

11. ZASEDÁNÍ ZASTUPITELSTVA LIBERECKÉHO KRAJE DNE 22.12.2015

- Bod pořadu jednání: 21.
- Název : **Majetkoprávní operace – prodej:
nemovitostí v k.ú. Hejnice**
- Důvod předložení: Usnesení č. 1946/15/RK
- Zpracoval: Bc. Petr Staněk
vedoucí majetkoprávního oddělení
- Projednal: Mgr. René Havlík
ředitel krajského úřadu
rada kraje dne 1. 12. 2015
- Předkládá: Marek Pieter
náměstek hejtmana, řízení resortu ekonomiky, investic,
správy majetku a informatiky
- K jednání přizván:

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo kraje po projednání

s c h v a l u j e

prodej st.p.č. 18 o výměře 827 m², zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba v obci Hejnice, č.p. 190, způsob využití obč. vyb., p.p.č. 102/5 o výměře 188 m², zahrada, nacházejících se v k.ú. Hejnice, v obci Hejnice, evidovaných na listu vlastnictví č. 480 u Katastrálního pracoviště Frýdlant, včetně všech venkovních úprav a trvalých porostů, Sboru Jednoty bratrské v Hejnicích, se sídlem Hejnice 602, 463 62 Hejnice, IČ 46745645, za vzájemně dohodnutou kupní cenu ve výši 1.800.000 Kč (slovy: jeden milion osm set tisíc korun českých), z důvodu nepotřebnosti majetku

a u k l á d á

Mgr. René Havlíkovi, řediteli krajského úřadu, zajistit splnění usnesení.

Termín: 30. 06. 2016

Důvodová zpráva

Důvodem předložení této majetkoprávní operace je prodej st.p.č. 18 o výměře 827 m², zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba v obci Hejnice, č.p. 190, způsob využití obč. vyb., p.p.č. 102/5 o výměře 188 m², zahrada, nacházejících se v k.ú. Hejnice, v obci Hejnice, evidovaných na listu vlastnictví č. 480 u Katastrálního pracoviště Frýdlant, Sboru Jednoty bratrské v Hejnicích, za vzájemně dohodnutou kupní cenu ve výši 1.800.000 Kč, z důvodu nepotřebnosti majetku.

Výše uvedené nemovité věci jsou ve vlastnictví Libereckého kraje a ve správě příspěvkové organizace Střední škola hospodářská a lesnická, Frýdlant, Bělíkova 1387, příspěvková organizace, Bělíkova 1387, 464 01 Frýdlant, IČ 00082554, která spolu s Odborem školství, mládeže, tělovýchovy a sportu souhlasí s prodejem výše uvedených nemovitých věcí. Pro střední školu jsou shora specifikované nemovité věci nevyužitelné, resp. nepotřebné, z důvodu nižšího počtu ubytovaných žáků. V současné době pro ubytování žáků plně dostačuje Domov mládeže Zámeček v Hejnicích. Budova byla provozována jako internát pro učiliště, a to od roku 1970. Dále pak sloužila pro občasně ubytovací služby. Technický stav budovy odpovídá běžnému stárnutí prvků stavby při běžně prováděné údržbě.

Odbor školství, mládeže, tělovýchovy a sportu nechal na nepotřebný majetek vypracovat znalecký posudek č. 3260/2013 ze dne 17. 6. 2013 – nemovité věci oceněny na věcnou hodnotu a obvyklou cenu.

Závěry ze znaleckého posudku:

- **věcná hodnota nemovitosti** je administrativně stanovená cena, která nezohledňuje situaci na trhu nemovitostí, tj. jedná se o cenu, za kterou by bylo možné danou nemovitost v daném čase pořídit s přihlédnutím k technickému stavu, tato cena činí: **6.798.310 Kč**. Věcná hodnota nemovitosti je v daném místě a čase na trhu nemovitostí nedosažitelná a v této cenové úrovni je nemovitost neobchodovatelná.

- **cena nemovitosti zjištěná dle cenového předpisu za použití koeficientu prodejnosti**; jedná se rovněž o administrativně stanovenou cenu, avšak vzhledem k nízkému koeficientu prodejnosti u budov ubytoven je podobná se porovnávací hodnotou nemovitosti. Tato cena činí **3.374.830 Kč**.

-**obvyklá cena** pozemků a budovy Hejnice čp. 190 se v současné době dle konstatování znalce pohybuje na úrovni **3.310.000 Kč**.

Záměr prodeje předmětných nemovitých věcí se opakovaně zveřejňoval na úřední desce od července 2014, a to za kupní cenu v rozmezí od 6.798.310 Kč do 3.369.000 Kč. O koupi nemovitých věcí projevil zájem město Hejnice (za kupní cenu 1.800.000 Kč), nakonec ale svou nabídku zrušilo.

V červenci 2015 projevil o koupi nabízeného objektu zájem Sbor Jednoty bratrské v Hejnicích, který na společném jednání dne 28. 7. 2015 představil svůj záměr využití objektu, kdy vzhledem k výši vstupních nákladů na nejnutnější opravy objektu, nabídl za odkoupení předmětných nemovitých věcí, resp. Domova mládeže Jizera, částku 1.800.000 Kč.

Sbor Jednoty bratrské v Hejnicích působí více než 20 let. Svojí činností se podílí na zkvalitnění využití volného času občanů města Hejnice. Jednota bratrská provozuje volnočasový klub pro seniory a ve spolupráci s další neziskovou organizací poskytuje terénní pečovatelskou službu zdravotně handicapovaným seniorům. Před čtyřmi roky založili o.p.s. Centrum volného času Moštárna, aby oddělili církevní programy od komunitní činnosti. V roce 2012 zrekonstruovali objekt, který zahrádkáři využívali jako klub a také k moštování ovoce, tzv. „Moštárnu“. Objekt je otevřen pro veřejnost a slouží hlavně pro potřeby občanů a města. Jednota bratrská v tomto objektu provozuje pravidelné volnočasové aktivity pro všechny generace. Každý týden nabízí pravidelné aktivity pro:

- a) rodiny s dětmi – pravidelná setkávání maminek s dětmi na mateřské dovolené, výlety, akce pro rodiny
- b) mládež (volnočasový klub) pro mládež od 14-21 let
- c) seniory (senior klub) – aktivní využití volného času seniorů, besedy, kulturní akce
- d) sportovně založené spoluobčany – prostory slouží pro milovníky ping-pongu, šipek, kulečníku.

Za činností „Jednoty bratrské“ stojí práce mnoha dobrovolníků z hejnického sboru, kteří práci vykonávají v rámci svého volného času, bez nároku na finanční ohodnocení.

V rámci rozvoje výše uvedených činností a s plány do budoucna přestávají stávající prostory vyhovovat. Budova „Moštárny“ je umístěna v okrajové části Hejnic, v zahrádkářské kolonii. Objekt Domova mládeže Jizera se nachází v centru města a je mnohem lépe dostupný. Členitost objektu by bylo možné také víceúčelově využít. Prioritou Jednoty bratrské je objekt využít k veřejně prospěšným účelům, vytvořit nová pracovní místa formou projektu sociálního podniku a výtěžek z případných podnikatelských aktivit použít na financování provozu, nevýdělečných činností a služeb.

Objekt by byl využit v oblasti veřejně prospěšných aktivit (klub seniorů, rodinné centrum, klub pro mládež, jednorázové akce pro veřejnost), pro neziskové podnikatelské aktivity (přízemí budovy by bylo možné využít na rodinné centrum propojené s malou kavárnou, venkovní část předělat na chráněný dětský koutek s předzahrádkou), vytvoření nových pracovních míst (sociální podnik).

Sborem Jednoty bratrské v Hejnicích navržená kupná cena 1.800.000 Kč vychází z posouzení stavu objektu Domova mládeže Jizera, kdy toto posouzení pro potřeby Sboru jednoty bratrské v Hejnicích provedl [REDAKCE] ze společnosti Father & Sons Vision. Z tohoto posouzení vyplývá, že hrubé odhady prvotních nákladů na opravy objektu budou v objemu cca 1 mil. Kč. Jedná se především o opravu střechy (pouze lokální oprava), krytina je na hraně životnosti (odhad nákladů 350 000 Kč). Úprava dispozičního uspořádání objektu, který je kvůli různým přístavbám v různých obdobích velmi vertikálně různorodý (odhad nákladů 250 000 Kč). Kompletní výměna elektrických rozvodů – 200 000 Kč. Dále se jedná o náklady na lokální opravu podezdívky fasády, doplnění klempířských prvků, výměnu krytiny věžičky prorostlé mechem, odstranění vlhkosti v přízemí objektu lokální sanací, posouzení stavu jehličnanů v zahradě.

K záměru koupě Domova mládeže Jizera Hejnice se kladně vyjádřilo také město Hejnice. V dopise starosta uvádí, že se jedná o místní uskupení, které již několikrát dokázalo, že jejich plány jsou reálné a zaměřené také na širokou společnost. Ve městě získali objekt bývalé moštárny, který upravili do současné podoby komunitního centra a mimo nabízených služeb také zachránili jeden dům před chátráním v centru města. Starosta tak morálně podporuje možnost koupě objektu institucí (Jednotou bratrskou Hejnice), která prozatím ukázala, že má s místním prostředím daleko vhodnější záměry.

Majetkoprávní oddělení konstatuje, že ve věci prodeje nemovitých věcí je Liberecký kraj při dispozicích se svým majetkem vázán zákonem č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších právních předpisů, zejména s přihlédnutím k ust. § 18 tohoto zákona, tedy, že se prodeje zpravidla sjednávají za cenu v místě a čase obvyklou, kdy odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna. Vzhledem k záměru využití objektu ze strany Sboru Jednoty bratrské v Hejnicích má majetkoprávní oddělení za to, že odchýlení od ceny obvyklé stanovené znaleckým posudkem možné je. V této souvislosti je nutné zmínit, že v kupní smlouvě je závazek ze strany Sboru jednoty bratrské v Hejnicích vyžít objekt k veřejně prospěšným účelům po dobu 7 let ode dne vkladu vlastnického práva a na porušení této podmínky je vázána smluvní pokuta ve výši 1.510.000 Kč (což je rozdíl mezi cenou obvyklou stanovenou znaleckým posudkem a kupní cenou navrženou Sborem jednoty bratrské v Hejnicích).

Komise Rady Libereckého kraje pro nakládání s nemovitým majetkem kraje svým usnesením č. 79/2015 ze dne 29. 9. 2015 doporučila Radě Libereckého kraje schválit záměr prodeje předmětných nemovitých věcí za kupní cenu ve výši 1.800.000 Kč, a to s ohledem na prohlášení Sboru Jednoty bratrské v Hejnicích o využití nemovitých věcí k veřejně prospěšným účelům spočívajícím v provozování komunitního centra pro občany všech generací, v provozování sociálního podniku, v provozování občanské poradny, v provozování zařízení aktivizační služby pro seniory a terénní pečovatelské služby pro osoby se sníženou soběstačností pro region Frýdlantska.

V souladu s doporučením Komise Rady Libereckého kraje pro nakládání s nemovitým majetkem kraje Rada Liberecké kraje dne 6. 10. 2015 svým usnesením č. 1627/15/RK schválila záměr prodeje předmětných nemovitých věcí za kupní cenu ve výši 1.800.000 Kč. V souladu s § 18 odst. 1 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, zveřejnil Liberecký kraj záměr prodat výše uvedený nemovitý majetek na úřední desce Libereckého kraje dne od 8. 10. 2015 do 8. 11. 2015.

O majetkových záležitostech kraje, jakými jsou nabytí a převod nemovitých věcí, rozhoduje ve smyslu ustanovení § 36 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších právních předpisů, zastupitelstvo kraje v samostatné působnosti. Předtím jsou návrhy předkládány k projednání radě kraje.

Přílohy: foto