|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Datum jednání: | 25. 04. 2024 | Bod programu: 87 |  |
| Číslo návrhu: | 174/ZK/24 |
| Název bodu: | Koupě nemovitostí v k. ú. Soběslav a v k. ú. Bechyně v souvislosti s transformací dětských domovů v rámci Jihočeského kraje |

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

NÁVRH USNESENÍ

1. Zastupitelstvo Jihočeského kraje
	1. schvaluje

koupi nemovitostí v k. ú. Soběslav, a to pozemku parcely KN č. 4051/46 včetně stavby rodinného domu čp. 611 v ul. U Nového rybníka v části obce Soběslav III, která je jeho součástí, pozemku parcely KN č. 4051/52 včetně stavby garáže bez čp/če, která je jeho součástí, a pozemku parcely KN č. 4051/45 z vlastnictví \*\*\*\*\*\* prostřednictvím společnosti M&M reality holding, a. s., se sídlem Krakovská 583/9, Nové Město, 110 01 Praha 1, IČO 27487768, do vlastnictví Jihočeského kraje, za účelem vybudování pobytového zařízení komunitního typu pro Dětský domov, Základní školu a Školní jídelnu, Radenín 1, IČO 70535779, za dohodnutou kupní cenu ve výši 9 360 000 Kč + náklady spojené s koupí, s podmínkou vyřešení zástavního práva a zákazu zcizení uvedených nemovitostí,

koupi nemovitostí v k. ú. Bechyně, a to pozemku stavební parcely KN č. 923 včetně stavby rodinného domu čp. 239 v ul. sídliště 5. května, která je jeho součástí, pozemku stavební parcely KN č. 924/2 včetně stavby garáže bez čp/če, která je jeho součástí, a pozemku pozemkové parcely KN č. 924/1 z vlastnictví \*\*\*\*\*\* prostřednictvím společnosti REALITY HORŇÁK s.r.o., se sídlem Senožaty 6, 391 65 Bechyně, IČO 26106124, do vlastnictví Jihočeského kraje, za účelem vybudování pobytového zařízení komunitního typu pro Dětský domov, Základní školu a Školní jídelnu, Radenín 1, IČO 70535779, za dohodnutou kupní cenu ve výši 4 975 000 Kč + náklady spojené s koupí, s podmínkou vyřešení zástavního práva a zákazu zcizení uvedených nemovitostí,

3. předání uvedeného majetku dle části I. 1., 2. tohoto usnesení k hospodaření se svěřeným majetkem Dětskému domovu, Základní škole a Školní jídelně, Radenín 1, IČO 70535779, zřizovanému krajem, ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva z kupní smlouvy do katastru nemovitostí;

* 1. bere na vědomí

informaci, že kupní cena včetně nákladů spojených s koupí bude uhrazena Dětským domovem, Základní školou a Školní jídelnou, Radenín 1, IČO 70535779, z investičního příspěvku FRŠ;

* 1. ukládá

JUDr. Lukáši Glaserovi, LL.M., řediteli krajského úřadu:

1. zabezpečit provedení potřebných úkonů vedoucích k realizaci části I. 1., 2. 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. 3. 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.

Zastupitelstvo Jihočeského kraje (dále jen kraje) na svém zasedání dne 22. 2. 2024 přijalo k návrhu č. 88/ZK/24, který mu byl předložen pod názvem bodu „Transformace dětských domovů v rámci JčK“, usnesení č. 34/2024/ZK-32, jímž odsouhlasilo za účelem transformace 4 vybraných dětských domovů mimo jiné koupi nemovitostí - bytů a domů pro jednotlivé dětské domovy včetně případných stavebních rekonstrukcí a vybavení, tedy budoucích způsobilých a nezpůsobilých výdajů ve výzvě MPSV v rámci Národního plánu obnovy (NPO). Součástí uvedeného usnesení byl také souhlas s uvolněním prostředků kraje z FRR do FRŠ účelově vybraným dětským domovům na realizaci jednotlivých kroků (nákup, rekonstrukce, vybavení a zpracování žádostí do programu MPSV) v celkové výši 100 mil. Kč.

Prostřednictvím nově vybudovaných služeb budou transformována stávající pobytová zařízení, kdy cílem je snížit počet dětí žijících ve velkokapacitních pobytových zařízeních kolektivního typu avybudovat síť pobytových zařízení komunitního typu, tedy domácností, jež se neliší od běžných domácností rodin a které jsou umístěny v běžných zástavbách tak, aby na ně byl co nejvíc omezen vliv ústavní kultury. Počet dětí musí být stanoven tak, aby se rodinná jednotka co nejvíce podobala běžné rodině.

Pro zajištění komunitního bydlení v bytových jednotkách či rodinných domech jsou nyní v rámci NPO MPSV vyhlášeny výzvy č. 113 (rodinné domy; max. výše dotace 11,7 mil. Kč na 6 umístěných dětí) a č. 114 (bytové jednotky; max. výše dotace 16,8 mil. Kč, max. 200 m2, 84 tis. Kč/m2). Výzvy byly vyhlášeny 22. 1. 2024, žádosti je možné podávat do 31. 12. 2024, projekty musí být realizovány do 31. 3. 2026.

Pro Dětský domov, Základní školu a Školní jídelnu, Radenín 1, IČO 70535779, (dále jen DD Radenín), byly po posouzení vhodnosti vytipovány tyto nemovitosti:

1. v k. ú. Soběslav

Rodinný dům čp. 611 v ul. U Nového rybníka v části obce Soběslav III, který je součástí pozemku parcely KN č. [4051/46](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/MapaIdentifikace.aspx?l=KN&x=-733023&y=-1136276) – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 156 m2, včetně stavby garáže bez čp/če, která je součástí pozemku parcely KN č. [4051/52](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/MapaIdentifikace.aspx?l=KN&x=-733029&y=-1136261) – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 32 m2, a pozemku parcely KN č. [4051/45](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/MapaIdentifikace.aspx?l=KN&x=-733023&y=-1136291) – ostatní plocha, zeleň o výměře 585 m2.

Uvedené nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví (dále jen LV) č. 3818 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Tábor, pro obec a k. ú. Soběslav jako vlastnictví \*\*\*\*\*\* kteří se rozhodli je prodat prostřednictvím společnosti M&M reality holding, a. s., se sídlem Krakovská 583/9, Nové Město, 110 01 Praha 1, IČO 27487768, do vlastnictví Jihočeského kraje.

Rodinný dům je o dispozici 7 + 2 kk s užitnou plochou 300 m2. Vyžaduje provedení menších stavebních úprav, po jejichž dokončení bude pořízeno vybavení domácnosti.

V objektu bude umístěno 6 dětí (1 domácnost), což odpovídá podmínkám výzvy, která udává, že v jednom objektu mohou být max. 2 rodinné domácnosti a max. kapacita domácnosti je 6 dětí.

V současné době má DD Radenín zpracovaný znalecký posudek na cenu uvedených nemovitostí, k dispozici průkaz energetické náročnosti budovy (PENB), zpracovaný orientační rozpočet potřebných stavebních úprav a vybavení včetně dalších souvisejících nákladů.

Energetická náročnost budovy byla stanovena v třídě C – úsporná.

Znaleckým posudkem znalce Miloslava Dvořáka zpracovaným dne 8. 3. 2024 byla cena nemovitostí obvyklá v místě a čase stanovena na 9 700 000 Kč.[[1]](#footnote-1)

Uvedení vlastníci nabízí své zde popsané nemovitosti prostřednictvím společnosti M&M reality holding, a. s., se sídlem Krakovská 583/9, Nové Město, 110 01 Praha 1, IČO 27487768, za 9 360 000 Kč + náklady spojené s koupí.

1. v k. ú. Bechyně

Rodinný dům čp. 239 v ul. sídliště 5. května, který je součástí pozemku stavební parcely KN č. [923](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/MapaIdentifikace.aspx?l=KN&x=-751115&y=-1129935) –zastavěná plocha a nádvoří o výměře 111 m2, včetně stavby garáže bez čp/če, která je součástí pozemku stavební parcely KN č. [924/2](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/MapaIdentifikace.aspx?l=KN&x=-751127&y=-1129933) – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 77 m2, a pozemku pozemkové parcely KN č. [924/1](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/MapaIdentifikace.aspx?l=KN&x=-751125&y=-1129934) – zahrada o výměře 207 m2.

Uvedené nemovitosti jsou zapsány na LV č. 1690 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Tábor, pro obec a k. ú. Bechyně jako vlastnictví \*\*\*\*\*\* která se rozhodla je prodat prostřednictvím společnosti REALITY HORŇÁK s.r.o., se sídlem Senožaty 6, 391 65 Bechyně, IČO 26106124, do vlastnictví Jihočeského kraje.

Rodinný dům je o dispozici 8 + 1 kk s užitnou plochou 271 m2. Vyžaduje provedení stavebních úprav, které budou zaměřeny zejména na splnění energetických úspor, dosažení energetických úspor je podmínka výzvy, resp. celého programu NPO. Po dokončení stavebních úprav bude pořízeno vybavení domácnosti.

V objektu bude umístěno 6 dětí (1 domácnost), což odpovídá podmínkám výzvy, která udává, že v jednom objektu mohou být max. 2 rodinné domácnosti a max. kapacita domácnosti je 6 dětí.

V současné době má DD Radenín zpracovaný znalecký posudek na cenu uvedených nemovitostí, k dispozici průkaz energetické náročnosti budovy (PENB), zpracovaný orientační rozpočet potřebných stavebních úprav a vybavení včetně dalších souvisejících nákladů.

Energetická náročnost budovy byla stanovena v třídě C – úsporná.

Znaleckým posudkem znalce Miloslava Dvořáka zpracovaným dne 13. 3. 2024 byla cena nemovitostí obvyklá v místě a čase stanovena na 7 500 000 Kč.[[2]](#footnote-2)

\*\*\*\*\*\* nabízí své zde popsané nemovitosti prostřednictvím společnosti REALITY HORŇÁK s.r.o., se sídlem Senožaty 6, 391 65 Bechyně, IČO 26106124, za 4 975 000 Kč + náklady spojené s koupí.

Na obou LV ke všem předmětným nemovitostem jsou mimo jiné zapsána věcná zástavní práva. Z tohoto důvodu nejsou návrhy kupních smluv součástí tohoto návrhu a po vyřešení zástavních práv budou smlouvy předloženy ke schválení radě kraje.

Dne 11. 4. 2024 na svém zasedání Rada Jihočeského kraje projednala návrh č. 528/RK/24 a usnesením č. 509/2024/RK-87 doporučilazastupitelstvu kraje přijmout navržené usnesení a uložila Mgr. Bc. Antonínu Krákovi, náměstkovi hejtmana, předložit uvedený návrh k projednání zastupitelstvu kraje.

Finanční nároky a krytí:

* Finanční prostředky na nákup nemovitosti budou uvolněny příspěvkové organizaci účelově investičním příspěvkem z FRŠ dle uzavřených smluv. Rozpočtové opatření na zajištění těchto prostředků bude předloženo zastupitelstvu kraje dne 25. 4. 2024 uvolněním z FRR.
* Správní poplatek za návrh na vklad ve výši 2 000 Kč hradí OHMS.

Vyjádření správce rozpočtu:

* Bc. Blanka Klímová (OEKO): Souhlasím - z hlediska rozpočtového krytí. Finanční prostředky na nákup nemovitostí budou uvolněny příspěvkové organizaci kraje z účelových prostředků Fondu rozvoje školství za předpokladu schválení rozpočtového opatření předloženého zastupitelstvu kraje dne 25. 4. 2024 (RO č. 110/Z).
* Bc. Monika Wolfová (OEKO): Souhlasím - z hlediska rozpočtového.

Návrh projednán (stanoviska):

* DD Radenín: souhlasí – koupi inicioval
* Ing. Hynek Čížek, Ph.D. (OSMT): Souhlasím - materiál je v souladu s věcným návrhem č. 126/ZK/24, jehož součástí je realizace projektu v rámci NPO.

PŘÍLOHY:

1. znalecký posudek č. 024157/2024 (ZK250424\_174\_př.1.pdf) *– vzhledem k velkému rozsahu je přiložen pouze v elektronické podobě*
2. znalecký posudek č. 024164/2024 (ZK250424\_174\_př.2.pdf) *– vzhledem k velkému rozsahu je přiložen pouze v elektronické podobě*

Zodpovídá: vedoucí OHMS - Ing. František Dědič

Termín kontroly: 2. čtvrtletí 2024

Termín splnění: 2. čtvrtletí 2024

1. Znalecký posudek je předložen z důvodu jeho rozsahu v elektronické podobě jako příloha č. 1 tohoto návrhu. [↑](#footnote-ref-1)
2. Znalecký posudek je předložen z důvodu jeho rozsahu v elektronické podobě jako příloha č. 2 tohoto návrhu. [↑](#footnote-ref-2)