

Pozn.: Zveřejněna je upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle Obecného nařízení o ochraně osobních údajů 2016/679 a zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů v platném znění.

## Zasedání Zastupitelstva Ústeckého kraje

Do zasedání ZÚK

Bod programu: 18.1

**26. zasedání zastupitelstva konané dne 22. 1. 2024**

Věc:

**Nakládání s majetkem**

Materiál na stůl:



**Zpracoval / konzultoval:**

Mgr. Ing. Jindřich Šimák (vedoucí odboru)

**Předkládá:**

Mgr. Bc. Tomáš Rieger (uvolněný zastupitel)

**Schvalovací cesta:**

1	Mgr. Ing. Jindřich Šimák (vedoucí odboru)	 <b>Ing., Mgr. Jindřich Šimák</b> <b>02.01.2024</b>
2	Mgr. Bc. Tomáš Rieger (uvolněný zastupitel)	 <b>Mgr. Bc. Tomáš Rieger</b> <b>03.01.2024</b>

**Obsah:**

<b>Poř. č.</b>	<b>Blok</b>	<b>Název</b>
1.	Nákup	nákup (nabytí) nemovitých věcí do vlastnictví Ústeckého kraje, hospodaření Domova Brtníky od ON (pozemky na výstavbu domů pro poskytování sociální péče o výměře 4745 m <sup>2</sup> za 4.000.000 Kč) v k. ú. Brtníky, okres Děčín

**Podbod č. 1. nákup (nabytí) nemovitých věcí do vlastnictví Ústeckého kraje, hospodaření Domova Brtníky od ON (pozemky na výstavbu domů pro poskytování sociální péče o výměře 4745 m<sup>2</sup> za 4.000.000 Kč) v k. ú. Brtníky, okres Děčín**

**Blok:** Nákup

**Přílohy:**

**18.1-1** **Název:** bod 18.1 příloha 6.1.pdf dokumentace  U

**Návrh usnesení**

Zastupitelstvo Ústeckého kraje

rozhoduje

dle § 36 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, o nákupu (nabytí) nemovitých věcí do vlastnictví Ústeckého kraje od \*\*\*\*\* , a to:

- pozemek: st. 120/1 o výměře 606 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití: zbořeniště
- pozemek: p. č. 214/1 o výměře 3684 m<sup>2</sup>, druh pozemku: trvalý travní porost
- pozemek: p. č. 216 o výměře 455 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zahrada (zatížen věcným břemenem dle aktuálního výpisu z katastru nemovitostí)

obec Staré Křečany, k. ú. Brtníky, zapsaných na LV č. 331 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, pro \*\*\*\*\* za celkovou kupní cenu 4.000.000 Kč (cena sjednána dohodou) a předání uvedených nemovitých věcí k hospodaření příspěvkové organizaci Domov Brtníky, příspěvková organizace, se sídlem: Brtníky, čp. 119, PSČ 40760, IČO: 47274484.

**Žadatel:** odbor sociálních věcí KÚ ÚK, Domov Brtníky, příspěvková organizace

## Důvodová zpráva:

Začátkem roku 2022 bylo odborem SV zpracováno IS pro odbor MAJ ve věci pořízení pozemku parcelní č. 1270, o výměře 9079 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost, v k. ú. Brtníky, pro potřeby příspěvkové organizace Domov Brtníky. Tento pozemek je ve vlastnictví státu s právem hospodaření Státního pozemkového úřadu. Příspěvková organizace na daném pozemku chtěla vybudovat 2 domy (pro dvě domácnosti po 6 osobách) pro poskytování pobytové sociální služby.

Výstavba 2 domů měla probíhat v rámci transformace sociálních služeb v rámci Integrovaného regionálního operačního programu 2021–2027, ve kterém jsou pro jednotlivé kraje alokovány prostředky na transformaci sociálních služeb prostřednictvím Regionálního akčního plánu. Po upřesnění podmínek transformačního plánu v dubnu 2022, kdy vzdálenost nového objektu je nejméně 250 m vzdušnou čarou od nemovitosti, která je využívána za účelem poskytování pobytové sociální služby pro stejnou cílovou skupinu, bylo od záměru financování z Regionálního akčního plánu odstoupeno, neboť nový objekt by byl od stávajícího objektu vzdálen jen 192 metrů.

Ačkoliv bylo odstoupeno od záměru financování z prostředků Regionálního akčního plánu, nebylo odstoupeno od záměru samotného.

Uskutečnila se jednání se zástupci Státního pozemkového úřadu, kde byly diskutovány možnosti bezúplatného či úplatného převodu potřebných pozemků. S ohledem na nesplnění podmínek pro bezúplatný převod vstoupil do jednání zástupce obce Staré Křečany s tím, že o potřebné pozemky požádá, pro potřeby příspěvkové organizace, sama obec.

Dne 29.08.2023 na Krajském úřadě Ústeckého kraje proběhlo společné jednání zástupců Ústeckého kraje, příspěvkové organizace, obce Staré Křečany a Státního pozemkového úřadu. Předmětem jednání byl převod pozemku ze Státního pozemkového úřadu na obec Staré Křečany pro další potřeby příspěvkové organizace Domov Brtníky za účelem vybudování rodinných domů pro cílovou skupinu osob s poruchou autistického spektra (PAS).

Státní pozemkový úřad (dále jen „SPÚ“) může směniti a směnou nabýt pozemky za účelem naplnění dle ustanovení § 3 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Směnu pozemků je možné realizovat nejen v rámci jednoho k. ú., ale i mezi různými k. ú. jako pozemky směnou požadované. V řešení je více variant.

Zástupce SPÚ Ing. Pavliš se dotazoval pana starosty Moravce na změnu územního plánu, o které bylo při posledním společném jednání hovořeno, tak, aby v územním plánu bylo uvedeno, že na požadovaném pozemku bude veřejně prospěšná stavba (dnes plocha k bydlení). Pan starosta Moravec uvedl, že by operativně byli schopni změnit územní plán, jednalo by se o v pořadí již 3. změnu. Případné finanční náklady na tuto 3. změnu by bylo možné hradit z dotace z Fondu Ústeckého kraje. Obec by si o dotaci požádala.

### Závěr jednání:

Pan starosta obce Staré Křečany měl v horizontu 1 týdne prověřit, zda tato změna územního plánu bude možná (prodiskutuje požadované změny se zpracovateli územního plánu – tak, aby došlo k naplnění § 7 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu).

Protože ani tento návrh neměl řešení, protože změna územního plánu nebyla možná, byly hledány jiné možnosti pořízení pozemků pro potřeby příspěvkové organizace, a to i s ohledem na časovou dostupnost a logistiku ve stravování, prádelenského servisu apod.

V blízkosti příspěvkové organizace se nacházejí pozemky majitele \*\*\*\*\* , parcelní čísla pozemků ve funkčním celku - st. 120/1, 214/1, 216, které nabízel k prodeji. Byl zpracován znalecký posudek odhadu tržní hodnoty nemovité věci a dne 04.12.2023 proběhlo jednání zástupců odborů MAJ, SV, příspěvkové organizace a \*\*\*\*\* .

V posledních letech došlo v ČR k výraznému posunu v náhledu na problematiku PAS, především co do informovanosti veřejnosti, zájmu médií a odborníků. V roce 2018 byla v ČR zpracována analýza dostupnosti služeb pro lidi s PAS (Naděje pro děti úplňku, z. s., 2018), dochází k celé řadě změn v možnostech diagnostiky, terapie a poskytování sociálních služeb. Přes to vše je velmi obtížné najít optimální a dlouhodobé řešení problematiky osob s kombinací PAS a problémového chování. V Ústeckém kraji od roku 2021 probíhalo mapování potřeb osob s PAS, které bylo završeno zpracováním Analýzy potřebnosti sociálních služeb pro osoby s poruchou autistického spektra v Ústeckém kraji. Na základě této analýzy byly zpracovány

návrhy na rozšíření konkrétních sociálních služeb a další doporučení pro práci s touto cílovou skupinou.

Jedním z návrhů a doporučení byl příjem těchto klientů do p.o. Domov Brtníky od 01.01.2023 prozatím v kapacitě 4, a to v nově zrekonstruovaném objektu čp. 281, kde je cílová skupina osob s PAS umístěna s ostatními klienty s mentálním, zdravotním či kombinovaným postižením, byť odděleně. Vybudováním nových domů by došlo k přestěhování osob s PAS do samostatných prostor, včetně možnosti navýšení této kapacity. Dále by došlo k přestěhování klientů z objektu, který je zcela nevhodný z požárně bezpečnostního řešení.

### Vyjádření odborů:

Vyjádření odboru MAJ:

Na základě požadavku odboru sociálních věcí o zajištění převodu pozemku v Brtníkách do vlastnictví Ústeckého kraje, který těsně sousedí s areálem příspěvkové organizace Domov Brtníky, jednal odbor majetkový s jeho vlastníkem – Státním pozemkovým úřadem. Projednával se bezúplatný převod, úplatný převod i směna; k dohodě ale nedošlo.

Následně proběhlo jednání s obcí Staré Křečany o možné směně pozemků mezi obcí a krajem. K dohodě též nedošlo.

Odbor sociálních věcí navrhl další vhodné pozemky o celkové výměře 4817 m<sup>2</sup>. Tyto pozemky se nacházejí naproti Domovu Brtníky. Část pozemků o výměře 72 m<sup>2</sup> převedl \*vlastník\* v procesu jednání na majitele sousedních nemovitostí, čímž nová celková výměra pozemků činí 4745 m<sup>2</sup>. Jedná se pouze o majetkoprávní vypořádání stavu tak, aby došlo k narovnání vlastnických vztahů vzhledem k faktickým vlastnickým hranicím daných oplocením. Povaha pozemků tím není dotčena.

Výchozí požadovaná částka činila za m<sup>2</sup> 1.000–1.050 Kč, přičemž v případě prodeje všech pozemků by činila 4.700.000 Kč (990 Kč/m<sup>2</sup>). Odbor majetkový nechal zpracovat znalecký posudek na předmětné pozemky, dle kterého byla ke dni 08.11.2023 jejich hodnota stanovena na 3.800.000 Kč (cca 790 Kč/m<sup>2</sup>).

Následně upravil \*vlastník\* požadovanou výši kupní ceny na 4.200.000 Kč s tím, že k částce dle znaleckého posudku požaduje přičíst hodnotu těchto staveb: odpadní jímky, zpevněné vjezdové komunikace na pozemek, stromů, živého plotu a zahradního domku. Tyto stavby oceňuje částkou 400.000 Kč.

Rozdíl mezi odhadní cenou (3,8 mil. Kč) a cenou k jednání (4,2 mil. Kč) je cca 10 %, což je dle odhadce běžná odchylka při stanovení obvyklé tržní ceny. Z hlediska investičních záměrů by i tato cena byla v souladu s pravidly řádného hospodáře.

Dne 04.12.2023 proběhlo na krajském úřadě jednání s \*vlastníkem\* a zástupci Ústeckého kraje – odborem sociálních věcí, odborem majetkovým a ředitelkou příspěvkové organizace Domov Brtníky. Výsledná kupní cena byla sjednána dohodou na částku ve výši 4.000.000 Kč (cca 843 Kč/m<sup>2</sup>), a lze tedy, jak už bylo obdobně uvedeno shora (kdy i 10% odchylka od stanovené tržní ceny by byla zřejmě v souladu s pravidly řádného hospodáře), prohlásit, že i sjednaná kupní cena je v souladu s pravidly řádného hospodáře, když sjednaná cena se od stanovené obvyklé tržní ceny liší o cca 5 % a tedy v konečném důsledku se jednáním podařilo dohodnout cenu ještě příhodnější, než bylo původně požadováno vlastníkem.

### Projednáno:

Rada Ústeckého kraje

Dne: 13. 12. 2023 Pro: 10 Proti: 0 Zdržel se: 0 Č. usnesení: 116/86R/2023

Referent: Postlová Tereza

Oddělení: Nakládání s majetkem

Podpis zpracovatele:



Ing. Jana Bezděková