|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Datum jednání: | 09. 11. 2023 | Bod programu: |  |
| Číslo návrhu: | 384/ZK/23 | | |
| Název bodu: | Koupě nemovitostí v k. ú. Třeboň od Balneologického institutu a. s. | | |

|  |  |
| --- | --- |
| Předkladatel: | Mgr. Bc. Antonín Krák |
| Zpracoval: | OHMS |
| **Vedoucí odboru:** | Ing. František Dědič |

NÁVRH USNESENÍ

1. Zastupitelstvo Jihočeského kraje
   1. schvaluje

1. koupi nemovitostí v k. ú. Třeboň, a to pozemku parcely KN č. 762/1 o výměře 891 m2 včetně stavby čp. 13, která je jeho součástí, a pozemku parcely KN č. 762/6 o výměře 965 m2 včetně stavby čp. 629, která je jeho součástí, z vlastnictví společnosti Balneologický institut a. s., se sídlem Na Kopečku 242, 379 01 Třeboň, IČO 28197348, do vlastnictví Jihočeského kraje, za účelem realizace výstavby nového domova mládeže se školní jídelnou, za dohodnutou kupní cenu ve výši 16 000 000 Kč + náklady spojené s koupí, dle návrhu smlouvy v příloze č. 5 návrhu č. 384/ZK/23,

2. předání uvedeného majetku dle části I. 1. tohoto usnesení k hospodaření se svěřeným majetkem Obchodní akademii, Střední odborné škole a Střednímu odbornému učilišti, Třeboň, Vrchlického 567, IČO 00073181, zřizované krajem, ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva z kupní smlouvy do katastru nemovitostí;

* 1. ukládá

JUDr. Lukáši Glaserovi, řediteli krajského úřadu:

1. zabezpečit provedení potřebných úkonů vedoucích k realizaci části I. 1. tohoto usnesení,
2. zajistit po vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí změnu v příloze příslušné zřizovací listiny vymezující svěřený majetek v souladu s částí I. 2. tohoto usnesení.

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

Podle § 36 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, v platném znění, je rozhodování o nabytí a převodu hmotných nemovitých věcí, s výjimkou inženýrských sítí a pozemních komunikací, vyhrazeno zastupitelstvu kraje.

Ředitel příspěvkové organizace Jihočeského kraje (dále jen kraje) – Obchodní akademie, Střední odborné školy a Středního odborného učiliště, Třeboň, Vrchlického 567, IČO 00073181, (dále jen OA, SOŠ a SOU Třeboň) požádal odbor hospodářské a majetkové správy (dále jen OHMS) o přípravu majetkové dispozice k projednání v orgánech kraje.

Jedná se o koupi nemovitostí v Jiráskově ulici v areálu „Nového dvora“ na severním okraji města Třeboně (dále jen města) v blízkosti sadů Komenského a autobusového nádraží v k. ú. Třeboň, a to pozemku parcely KN č. [762/1](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/MapaIdentifikace.aspx?l=KN&x=-734117&y=-1165401) – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 891 m2 včetně stavby čp. 13, která je jeho součástí, a pozemku parcely KN č. [762/6](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/MapaIdentifikace.aspx?l=KN&x=-734144&y=-1165366) – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 965 m2 včetně stavby čp. 629, která je jeho součástí, od společnosti Balneologický institut a. s., se sídlem Na Kopečku 242, 379 01 Třeboň, IČO 28197348, (dále jen společnosti), do vlastnictví kraje, za účelem realizace výstavby nového domova mládeže se školní jídelnou.

1. Předmětné nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví (dále jen LV) č. 5673 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Jindřichův Hradec, pro obec a k. ú. Třeboň jako vlastnictví shora uvedené společnosti. V části C tohoto LV je jako jedno z věcných práv zatěžujících tyto nemovitosti zapsáno zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 4 650 000 Kč s příslušenstvím – viz příloha č. 3.

Vlastní areál původního augustiniánského velkostatku má 4 budovy, které společně vytvářejí vnitřní dvůr. Budovy na jižní a západní straně byly v předchozích letech rekonstruovány s tím, že jižní křídlo dvora slouží nyní jako bytový dům s malometrážními byty a křídlo západní je využíváno na základě nájemní smlouvy uzavřené s městem Základní školou praktickou, Třeboň, Jiráskova 3, IČO 70946981, (dále jen ZŠP), jejímž zřizovatelem je kraj. Zbývající 2 historické neopravené budovy na severní a východní straně dvora jsou předmětem investičního záměru. Venkovní plochy uvnitř dvora na pozemku parcele KN č. [762/5](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/MapaIdentifikace.aspx?l=KN&x=-734149&y=-1165395) – ostatní plocha, manipulační plocha[[1]](#footnote-1), před budovou ZŠP a bytového domu jsou zpevněné a upravené včetně travnaté plochy. Ostatní nezpevněné plochy na uvedeném pozemku před historickými budovami jsou neupravené.

Objekty nejsou předmětem památkové ochrany, ale jsou součástí památkově chráněného území, leží v ochranném pásmu Městské památkové rezervace Třeboň. Z hlediska územního plánu města je realizace záměru možná.

V současné době slouží pro ubytování a stravování studentů třeboňských krajských středních škol prostory v objektech státního zámku Třeboň na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi OA, SOŠ a SOU Třeboň a Národním památkovým ústavem (dále jen NPÚ) na dobu určitou do 31. 12. 2025.

Hlavními důvody pro odkoupení zde popsaných nemovitostí v areálu „Nového dvora“ jsou zejména nedostatečná kapacita ubytování pro studenty třeboňských středních škol zřizovaných krajem (v současné době chybí 30 míst) a výhled ukončení nájmu v prostorách zámku ze strany NPÚ do pěti až deseti let. Dalšími důvody jsou velké výdaje za elektrickou energii v důsledku vytápění akumulačními kamny a netěsnosti oken, která je přes zimu nutné dotěsňovat dekami, a dále i společné sociální zázemí na chodbách. Správou zámku jsou rovněž stanovena různá opatření související s charakterem užívané nemovitosti, např. omezený volný pohyb po 17. hod. a omezené sportovní aktivity na pozemcích zámku.

Hlavní výhodou výstavby nového domova mládeže se školní jídelnou v areálu „Nového dvora“ je vyřešení obav z ukončení nájmu v dohledné době ze strany NPÚ a možnost navýšit nedostatečnou ubytovací kapacitu až na 134 lůžek se zajištěním stravování až pro cca 320 osob. Jako výhodná se jeví i samotná lokalita v blízkosti autobusového nádraží, ale i dobrá dostupnost ze všech dotčených škol s nižší docházkovou vzdáleností, než je ta současná, a je zde i možnost vybudování sportovního zázemí. Velkým přínosem by byly zejména úspory za nájemné, které v letošním roce představuje částku 619 530 Kč/rok[[2]](#footnote-2), a úspory na nákladech za spotřebu elektrické energie (za r. 2021 – 900 000 Kč, za r. 2022 – 1 500 000 Kč). Nezanedbatelný by byl i přínos z ubytování cizích osob v době prázdnin v novém domově mládeže v rámci doplňkové činnosti OA, SOŠ a SOU Třeboň.

Záměr výstavby nového domova mládeže se školní jídelnou byl prověřen formou Studie proveditelnosti (zpracovatel studie: Alfaplan s.r.o., Široká 29, 370 01 České Budějovice, 7/2023), kdy byla ověřena realizovatelnost záměru, a v neposlední řadě i jeho finanční náročnost. Studie byla zpracována ve dvou variantách, kdy byla shledána jako vhodnější tzv. Varianta „B“, kdy je jeden ze stávajících objektů nahrazen novostavbou. Ověření formou studie prokázalo reálnou možnost umístění dostatečných budoucích kapacit domova mládeže i vhodnost záměru v kontextu lokality.

Znaleckým posudkem č. 042553/2023 vyhotoveným dne 21. 7. 2023 ZNALECKÝM ÚSTAVEM ČESKÝ KRUMLOV s. r. o. byla stanovena obvyklá cena předmětných nemovitostí ve výši 14 100 000 Kč.

Na základě jednání zástupců vedení kraje se statutárními zástupci představenstva společnosti byla dohodnuta kupní cena nemovitostí ve výši 16 000 000 Kč.

Dle zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, (krajské zřízení), musí být odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, jinak je právní jednání neplatné.

Důvody pro akceptování vyšší ceny požadované prodávajícím, než je cena obvyklá (o 1 900 000 Kč), jsou uvedeny výše.

Oboustranně odsouhlasený návrh kupní smlouvy tvoří přílohu č. 5 tohoto návrhu. V článku VI. uvedeného návrhu kupní smlouvy je na nemovitostech v současné době váznoucí zástavní právo vyřešeno tak, že návrh na jeho výmaz bude podán současně s návrhem na vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí.

Dne 26. 10. 2023 na svém zasedání Rada Jihočeského kraje projednala návrh č. 1203/RK/23 a usnesením č. 1194/2023/RK-77 doporučilazastupitelstvu kraje přijmout navržené usnesení a uložila Mgr. Bc. Antonínu Krákovi, náměstkovi hejtmana, předložit uvedený návrh k projednání zastupitelstvu kraje.

Finanční nároky a krytí:

* prostředky na úhradu kupní ceny ve výši 16 000 000 Kč budou čerpány zapojením prostředků Fondu rezerv a rozvoje do rozpočtu kraje - § 6172, pol. 6130, ORJ 451, ORG 9125087000000
* vyhotovení znaleckého posudku ve výši 15 000 Kč hradí OHMS - § 6172, pol. 6130, ORJ 451, ORG 9125087000000
* správní poplatek za návrh na vklad ve výši 2 000 Kč hradí OHMS - § 6172, pol. 6130, ORJ 451, ORG 9125087000000

Vyjádření správce rozpočtu:

* Bc. Monika Wolfová (OEKO): Souhlasím - z rozpočtového hlediska s tím, že bude schváleno předložené rozpočtové opatření.
* Ing. Petra Prantlová (OEKO): Souhlasím - z hlediska návrhu financování.

Návrh projednán (stanoviska):

* OA, SOŠ a SOU Třeboň: souhlasí – koupi iniciovala
* Ing. Hana Šímová (OSMT): Souhlasím -

PŘÍLOHY:

1. ortofotomapa s vyznačením pozemků (ZK091123\_384\_př.1.pdf)
2. situace s vyznačením pozemků (ZK091123\_384\_př.2.pdf)
3. výpis z listu vlastnictví č. 5673 (ZK091123\_384\_př.3.pdf)
4. žádost ředitele OA, SOŠ a SOU Třeboň (ZK091123\_384\_př.4.pdf)
5. návrh kupní smlouvy (ZK091123\_384\_př.5.pdf)

Zodpovídá: vedoucí OHMS - Ing. František Dědič

Termín kontroly: 1. čtvrtletí 2024

Termín splnění: 1. čtvrtletí 2024

1. který je vlastnictvím města [↑](#footnote-ref-1)
2. a je každoročně valorizováno o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem [↑](#footnote-ref-2)