



HASIČSKÝ ZÁCHRANNÝ SBOR ÚSTECKÉHO KRAJE

Krajské ředitelství
Horova 1340/10
40001 Ústí nad Labem

Vážený pan
Ing. Petr Hlávka
vedoucí oddělení evidence majetku
Odbor dopravy a majetku
Magistrát města Ústí nad Labem
Velká Hradební 2336/8
401 00 Ústí nad Labem

VÁŠ DOPIS ZN./ZE DNE

Č.J.

VYŘIZUJE/KONTAKT

ÚSTÍ NAD LABEM

14. 12. 2021

Mgr. Petr Malý
tel. 950 430 137
e-mail: petr.maly@ulk.izscr.cz

29. 12. 2021

Znalecký posudek na určení ceny obvyklého nájemného nemovitých věcí - žádost

Vážený pane inženýre,

tímto si dovoluujeme reagovat na Váš přípis, který jsme obdrželi e-mailem dne 14. prosince 2021 ve věci předání a převzetí nemovité věci pozemku **p.č. 1763 v k.ú. Ústí nad Labem, jehož součástí je objekt č.p. 1340 (dále jen „nemovité věci“)** z vlastnictví předávajícího do vlastnictví přejímajícího, na základě rozsudku Okresního soudu v Ústí nad Labem o určení vlastnictví č.j. 14 C 62/2013-548 ze dne 28. 02. 2020, právní moc ke dni 13. 04. 2021 a provedeného zápisu do katastru nemovitostí dne 2. 12. 2021 s právními účinky zápisu k okamžiku podání návrhu na vklad, tj. ke dni 11. 11. 2021 a jednání, které proběhlo v našem sídle dne 15. prosince 2021.

Ve věci jako zcela zásadní vnímáme informaci o tom, že má být na základě Vašeho požadavku a v intencích Vašich pokynů zpracováván znalecký posudek na určení ceny obvyklého nájemného v místě a čase, který má vycházet ze současného stavu nemovitých věcí, avšak má tak být učiněno zcela bez dalšího.

Rádi bychom nejdříve předeslali, že jako samostatná organizační složka státu jsme primárně v rámci hospodaření s majetkem státu a vynakládáním peněžních prostředků ze státního rozpočtu vázáni zákonem č. 219/2000 Sb., zákona o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla). Zmíněná legislativa nám potom obecně, bez dalšího, neumožňuje právně jednat tak, aby na straně dozorových či kontrolních orgánů vznikly jakékoliv pochybnosti o důvodnosti a správnosti vynaložených peněžních prostředků a jejich vydání v souladu s platnou legislativou a judikaturou soudů.

Určení ceny obvyklého nájemného nemovitých věcí, pakliže by mělo být provedeno bez dalšího pouhým zjištěním tržní ceny znalcem po zhodnocení současného stavu nemovitých věcí, jejich povahy, rozlohy, umístění, ceny v čase a místě obvyklé apod., vnímáme jako nesouladné s výše citovanou legislativou. Závěr o tržní ceně učiněný ve znaleckém posudku

bez zohlednění níže popsaných skutečností nemůže být dle našeho názoru, bez dalšího podkladem pro jednání vedoucí k uzavření nájemního vztahu, jenž by z hlediska platné legislativy mohl obstát.

Pro určení výše nájemného v souladu s platnými právními předpisy považujeme za rozhodné, že stát, potažmo naše organizační složka státu (dále jen „organizační složka státu“), o nemovité věci řadu let řádně pečovala, obhospodařovala je, udržovala, revitalizovala, modernizovala a v souvislosti s tím potom také na ně vynakládala nemalé finanční prostředky. Ty v úhrnu činily částku ve výši **22 874 479,57 Kč**.

Předmětný znalecký posudek by měl postihnout všechny rozhodné faktory a neměl by, jak již bylo naznačeno, pouze odrážet současný stav nemovitých věcí a nájemné v místě a čase obvyklé, neboť stav nemovitých věcí není výsledkem činnosti a řádné péče jejich vlastníka, nýbrž výsledkem činnosti naší organizační složky státu, která se jako jediná na něm podílela. Z tohoto důvodu je namístě, aby znalec při vypracování znaleckého posudku vzal v úvahu všechny rozhodné skutečnosti a tyto se promítly do výsledku jeho znalecké činnosti do té míry, že na základě nich bude možné bez dalších pochybností určit cenu obvyklého nájemného nemovitých věcí.

Pakliže vezmeme v úvahu povahu a význam zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, jeho účinnost a reálné a nezpochybnitelné chování vlastníka ve vztahu k nemovitým věcem, **bylo by primárně namístě a současně si o to také dovolujeme požádat**, aby znalec pro účely stanovení výše nájemného od účinnosti tohoto zákona minimálně do 14. 12. 2021:

- 1) určil hodnotu nemovitých věcí z hlediska plynutí času, při zohlednění toho, že by o nemovité věci nebylo vůbec pečováno, a to jak z hlediska jejich „zhodnocení“, tak i „znehodnocení“, včetně hlediska např. jejich nahodilé zkázy či případného zániku apod., a to zvláště pro pozemkovou parcelu a zvláště pro objekt, který je její součástí (*naše myšlenkové úvahy, abychom předešli případným nejasnostem, směřují k vyjádření ceny nemovitosti, o kterou nikdo 20 let nepečuje, neprovádí ani její základní údržbu, zabezpečení atd., čistě z hlediska plynutí času, působení povětrnostních vlivů atd. a určení stavu a hodnoty takové nemovitosti po cca 20 letech jejího „opuštění“ vlastníkem*) s tím, aby znalec po stanovení takové hodnoty nemovitých věcí také určil pro tyto nemovité věci cenu obvyklého nájemného v místě, čase a takto „znehodnoceném stavu“;
- 2) určil hodnotu investic, které by nyní v současné době z hlediska obvyklých cen materiálu, stavebních a projektových prací apod., byl nucen vlastník vynaložit na to, aby nemovité věci uvedl do stavu, v jakém se nyní nacházejí, pakliže by o ně cca 20 let nijak nepečoval;
- 3) vzal v úvahu všechny investice a peněžní prostředky v souhrnné výši 22 874 479,57 Kč, které naše organizační složka státu, na údržbu, opravy, modernizaci, revitalizaci nemovitých věcí a jejich zhodnocení vynaložila a zvláště určil a uvedl:
 - a) prostým matematickým výpočtem za dosazení předmětné částky investic, o jakou výši by se v důsledku toho po odečtení těchto investic snížila hodnota nemovitých věcí a tomu odpovídající výše nájemného,
 - b) matematickým výpočtem za dosazení předmětné částky investic a také z hlediska plynutí času, inflace, vývoje cen realit na trhu atd., jak již bylo naznačeno v odst. 1) a investic, které by nyní v současné době byl nucen vynaložit vlastník na to, aby nemovité věci uvedl do stavu, v jakém nyní jsou, o jakou výši by se snížila nyní hodnota nemovitých věcí a tomu odpovídající výše nájemného, pakliže by se vzaly v úvahu všechny rozhodné faktory a skutečnosti, jak již byly naznačeny.

Bez zohlednění rozhodných skutečností by výsledek znaleckého posudku tak, jak byl primárně z Vaší strany zadán, pro určení ceny nájemného v místě a čase obvyklém, pouze vycházel ze současného stavu nemovitých věcí, aniž by však postihl námi naznačené úvahy a směry, kterými by se také měl ubírat, a z nichž by poté mohlo být vycházeno v následném jednání o výši nájemného.

Pro případ Vašeho nesouhlasu s argumentací nastíněnou výše, dovoluujeme si Vás požádat o písemné vyjádření s uvedením konkrétních důvodů takového nesouhlasu.

S úctou

plk. Ing. Roman Vyskočil
vrchní rada
ředitel
HZS Ústeckého kraje

Roman Digitálně podepsal
Roman Vyskočil
Vyskočil Datum: 2021.12.29
10:00:27 +01'00'