

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 14. 9. 2023

ZM 23 09 05 27

Název:

Směna pozemků v k.ú. Podmokly v rámci majetkoprávního narovnání - záměr

Mimořádný materiál:

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo problematiku pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly a

zveřejňuje

záměr města směnit:

1/ do vlastnictví statutárního města Děčín pozemek p.č. 410/4 k.ú. Podmokly (pod objektem čp. 318 Labské nábřeží 17, Děčín IV) o výměře 76 m², z podílového spoluvlastnictví,

2/ z vlastnictví statutárního města Děčín část pozemku p.č. 405/20 k.ú. Podmokly (pod stavbou letní terasy, bez části pozemku, která slouží jako přístupový chodník k ferratě) o výměře dle geometrického plánu, který bude vyhotoven (cca 100 m²), a část p.č. 405/21 o výměře dle geometrického plánu, který bude vyhotoven (cca 10 m²), do podílového spoluvlastnictví.

Stanovisko RM:

RM dne 06.06.2023 usnesením č. RM 23 10 37 33 doporučila ZM zveřejnit záměr města směnit:

1/ do vlastnictví statutárního města Děčín pozemek p.č. 410/4 k.ú. Podmokly (pod objektem čp. 318 Labské nábřeží 17, Děčín IV) o výměře 76 m², z podílového spoluvlastnictví,

2/ z vlastnictví statutárního města Děčín část pozemku p.č. 405/20 k.ú. Podmokly (pod stavbou letní terasy, bez části pozemku, která slouží jako přístupový chodník k ferratě) o výměře dle geometrického plánu, který bude vyhotoven (cca 100 m²), a část p.č. 405/21 o výměře dle geometrického plánu, který bude vyhotoven (cca 10 m²), do podílového spoluvlastnictví.

Cena:	
Návrh postupu:	RM doporučila zveřejnit záměr

Důvodová zpráva:

- statutární město Děčín odkoupilo od KSČM objekt čp. 318 ul. Labské nábřeží 17, Děčín IV na pozemku p.č. 409 k.ú. Podmokly
- v průběhu projednávání odkoupení objektu bylo zjištěno, že stavba celého objektu částečně (1 dům) je postavena na sousedním pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly jiného vlastníka (nyní na *****)
- původní vlastník objektu KSČM měl uzavřenou nájemní smlouvu na pronájem tohoto pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly, která odkoupením celé stavby přešla na nového vlastníka, tj. statutární město Děčín
- RM uložila OMH jednat s vlastníkem pozemku o jeho odkoupení.
- OMH jednalo s vlastníky pozemku o možnosti odkoupení pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly
- vlastníci v žádném případě o prodeji pozemku neuvažují
- ***** má od města v pronájmu pozemek p.č. 405/20 k.ú. Podmokly za účelem užívání letní terasy ke své provozovně
- usnesením č. RM 23 08 37 64 ze dne 24.04.2023 bylo ***** schváleno vydání souhlasného stanoviska k umístění cykloboxů na pozemku p.č. 405/21 k.ú. Podmokly (OMH vyčíslil poplatek za užívání pozemku ve výši 10.800,00 Kč za období od 01.01.2022 do 31.12.2022 a písemně vyžádal jeho uhrazení, neboť část pozemku byl po toto období využíván jako letní kuchyně + umístění cyklostojanu)
- vydání souhlasného stanoviska bylo RM doporučeno, a to s ohledem na jednání o možné směně pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly s jeho vlastníky a na základě stanovisek dotčených odborů tak, aby město Děčín pozemek p.č. 410/4 k.ú. Podmokly získalo do svého vlastnictví,
- po osobním jednání se jeví jako nejvýhodnější pro obě strany řešení ve smyslu směny pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly za pozemek pod terasou p.č. 405/20 k.ú. Podmokly, který má ***** v nájmu + část sousedního pozemku p.č. 405/21 k.ú. Podmokly, který bude sloužit jako plocha pro umístění cykloboxů a letní kuchyně
- pro úplnost OMH uvádí, že předmětem směny NEBUDE část pozemku p.č. 405/20 k.ú. Podmokly, která slouží jako přístupový chodník k ferratě a plocha části pozemku p.č. 405/21 k.ú. Podmokly (cca 1-1,5 metru od nástupu na ferratu) - viz příloha
- po provedném místním šetření mj. i v prostoru letní kuchyně, s ohledem na provázanost objektu se skalním masivem doporučuje geodet tento stav tak, jak je nyní, neboť terasa za domem již leží nad skalním masivem a tento je součástí Pastýřské stěny. Byla proto v GP řešena plocha stávající terasy a letní kuchyně BEZ části pozemku, který slouží jako přístupová cesta a nástup na ferratu.

Přijatá usnesení:

usnesení č. RM 23 02 37 12 ze dne 23.01.2023

RM schválila vydání poplatku za užívání pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly bez právního důvodu, za období od 01.07.2022 do 31.12.2022, vlastníků pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly, ve výši podílu *****
Poplatek byl uhrazen.

usnesení č. RM 23 08 37 63 ze dne 24.04.2023

RM schválila vydání poplatku za užívání pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly bez právního důvodu, za období od 01.01.2023 do 31.03.2023, ve výši 12.500,00 Kč, vlastníků pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly, ve výši podílu *****.
Poplatek byl uhrazen.

usnesení č. RM 23 08 37 64 ze dne 24.04.2023

RM schválila vydání souhlasného stanoviska k umístění cykloboxů na pozemku p.č. 405/21 k.ú. Podmokly pro ***** , za následujících podmínek:

- nedojde k omezení nástupu na ferratu (vzdálenost cykloboxů min. 1,00 - 1,50 metru od nástupu na ferratu),
- v prostoru cykloboxů bude udržován pořádek,
- prostor cykloboxů nebude užíván v rozporu se zákony a nebudou na něm zveřejňovány vulgární, pornografické, rasistické, xenofobní výjevy, obrazy, symboly a slova,
- v případě nutnosti a potřeby bude investor spolupracovat se zástupcem statutárního města Děčín,
- bude uhrazen poplatek za užívání části pozemku p.č. 405/21 k.ú. Podmokly bez právního důvodu, za období od 01.01.2022 do 31.12.2022, ve výši 10.800,00 Kč.

usnesení č. RM 23 11 37 31 ze dne 27.06.2023

RM schválila vydání poplatku za užívání pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly bez právního důvodu, za období od 01.01.2023 do 31.03.2023, ve výši 12.500,00 Kč, vlastníků pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly, ve výši

podílu *****.

Poplatek byl uhrazen.

Úhrady poplatků za užívání pozemků budou nadále v RM projednávány - v případě, že dojde k uzavření kupních smluv v rámci směny pozemků - do doby vkladu kupních smluv do katastru nemovitostí.

Městem Děčín bude hrazen poplatek (12.500,00 Kč/čtvrtletí) vlastníkům pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly a stejně tak město Děčín bude vyžadovat poplatek (10.800,00 Kč/rok) za užívání částí pozemku p.č. 405/21 k.ú. Podmokly (umístění cykloboxů a letní kuchyně) od vlastníků pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly + za užívání terasy, v souladu s nájemní smlouvou, je hrazeno roční nájemné ve výši 21.960,00 Kč/rok .

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

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)

Účel: majetkoprávní urovnání k pozemku pod částí objekt čp. 318 ul. Labské nábřeží 17, Děčín IV, který město Děčín odkoupilo od KSČM

Žadatelé:

1) vlastník pozemku p.č. 405/20 a 405/21 k.ú. Podmokly - statutární město Děčín

2) vlastníci pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly - *****

Vyjádření: ☒

OMH	OE	OSU	OKD			
A-pozn.	A	A	A-pozn.			

Vysvětlivky:

Stanoviska odborů ke směně pozemků:

OMH: uložen úkol PT221722: RM 22 20 37 22 - OMH ve spolupráci s AKNT - Ve věci problematiky pozemku p. č. 410/4 v k. ú. Podmokly vyjednávat s jeho vlastníkem ve smyslu snahy o sjednocení majetku města.

OMH opakovaně jednal s vlastníky pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly, kdy závěrem došlo k oboustrannému návrhu na směnu pozemků, která je předmětem tohoto materiálu. OMH doporučuje zveřejnit záměr a dále pokračovat v jednání.

Při zadání geometrického plánu byly podmínky, dané jednotlivými odbory, předestřeny tak, aby byly do tohoto GP zapracovány.

Vzhledem k terénu nad ferratou a k provázání objektu ***** do skalního masivu, nebylo možné řešit problematiku terasy za tímto objektem, ze kterého je vstup na tuto terasu. Geodet doporučil stávající stav ponechat tak, jak je nyní v KN.

OMH - příprava staveb: v dané lokalitě je v plánu rekonstrukce objektu čp.318/17, v současné chvíli ve fázi dojednávání smluvních podmínek na PD. Dále se řeší projekt poměrně rozsáhlé rekonstrukce Labského nábřeží.

OMH - správa majetku: souhlasí se směnou pozemků za podmínky, že součástí směny bude i část nezpevněné plochy a opěrné zdi na pozemku p.č. 405/21 k.ú. Podmokly. Na opěrnou zeď navazuje i terasa za domem čp. 317 (*****), která se, dle ortofota, nachází již na pozemku p.č. 405/1 k.ú. Podmokly (majetek statutárního města Děčín). Nesouhlasí s prodejem části pozemku, která se nachází na asfaltové části, bylo by vhodné zachovat požadovaný přístup k ferratě, tak jak je dnes vymezen (bude vyřešeno zadaným geometrickým plánem).

OE: nemá námitek proti zamýšlené směně pozemků.

OSU: nemá námitek ke směně pozemků.

OKD: nemá námitek ke směně pozemků, v případě, že pozemek p.č. 405/20 k.ú. Podmokly není potřeba pro rozšíření zázemí k via ferratě.

Příloha: AN_gp_425(1)_Labske_na_brezi.pdf

Komentář:

Příloha: AN_gp_Labske_nabrezi.pdf

Komentář:

Příloha: AN_Labske_nabrezi_smena.pdf

Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Bc. František Kučera	OMH	4.9.2023 12:27 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Ondřej Smíšek		5.9.2023 09:37 podepsáno	

⊕
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	747424.89	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	zeď
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

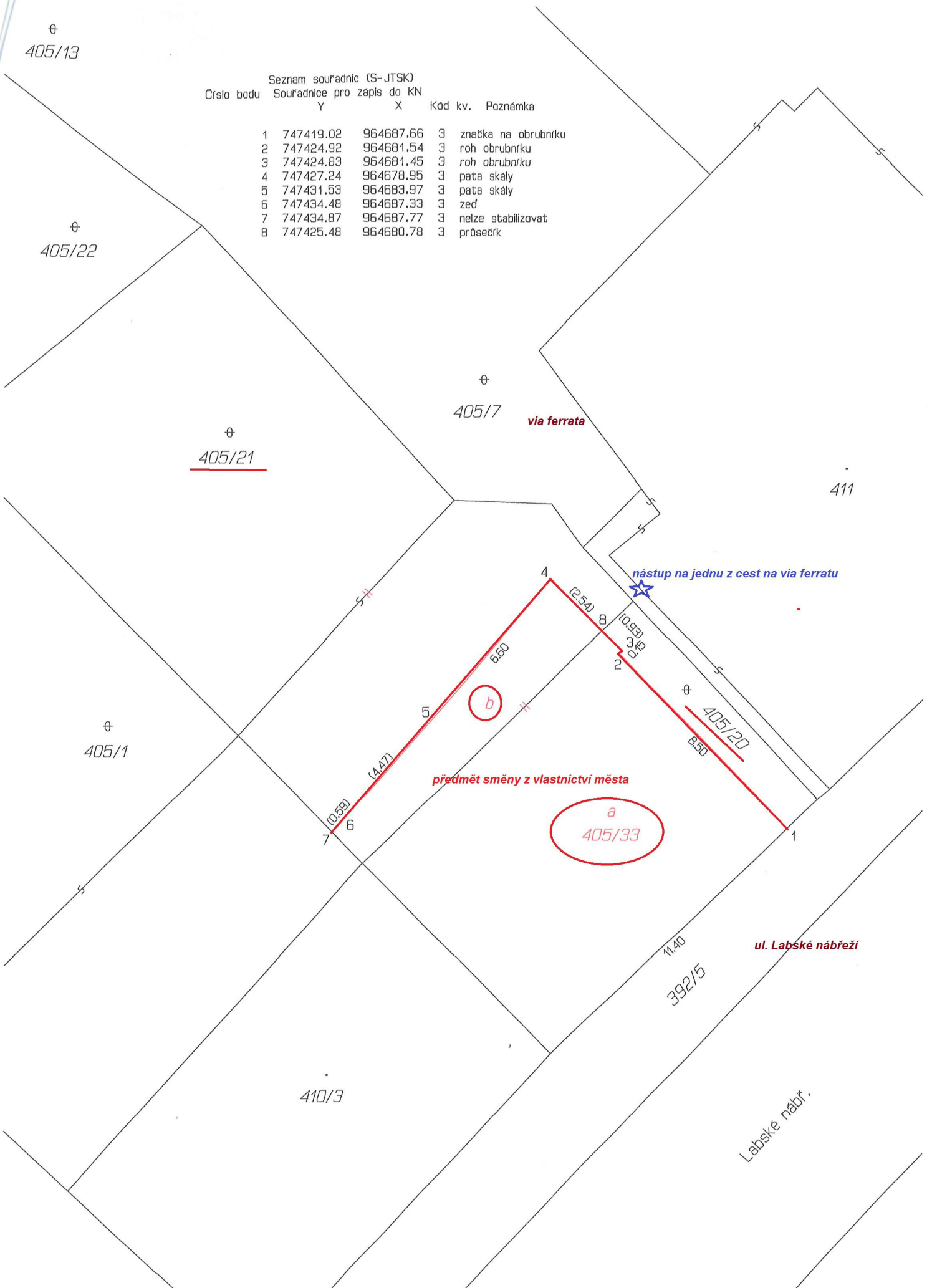
předmět směny z vlastnictví města

a
405/33

ul. Labské nábřeží

410/3

Labské nábř.



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav														
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha m ²		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely ha m ²		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměř.	Porovnání se stavem evidence právních vztahů								
										Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu			
										katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha	m ²				
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		10001	01	07	a			
										405/21		10001		23	b			
													01	30				
405/21	02	42	ostat.pl. neplodná	405/21	02	19	ostat.pl. neplodná		2									
	03	64			03	64												

<h3>GEOMETRICKÝ PLÁN</h3> <p>pro rozdělení pozemků a změnu hranic pozemků</p>	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: 2026/13	
	Dne: 5.5.2023 Číslo: 109/2023		Dne: 23-05-2023 Číslo: 94/2023	
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: [REDACTED]	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 4568-112/2023	[REDACTED]		[REDACTED]	
Okres: Děčín				
Obec: Děčín				
Kat. území: Podmokly				
Mapový list: DKM Děčín 8-2/13	Dosaďme vlastníkem pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:			
viz.seznam souřadnic				

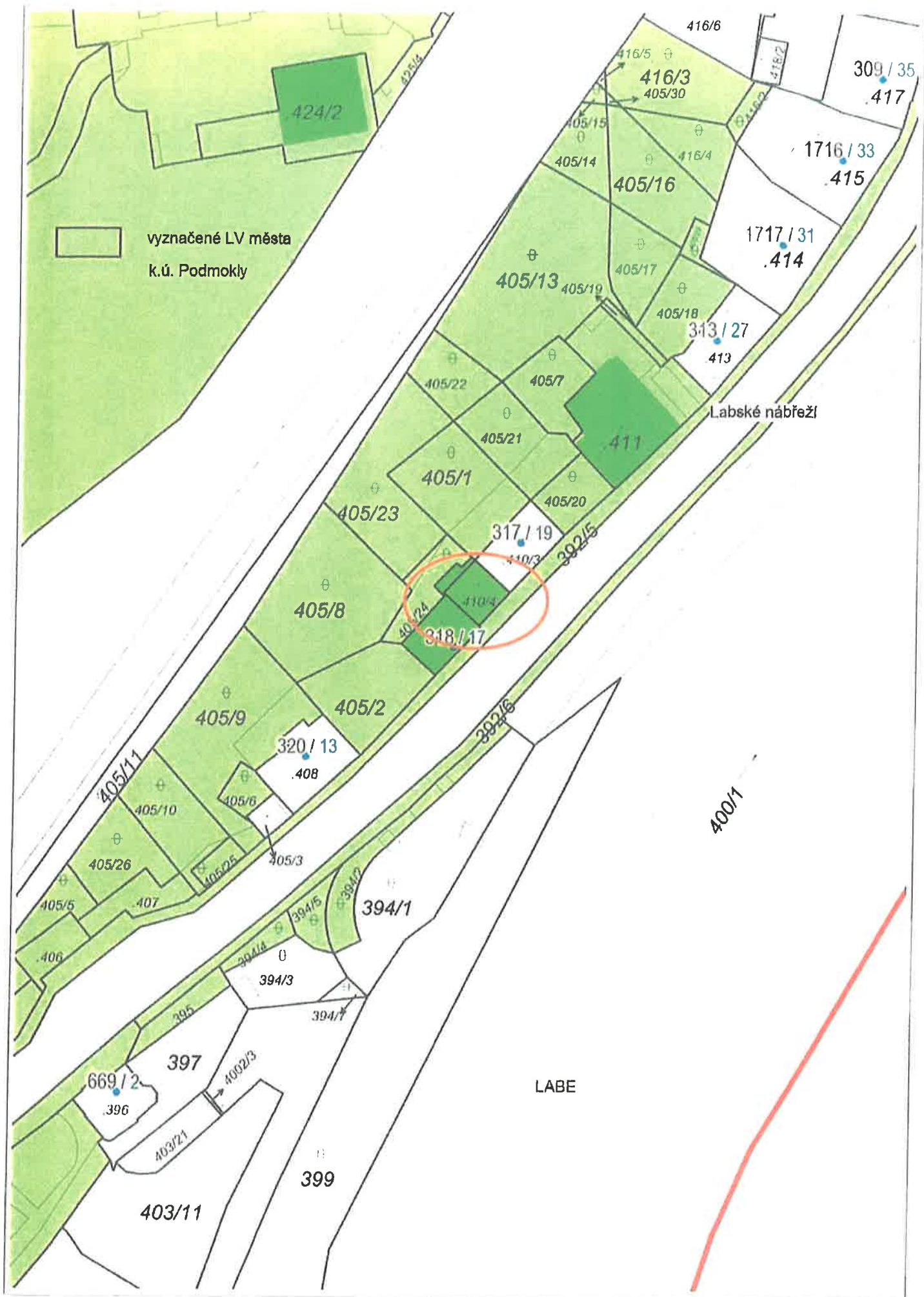
vzdálenost od nástupu k
nově vzniklé hranici - min.
1,00 metr

nástup na ferratu

skála

nová dělicí hranice podél
předzahrádky a asfaltové
cesty





OMH zmínil plánované akce města: plán rekonstrukce objektu čp. 318/17 Labské nábřeží, Děčín IV, projekt rozsáhlé rekonstrukce Labského nábřeží, Děčín IV.

Rovněž byla projednána problematika stávající letité „terasy – balkonu“, ústící z objektu [REDACTED] na skálu Pastýřské stěny.

Závěr:

OMH předloží do RM návrh na vydání souhlasného stanoviska k umístění cykloboxů na pozemku p.č. 405/21 k.ú. Podmokly a následně bude jednáno o pronájmu části tohoto pozemku.

V termínu do 15 dnů ode dne odeslání tohoto Záznamu na email [REDACTED] zašle [REDACTED] vyjádření k celé projednané situaci.

V případě, že by vlastníci pozemku akceptovali „směnu“ pozemků, byla by tato předložena do jednání RM a ZM a dále by bylo pokračováno v souladu s usnesením ZM. V případě, že ZM by zveřejnilo záměr města „směny“ pozemků, byl by vypracován geometrický plán pro oddělení části pozemku p.č. 405/20 k.ú. Podmokly, sloužící jako přístup k ferratě. U zadání GP by byli přítomní mj. zástupci města (OMH) a vlastníci pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly.

o

Zaznamenala dne 24.03 [REDACTED]
[REDACTED]

Smlouva o nájmu pozemku k nepodnikatelskému užívání

dle ust. § 2201 a násl. občanského zákoníku

[redacted]
na straně jedné
(dále jen „pronajímatel“)

a

[redacted]
na straně druhé
(dále jen „nájemce“)

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. ledna 2020**.

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.
3. Nájemce se zavazuje nepronajímat ani část pozemku třetím osobám. V případě, že se tak stane, má pronajímatel právo odstoupit od smlouvy.
6. 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 posledního měsíce čtvrtletí, za který se platí nájemné. Nájemné za první čtvrtletí (od 1.1.2020 do 31.3.2020) je splatné do 8. května 2020.
3. 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.

[redacted]
V Praze dne 24. dubna 2020

Za pronajímatele

Nájemce:

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 Čj.: MDC/84563/2022	Odku OMH
Listů: 1 Příloh: 0 Druh: písemné	
 M D C 5 2	

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 vyčisluje, 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,





stavba ve vlastnictví města
na pozemku p.č. 409 k.ú. Podmokly

stavba ve vlastnictví města
na pozemku jiného vlastníka -
p.č. 410/4 k.ú. Podmokly

ul. Labská nádraží,
k.ú. Podmokly

