



MĚSTO ŽATEC

Městský úřad

Odbor místního hospodářství a majetku
náměstí Svobody 1
438 01 Žatec

VÁŠ DOPIS ZN:
ZE DNE:
NAŠE ZN: MUZA2023/Pv
VYŘIZUJE: Pavelková V.
PRACOVIŠTĚ : nám.Svobody 1
TEL: 415736270
FAX: 415736148
E-MAIL: pavelkova@mesto-zatec.cz
DATUM: 25. května 2023

Kancelář úřadu

-zde-

Stanovisko odboru místního hospodářství a majetku ve věci případného nabytí spoluvlastnického podílu na nemovitosti v k.ú. Loket a to ve výši 1/2 podílu na budově č.e. 29 stavba pro rodinnou rekreaci, postavené na cizím pozemku p.p.č. 894/2 v k.ú. Loket v obvyklé ceně ke dni úmrtí zůstavitelky (zemř. dne 13.8.2013) ve výši 19 000 Kč:

Dle dokumentu Odborný názor na tržní hodnotu nemovitosti pro účely dědického řízení, ze dne 26.7.2021 se jedná o zděnou nepodsklepenou přízemní rekreační chatu z roku 1970, situovanou v odlehle oblasti. Budova není napojena na inženýrské sítě. Technický stav objektu odpovídá jeho stáří. Veškeré konstrukce odpovídají jeho stavu. Pozemek pod budovou i přilehlá oplocená zahrada je ve vlastnictví jiného subjektu, a to spol. O-I Czech Republic, a.s. Ruská 113/80 Bystřice, 417 03 Dubí. Přístup k nemovitosti je po zpevněné cestě poté po neupraveném terénu.

Vyhodnocení atraktivity objektu:

Jedná se o starou zděnou chatu bez inženýrských sítí umístěnou na pozemku jiného vlastníka v podstatě na samotě. S ohledem na tyto skutečnosti lze hodnotit posuzovanou nemovitost z hlediska obchodovatelnosti jako nepříliš atraktivní.

Odhad obvyklé ceny posuzované nemovitosti ke dni úmrtí 13.8.2013 je 38.000 Kč za celý objekt. Odborný názor tržní hodnoty byl vypracován Realitní kancelář HONZÍK s.r.o., Navrátilova 1559/1, Praha 1, IČO: 25771396.

Předmětem dědictví pro město je podíl ve výši 1/2, tj část nemovitosti v hodnotě 19.000 Kč. Znalec pro posouzení tržní hodnoty využil především své odborné zkušenosti s obchodováním s obdobnými nemovitostmi a přístup na principu srovnání.

Dle aktuálně zjištěných skutečností stav objektu odpovídá výše uvedenému popisu. Technický stav odpovídá stáří objektu. Nebylo zjištěno provedení oprav nebo rekonstrukce vnějšího pláště stavby. Stav nemovitosti *vykazuje známky zanedbané údržby*, čemuž odpovídá její celkový stav.

Odbor místního hospodářství a majetku oslovil výše uvedenou realitní kancelář s žádostí o aktualizaci ceny v místě a čase obvyklé.

Ta pro posouzení tržní hodnoty, resp. stanovení tzv. obvyklé ceny využila především odborné zkušenosti posuzovatele s obchodováním s obdobnými nemovitostmi a přístup na principu srovnání stanovila odhad obvyklé ceny posuzované nemovitosti ke dni k 28.4.2023 částkou 200.000 Kč. Předmětem dědictví pro město je podíl ve výši ½, tj. část nemovitosti v hodnotě 100.000 Kč.

Pro úplnost sdělujeme, že město Žatec není v k.ú. Loket vlastníkem žádné nemovitosti. Stavba č. e. 29 se nachází na pozemku jiného vlastníka a to spol. O-I Czech Republic, a.s., Ruská 113/80, Bystřice, 41703 Dubí.

Jedná se o případné nabytí podílu ½ na nemovitosti tudíž z této skutečnosti vyplývají jak práva tak povinnosti, které upravuje občanský zákoník v § 1115 až § 1239. Vlastníkem druhé poloviny stavby č.e. 29 v k.ú. Loket je pan Milan Bláha, bytem Kladno. OMHM kontaktoval pana Bláhu ohledně užívání stavby a zjištění bližších informací ke stavbě. Pan Bláha uvedl, že je sice spoluvlastníkem objektu, ale objekt nevyužívá a dlouhou dobu (desítky let) v něm nebyl. Objekt získal v rámci dědického řízení v r. 2021. Bližší informace ke stavu objektu mu nejsou známi. Objekt údajně užívá jiná osoba, na kterou nemá žádný kontakt a nepodařilo se mu jej do dnešního dne získat. Dále uvedl, že platí pouze daň z nemovitosti za objekt. Pan Bláha zvažuje prodej své poloviny stavby a tuto by nabídl i v případě přijetí dědictví městu Žatec. Další variantou by byl společný prodej objektu. V případě, že se město rozhodne přijmout dědictví, nabízí se jako jediná vhodná varianta prodej spoluvlastnického podílu.

Vzhledem k tomu, že nám (ani druhému spoluvlastníkovi) není znám z minulosti právní důvod užívání objektu další osobou, spatřujeme značné riziko v jeho případném nabytí (např. věcná břemena, výpůjčky, nájemní smlouvy apod.).

Vlastník pozemku pod stavbou e.č. 29 v k. ú. Loket spol. O-I Czech Republic, a.s. nemá uzavřený žádný smluvní vztah na užívání pozemku pod stavbou, ani jim není známo kdo pozemek v jejich vlastnictví užívá.

Odbor místního hospodářství a majetku nedoporučuje nabýt do majetku podíl 1/2 na budově č. e. 29 zapsané na LV 504 pro obec a k.ú. Loket z důvodu toho, že nemovitost se nachází na pozemku ve vlastnictví další osoby, stavu nemovitosti, že se jedná o nabytí pouze spoluvlastnického podílu ½ na nemovitosti a v neposlední řadě se nám (ani spoluvlastníkovi nemovitosti panu Bláhovi) nepodařilo dohledat a kontaktovat aktuálního uživatele stavby.

Za OMHM zpracovali: Vanda Pavelková
Petr Jelínek