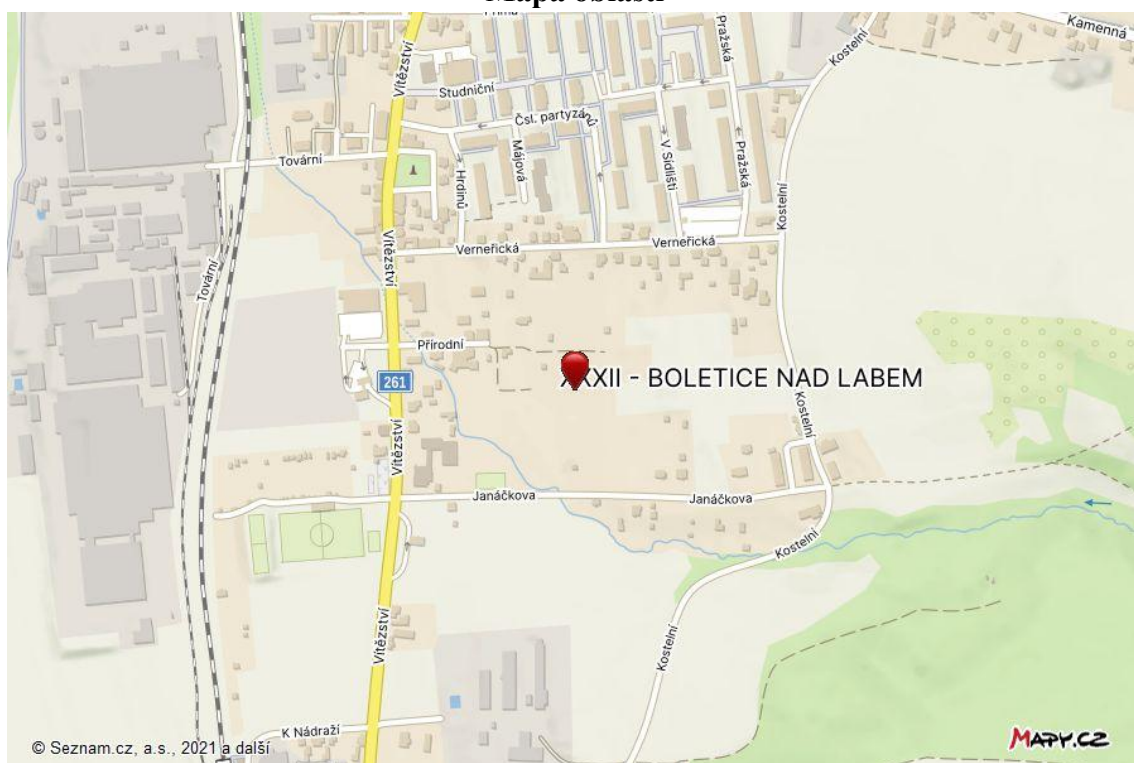
	počet stran A4 v příloze:
Mapa oblasti	1
Mapa KN	1
GP 1000-68/2025 ing Pleček	2
Informace o pozemku	2
Výřez mapy územního plánu	1
Orto foto	1

Kopie katastrální mapy ze dne 5.2.2026



Pozemek p.č. 972/1 v k.ú. č. 607169

Mapa oblasti



VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ												
Dosevadrní stav				Nový stav								
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob vymezení	Přechodní stav stavem evidence právních vztahů	
	Způsob využití				Způsob využití						Daň přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Označení pozemku v katastru nemovitostí
	ha	m²	ha		m²	ha	m²					
972/1	2	45 65	zahrada	972/1	2	44 71	zahrada		2			
				972/7		93	zahrada		2	972/1	10001	93
	2	45 65			*) 2	45 64						

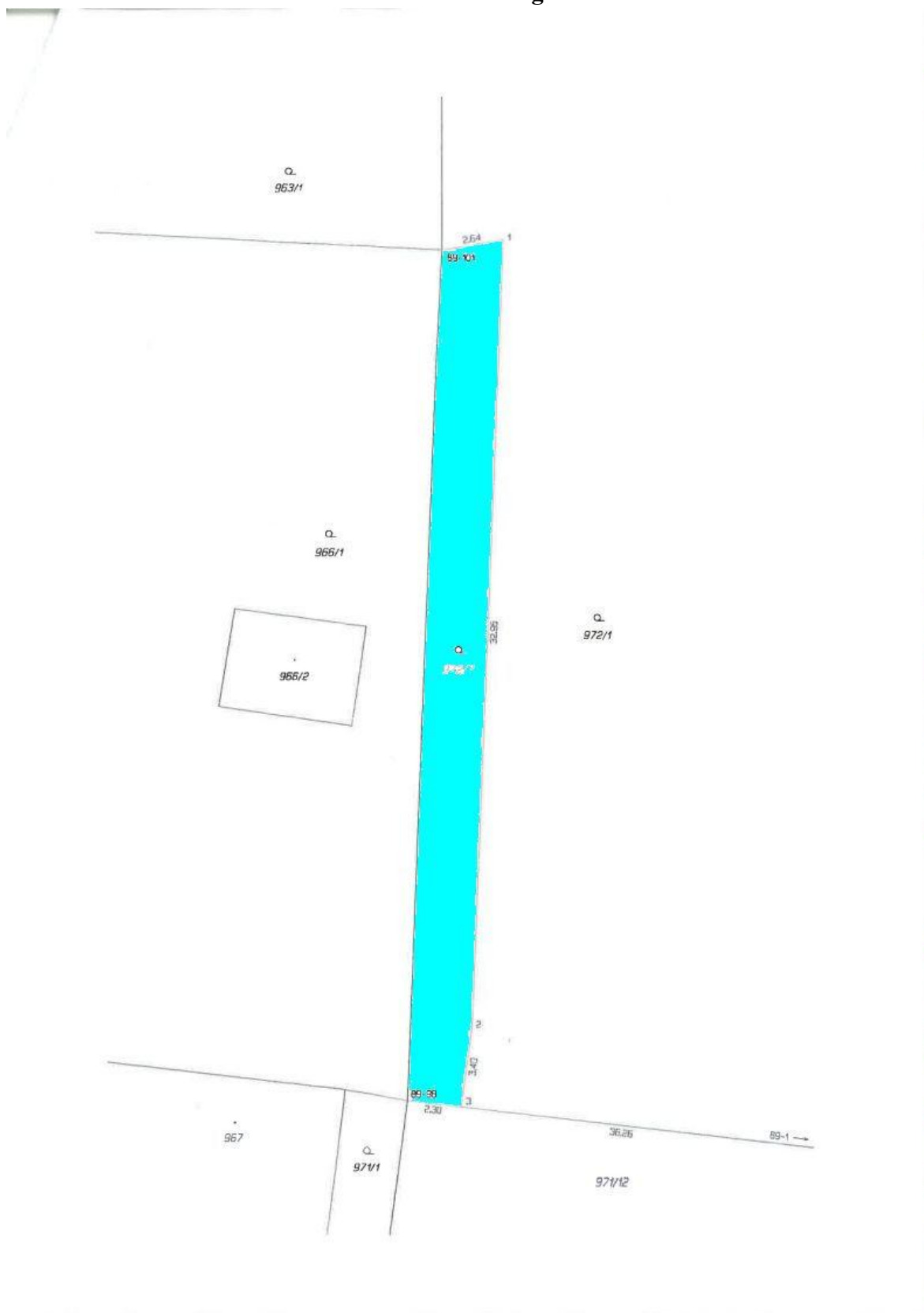
Pozn. : *) Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle bodu 14.7 písm.b) přílohy katastrální vyhlášky

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu									
Parcelní číslo podle					Parcelní číslo podle				
katastru nemovitostí	zjednodušená evidence	Kód BPEJ	Výměra parcely ha	BPEJ na dílu parcely m²	katastru nemovitostí	zjednodušená evidence	Kód BPEJ	Výměra parcely ha	BPEJ na dílu parcely m²
972/1		21400	67 00		972/7		21400		93
		21410	1 77 71						

Seznam souřadnic (S-JTSK)
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN
Y X Kód kv. Poznámka
k.ú. Boletice nad Labem (607169)
89-1 748957.19 969175.01 3 plot
89-98 748995.51 969170.48 3 podezdívka bývalého plotu
89-101 748994.39 969134.94 3 podezdívka bývalého plotu
1 748991.46 969134.48 3 plot
2 748992.79 969167.37 3 plot
3 748993.24 969170.75 3 plot

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdelení pozemku	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Tomáš Pláček	Jméno, příjmení: Ing. Tomáš Pláček
	Číslo přílohy rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 1326	Číslo přílohy rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 1326
	Dne: 17.4.2025 Číslo: 73/2025	Dne: 29.4.2025 Číslo: 75/2025
Tisknutelná a pravopisná odpověď příjemci předložit.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: Ing. Tomáš Pláček Za Bažantnicí 1476/50 40502 Decín 6	Katastrální úřad souhlasí s označením parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 1000-66/2025	Katolína Uhrecká Katastrální úřad pro Ústecký kraj KP Decín PGP - 338/2025-592 2025 04 29 12:44:12 +02'00'	
Okres: Decín		
Obec: Decín		
Kat.území: Boletice nad Labem		
Měrový list: Decín 9-4/32		
Dosevadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s problematikou navržených nových hranic, které byly označeny příslušnými způsobem.		
viz seznam souřadnic		

GP 1000-68/2025 ing Pleček



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	972/1
Obec:	Děčín [562335]
Katastrální území:	Boletice nad Labem [607169]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	24565
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - IV. zóna
chráněná krajinná oblast
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
21400	6795

BPEJ Výměra

[21410](#)  17770

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno chůze

Věcné břemeno chůze a jízdy

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín](#) 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.02.2026 15:40.

Výřez mapy územního plánu



Orto foto



STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN
MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN
Odbor správy majetku

Mírové nám. 1175/5
405 38 Děčín

V Boleticích n.L. dne 12.7.2026

Věc

Prodej části pozemku – uzavření kupní smlouvy
K č.j. MDC/11864/2026/37/DOI

Vážení,

dne 3.7.2026 jsme obdrželi dopis se sdělením, že ZM schválilo prodej části pozemku 972/1 v Boleticích n.L. za cenu 91.600 Kč + ostatní náklady.

S cenou NESOUHLASÍME z důvodů, které jsme již uvedli a které byly součástí projednávaného materiálu. Teprve se zveřejněním materiálu jsme dozvěděli argumenty znalce k našim připomínkám. K bohorovnému postoji znalce uvádíme:

Bod č. 1

„Jako autorizovaná osoba v oboru vodní stavby, vodní hospodářství a krajinná ekologie vycházím ze situace zjištěné na místě. V blízkém okolí se nachází vodoteč, která však svými parametry neměla výrazně ovlivňovat prostor v okolí pozemku nadměrným přítokem vody. Jedná se o luční strouhu, která má bezpochyby výrazné sezónní výkyvy v průtoku. V době intenzivních srážek je možné že plošný ron (přítok srážkové vody ze svahu nad zahradou) způsobuje krátkodobé podmáčení. Což považuji za zcela obvyklé. Strouha nesousedí bezprostředně s oceňovaným pozemkem. Pozemek leží na úpatí táhlého svahu.“

Luční strouha, jak jí znalec pojmenoval, způsobila škody v takovém rozsahu, že Výchovný ústav vybudoval z veřejných prostředků robustní protipovodňovou stěnu cca za 2 mil.Kč. V materiálu k projednání v ZM chybí Odborný posudek příčin výskytu záplav v lokalitě Děčín – Boletice – úsek okolo Výchovného ústavu ze dne 30.6.2010, který zpracoval Ing. Ladislav Hora. Na materiál opakovaně upozorňujeme. Odborný posudek objednalo město Děčín. V příloze přikládáme fotografie jak vypadá podmáčení způsobené plošným ronem. Záplavy vymlely půdu pod betonovou plochou u garáže, propadla se tak, takže jí nemůžeme využívat pro vjezd pro garážování auta. Fotografie je přílohou.

Bod č. 2

„Oceňovaný pozemek je oplocen společně se zahradou p.č. 966/1 u č.p. 149. Jedná se tedy o jeden z nejvýraznějších znaků „FUNKČNÍHO CELKU.“

Plot, který znalec považuje za nejvýraznější znak funkčního celku jsme nevybudovali my. Nejspíše jej postavil nájemník, který má pronajatou zahradu za naším pozemkem. Pravděpodobně z důvodu, že v minulosti měl být před naším domem v ul. Vítězství vybudován chodník, který tam doposud není. Dohoda měla být uzavřena tak, že půjde o směnu pozemků, že tedy postoupíme příslušnou část pozemku pro vybudování chodníku za převedení pozemku, který je dnes předmětem kupní smlouvy. Pouhá výměna pozemků však nebyla realizována a v roce 1975 Městský národní výbor v Boleticích n.L.

autoritativně požadoval pro vybudování chodníků výkup předního pozemku za 420 Kč a prodejní cenu navrhoval ve výši 4 206 Kč. Ani tento prodej nebyl realizován. Tehdy se jednalo o 70 m². Současný prodej pozemku o rozloze 93 m² je dán tím, že je tam již postaven plot. Náš plot je pouze ten kousek, který je vidět na fotografii na stránce 47 materiálu do ZM.

Pozemek nevyužíváme. Jak je vidět z fotografie, rostou tam kopřivy a bršlice. Občas jsme nuceni pozemek posekat, protože se bršlice rozšiřuje i na náš pozemek. Kdo má pozemek ve skutečnosti pozemek udržovat, nevíme. Nájemník nebo město?

K bodu č.4 a 5 – pro stanovení ceny neměl znalec dostatek referenčních pozemků. Připouští, že sousedství s výchovným ústavem snižuje atraktivitu objektu. Cena pozemku by toto měla zohledňovat.

Bod č. 5

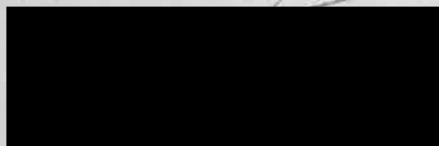
Považujeme naší neúčast za hrubé porušení obvyklých zvyklostí při zjišťování veškerých informací pro seriózní znalecký posudek. Všechny výše zmíněné okolnosti by byly znalci sděleny a musely by být promítnuty do ceny pozemku.

Víme, že pro rozhodnutí zastupitelů je potřeba znát veškeré okolnosti. Snažila jsem se proto o schůzku s předkladatelem materiálu Ing. Smíškem. Byla dohodnuta na den 5.5.2026 a současně jsem chtěla požádat Radu, abych mohla vystoupit s vysvětlením na neveřejném jednání. Ani jeden záměr se nepodařil. Manžel je onkologický pacient a čekal od března 2026 na další léčebný postup, který mu může prodloužit život. Informaci jsme měli, že léčbu podstoupí v dubnu 2026, to se nestalo. Po několika dotazech v dubnu jsme zjistili, že by léčba vzhledem ke kapacitě krajské nemocnice v Ústí nad Labem přicházela v úvahu za 2 měsíce. Manželův dramaticky se zhoršující stav vyžadoval okamžitý léčebný postup, který mohla zajistit teprve nemocnice v Jičíně. 3.5. 2026 jsme s manželem odcestovali na 14 dní do Jičína, kde manžel léčbu podstoupil. Museli jsme se tam ubytovat, protože nemocnice neměla možnost manžela hospitalizovat. Jsem pečující osoba, musela jsem zůstat s manželem v Jičíně po celou dobu, bylo vyloučeno do Jičína denně dojíždět.

Byla jsem připravena vysvětlit skutečný stav na ZM 25.6.2026, kde jsem byla přítomna téměř celou dobu jednání zastupitelstva, přihlásila jsem se k diskuse k bodu. Bohužel jsem situaci podcenila, měla jsem se přihlásit do bodu vyhrazeném veřejnosti. Čekala jsem cca 6 hodin na projednání našeho bodu. Vzhledem k výše uvedeným okolnostem jsem se však musela vrátit za manželem. Předpokládala jsem, že bude k majetkovým bodům opět dlouhá diskuse, kterou jsem odhadovala do pozdních nočních hodin. To se nestalo, majetkové body byly projednány bez diskuse. Nikdo se nepozastavil nad 3 odbornými posudky, kdy 2 konstatují problém se zatrubněním (posudek Ing. Hory odkazuje pouze na úvodní stránku, nebyl součástí materiálu do ZM), třetí znalecký posudek znalce situaci bagatelizuje.

Žádám proto, aby prodej bylo opětovně projednán v ZM, abych k tomu bodu mohla vystoupit, ideálně nyní v pevném čase vyhrazeném pro diskusi občanů.

Děkuji za pochopení



Přílohy: 1. blesková záplava - pohled na hřiště výchovného ústavu (dnes v těchto místech vybudována protipovodňová stěna, pohled na dům čp.149 od hlavní silnice a zaplavení přístupové cesty do garáže, dle znalce obvyklý jev
2. pohled na vjezd do garáže – současný stav









Statutární město Děčín

pod adresou:

Magistrát města Děčín

Odbor místního hospodářství-oddělení nakládání s majetkem města

Mírové náměstí 1175/5

405 38 Děčín IV

V Děčíně dne 12.8.2024

Žádost o prodej nemovitostí (pozemků)

parc. číslo (v případě části pozemku uvést přibližnou výměru).....

972/1 - cca 71,5 m²

v katastrálním území.....

BOLETICE 4.L. (607169)

Zdůvodnění k jakému účelu bude pozemek sloužit:

RD VLASTNÍME PŘES 65 LET. SOUČÁSTÍ NEMOVITOSTÍ JE KÚRNA, KTERÁ JE NA HRANICI POZEMKU 963/1 V DĚLCE CCA 17,17M, COŽ TRVALE VYTVOŘÍ KOLIZNÍ SITUACE KVŮLI ÚDRŽBĚ. PŘÍSTUP K SEVERNÍ ČÁSTI KŮLNY JE POTVŘEN Z POZEMKU SOUSEDA. MOMENTÁLNĚ ŘEŠÍME HAVARIJNÍ STAV, KDY SOUSED NECHAL TĚSNĚ VEDLE KŮLNY VYRŮST CCA 10M VYSOKOU LÍSKU, KTERÁ NARŮŠILA PODEZDÍVKU, ČIMŽ NÁM VZNIKLA ŠKODA. PROJEDNÁNÍ DOMLOVA S NÍM NENÍ MOŽNÁ. TĚTO SITUACI SE CHCEME VYHNOUT NA SEVERNÍ STRANĚ, KDE KŮLNA JE NA HRANICI POZEMKU 972/1 V DĚLCE 5M. POZEMEK 972/1 V DĚLCE 35,7M A ŠÍŘCE 2M TRVALE BEJTEJLETI ÚDRŽVEME SEKÁNÍM.

Prohlašuji: NEVYHŤVÁME JEJ NIJAK.

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

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

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

Přílohy:

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

Magistrát města Děčín

Doručeno: 12.08.2024 08:46:37

Č.j.: MDC/94341/2024

Listů: 1 Příloh: 1

301



decivp24j014u0



Stanoviska odborů:

OSIT - v uvedené lokalitě neeviduje žádný záměr.

OSU - nemá námitek k prodeji části pozemku parc. č. 972/1 v katastrálním území Boletice nad Labem o výměře cca 72 m². Dle platné územně plánovací dokumentace města Děčín se pozemek parc. č. 972/1 v katastrálním území Boletice nad Labem nachází v zastavěném území v zóně SM – smíšená městská zóna. Rozpracovaný návrh Územního plánu Děčín řadí výše uvedený pozemek mimo zastavěné území do plochy NZ.2 – plocha zemědělská/trvalý travní porost.

OZP - nemá z hlediska životního prostředí námitek k prodeji části pozemku p.p.č. 972/1 k.ú. Boletice nad Labem. Předmětný pozemek je nehonební.

OD - jako příslušný silniční správní úřad nemá námitek k prodeji části p.p.č. 972/1 k.ú. Boletice nad Labem dle přiloženého návrhu.

OD - nemá námitek k prodeji části pozemku p.č. 972/1 k.ú. Boletice nad Labem.

OSM - eviduje žádost o prodej části pozemku p. č. 972/1 v k. ú. Boletice nad Labem, za účelem scelení pozemků ve vlastnictví žadatelů. Dotčená část pozemku tvoří úzký spojovací pás mezi zbývajících částí pozemku p. č. 972/1, na které se nacházejí zahrádky a pozemkem ve vlastnictví žadatelů. Uvedený pás pozemku není využíván. OSM nemá námitek k prodeji pozemku.

Vyjádření k ceně pozemku 972/7 v k.ú. Boletice nad Labem

po nahlédnutí do spisu ve věci výše uvedeného pozemku sdělují, že cena je pro nás neakceptovatelná pro vady znaleckého posudku. Uvádím následující důvody:

1. pozemek je při čtenějším výskytu srážek zaplavován, to ohrožuje všechny okolní nemovitosti. Přes 20 let se snažíme o nápravná opatření, aby bylo riziko škod eliminováno. Marně. Výchovný ústav, který byl v minulosti rovněž vystaven tomuto riziku, kdy město Děčín nebylo ochotno věc dostatečným způsobem řešit, vybudoval z veřejných prostředků robustní protipovodňovou stěnu. Dle vyjádření znalce následkem je zvýšení hladiny o 7 cm, což zvyšuje odtokové poměry ke škodě přilehlých nemovitostí. Opatření stálo daňové poplatníky cca 2 mil. Kč.
2. pozemek neužíváme, musíme se ohradit proti tvrzení znalce. Pozemek jen na naše náklady udržujeme, pozemek je ve vlastnictví města, činíme tak nezištně za město jen proto, aby nebyl náš vlastní pozemek znehodnocován nálety.
3. znalec měl pro srovnání podobných pozemků málo vzorků. V Boleticích n.L. uvádí pouze dva pozemky, jeden za cenu 487 Kč a druhý cca 1400 Kč. Rozdíl mezi cenami činí cca 1000 Kč. Tuto cenu zprůměroval. Jen pro doplnění-pozemek v Děčíně u nemocnice nelze srovnávat s lokalitou v Boleticích n.L., kde jsou v blízkosti předmětného pozemku sociálně vyloučené lokality.
4. sousedství výchovného ústavu - cca 20 let jsou zde umístěování mladiství s extrémními poruchami chování. Lokalita s ohledem na tuto skutečnost není atraktivní
5. pozemek nekupujeme z důvodu rozšíření zahrady, ale z důvodu, abychom měli volný přístup k objektu kůlny, která v současné době tvoří hranici pozemku. Obáváme se, že bychom do budoucna mohli být vystaveni komplikovaným sousedským vztahům, jako to máme již desetiletí se sousedem ze severní strany, kdy se velmi problematicky dostáváme k údržbě vlastního majetku. Jedna věc je legislativa, druhá realita.

Ačkoli jsme byli informováni, že místní šetření znalcem proběhne za naší účasti, nestalo se tak. Znalec tak nebyl upozorněn na výše uvedená rizika, nepracoval s nimi ke škodě věci. Na pozemek se totiž neměl jak dostat, je mimo náš pozemek nepřístupný.

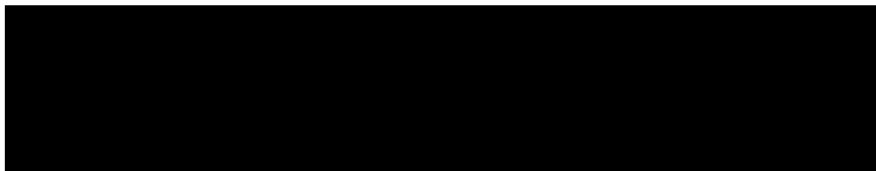
Město má povinnost se chovat s péčí řádného hospodáře, ale také má zohlednit náš zájem, jsme daňoví poplatníci, dům vlastníme od roku 1959.

Jak již bylo zmíněno, dlouhodobě se snažíme o vyřešení nepříznivé situace z důvodu lokálních záplav. V příloze zasíláme předmětnou korespondenci. Dlouhodobě jsme ujišťováni, že bude řešeno, nestalo se nic.

S ohledem na uvedené, žádáme, aby naším námitkám byla věnována dostatečná pozornost v celé šíři jak je patrné z příloh, které musí mít město rovněž k dispozici.

Pokud by totiž měly být zohledněny všechny okolnosti, neměla by být cena za m2 vyšší než nejnižší cena z uvedených prodejů ve znaleckém posudku.

S pozdravem



📍 Protipovodňová opatření u čp.70 Boletice nad Labem

[↩ Shrnout konverzaci](#)[↩ Shrnout e-mail](#)

Vážený pane primátore, vážená paní primátorko,

omlouvám se za toto nejednoznačné oslovení, ale v tuto chvíli nevím, kdo bude tento úřad v dohledné době zastávat.

Dovoluji si přeposlat níže uvedenou korespondenci a v návaznosti na ni požádat o osobní schůzku s Vámi. S pane [REDACTED] proběhla osobní schůzka dne 12.11.2014. Současně jsem měla možnost nahlédnout do spisového materiálu v této věci. Zjistila jsem, že VÚ si nechal zpracovat rovněž studii k řešení povodňové situace a vybral si s ohledem na majetkové poměry a pravděpodobně i finanční situaci pro nás zcela nepřijatelnou variantu k ochraně majetku státu, tj. vybudování protipovodňové hráze, která ovšem nezajistí uspokojivé odtokové poměry při povodni. Naopak, studie přímo zmiňuje, že tato varianta je právě s ohledem na tuto podmínku nevyhovující. Znamenalo by to tedy, že při povodni se voda, která dříve zaplavovala všechny přilehlé pozemky, z důvodu uměle vybudované překážky vylije pouze na naše pozemky. Ochrana objektu č.p.70 je odhadována cca na 1,7 mil.Kč. Je to jenom řešení následku situace, nikoli příčiny. Ta příčina spočívá v nedostatečném průtoku zatrubnění toku. Tok je v majetku města a zatrubnění je rovněž na pozemku města.

Z jednání dne 12.11. vyplynulo, že si je oddělení majetku vědomo této situace, ale není v jeho možnostech ovlivnit přidělení finančních prostředků k řešení této záležitosti.

S ohledem na závažnost situace si dovoluji požádat o osobní schůzku.

Děkuji za pochopení

[REDACTED]

[REDACTED]

Dobrý den, [REDACTED]

v roce 2009 jsem se obrátila na vodoprávní úřad Děčín s žádostí ve věci nápravných opatření týkající se vylévání potoka Straunbach při zvýšené srážkové činnosti. Jsem spolumajitelkou nemovitosti čp.149 v Boleticích nad Labem. Lokální záplavy naší nemovitost, ale i ostatní přilehlé nemovitosti, zaplavují od roku 2002 a způsobují opakovaně škody. Příčinou je nedostatečná kapacita zatrubnění, která

vede po pozemcích města Děčín. Ve věci byla učiněna řada úkonů, místní šetření, byl zpracován odborný posudek, byl vybrán i způsob provedení nápravných opatření a z korespondence mezi Vámi a vodoprávním úřadem jsem vyrozuměla, že nápravná opatření nebyla provedena z důvodu nedostatku finančních prostředků.

V minulých dnech se na mne obrátila společnost Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s. se žádostí o vydání souhlasu se stavbou, spočívající v provedení protipovodňových opatření realizovaných ministerstvem školství, resp. VÚ Boletice nad Labem čp.70. Ve věci proběhla řada jednání - se zástupcem VRV a.s., dále na vodoprávním úřadě v Děčíně (požádala jsem o nahlédnutí do kompletního spisu a poté si pořídila kopii celého spisu) a dnes se zástupci VÚ v Boleticích n.L., kterého se kromě mě zúčastnil i [REDACTED]

Z jednání vyplynulo, že protipovodňová stěna, která by měla ochránit majek státu, tedy VÚ by pravděpodobně zamezila vniknutí do budovy čp.70, ale ve větší míře by ohrozila náš i sousední pozemky. Bylo uváděno zvýšení vodní hladiny až o 7 cm, pokud by se opatření realizovalo. Toto řešení je pro nás naprosto nepřijatelné. Protipovodňová stěna v objektu čp.70 řeší následek, nikoli příčinu nepřijatelného stavu v době zvýšené srážkové činnosti. Jsem daňový poplatník, nerozlišuji tedy, zda se jedná o majetek státu nebo municipální. Pro mne jsou to vždy a jenom "veřejné prostředky". Potok je v majetku Města Děčína, nevyhovující zatrubnění je provedeno rovněž na pozemcích města. Proto žádám, aby situace byla řešena systémově, bez výmluv na nedostatek finančních prostředků, protože pokud bude odstraněno zatrubnění, jak sdělujete ve svém dopise ze dne 6.6.2011. bude výdaj ze státního rozpočtu nadbytečný.

V uvedené věci Vás žádám o osobní jednání, v zájmu věci pokud možno již zítra. Současně žádám o možnost nahlédnutí do spisu.

[REDACTED]

Záznam z jednání konaného dne 22.07.2015

Přítomni: dle prezenční listiny

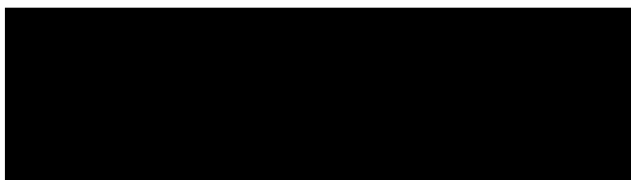
Jednání se konalo na Magistrátě města Děčín za účelem upřesnění navrhovaného řešení minimalizace výskytu záplav v místě okolo Výchovného ústavu Boletice nad Labem, které způsobuje místní vodoteč [REDAKCE] vypracoval v roce 2010 odborný posudek příčin výskytu záplav v této lokalitě. Ve svém posudku navrhuje vzhledem ke kapacitě potrubí vrátit tok do původního stavu, tudíž provést otevřené koryto. Vzhledem k nedostatku finančních prostředků se do dnešního dne nepodařilo situaci vyřešit.

Všichni zúčastnění (vlastníci pozemků podél vodního toku) souhlasili s tímto navrženým řešením. Všem bude tento záznam přeposlán, aby se mohli vyjádřit k této problematice. Dále žádáme všechny zúčastněné, pokud má někdo povědomost o tom, kdo současné zatrubění vodoteče z betonu DN 600 v úseku od hranice p.p.č. 972/1 a 971/1 až k hranici p.p.č. 960 a 958 v délce 93m vše k.ú. Boletice nad Labem vybudoval, aby toto sdělil Magistrátu města Děčín ve svém vyjádření.

Závěr:

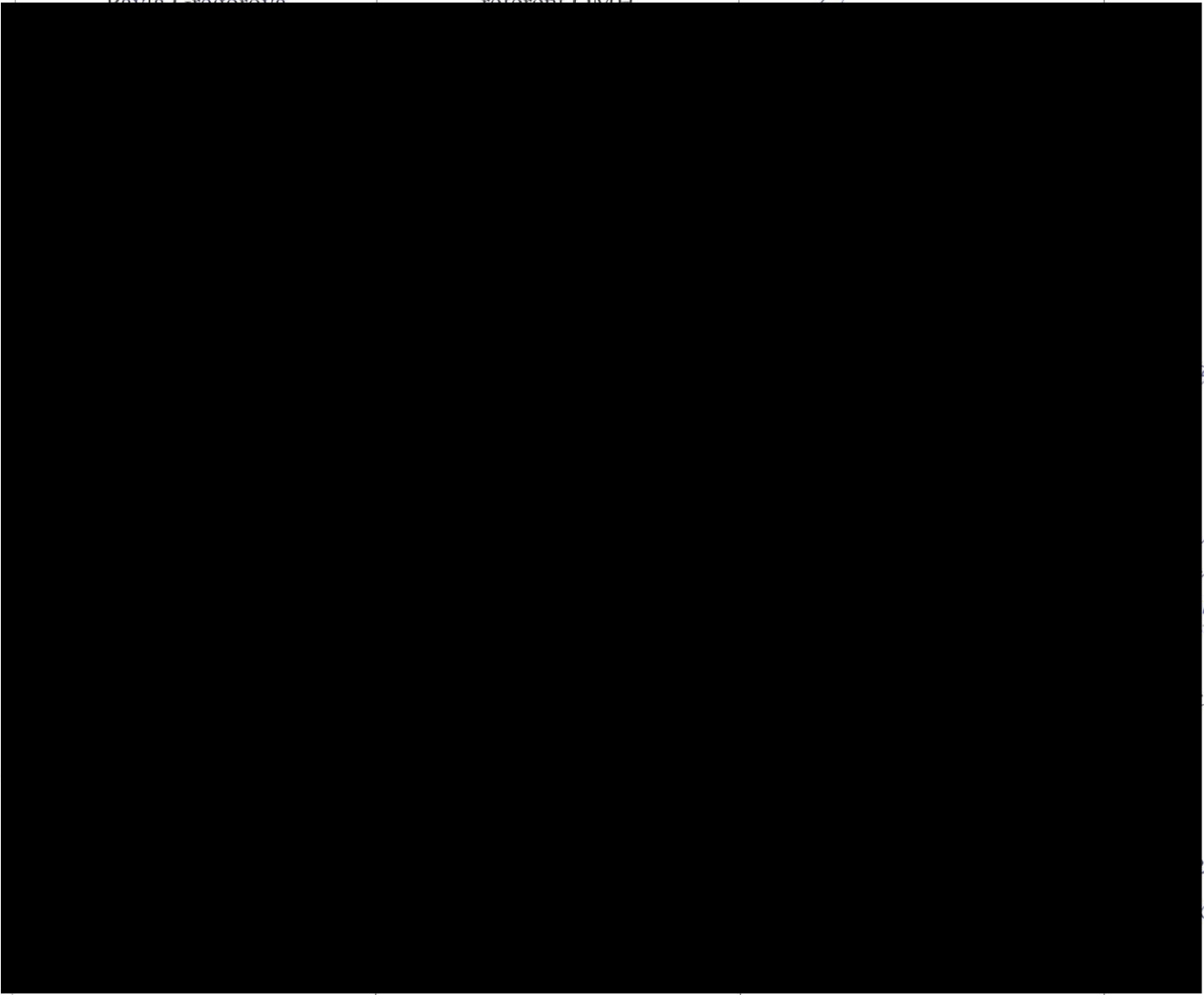
OMH vyvolá jednání v vlastníkovi komunikace Vítězství, Správa a údržba silnic Ústeckého kraje, příspěvková organizace, vzhledem k propustku, který se nachází na zmíněném toku a je pod komunikací. Dále je nutné vyjádření Povodí Ohře a.s. Propustek je ucpaný. Dále na jednání padl návrh na zaměření koryta vodního toku a udělit mu vlastní parcelní číslo. Toto bude také předmětem jednání s geodetem a Povodím Ohře s.p. Po získání všech potřebných vyjádření zadá OMH vypracování projektové dokumentace na vybudování otevřeného koryta vodního toku.

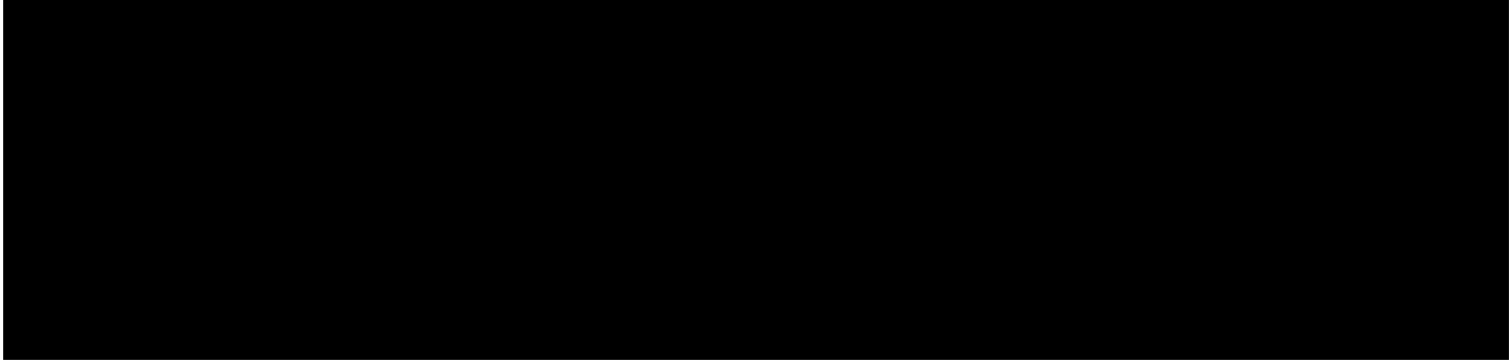
Vyjádření zúčastněných:



Prezenční listina

jednání dne 22.07.2015 – návrh řešení na minimalizaci výskytu záplav v místě okolo
Výchovného ústavu Boletice nad Labem

Titul, jméno, příjmení	Funkce	Podpis
Božena Čížková	referent OMU	
		



 Shrnout konverzaci

 Shrnout e-mail

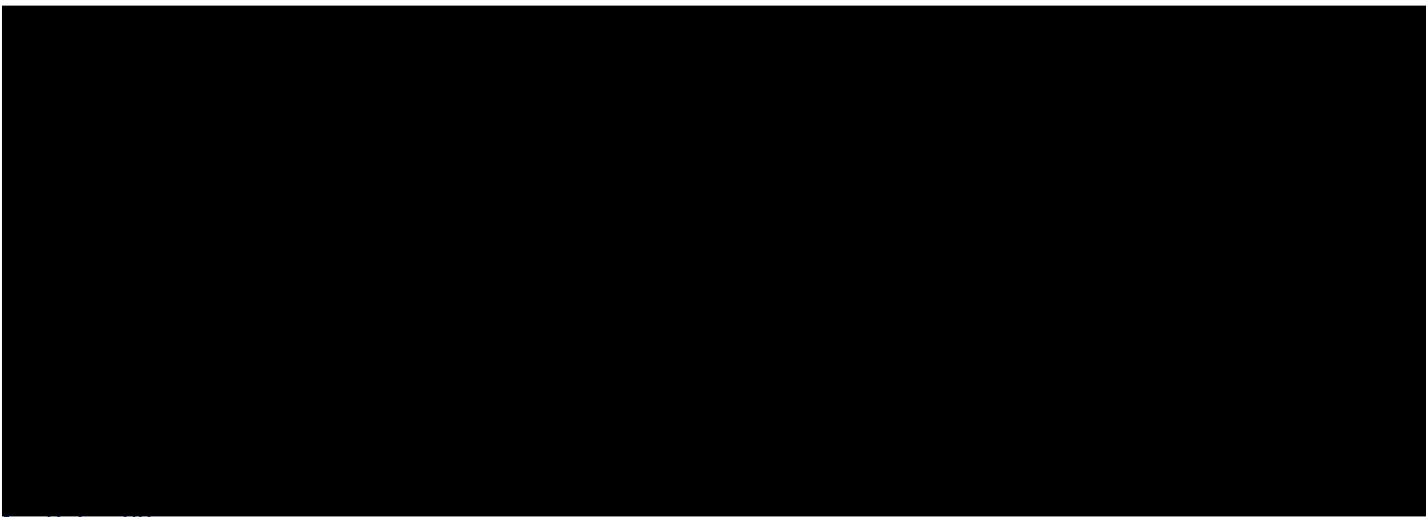
Vážená paní náměstkyně, pane náměstku,

jsem spolumajitelkou nemovitosti č. 149 v Boleticích nad Labem, v sousedství výchovného ústavu. Opakovaně zde dochází k záplavám, které způsobují škody na majetku. Opakovaně se dožaduji nápravných řešení (viz příložený zápis z jednání), mám za to, že hlavní příčina spočívá v zatrubnění potoka, kdy při vyšších průtocích dochází k zatápění přilehlých komunikací, řešením je odstranění zatrubnění.

Sobotní přívalové deště opět způsobily problém v lokalitě, byla neprůjezdná hlavní komunikace v blízkosti autobusové zastávky Boletice-Lidový dům. Výchovný ústav vyřešil protipovodňová opatření z veřejných prostředků, ale město Děčín rezignovalo na řešení situace. Ohroženy jsou majetky občanů, ale i obce.

Prosím, abyste tomuto podnětu věnovali pozornost a prosadili řešení, která budou eliminovat rizika.

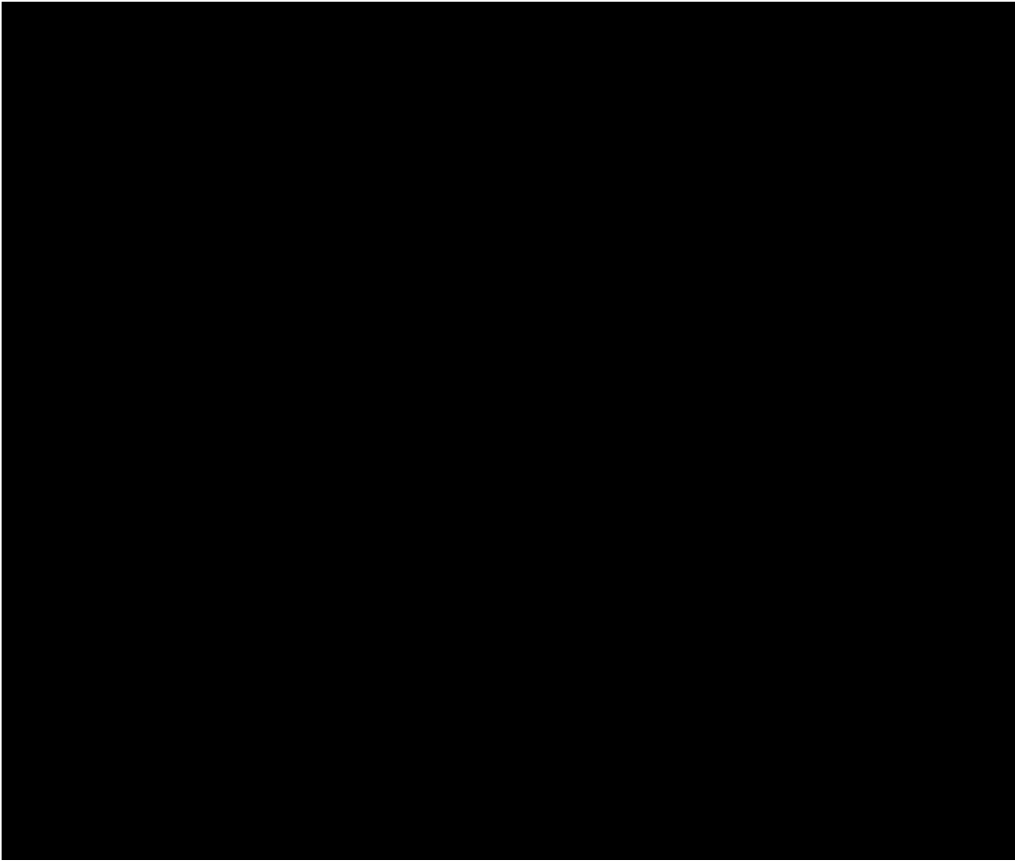
Děkuji a jsem s pozdravem



v příloze Vám zasíláme záznam z jednání konaného dne 22.07.2015, za účelem upřesnění navrhovaného řešení minimalizace výskytu záplav v místě okolo Výchovného ústavu Boletice nad Labem.

Tímto Vás žádáme o písemné vyjádření k problematice a zaslání zpět na Magistrát města Děčín, odbor místního hospodářství a majetku města v termínu do 31.08.2015.

S pozdravem



✉ RE: minimalizace výskytu záplav v místě okolo
Výchovného ústavu Boletice nad Labem



↪ Shrnutí konverzace

↪ Shrnutí e-mail

Vážená paní inženýrko,

záplavy u Výchovného ústavu v Boleticích nad Labem byly předmětem jednání porady projektů dne 27.7.2021 a dne 17.8.2021.

Z jednání vyplynulo, že odbor komunikací a dopravy prověří možné varianty rekonstrukce vodního toku a předloží do rady města materiál ke schválení záměru zadat vypracování projektové dokumentace na zkapacitnění vodoteče, aby dále nedocházelo k zaplavování RD. Následně bude OKD nárokovat do rozpočtu přidělení finančních prostředků na tuto akci.

Je snahou statutárního města Děčín podobné situace, za předpokladu dostatečného finančního krytí ve smyslu příslušných ustanovení zákona o obcích, řešit v co nejkratší možné době. Věříme, že k nápravě Vámi popsané situace bude možné přikročit co nejdříve.

O dalším postupu ve věci Vás budeme informovat.

S pozdravem

Subject: minimalizace výskytu záplav v místě okolo Výchovného ústavu Boletice nad Labem

Vážená paní náměstkyně, pane náměstku,

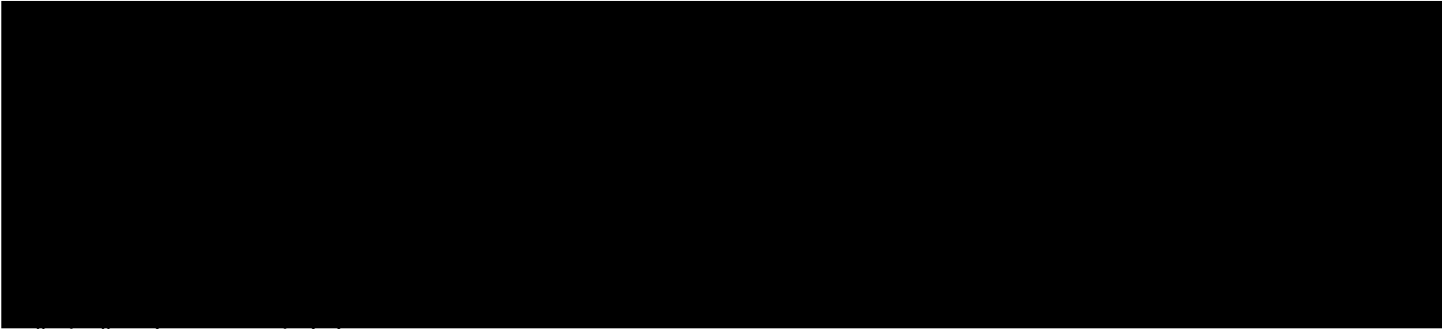
jsem spolumajitelkou nemovitosti č. 149 v Boleticích nad Labem, v sousedství výchovného ústavu. Opakovaně zde dochází k záplavám, které způsobují škody na majetku. Opakovaně se dožaduji nápravných řešení (viz příložený zápis z

jednání), mám za to, že hlavní příčina spočívá v zatrubnění potoka, kdy při vyšších průtocích dochází k zatápění přilehlých komunikací, řešením je odstranění zatrubnění.

Sobotní přívalové deště opět způsobily problém v lokalitě, byla neprůjezdná hlavní komunikace v blízkosti autobusové zastávky Boletice-Lidový dům. Výchovný ústav vyřešil protipovodňová opatření z veřejných prostředků, ale město Děčín rezignovalo na řešení situace. Ohroženy jsou majetky občanů, ale i obce.

Prosím, abyste tomuto podnětu věnovali pozornost a prosadili řešení, která budou eliminovat rizika.

Děkuji a jsem s pozdravem



Předmět: záznam z jednání

Dobrý den,

v příloze Vám zasíláme záznam z jednání konaného dne 22.07.2015, za účelem upřesnění navrhovaného řešení minimalizace výskytu záplav v místě okolo Výchovného ústavu Boletice nad Labem.

Tímto Vás žádáme o písemné vyjádření k problematice a zaslání zpět na Magistrát města Děčín, odbor místního hospodářství a majetku města v termínu do 31.08.2015.

S pozdravem



Odborný posudek příčin výskytu záplav v lokalitě Děčín Boletice – úsek okolo Výchovného ústavu



Zadavatel posudku :

paní Pavla Gregorová
Magistrát města Děčína
odbor místního hospodářství a majetku města
Mírové nám. 1175/5
IČO:00261238

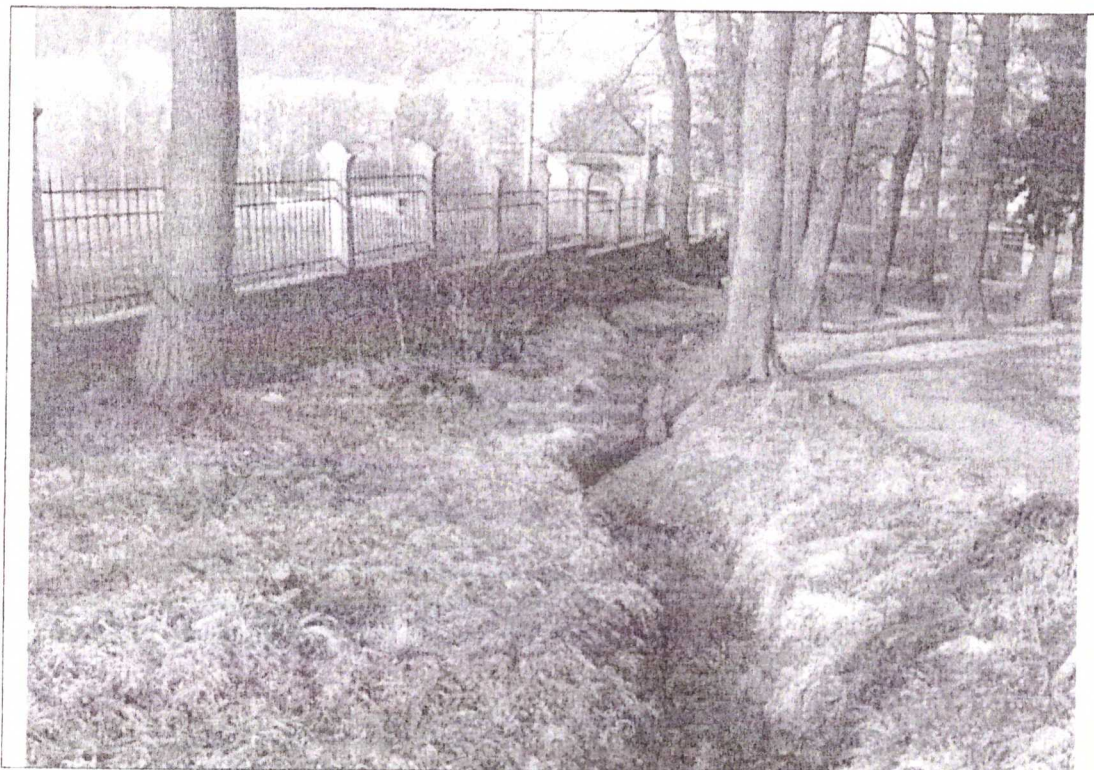
Identifikace autora:

Ing.Ladislav Hora
Budapešř'ská 48, 405 02 Děčín 6
autorizační osvědčení ČKAIT č. 0400102

2

Děčín: 30.6. 2010

TECHNICKÁ POMOC V RÁMCI ZPRACOVÁNÍ STUDIE PROTIPOVODŇOVÝCH OPATŘENÍ



STUDIE

Červen 2012



Vodohospodářský rozvoj a výstavba
akciová společnost
Nábřeží 4, Praha 5, 150 56

972/3

972/4

331

.961/2

238

.962

963/2

963/1

149

.964

966/1

965

968

**VÝCHOVNÝ
ÚSTAV
BOLETICE NAD
LABEM**

70

44/25

44/26

288

49

70

47

5/4

