

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 20. 11. 2025

ZM 25 09 05 04

Název:

Převod pozemku p.č. 2177 k.ú. Podmokly - souhlasné prohlášení

Mimořádný materiál: ☐

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo problematiku a informace k pozemku v k.ú. Podmokly, včetně stanoviska právního zástupce města a

schvaluje

uzavření Souhlasného prohlášení ve smyslu vydržení pozemku p.č. 2177 o výměře 170 m² v k.ú. Podmokly s paní *****.

Stanovisko RM:

Rada města dne 21.10.2025 projednala návrh na uzavření Souhlasného prohlášení ve smyslu vydržení pozemku v k.ú. Podmokly a usnesením č. RM 25 18 37 16 doporučila zastupitelstvu města uzavřít Souhlasné prohlášení ve smyslu vydržení pozemku p.č. 2177 o výměře 170 m² v k.ú. Podmokly s paní *****.

Cena:	0,00
Návrh postupu:	Rada města doporučila schválit uzavření Souhlasného prohlášení.

Důvodová zpráva:

- v rámci prověřování pozemků bylo zjištěno užívání pozemku p.č. 2177 k.ú. Podmokly vlastníky sousedních nemovitostí.
 - OMH záležitost s vlastníky projednal, tito si nejsou vědomi takovéto nesrovnalosti, pozemek je pod letitým oplocením historicky takto užíván po generace v rodině cca 70 let, požadují tuto historii napravit a navrhnou cenu pozemku za náklady spojené s převodem;
 - při projednávání uživatelé doložili historickou fotografii, dle které je stávající oplocení viditelné již v roce 1968;
 - na základě těchto skutečností se domnívají, že jsou splněny podmínky řádné a poctivé držby;
 - stanovisko právního zástupce města je přílohou materiálu, v jehož souladu vypracoval OMH tento materiál;
 - pro úplnost OMH uvádí, že žadatelé, s ohledem na skutečnost, že si nebyli vědomi jakékoliv nesrovnalosti, nesouhlasí s prodejem pozemku dle Odhadu ceny obvyklé, a rovněž ani s pronájmem;
 - dle stanovisek dotčených odborů je pozemek možné z vlastnictví města převést.
- Pro osvětlení k vyjádření dotčených odborů OMH sděluje, že v rámci prověřování pozemku OMH vyzval dotčené odbory k vydání vyjádření k prodeji - v té době nebylo k dispozici stanovisko právního zástupce.

Stanoviska:

OSU - nemá námitek k prodeji pozemku parc. č. 2177 v katastrálním území Podmokly na zahradu. Dle platné územně plánovací dokumentace města Děčín se pozemek parc. č. 2177 v katastrálním území Podmokly nachází v zastavěném území v zóně BM – RD městského typu. Rozpracovaný návrh Územního plánu Děčín řadí výše uvedený pozemek do zastavěného území do plochy BI – bydlení individuální v rodinných domech – městské.

OZP - nemá z hlediska životního prostředí námitek k prodeji pozemku p.p.č. 2177 v k.ú. Podmokly.

OKD - přes pozemek p.č. 2177 k.ú. Podmokly je vedena trasa veřejného osvětlení. V letošním roce bude zahájena realizace akce výměny vedení a sloupů veřejného osvětlení na MK Václavovská, U Rybníku, Ptačí. Prodej pozemku p.č. 2177 k.ú. Podmokly doporučujeme provést až po dokončení akce. Dále je nutné v případě prodeje ošetřit trasu vedení veřejného osvětlení věcným břemenem.

OSC - nemá námitek k prodeji p.p.č. 2177 k.ú. Podmokly.

OSIT - v uvedené lokalitě neeviduje žádný záměr.

OMH - oddělení přípravy a realizace staveb v současné době na uvedeném pozemku nerealizuje žádnou stavbu, ani v plánovaných stavbách tento pozemek nebude stavbou dotčen.

OMH upozorňuje, že žadatelka žádá o prodej za cenu nákladů spojených s převodem nemovitosti, a to z důvodu dlouhodobé údržby tohoto pozemku. Žadatelce nebylo doposud známo, že daný pozemek není v jejím vlastnictví, protože byl takto užíván rodinou již od roku 1946. O užívání bez právního důvodu byla informována OMH na základě probíhající revize pozemků.

Akce OKD - výměny vedení a sloupů veřejného osvětlení byla již dokončena.

Nájemní smlouva: 0

Žadatelka: *****

Účel dle žádosti: zahrada

Návrh kupní ceny: žadatelka - za náklady spojené s převodem nemovitosti

Závazky a pohledávky vůči městu: žadatel není veden v evidenci dlužníků města

Vyjádření: ☒

OSU	OZP	OKD	OSC	OSIT	OMH	
A	A	A podm.	A	A	A	

Vysvětlivky:

Příloha:

KM I.pdf

Komentář:

Příloha:

Zadost A.pdf

Komentář:

Příloha:

Zapis z jednani A.pdf

Komentář:

Příloha:

Právní stanovisko - ve věci „možnosti vydržení pozemku p. č. 2177 v k. ú. Podmokly“ A.pdf

Komentář:

Příloha:

Foto rok 1968 A.pdf

Komentář:

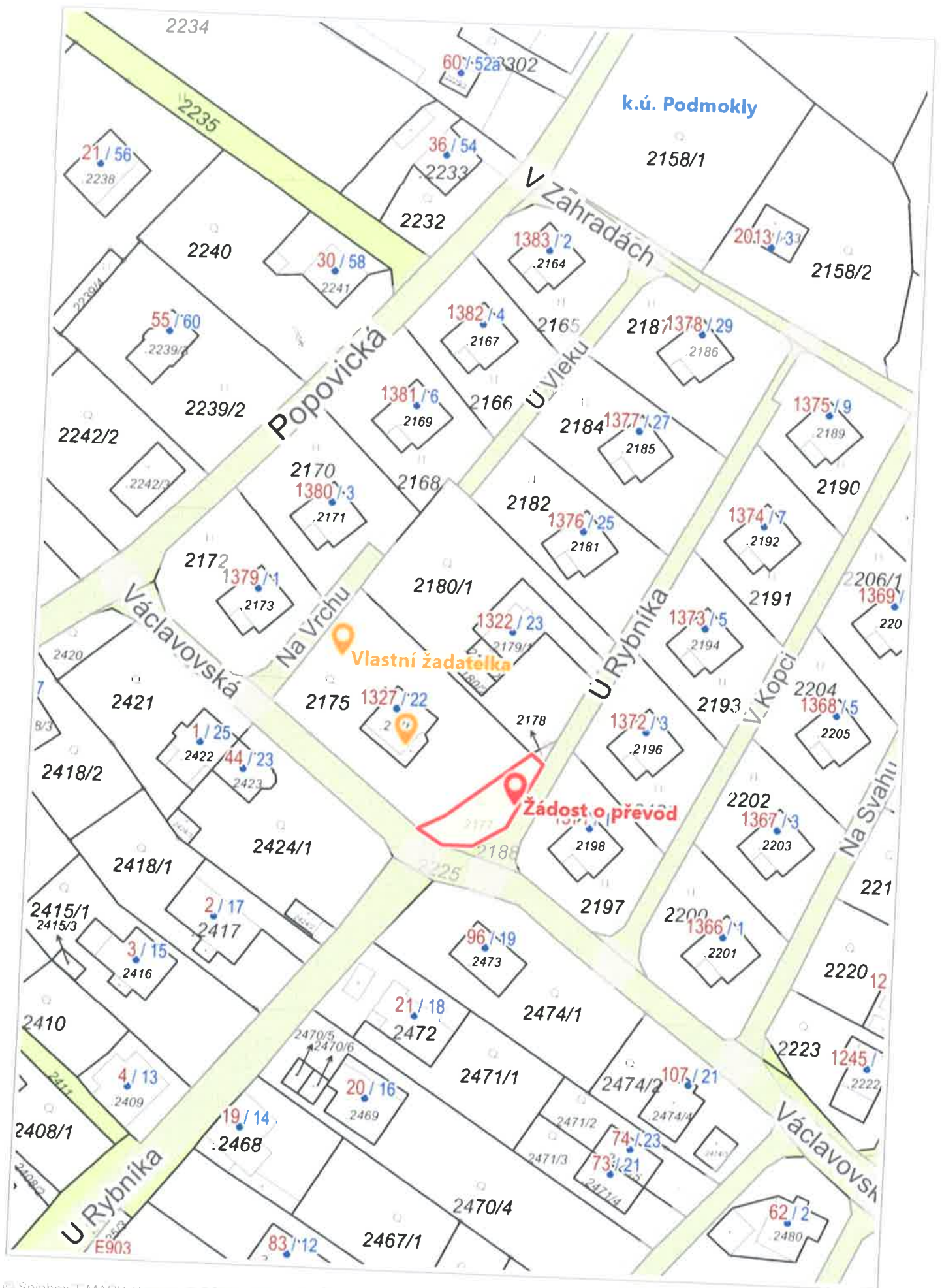
Příloha:

Foto rok 2025.pdf

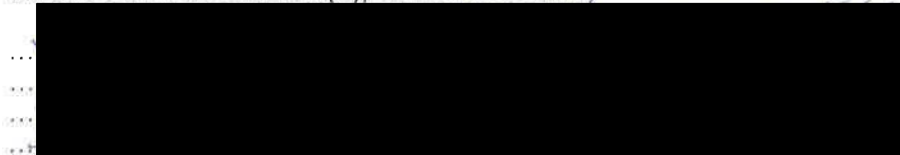
Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Bc. František Kučera	OMH	11.11.2025 13:08 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Ondřej Smíšek		11.11.2025 15:09 podepsáno	



Jméno a adresa žadatele(ů), datum narození: ,



Magistrát města Děčín

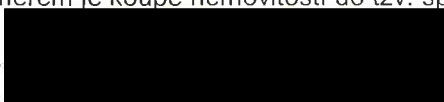
Doručeno: 07.02.2024 09:57:59

Č.j.: MDC/15931/2024

Listů: 1 Příloh: 0

v případě, že záměrem je koupě nemovitostí do tzv. společného jmění manž

Číslo telefonu:..



dec1vp24j006ti

E-mail:

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 7. 2. 2024

Žádost o prodej nemovitostí (pozemků)

parc. číslo (v případě části pozemku uvést přibližnou výměru) 2177

v katastrálním území PODMOKLÝ

Zdůvodnění k jakému účelu bude pozemek sloužit:

ŽÁDÁNÍ O PRODEJ POZEMKY, O KTERÝ SE NAŠE
RODINA STARA OD ROKU 1946. POZEMEK
PO CELOU DOBU UDRŽUJEME, A PROTO
ŽÁDÁME K TOMUTO PŘÍHLÉDNOUT, A CENY
NAVÝŠUJEME ZA NÁKLADY, SPOJENÉ
S PŘEVODEM. V DOBRÉ VÍŘE DĚKUJEME.

Prohlašuji:

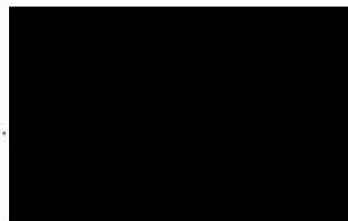
- že v případě odstoupení od koupi nemovitosti se zavazuji, že uhradím paušální částku ve výši 5000,- Kč jako náhradu za výdaje spojené s projednáváním prodeje předmětné nemovitosti;
- že jsem se před podáním žádosti o prodej pozemku seznámil(a) se zásadami nazvanými „Postup a zásady nabytí a převodu 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., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci projednání mé záležitosti v orgánech města.

Poučení:

Výše uvedené osobní údaje budou zpracovány za účelem řádného projednání a rozhodnutí věci v příslušných orgánech města, tj. v radě města, zastupitelstvu města a finančním výboru a případném uzavření smlouvy. Doba zpracování osobních údajů nepřekročí 15 let.

Podpis žadatele(ů):



Přílohy:

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

ZÁPIS

z jednání konaného dne 2.9.2025 v kanceláři odboru místního hospodářství

přítomni:

za OMH

Ing.

Dnešního dne se dostavili [redacted] na základě výzvy, týkající se doložení historických podkladů o užívání pozemku p.č. 2177 k.ú. Podmokly o výměře 170 m².

[redacted] nesouhlasí s prodejem výše uvedeného pozemku dle odhadu ceny obvyklé z důvodu užívání a udržování pozemku v rodině po generace již od roku 1947. Toto své tvrzení dokládá fotografií z roku 1968, kde je patrné, že oplocení pozemku v majetku města je společné s pozemkem p.č. 2175 a tvoří část zahrady v majetku [redacted]

[redacted] že předchozí rodinní příslušníci a vlastníci stejně jako ona sama byli přesvědčení, že se jedná o jejich majetek, protože byl takto od minulosti oplocen, o pozemek se starali a udržovali jako ostatní svůj majetek.

Vzhledem k uvedeným okolnostem navrhuje [redacted] aby město uznalo její vlastnické právo k pozemku.

v Děčíně dne 2.9.2025 zapsala [redacted]

zapsáno, přečteno, podepsáno

[redacted]

[redacted]

statutární město
DĚČÍN

11a



Statutární město Děčín
Odbor místního hospodářství



V Děčíně dne 10. 09. 2025

PRÁVNÍ STANOVISKO

ve věci

„možnosti vydržení pozemku p. č. 2177 v k. ú. Podmokly“

Advokátní kancelář *Narcis Tomášek & partneři* podává na základě Vaší žádosti následující právní stanovisko ve shora uvedené věci.

Obsah:

- I. Úvod a zkoumané otázky
- II. Právní rámec
- III. Právní zhodnocení
- IV. Závěr

I.

Úvod a zkoumané otázky

Tímto Vám poskytujeme právní stanovisko ohledně „možnosti vydržení pozemku p. č. 2177 v k. ú. Podmokly“ (pozemek p. č. 2177 v k. ú. Podmokly dále jako „**předmětný pozemek**“).

Předmětný pozemek je ve vlastnictví Statutárního města Děčín. Předmětný pozemek sousedí s pozemkem parc. č. 2175 a s pozemkem parc. č. 2176, jehož součástí je stavba – rodinný dům s č.p. 1372, které vlastní [redacted] (dále jen „**žadatelka**“). Žadatelka vznesla žádost o převod předmětného pozemku do jejího vlastnictví, a to za náklady spojené s převodem. Svoji žádost odůvodnila tím, že se o předmětný pozemek stará její rodina od roku 1946. Svoji žádost podložila fotografií z roku 1968, z níž je zřejmé, že je předmětný pozemek připojen k ostatním pozemkům žadatelky. Žadatelka přiložila k žádosti i jiné fotografie prokazující připojení předmětného pozemku.

Z výpisu z katastru nemovitostí je pak zřejmé, že nemovitosti sousedící s předmětným pozemkem získala žadatelka darovacími smlouvami s právními účinky ke dni 14. 07. 2004 a 24. 11. 2006. Lze tak předpokládat, že její držba započala již v roce 2004.

Zadáním je provést právní posouzení možnosti vydržení předmětného pozemku za shora popsané situace.

II.

Právní rámec

Právní rámec pro stanovisko v tomto případě představuje zejména:

- zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**o.z.**“), především:
 - o § 1095 o.z.: *Uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak zapotřebí, vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. To neplatí, pokud se mu prokáže nepoctivý úmysl.*
 - o § 1096 odst. 1 o.z.: *Nabytí-li někdo poctivě držbu od poctivého držitele, jehož držba se zakládá na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva (§ 1090 odst. 1), započítává se mu vydržecí doba jeho předchůdce.*
 - o § 3066 o.z.: *Do doby stanovené v § 1095 se započte i doba, po kterou měl držitel, popřípadě jeho právní předchůdce, věc nepřetržitě v držbě přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona; tato doba však neskončí dříve než uplynutím dvou let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, jde-li o věc movitou, a pěti let, jde-li o věc nemovitou.*
- vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), především:
 - o § 66 odst. 1 písm. a): *V případech, kdy zákon stanoví, že právo zapisované do katastru vzniká, mění se nebo zaniká na základě určité právní skutečnosti nezávisle na zápisu do katastru, anebo se promlčuje, ale nestanoví listinu, na jejímž základě se tato změna запиše do katastru, ani listinu, která tuto změnu potvrzuje, nebo listinu, na jejímž základě k takové změně dochází, případně pro tuto listinu nestanoví náležitosti potřebné pro zápis do katastru, lze provést zápis do katastru na základě souhlasného prohlášení o vzniku, změně nebo zániku práva učiněného osobou, jejíž právo zapsané dosud v katastru zaniklo nebo se omezilo, a osobou, jejíž právo vzniklo nebo se rozšířilo (dále jen „souhlasné prohlášení“).*

III.

Právní zhodnocení

Vzhledem k absenci objektivního právního důvodu, pro který by se žadatelka mohla objektivně domnívat, že předmětný pozemek vlastní, se v tomto případě může jednat pouze o tzv. mimořádné vydržení předmětného pozemku dle §1095 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku.

V případě mimořádného vydržení nemovitých věcí je zásadní délka 20 let držby (na rozdíl od řádného vydržení, které trvá 10 let), kdežto požadavek na existenci právního titulu držby je zcela vynechán. Podmínkou pro mimořádné vydržení nemovitosti tudíž je, že nemovitou věc užívá ten, kdo držbu vykonává, jako vlastník po nejméně 20 let a má za to, že mu její vlastnické právo náleží. Co se týká požadavku toho, aby byla držba poctivá, tak u mimořádného vydržení se požadavek poctivé držby nahrazuje požadavkem absence nepoctivého úmyslu. Patrně postačí „držba v přesvědčení, že se jí nepůsobí nikomu újma“. Samotný nepoctivý úmysl držitele vyplývá z toho, že držitel ví nebo s okolností by vědět měl, že vykonává právo, které mu nenáleží. Nepoctivý úmysl musí prokázat ten, kdo mimořádné vydržení popírá, a to důkazem okolností, z nichž by rozumná osoba v postavení jednatelky dospěla k závěru, že působí bezprávi.¹

Držiteli je třeba prokázat nepoctivý úmysl k okamžiku, kdy se chopil držby; pokud se dozví, že vlastníkem je někdo jiný, až následně, nebrání samo o sobě mimořádnému vydržení (nezpůsobuje, že by se začalo jednat o držbu v nepoctivém úmyslu).²

Vzhledem k darovací smlouvě z roku 2004, prostřednictvím níž získala žadatelka část připojené nemovitosti do svého výlučného vlastnictví, lze usuzovat, že podmínka držby, která trvá nejméně 20 let, je splněna. Dále není nic, co by dle nás prokazovalo nepoctivý úmysl při uchopení držby, avšak absence nepoctivého úmyslu se nedá vyloučit. Tuto skutečnost by však u případného soudního sporu muselo prokázat Statutární město Děčín.

Lze tedy uzavřít, že žadatelka splnila všechny podmínky mimořádného vydržení podle § 1095 o. z. a může se domáhat určení vlastnického práva k předmětnému pozemku žalobou. Šance na úspěch je relativně vysoká, pokud bude schopna doložit faktickou a nerušenou držbu (např. oplocení, užívání zahrady, výpovědi svědků, fotografie).

IV.

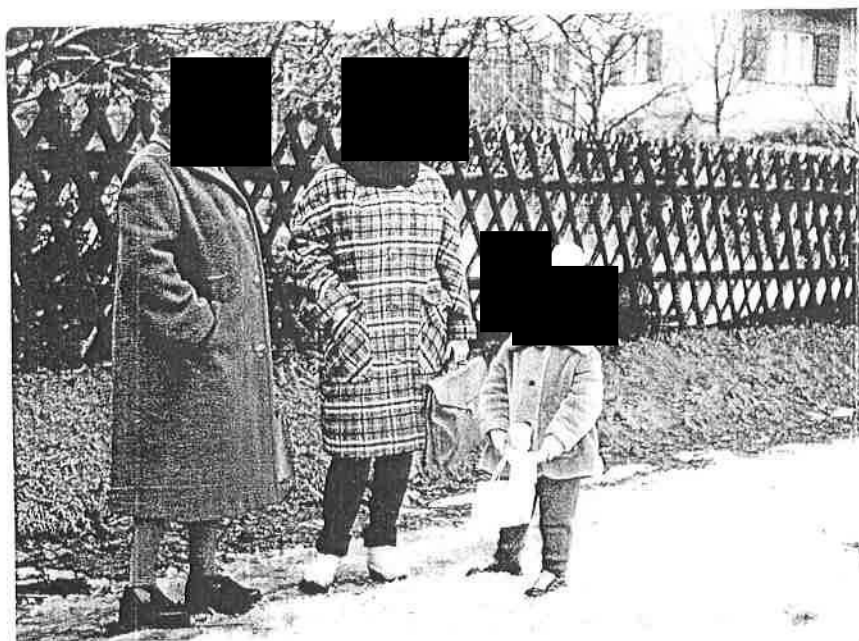
Závěr

S ohledem na shora uvedené tak lze dojít k závěru, že k vydržení předmětného pozemku ve smyslu § 1095 o.z. došlo, a to především s ohledem na dlouhou dobu držby, která se jeví jako ta, u které absentuje nepoctivý úmysl. Jestliže tedy Statutární město Děčín nemá s předmětným pozemkem nezvratné plány a pozemek nepředstavuje pro Statutární město Děčín důležitou komoditu, vydáním souhlasného prohlášení o převodu předmětného pozemku do vlastnictví žadatelky bude celé záležitosti učiněno zadost bez hrozby případných dalších nákladů (například soudního sporu).

Advokátní kancelář Narcis Tomášek & partneři

¹ § 1095 [Mimořádné vydržení]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 9.

² Tamtéž



K-VII-T-1.6.

Yelán - 4.2.1968

