

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: 18.2

30. zasedání zastupitelstva konané dne 9. 9. 2024

Věc:

Možnosti dalšího rozvoje pobytových zařízení Ústeckého kraje pro ohrožené děti – nákup objektů

Materiál na stůl:

Důvod předložení:

Možnosti dalšího rozvoje pobytových zařízení Ústeckého kraje pro ohrožené děti – nákup objektů

Nárok na rozpočet:

Fond investic a rozvoje Ústeckého kraje

Projednáno:

Rada Ústeckého kraje

Dne: 4. 9. 2024

Pro:

Proti:

Zdržel se:

Č. usnesení:

Přílohy:

18.2-1	Název: bod 18.2 priloha 1.pdf	dokumentace	<input type="checkbox"/> U
18.2-2	Název: bod 18.2 priloha 2 black.pdf	znalecký posudek	<input type="checkbox"/> U
18.2-3	Název: bod 18.2 priloha 3.pdf	dokumentace	<input type="checkbox"/> U
18.2-4	Název: bod 18.2 priloha 4 black.pdf	znalecký posudek	<input type="checkbox"/> U
18.2-5	Název: bod 18.2 priloha 5.pdf	dokumentace	<input type="checkbox"/> U
18.2-6	Název: bod 18.2 priloha 6 black.pdf	znalecký posudek	<input type="checkbox"/> U

Návrh na 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, a to od:

1. \*\*\*\*\* , a to:  
- bytová jednotka č. 679/5 v budově č. p. 679, Děčín II-Nové Město, bydlení, umístěna na pozemku p. č.

1798, LV 5841, vč. podílu 928/3417 na společných částech domu a pozemků p. č. 1798 a p. č. 1799 (a je zatížena zástavním právem)  
obec Děčín, k. ú. Děčín, zapsaná na LV č. 6636 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, pro \*\*\*\*\* za celkovou kupní cenu 3.651.000 Kč (cena sjednána dohodou – viz důvodová zpráva) a předání uvedené nemovité věci k hospodaření příspěvkové organizaci Dětský domov „Země dětí“ a Školní jídelna, Česká Kamenice, Komenského 491, příspěvková organizace, se sídlem: Komenského 491, 40721 Česká Kamenice, IČO: 00412058.

2. \*\*\*\*\* , a to:

- pozemek: p. č. 1409 o výměře 258 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří (a je zatížen věcnými břemeny dle aktuálního výpisu z katastru nemovitostí)

součástí je stavba: Rumburk 1, č. p. 1041, bydlení, umístěna na pozemku p. č. 1409

- pozemek: p. č. 1430 o výměře 91 m<sup>2</sup>, druh pozemku: trvalý travní porost (a je zatížen věcnými břemeny dle aktuálního výpisu z katastru nemovitostí)

obec Rumburk, k. ú. Rumburk, zapsaných na LV č. 1630 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, pro \*\*\*\*\* za celkovou kupní cenu 6.124.558 Kč (cena sjednána dohodou – viz důvodová zpráva), za podmínky výmazu věcných břemen doživotního užívání zapsaných v katastru nemovitostí na převáděných nemovitých věcech pod V-1935/2019-531 a ukončení nájemních/podnájemních smluv vázoucích na převáděných nemovitých věcech, a to do 31. 12. 2024, a předání uvedených nemovitých věcí k hospodaření příspěvkové organizaci Dětský domov a Školní jídelna, Lipová u Šluknova 417, příspěvková organizace, se sídlem: Lipová 417, 40781 Lipová, IČO: 00412074.

3. \*\*\*\*\* , a to:

- pozemek: p. č. 4699/74 o výměře 564 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná půda,

- pozemek: p. č. 4699/116 o výměře 195 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Chomutov, č.p. 5850, rod. dům, umístěna na p. č. 4699/116 (a jsou zatíženy věcnými břemeny a předkupním právem dle aktuálního výpisu z katastru nemovitostí),

obec Chomutov k. ú. Chomutov I, zapsaných na LV č. 13826 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, pro \*\*\*\*\* za celkovou kupní cenu 10.782.000 Kč (cena sjednána dohodou – viz důvodová zpráva) a předání uvedených nemovitých věcí k hospodaření příspěvkové organizaci Dětský domov a Školní jídelna Chomutov, Čelakovského 822, příspěvková organizace, se sídlem: Čelakovského 822, 430 01 Chomutov, IČO: 61345733.

## Důvodová zpráva:

Na základě usnesení Rady Ústeckého kraje č. 042/94R/2024 ze dne 3. 4. 2024 se Ústecký kraj zapojil do dvou výzev Ministerstva práce a sociálních věcí (MPSV) na podporu transformace dětských domovů z Národního plánu obnovy. Jedná se o výzvu na nákup bytů a o výzvu na výstavbu, rekonstrukce nebo úpravy budov určených pro pobytovou péči o děti. Protože ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy podporuje využití investičních prostředků z Národního plánu obnovy na transformaci směrem k přesunu dětských domovů do bytů a rodinných domů v běžné zástavbě, odbor školství, mládeže a tělovýchovy (OSMT) vyzval dětské domovy Ústeckého kraje k zapojení do výzvy s tím, že žádost pro MPSV bude podávat zřizovatel. OSMT vychází z Dlouhodobého záměru vzdělávání a rozvoje vzdělávací soustavy a strategických cílů České republiky v oblasti náhradní výchovy a péče o ohrožené rodiny a děti. Ty předpokládají změny v ústavní výchově, které spočívají v transformaci dětských domovů. Je snaha podpořit děti, které jsou umístěny do ústavní péče, aby měly zajištěné umístění v domácnostech, které se neliší od běžných domácností rodin a které jsou umístěny v běžných zástavbách tak, aby byl co nejvíce omezen vliv ústavní kultury na ně. Součástí je také omezení počtu umístěných dětí v těchto institucích tak, aby se rodinná jednotka co nejvíce podobala běžné rodině. Z tohoto důvodu OSMT předpokládá, že podíl rodinných skupin a dětí umístěných v současných budovách se bude snižovat a nastane potřeba zajistit kapacity mimo ně. Proto se zapojení do výzev MPSV jeví jako účelné i pokud by cena nemovitostí byla vyšší než obdržená dotace od MPSV.

Podmínkou pro podání žádosti o přidělení dotace je mj. uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí kupní nebo Kupní smlouvy mezi prodávajícími a Ústeckým krajem. Dětské domovy vytypovaly vhodné objekty a jejich specifikaci předaly prostřednictvím OSMT na odbor majetkový (OMAJ) s požadavkem na uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní.

OMAJ zahájil jednání s vlastníky předmětných nemovitostí ohledně uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí kupní, kdy předmětem této smlouvy je závazek vlastníka prodat předmětnou nemovitost do vlastnictví Ústeckého kraje za předpokladu, že Ústeckému kraji bude schválen výše popsáný projekt. Lhůta pro posouzení projektu MPSV činí 110 pracovních dní od podání žádosti (za předpokladu, že žádost bude podána v říjnu 2024), tzn. že k uzavření samotné kupní smlouvy by mohlo dojít nejdříve květen/červen 2025, což je pro většinu vlastníků nepřijatelné.

Z celkového počtu 15 vytypovaných objektů (bytů/domů) byly ochotni za výše uvedených podmínek uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí pouze 4 vlastníci.

V průběhu meziodborových jednání (OSMT, OMAJ, ORR, OINV) bylo upřesněno, že žádost o přidělení dotace musí ke splnění indikátorů uvedených ve výzvách obsahovat další podklady jako např. projektovou dokumentaci, což není s ohledem na předpokládaný termín podání žádosti v říjnu 2024 reálné, proto došlo k přehodnocení požadavku na uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí kupní a OMAJ byl požádán o uzavření Kupní smlouvy.

Na základě rozhodnutí vedení kraje jsou předkládány k projednání pouze nákupy, kdy požadovaná výše kupní ceny je shodná s cenou obvyklou stanovenou znaleckým posudkem, popř. navýšena o max. 10 %. Tuto podmínku splňují pouze 3 případy.

### Bod č. 1

Dětský domov „Země dětí“ a Školní jídelna, Česká Kamenice, Komenského 491, příspěvková organizace jako vhodný objekt navrhl bytovou jednotku v ul. Kamenická 679/60 v Děčíně, za kterou vlastníci, prostřednictvím realitní kanceláře Realmaster realitní finanční s.r.o., požadují zaplatit 3.649.000 Kč. Jedná se o byt s dispozicí 4+1 ve 4.NP cihlového obytného domu se zahradou.

Znaleckým posudkem č. 076/2024 ze dne 25. 7. 2024 zpracovaným na náklady kraje soudním znalcem Ing. Miroslavem Filégrem byla stanovena cena obvyklá ve výši 3.417.394 Kč. Rozdíl v požadované ceně a ceně dle znaleckého posudku činí 231.606 Kč (tzn. 6,3 %).

Ke kupní ceně je připočtena částka ve výši 2.000 Kč za náklady prodávajících spojené s výmazem zástavního práva v katastru nemovitostí, kdy zástavní právo zaniká úhradou pohledávky, tj. uhrazením kupní ceny na účet banky. Celková kupní cena činí 3.651.000 Kč.

### Bod č. 2

Dětský domov a Školní jídelna, Lipová u Šluknova 417, příspěvková organizace jako vhodný objekt navrhl budovu v ul. Střelecká 1041/11 v Rumburku, za kterou vlastníci, prostřednictvím realitní kanceláře EU – Grand s.r.o., požadoval zaplatit 6.920.000 Kč. Dům je zděné konstrukce, podsklepený, se dvěma byty s dispozicí 1+1, jedním bytem 2+1 a mezonetový nadstandardní bytem 3+1. V přízemí je započata rekonstrukce s možností na nebytové prostory nebo jeden velký či dva malé byty.

Znaleckým posudkem č. 2594-036-2024 ze dne 19. 8. 2024 zpracovaným na náklady kraje soudním znalcem Romanem Širokým byla stanovena cena obvyklá ve výši 5.567.780 Kč. Rozdíl v požadované ceně a ceně dle

znaleckého posudku činí 1.352.220 Kč (tzn. 19,5 %).

Ústecký kraj oslovil realitní kancelář, aby prodávající zvážil výši kupní ceny, která byla nakonec dohodnuta na částku 6.124.558 Kč, což je cena stanovená znaleckým posudkem 5.567.780 Kč + 10 % z ceny dle tohoto posudku 556.778 Kč.

Kupní smlouva bude uzavřena v lednu 2025 z důvodu ukončení nájemních smluv ke dni 31. 12. 2024.

### Bod č. 3

Dětský domov a Školní jídelna Chomutov, Čelakovského 822, příspěvková organizace jako vhodný objekt navrhl rodinný dům č.p. 5850 v ulici U Kamencového jezera v Chomutově, za který vlastníci prostřednictvím společnosti M&M reality holding a.s. požadovali zaplatit 11.790.000 Kč. Dům z roku 2015 je zděný, složeného obdélníkového půdorysu, s plochou střechou, umístěn jako samostatně stojící. Je přízemní, nepodsklepený a obsahuje jeden byt typu 4+1 s rozšířeným příslušenstvím a zahradou.

Znaleckým posudkem č. 066942/2024 ze dne 22. 8. 2024 zpracovaným na náklady kraje soudním znalcem Ing. Petrem Křivkou byla stanovena cena obvyklá ve výši 9.800.000 Kč. Rozdíl v požadované ceně a ceně dle znaleckého posudku činí 1.990.000 Kč (tzn. 16,88 %).

Ústecký kraj oslovil realitní kancelář, aby prodávající zvážili výši kupní ceny, která byla nakonec dohodnuta na částku 10.782.000 Kč, což je cena stanovená znaleckým posudkem 9.800.000 Kč + 10 % z ceny dle tohoto posudku 980.000 Kč + 2.000 Kč za náklady prodávajících spojené s výmazem předkupního práva v katastru nemovitostí, kdy podmínky pro uplatnění předkupního práva již pominuly (prodávající požadovali úhradu veškerých nákladů spojených s prodejem nemovitých věcí).

Dle podmínek Výzvy MPSV bude uhrazena cena nižší, tzn. cena obvyklá stanovená znaleckým posudkem, a rozdíl/doplatek půjde na vrub Ústeckého kraje.

Vyjádření odboru SMT: Doporučujeme rozhodnout o nákupu nemovitých věcí uvedených v usnesení do vlastnictví Ústeckého kraje.

Vyjádření odboru MAJ: Doporučuje rozhodnout o nabytí v usnesení uvedených nemovitostí.

### Vyjádření odboru RR:

Pro předložení žádostí o podporu jsou stanoveny podmínky, které je třeba splnit:

Výzva č. 31\_24\_113 Rozvoj a modernizace služeb komunitního typu pro ohrožené děti – vybudování a renovace infrastruktury pobytové péče o děti (bod 2 a 3)

1. Termín pro předložení žádostí do 30.6.2025
2. Nejzazší datum pro ukončení fyzické realizace 31.3.2026
3. Doložení všech povinných příloh viz Specifická pravidla 0d3a65e4-10de-dc0a-e343-ea4ca8c88856 (mpsv.cz)

Výzva č. 31\_24\_114 Rozvoj a modernizace služeb komunitního typu pro ohrožené děti – bytové jednotky (bod 1)

1. Termín pro předložení žádostí do 31.12.2024
2. Nejzazší datum pro ukončení realizace je 31.3.2025
3. Specifická pravidla cde58c83-f848-ac20-4b90-fb038ea182ae (mpsv.cz)

Dotace bude poskytnuta ex – post ve výši 100 % způsobilých výdajů, DPH je nezpůsobilá.

### Vyjádření odboru INV:

Odbor nemá námítky k nákupu určených nemovitostí. Upozorňuje na skutečnost, že pokud dotačním titulem požadované stavební úpravy budou rozsáhlejšího charakteru, nebude pravděpodobně možné splnit termín ukončení realizace ke dni 31. 3. 2026.





### 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>27.08.2024</b>
2	Mgr. Bc. Tomáš Rieger (uvolněný zastupitel)	 <b>Mgr. Bc. Tomáš Rieger</b> <b>27.08.2024</b>
3	Mgr. Roman Kovář (vedoucí odboru)	 <b>Mgr. Roman Kovář</b> <b>27.08.2024</b>
4	Ing. Jindra Zalabáková (uvolněný zastupitel)	 <b>Ing. Jindra Zalabáková</b> <b>27.8.2024</b>

**Podpis zpracovatele:****Ing. Vladislava Vlašimská**  
.....