

Rada Jihomoravského kraje

127. schůze konaná dne 10.12.2015

Materiál k bodu č. 117 programu:

Úplatný převod areálu nemocnice v k.ú. Znojmo-město – vyhodnocení nabídky (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 uzavření smlouvy o složení a užití kauce sjednané mezi Jihomoravským krajem a společností AX Real s.r.o., IČO: 04543076, se sídlem Bantice č. p. 76, PSČ 671 61, jejíž text tvoří přílohu č. zápisu (příloha č. 1 materiálu),

b) b e r e n a v ě d o m í, že na základě zveřejněného záměru prodeje:

- pozemku p. č. 785 zastavěná plocha a nádvoří s budovou č. p. 586 občanská vybavenost jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 786 zastavěná plocha a nádvoří s budovou č. p. 587 občanská vybavenost jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 790/1 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 790/2 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 790/3 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 790/4 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 790/5 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 791 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,
- části pozemku p. č. 792/1 zastavěná plocha a nádvoří oddělené geometrickým plánem č. 5702-329/2012 a nově označené jako pozemek p. č. 792/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 9986 m²,
- pozemku p. č. 792/8 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če jiná stavba jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 792/9 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če jiná stavba jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 792/10 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če jiná stavba jako jeho součástí,

- pozemku p. č. 792/11 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če jiná stavba jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 792/12 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 792/13 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 792/14 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 792/15 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 792/16 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 792/17 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 792/18 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 792/19 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če jiná stavba jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 793 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 794 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če zemědělská stavba, nemovitá kulturní památka, jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 797 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 798 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 799 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 800 ostatní plocha-jiná plocha,
 - pozemek p. č. 802/1 ostatní plocha-zeleň,
 - pozemku p. č. 802/13 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 802/14 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 802/15 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 802/16 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 802/24 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če výroba jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 802/25 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če výroba jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 807 ostatní plocha-zeleň,
 - pozemku p. č. 808 zastavěná plocha a nádvoří s budovou č. p. 591 občanská vybavenost jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 809 ostatní plocha-zeleň,
- vše způsob ochrany památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území,
vše v k. ú. Znojmo-město, obec Znojmo,
za nejvyšší nabídku kupní ceny,

podala nabídku společnost AX Real s.r.o., IČO: 04543076, se sídlem Bantice č. p. 76, PSČ 671 61 (příloha č. 2 materiálu),

c) otevřela a projednala nabídku kupní ceny podanou společností AX Real s.r.o., IČO: 04543076, se sídlem Bantice č. p. 76, PSČ 671 61,

d) ukládá odboru majetkovému sjednat se společností AX Real s.r.o., IČO: 04543076, se sídlem Bantice č. p. 76, PSČ 671 61, podmínky prodeje:

- pozemku p. č. 785 zastavěná plocha a nádvoří s budovou č. p. 586 občanská vybavenost jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 786 zastavěná plocha a nádvoří s budovou č. p. 587 občanská vybavenost jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 790/1 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 790/2 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 790/3 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 790/4 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 790/5 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 791 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,
- části pozemku p. č. 792/1 zastavěná plocha a nádvoří oddělené geometrickým plánem č. 5702-329/2012 a nově označené jako pozemek p. č. 792/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 9986 m²,
- pozemku p. č. 792/8 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če jiná stavba jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 792/9 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če jiná stavba jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 792/10 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če jiná stavba jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 792/11 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če jiná stavba jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 792/12 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 792/13 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 792/14 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 792/15 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 792/16 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 792/17 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 792/18 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,

- pozemku p. č. 792/19 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če jiná stavba jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 793 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 794 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če zemědělská stavba, nemovitá kulturní památka, jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 797 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 798 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 799 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 800 ostatní plocha-jiná plocha,
 - pozemek p. č. 802/1 ostatní plocha-zeleň,
 - pozemku p. č. 802/13 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 802/14 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 802/15 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 802/16 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 802/24 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če výroba jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 802/25 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če výroba jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 807 ostatní plocha-zeleň,
 - pozemku p. č. 808 zastavěná plocha a nádvoří s budovou č. p. 591 občanská vybavenost jako jeho součástí,
 - pozemku p. č. 809 ostatní plocha-zeleň,
- vše způsob ochrany památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území,
vše v k. ú. Znojmo-město, obec Znojmo,
za kupní cenu ve výši Kč a předložit materiál ve věci prodeje k projednání
orgánům Jihomoravského kraje.

K materiálu: „Úplatný převod areálu nemocnice v k.ú. Znojmo-město – vyhodnocení nabídky“

<i>Zpracoval:</i>	<i>Vedoucí odboru:</i>	<i>Předkládá (za příslušný úsek):</i>	<i>Předkládá:</i>
Mgr. Barbora Drnovská v. r. právník oddělení majetkoprávního odboru majetkového	Ing. Petr Beneš v. r. vedoucí odboru majetkového	Bc. Zdeněk Pavlík v. r. náměstek hejtmána	Bc. Zdeněk Pavlík v. r. náměstek hejtmána
<i>Právní garance:</i>	<i>Vedoucí úseku:</i>		<i>Spolupředkládá:</i>
Mgr. Barbora Drnovská v. r. právník oddělení majetkoprávního odboru majetkového	JUDr. Roman Heinz, Ph.D. v. r. pověřen vedením úseku dopravy a majetku		Ing. Antonín Tesařík v. r. člen rady
<i>Dotčené odbory:</i>	<i>Dotčené odbory:</i>	<i>Další dotčené odbory:</i>	<i>Další dotčené odbory:</i>
Ing. Ludmila Hrachovinová vedoucí odboru ekonomického			

D ů v o d o v á z p r á v a

Jihomoravský kraj je výlučným vlastníkem nemovitostí v k. ú. Znojmo-město zapsaných na LV 1646 vedených Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Znojmo, a tvořících **areál tzv. staré nemocnice ve Znojmě**. Celková výměra pozemků v areálu určených k prodeji činí 29 447 m².

Uvedené nemovitosti jsou v současné době svěřeny příspěvkové organizaci kraje – **Nemocnice Znojmo, IČO: 00092584** (dále jen „příspěvková organizace“).

Areál 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). Areál je tvořen budovami (pavilony) s lékařskými nemocničními službami a službami souvisejícími, pozemky s venkovními úpravami a trvalými porosty. Areál nemocnice je přístupný hlavním vjezdem z ulice Vídeňská.

Stáří budov je převážně více jak 80let. V současné době je část objektů využívána pro potřeby Nemocnice Znojmo a dále pro potřeby Zdravotnické záchranné služby Jihomoravského kraje. Část objektů není využívána a byla vyklizena již před několika lety. Stavebnětechnický stav starých - historických staveb je z velké části neuspokojivý a to především díky neodborným a nevhodným opravám a rekonstrukcím, které byly prováděny v minulých letech a také v důsledku několikaletého nevyužívání objektů. Novodobější stavby umístěné v tomto areálu jsou převážně provizorního provedení (lehké konstrukce) a vlivem nevyužívání rychle chátrají. Nejkritičtější stav je v objektech č. p. 586 a č. p. 587, kde dochází ke statickým poruchám.

Podle platného územního plánu je areál nemocnice označen jako lokalita č. 35 a je zařazen do ploch C/a2- smíšená obytná a Z - sídelní zeleň s povinností zpracování tzv. regulačního plánu.

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 pozemek p. č. 787 s budovou bez čp/če jako jeho součástí, pozemek p. č. 789 s budovou bez čp/če jako jeho součástí, pozemek p. č. 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.

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 2016.

Z tohoto důvodu **bude zájemce zavázán uzavřít k datu podpisu kupní smlouvy smlouvy o nájmu** s Nemocnicí Znojmo, příspěvkovou organizací, a Zdravotnickou záchrannou službou Jihomoravského kraje, příspěvkovou organizací, jako nájemci, s tím, že:

- předmětem nájmu budou nemovitosti - nebytové prostory a části pozemku, které není možné v současné době vyklidit

- za roční nájemné v maximální výši cca 739 570 Kč/rok (výše nájemného stanovena znalcem bez nákladů na služby s nájmem spojené),
- doba nájmu – na dobu určitou do 31.12.2016,
- další podmínky smlouvy o nájmu:
 - výpověď smlouvy o nájmu ze strany pronajímatele (kupujícího) pouze v případě prodloužení nájemce 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.

(pozn.: budova č.p. 586 užívaná jako rehabilitace bude vyklizena do 31.12.2015 a není tedy zařazena mezi nemovitosti, u kterých bude vyžadováno uzavření smlouvy o nájmu).

Záměr prodeje za nejvyšší nabídku kupní ceny, minimálně za 72 500 000 Kč, byl v minulosti již **několikrát Radou Jihomoravského kraje schválen** (dne 29.11.2012 usnesením č.183/12/R2, dne 7.3.2013 usnesením č.864/13/R12, dne 13.6.2013 usnesením č.1695/13/R23 a dne 17.10.2013 usnesením č.2492/13/R34). Záměr byl zveřejněn na úřední desce krajského úřadu, úřední desce města Znojmo, dále v celostátním a regionálním tisku a na realitním serveru. O záměru prodeje byly současně informovány developerské společnosti a realitní kanceláře.

Současně byl areál nabízen na trhu s realitami na základě Dohody o zajištění zájemců o koupi nemovitosti a inzerci záměru prodeje, která byla uzavřena mezi Jihomoravským krajem a realitní společností REAL SPEKTRUM a.s. dne 23.10.2013. Potenciální zájemci odůvodňovali svůj negativní postoj zejména podle jejich názoru vysokou cenou, problematickým využitím budov, resp. velkými náklady do asanace a nové výstavby a v neposlední řadě problematickým umístěním areálu v památkově chráněném území. Závěrem společnost doporučuje zvážit rozdělení areálu, snížit kupní cenu na cca polovinu a vypsát nové nabídkové řízení.

S ohledem na předchozí neúspěšná nabídková řízení **bylo zadáno zpracování nového znaleckého posudku ke stanovení obvyklé ceny nemovitostí**, přičemž tento nový znalecký posudek č.906-78/2013 ze dne 5.1.2014 byl zpracován Ing. Lenkou Žákovou a obvyklá cena nemovitostí byla stanovena ve výši **45 300 000 Kč**.

Radou Jihomoravského kraje byl záměr prodeje schválen dne 23.1.2014, a to jako **záměr prodeje nemovitostí za nejvyšší nabídku kupní ceny, minimálně za 45 650 000 Kč** (k obvyklé ceně stanovené znaleckým posudkem byly připočítány náklady spojené s prodejem). Záměr prodeje byl zveřejněn na úřední desce krajského úřadu a na realitním serveru www.sreality.cz. Byly informovány realitní kanceláře a developerské společnosti, zájemci o informace vedení v evidenci OM, apod. O záměru prodeje bylo současně opětovně informováno i město Znojmo. Ve lhůtě stanovené záměrem prodeje nebyla odboru majetkovému předložena žádná nabídka k odkoupení.

Záměr prodeje byl opakovaně schválen **Radou Jihomoravského kraje dne 5.5.2014 usnesením č.3881/14/R53 jako záměr prodeje nemovitostí za nejvyšší nabídku kupní ceny (prodej v režimu podpory malého rozsahu, tj. „podpory de minimis“)**.

Záměr prodeje byl zveřejněn na úřední desce krajského úřadu, na realitním serveru www.sreality.cz a v realitních inzertních novinách GRAND REALITY. Byly informovány realitní kanceláře a developerské společnosti, zájemci o informace vedení v evidenci OM, apod. O záměru prodeje bylo současně opětovně informováno i město Znojmo.

Ve lhůtě stanovené v záměru prodeje byla odboru majetkovému doručena pouze **jedna nabídka**, a to nabídka , která byla předložena v uzavřené obálce Radě Jihomoravského kraje 6.8.2014 k otevření a vyhodnocení. Rada Jihomoravského kraje

obálku s nabídkou otevřela, projednala a nabídku nepřijala, přičemž současně záměr prodeje zrušila (nabídka činila 12 250 000 Kč).

Záměr prodeje byl opětovně předložen Radě Jihomoravského kraje dne 22.10.2015 jako záměr prodeje za nejvyšší nabídku kupní ceny (prodej v režimu podpory malého rozsahu, tj. podpory de minimis) a schválen usnesením č. 8005/15/R120.

Záměr prodeje byl zveřejněn na úřední desce krajského úřadu, na realitních serverech a současně byl objekt nabízen také prostřednictvím realitní kanceláře. O záměru prodeje bylo opět informováno město Znojmo a zájemci o pravidelné informace z databáze vedené odborem majetkovým.

Ve lhůtě stanovené v záměru prodeje byla odboru majetkovému doručena **pouze jedna nabídka, a to nabídka společnosti AX Real s.r.o., IČO: 04543076, která je nyní předkládána v uzavřené obálce Radě Jihomoravského kraje k otevření a vyhodnocení.**

Ve stanovené lhůtě byla na základě Smlouvy o složení a užití kaucí tímto zájemcem složena na účet JMK i požadovaná kaucí ve výši 600 000 Kč. Smlouva o složení a užití kaucí je rovněž předkládána Radě Jihomoravského kraje ke schválení.

K výši kupní ceny s ohledem na uplatnění pravidla podpory de minimis:

Prodej nemovitostí územním samosprávným celkem za cenu nižší, než je cena obvyklá stanovená znaleckým posudkem, je považováno předpisy EU za veřejnou podporu. Výjimkou je pravidlo de minimis, které stanoví, že pokud veřejná podpora ve formě převodu nemovitostí za zvýhodněnou cenu (rozumí se cena nižší než je cena obvyklá určená znalcem) spolu s dalšími podporami de minimis vyplacenými danému příjemci podpory v současném a dvou předchozích účetních obdobích, nepřevyšuje částku 200 000 €, jedná se o podporu, která nepodléhá oznamovací povinnosti vůči Komisi EU.

Vzhledem k výši obvyklé ceny areálu, která byla znalcem stanovena na 45 300 000 Kč, a také k čestnému prohlášení zájemce (ověřeno i v registru podpor de minimis), že v rozhodném období podporu de minimis nečerpal, **je přípustné nemovitosti prodat za kupní cenu v minimální výši cca 40 000 000 Kč.**

Zájemce může čerpat podporu de minimis v plné výši 200 000 €, tj. 5 400 000 Kč (při kurzu k 1.12.2015 cca 27 Kč za €), to znamená, že prodej může být realizován pouze za cenu o cca 5 400 000 Kč nižší než je obvyklá cena stanovená znaleckým posudkem (45 300 000 Kč – 5 400 000 Kč = 39 900 000 Kč). Je nutné upozornit, že výše podpory se přepočítává dle kurzu ke dni rozhodnutí Zastupitelstva Jihomoravského kraje o prodeji a v mezidobí může dojít ke změně kurzu a z tohoto důvodu je doporučená minimální výše kupní ceny zaokrouhlena směrem nahoru.

Materiál obsahuje osobní údaje ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Materiál je možné po jeho projednání odevzdat na oddělení organizační odboru kancelář hejtmána ke skartaci. V opačném případě osoba přebírá odpovědnost za ochranu osobních údajů.

Přílohy: č. 1 smlouva o složení a užití kaucí
 č. 2 nabídka k odkoupení