

Rada Jihomoravského kraje

12. schůze konaná dne 7.3.2013

Materiál k bodu č. 84 programu:

Záměr prodeje nemovitostí v k.ú. Znojmo-město

(důvodová zpráva je uvnitř materiálu)

Návrh na usnesení:

Rada Jihomoravského kraje v souladu s ustanovením § 59 odst. 3 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů,

a) s c h v a l u j e záměr prodeje nemovitostí:

- budovy č.p.586 občanská vybavenost část obce Znojmo na pozemku p.č.785,
- budovy č.p.587 občanská vybavenost část obce Znojmo na pozemku p.č.786,
- budovy č.p.591 občanská vybavenost část obce Znojmo na pozemku p.č.808,
- budovy bez čp/če občanská vybavenost na pozemku p.č.790/1,
- budovy bez čp/če občanská vybavenost na pozemku p.č.790/2,
- budovy bez čp/če garáž na pozemku p.č.790/3,
- budovy bez čp/če garáž na pozemku p.č.790/4,
- budovy bez čp/če garáž na pozemku p.č.790/5,
- budovy bez čp/če občanská vybavenost na pozemku p.č.791,
- budovy bez čp/če jiná stavba na pozemku p.č.792/8,
- budovy bez čp/če jiná stavba na pozemku p.č.792/9,
- budovy bez čp/če jiná stavba na pozemku p.č.792/10,
- budovy bez čp/če jiná stavba na pozemku p.č.792/11,
- budovy bez čp/če garáž na pozemku p.č.792/12,
- budovy bez čp/če garáž na pozemku p.č.792/13,
- budovy bez čp/če garáž na pozemku p.č.792/14,
- budovy bez čp/če garáž na pozemku p.č.792/15,
- budovy bez čp/če garáž na pozemku p.č.792/16,
- budovy bez čp/če garáž na pozemku p.č.792/17,
- budovy bez čp/če občanská vybavenost na pozemku p.č.792/18,
- budovy bez čp/če jiná stavba na pozemku p.č.792/19,
- budovy bez čp/če občanská vybavenost na pozemku p.č.793,
- budovy bez čp/če zemědělská stavba na pozemku p.č.794,
- budovy bez čp/če občanská vybavenost na pozemku p.č.797,
- budovy bez čp/če občanská vybavenost na pozemku p.č.798,
- budovy bez čp/če občanská vybavenost na pozemku p.č.799,
- budovy bez čp/če garáž na pozemku p.č.802/6,
- budovy bez čp/če garáž na pozemku p.č.802/13,
- budovy bez čp/če garáž na pozemku p.č.802/14,

- budovy bez čp/če občanská vybavenost na pozemku p.č.802/15,
- budovy bez čp/če občanská vybavenost na pozemku p.č.802/16,
- budovy bez čp/če výroba na pozemku p.č.802/24,
- budovy bez čp/če výroba na pozemku p.č.802/25,
- pozemku p.č.785 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.786 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.790/1 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.790/2 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.790/3 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.790/4 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.790/5 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.791 zastavěná plocha a nádvoří,
- části pozemku p.č.792/1 zastavěná plocha a nádvoří oddělené a nově označené geometrickým plánem č.5702-329/2012 jako pozemek p.č.792/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 9986m²,
- pozemku p.č.792/8 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.792/9 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.792/10 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.792/11 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.792/12 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.792/13 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.792/14 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.792/15 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.792/16 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.792/17 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.792/18 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.792/19 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.793 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.794 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.797 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.798 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.799 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.800 ostatní plocha-jiná plocha,
- pozemku p.č.802/1 ostatní plocha-zeleň,
- pozemku p.č.802/2 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.802/3 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.802/4 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.802/5 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.802/6 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.802/7 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.802/8 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.802/9 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.802/10 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.802/13 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.802/14 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.802/15 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.802/16 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.802/21 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.802/22 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č.802/23 zastavěná plocha a nádvoří,

- pozemku p.č.802/24 zastavěná plocha a nádvoří,
 - pozemku p.č.802/25 zastavěná plocha a nádvoří,
 - pozemku p.č.802/26 zastavěná plocha a nádvoří,
 - pozemku p.č.807 ostatní plocha-zeleň,
 - pozemku p.č.808 zastavěná plocha a nádvoří,
 - pozemku p.č.809 ostatní plocha-zeleň,
- vše v k.ú. Znojmo-město, obec Znojmo, včetně všech součástí a příslušenství,
za nejvyšší nabídku kupní ceny, minimálně však za 72 500 000,-Kč, který tvoří přílohu
č. zápisu (příloha č.1 materiálu)

b) s c h v a l u j e kauci ve výši 3 000 000,-Kč a smluvní pokutu ve výši 3 000 000,-Kč.
Kauce bude složena zájemci o koupi výše uvedených nemovitostí za podmínek návrhu
Smlouvy o složení a užití kaucí, který tvoří přílohu č. zápisu (příloha č.2 materiálu)

c) u k l á d á odboru majetkovému zveřejnit záměr prodeje nemovitostí zákonem
stanoveným způsobem

T : 5.4.2013

<i>Zpracoval:</i>	<i>Vedoucí odboru:</i>	<i>Právní garance:</i>	<i>Předkládá:</i>
Mgr. Barbora Drnovská,v.r. právník oddělení majetkoprávního odboru majetkového	Ing. Petr Beneš,v.r. vedoucí odboru majetkového	Mgr. Barbora Drnovská,v.r. právník oddělení majetkoprávního odboru majetkového	Bc. Zdeněk Pavlík,v.r. náměstek hejtmána Jihomoravského kraje
			<i>Spolupředkládá:</i>
			Ing. Antonín Tesařík,v.r. člen Rady Jihomoravského kraje
<i>Dotčené odbory:</i>	<i>Dotčené odbory:</i>	<i>Další dotčené odbory:</i>	<i>Další dotčené odbory:</i>
Ing. Ludmila Hrachovinová vedoucí odboru ekonomického	Mgr. Martin Petřík,v.r. pověřen zastupováním vedoucího odboru zdravotnictví	Ing. Pavel Šrom,v.r. vedoucí odboru investic	

D ů v o d o v á z p r á v a

Jihomoravský kraj je výlučným vlastníkem nemovitostí včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Znojmo-město zapsaných na LV č.1646 a LV 13457 vedených Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Znojmo, tvořících areál tzv. „staré nemocnice“ ve Znojmě. Celková výměra pozemků v areálu určených k prodeji činí 29 881m².

Uvedené nemovitosti jsou v současné době svěřeny příspěvkové organizaci kraje – **Nemocnice Znojmo, IČ: 00092584** (dále jen „příspěvková organizace“) vyjma dvou budov skladů na pozemcích p.č.802/24 a p.č.802/25, které budou v nejbližší době této příspěvkové organizaci svěřeny.

Areál tzv. „staré nemocnice“ se nachází v okrajové historické části města Znojma a je vymezen ulicemi Vídeňská, Dyjská a Na Kolbišti a je začleněn do památkově chráněného území (budova bez čp/če na pozemku p.č.794 je nemovitou kulturní památkou).

Z jihozápadní strany ohraničuje areál sráz směrem k řece Dyji. Areál je tvořen budovami (pavilony) s lékařskými nemocničními službami a službami souvisejícími, pozemky s venkovními úpravami a trvalými porosty. Stáří budov je převážně více jak 80let, nejstarší budovy jsou z roku 1760. V průběhu užívání byly vnitřní prostory budov postupně modernizovány v omezeném rozsahu, tak aby byl zajištěn běžný chod nemocnice, přičemž některé objekty jsou pro již nevyhovující vnitřní prostory bez využití.

Areál nemocnice je přístupný hlavním vjezdem z ulice Vídeňská.

Předmětné nemovitosti byly příspěvkovou organizací označeny za **nepotřebné a odbor zdravotnictví prodej nemovitostí doporučil**.

Předmětem prodeje nejsou budovy a pozemky v současné době sloužící jako léčebna dlouhodobě nemocných, a to budova bez čp/če na pozemcích p.č.787 a 788, budova bez čp/če na pozemku p.č.789 a pozemky p.č.787, 788, 789, 792/20 a část pozemku p.č.792/1 oddělená a nově označená geometrickým plánem č.5702-329/2012 jako pozemek p.č.792/21 o výměře 739m², vše k.ú. Znojmo-město. Celková výměra činí 3 415m².

K ocenění nemovitostí byl vypracován Ing. Janem Zámečником, znalcem, znalecký posudek č.2370-158/12 ze dne 19.10.2012, kterým byla **tržní cena nemovitostí** stanovena ve výši **69 426 000,-Kč**.

Podle platného územního plánu je areál nemocnice zařazen do **plochy pro občanskou vybavenost**-jmenovitě pro **zdravotnické zařízení (Oz)**. V současné době **připravuje město Znojmo nový územní plán**, přičemž zde je areál nemocnice navržen k zařazení jako plocha smíšená obytná umožňující polyfunkční využití území. Podle sdělení odboru výstavby Městského úřadu Znojmo je předpokládáno vydání nového územního plánu nejdříve na konci I. čtvrtletí roku 2013. V případě, že by byl nový územní plán města vydán v navržené podobě (viz výše) činila by **podle názoru znalce tržní cena předmětných nemovitostí 87 211 000,-Kč**.

Vzhledem ke skutečnosti, že příspěvková organizace (ani Zdravotnická záchranná služba Jihomoravského kraje, příspěvková organizace, která užívá část nemovitostí na základě smlouvy o výpůjčce) nedisponuje v současné době dostatečnou kapacitou prostor, aby bylo

možné všechny provozy působící v areálu „staré“ nemocnice přemístit do areálu „nové“ nemocnice, zůstane část prostor v areálu „staré“ nemocnice obsazena a k jejich postupnému vyklizení bude docházet až do konce roku 2015.

Z tohoto důvodu bude jako **podmínka účasti v nabídkovém řízení stanovena povinnost, aby součástí nabídky bylo čestné prohlášení zájemce uzavřít k datu podpisu kupní smlouvy** s Nemocnicí Znojmo, příspěvkovou organizací, a Zdravotnickou záchrannou službou Jihomoravského kraje, příspěvkovou organizací, jako nájemci, **smlouvy o nájmu**, s tím, že:

- předmětem nájmu budou nemovitosti - nebytové prostory a část pozemku uvedené v tabulce, která tvoří přílohu č.5 tohoto materiálu, přičemž současně bude v záměru prodeje vyhrazeno právo prodávajícího rozsah nemovitostí zúžit v případě, že do doby realizace prodeje a uzavření smluv o nájmu budou některé další prostory vyklizeny,
- za roční nájemné v maximální výši cca 3 500 000,-Kč/rok (výše nájemného stanovena znalcem bez nákladů na služby s nájmem spojené) v případě zachování rozsahu prostor dle tabulky uvedené v předchozím bodě,
- doba nájmu – na dobu určitou do 31.12.2015,
- další podmínky smlouvy o nájmu:
 - výpověď smlouvy o nájmu ze strany pronajímatele (kupujícího) pouze v případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného delší než 90 kalendářních dní,
 - výpověď ze strany nájemce bez udání důvodu s dvouměsíční výpovědní lhůtou,
 - závazek umožnit vjezd a vstup do areálu, zajistit dodávku tepla a energií pro provoz léčebny dlouhodobě nemocných.

Radou Jihomoravského kraje byl dne 29.11.2012 usnesením č.183/12/R2 schválen **záměr prodeje nemovitostí za nejvyšší nabídku kupní ceny, minimálně však za 72 500 000,-Kč** (k tržní ceně nemovitostí stanovené znaleckým posudkem byly připočítány náklady spojené s prodejem).

Záměr prodeje byl zveřejněn na úřední desce Krajského úřadu Jihomoravského kraje od 19.12.2012 do 13.2.2013 a dále v celostátním a regionálním tisku a na realitním serveru. O záměru prodeje bylo současně informováno i město Znojmo, developerské společnosti a realitní kanceláře.

Ve lhůtě stanovené záměrem prodeje tj. do 12.2.2013 **nebyla odboru majetkovému doručena žádná nabídka k odkoupení nemovitostí.**

Radě Jihomoravského kraje je nyní záměr prodeje opětovně za stejných podmínek předkládán, a to jako **záměr prodeje nemovitostí za nejvyšší nabídku kupní ceny, minimálně však za 72 500 000,-Kč** (k tržní ceně nemovitostí stanovené znaleckým posudkem jsou připočítány náklady spojené s prodejem).

Záměr prodeje bude zveřejněn na úřední desce Krajského úřadu Jihomoravského kraje a dále v celostátním a regionálním tisku a na realitním serveru. O záměru prodeje bude současně informováno i město Znojmo, developerské společnosti a realitní kanceláře.

Současně je Radě Jihomoravského kraje předkládán **návrh smlouvy o složení a užití kauce**. Na základě této smlouvy podepsané ze strany zájemců o koupi nemovitostí, bude na účet Jihomoravského kraje složena jednotlivými zájemci **částka 3 000 000,-Kč jako kauce** a to nejpozději v den ukončení příjmu nabídek, tj. v termínu, který bude uveden v záměru prodeje nemovitostí (**smluvní pokutu navrhuje odbor majetkový ve výši 3 000 000,-Kč**).

Smlouvy budou následně předloženy Radě Jihomoravského kraje k projednání a schválení.

- Přílohy:
1. záměr prodeje
 2. návrh Smlouvy o složení a užití kauce
 3. snímek katastrální mapy
 4. geometrický plán č.5702-329/2012
 5. tabulka (podklad pro smlouvy o nájmu)