

**Podrobná důvodová zpráva:****Ad A. 1. a „ruší“**

Předkládaný návrh je dalším dílčím krokem k postupnému vypořádání vlastnických vztahů k pozemkům pod silnicemi II. a III. třídy, které zůstaly ve vlastnictví státu a k nimž dosud přísluší výkon práva hospodaření Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. Konkrétně se jedná o silnici:

- v k. ú. Lačnov – silnice III/4943, III/4946.

Majetkový správce ŘSZK i věcně příslušný ODSH jako osoba odpovědná za majetek s navrhovanou transakcí souhlasí.

Navrhuje se zrušení části usnesení ZZK č. 0021/Z02/16 ze dne 19. 12. 2016. K rušení případu dochází z důvodu dlouhého schvalovacího řízení na straně převodce, a to České republiky – Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. Opětovně projednání bezúplatného nabytí předmětných pozemků bude předloženo na zasedání Zastupitelstva Zlínského kraje, které se bude konat dne 04. 05. 2026 a to pod bodem A. 1.

Část usnesení č. 0021/Z02/16 ze dne 19. 12. 2016 - část schvaluje – písm. A, bod 21 navrhované ke zrušení:

ZZK schvaluje

Nabytí nemovitých věcí do vlastnictví Zlínského kraje v očekávaných výměrách, a to včetně veškerých jejich součástí a příslušenství:

A. bezúplatným převodem pozemků:

21. vedených v katastru nemovitostí příslušného katastrálního pracoviště Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj pro obec a k. ú. Lačnov:

- p. č. 3459/1, ostatní plocha,

- p. č. 3459/2, ostatní plocha,

- p. č. 3467/1, ostatní plocha,

- p. č. 3467/6, ostatní plocha,

zapsaných na LV č. 60000, od ČR - Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 42, 128 00 Praha 2, IČ 69797111.

**Ad A. 2.**

Jedná se o vzájemné majetkoprávní vypořádání mezi městem Valašské Meziříčí a Zlínským krajem. Předmětný pozemek o celkové výměře 31 m<sup>2</sup> se nachází na zahradě Dětského domova Valašské Meziříčí a je jím plně využíván. Souběžně je předkládán ke schválení i převod pozemku o celkové výměře 241 m<sup>2</sup> (nacházející se pod tělesem místní komunikace – chodníkem a veřejnou zelení) z vlastnictví kraje do vlastnictví města. Dětský domov Valašské Meziříčí jako příspěvková organizace příslušná k hospodaření, věcně příslušný Odbor školství, mládeže a sportu s navrhovanou transakcí souhlasí.

**Ad B. 1.**

Vedení kraje se se statutárním městem Zlín dohodlo na koupi budovy 23 do vlastnictví Zlínského kraje za účelem provozu Technologického inovačního centra s.r.o. (dále jen „TIC“). Budova je od roku 2006 předmětem smlouvy o výpůjčce uzavřené mezi statutárním městem Zlínem a TIC, za účelem provozování podnikatelského inovačního centra, které vytváří podmínky pro přípravu projektů a programů v rámci aplikovaného výzkumu, pro podporu podnikání a podnikatelských aktivit s vysokou přidanou hodnotou. Společníky TIC jsou Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně a Zlínský kraj.

Před rokem 2006 prošla budova rekonstrukcí v hodnotě 67 mil. Kč pro potřeby TIC. Projekt byl financován z dotačního titulu, podíl statutárního města Zlín činil 21 mil. Kč. Následně statutární město Zlín poskytlo TIC investiční dotaci na dovybavení budovy ve výši 2,7 mil. Kč. TIC celou budovu od roku 2006 užíval na základě smlouvy o výpůjčce, statutárnímu městu Zlín tedy neplynuly z budovy žádné příjmy, pouze výdaje spojené s údržbou. V roce 2023 byla s TIC uzavřena nová smlouva o výpůjčce, která mj. zahrnovala vyjmutí komerčních prostor restaurace a kavárny z výpůjčkové smlouvy k 1. 1. 2024 a odběr služeb od TIC s ročním plněním, jejichž hodnota se odvíjí od předpokládané výše příjmů z nájemného.

Od 1. 1. 2024 byly tedy k této budově uzavřeny dvě smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání:

- se společností Lakšmí s.r.o., IČO 27752178, výměra 340,67 m<sup>2</sup> pro vegetariánskou restauraci, nájemné 379.596,96 Kč bez DPH za rok,
- se společností KávovéHolky s.r.o., IČO 07932570, výměra 80,58 m<sup>2</sup> pro kavárnu, nájemné 128.928 Kč bez DPH za rok; KávovéHolky s.r.o. postoupily smlouvu o nájmu ke dni 1. 8. 2024 na společnost Kafe Úsvit s.r.o. (dříve Mlsné děvče s.r.o.), IČO 21589046.

Na Zlínský kraj jako kupujícího přejdou s vlastnictvím i veškeré výše uvedené užívací smluvní vztahy, které se k budově váží.

Město předložilo znalecký posudek č. 7054/47/2024 ze dne 6. 5. 2024, vypracovaný Ing. Kostkou na cenu obvyklou ve výši 160,5 mil. Kč. Zlínský kraj nechal vypracovat znalecký posudek č. 097794/2025 ze dne 14. 1. 2026, vypracovaný Znaleckým a oceňovacím institutem s. r.o., znaleckou kancelář, na cenu obvyklou ve výši 146 mil. Kč. Kupní cena byla mezi Zlínským krajem a statutárním městem Zlín dohodnuta na základě aktuálnějšího znaleckého posudku ve výši 146 mil. Kč. Plnění je osvobozeno od DPH, neboť uplynulo více než 23 měsíců od kolaudace nebo podstatné změny.

Odbor investic absolvoval prohlídku stavby se zástupci TIC, se kterými detailně prošel stav budovy. Na základě této prohlídky Odbor investic konstatoval:

- že pokud se bude budova využívat pro stejné účely jako doposud, nebude nutné vynakládat žádné finanční prostředky na opravu budovy;
- není vyloučeno, že bude potřeba oprav provozního charakteru, které by mohly být pouze v řádech nižších statisíců.

Správu nemovitostí bude vykonávat Odbor ekonomický a částečně TIC. Užívací tituly budou po nabytí nemovitostí dodatkovány dle potřeb kraje.

Ad B. 2. – 3., 6. – 7., 9. – 10., 12.

Jedná se o nové případy výkupů pozemků pod silnicemi II. a III. třídy – majetkoprávní vypořádání tzv. historických zátěží, které jsou hrazeny z prostředků rozpočtu ZK. Za účelem sjednocení vlastnictví stavby a pozemku, na němž se nachází, vykupuje kraj postupně po zpracování technické dokumentace pozemky od jejich vlastníků. Takový postup umožňuje v časovém předstihu zamezit případným problémům při plánování a následné realizaci oprav těles a jejich případné zařazení pro zajištění financování v rámci dotačních titulů, kde podmínkou je vlastnictví kraje jak k tělesu komunikace, tak k pozemku, na němž se komunikace nachází.

Ceny jednotlivých pozemků jsou obecně stanoveny ve státě v minulosti refundované výši, tj. za pozemky pod silnicemi II. třídy 100 Kč/m<sup>2</sup> a III. třídy 60 Kč/m<sup>2</sup>.

V případě uvedeném v bodě 2. (k. ú. Jarošov u Uherského Hradiště) je cena stanovena dle znaleckého posudku ve výši 328,50 Kč/m<sup>2</sup>. V případě uvedeném v bodě 7. (k. ú. Divnice) je cena stanovena dle požadavku vlastníka ve výši 150 Kč/m<sup>2</sup>, což lze vzhledem k celkově nízké částce (podíl z malé výměry) a výši nákladů na případné vyvlastnění (správní poplatky, znalecký posudek atd.) považovat za akceptovatelné.

V případě uvedeném pod bodem 12. se jedná o výkup spoluvlastnických podílů k pozemku v k. ú. Kotojedy, nacházející se pod stavbou II/367 (staré zátěže – placeno z rozpočtu ZK, cena obvyklá pozemku dle znaleckého posudku činí 415,35 Kč/m<sup>2</sup>). Pozemek je dotčen připravovanou stavbou – rekonstrukcí mostu ev. č. 367-012. Z důvodu připravované stavby byl vypracován geometrický plán na rozdělení pozemku p.č. 278/5 v k. ú. Kotojedy, který je také ve vlastnictví singulárních vlastníků rovněž jako pozemek p.č. 63/2 v k. ú. Kotojedy. Se singulárními vlastníky bylo při vyhotovování geometrického plánu jednáno, bohužel většina s z nich jednání odmítala a s majetkoprávním vypořádáním pozemků pod připravovanou stavbou předběžně nesouhlasila. Z tohoto jednání bylo zřejmé, že bude nutno pozemky zastavěné připravovanou stavbou vyvlastnit, proto bylo zadáno vypracování znaleckého posudku, který je pro majetkoprávní vypořádání končící vyvlastňovacím řízením podmínkou. Kupní cenu dle znaleckého posudku někteří podíloví spoluvlastníci akceptovali.

Pozemky jsou zastavěny silnicemi II. a III. třídy, a to:

- v k. ú. Jarošov u Uherského Hradiště – silnice II/497,
- v k. ú. Záhorovice – silnice II/495,

- v k. ú. Hovězí – silnice III/4873a,
- v k. ú. Divnice – silnice II/495,
- v k. ú. Kvasice – silnice III/36744,
- v k. ú. Břest – silnice III/4327,
- v k. ú. Kotojedy – silnice II/367.

Majetkový správce ŘSZK a věcně příslušný ODSH s navrhovanou transakcí souhlasí.

Ad B. 4., 5., 8., 13.

Jedná se o případy výkupu pozemků pod silnicemi v rámci staveb připravovaných či realizovaných Ředitelstvem silnic Zlínského kraje. Výkup pozemků bude hrazen z prostředků ŘSZK. V daných případech se jedná o pozemky pod stavbou:

- v k. ú. Valašská Bystřice – „Silnice III/05726: Velká Lhota – Valašská Bystřice“ – cena pozemku 60 Kč/m<sup>2</sup>;

- v k. ú. Nový Hrozenkov – „Silnice III/4879: Nový Hrozenkov, most ev. č. 4879-3“ – cena pozemku 60 Kč/m<sup>2</sup>.

- v k. ú. Soběsuky - „Silnice III/43224: Soběsuky“- bod 8 a) – Jedná se o vypořádání pozemků po stavbě „Silnice III/43224: Soběsuky“. Dle sdělení ŘSZK probíhá výkup pozemků po předmětné stavbě standardně za 60 Kč/m<sup>2</sup>. Nicméně v tomto případě je cena pozemků 100,-Kč/m<sup>2</sup>, a to dle požadavku vlastníka pozemků, který by jinak nesouhlasil s realizací stavby. Pokud by mělo dojít k vyvlastnění předmětných pozemků před stavbou bylo by nutné vypracování znaleckého posudku spolu s oddělovacím geometrickým plánem a následným správním poplatkem (nyní činí 10.000,-Kč). Náklady by tak byly daleko vyšší. Časová náročnost, kdy je nutné dodržování zákonem stanovených lhůt a vzhledem k možnostem vlastníka se během vyvlastňovacího řízení odvolávat, by tak mohla být i otázkou několika let. Z toho důvodu bylo přistoupeno k souhlasu s požadovanou cenou, která bude hrazena z fondu investic organizace ŘSZK.

- v k. ú. Soběsuky - „Silnice III/43224: Soběsuky“- bod 8 b) - Jedná se o vypořádání pozemků po stavbě „Silnice III/43224: Soběsuky“. Dle sdělení ŘSZK probíhá výkup pozemků po předmětné stavbě standardně za 60 Kč/m<sup>2</sup>. Nicméně v tomto případě je cena pozemku 500,-Kč/m<sup>2</sup>, a to dle požadavku vlastníka pozemku, který by jinak nesouhlasil s realizací stavby. Pokud by mělo dojít k vyvlastnění předmětného pozemku před stavbou bylo by nutné vypracování znaleckého posudku spolu s oddělovacím geometrickým plánem a následným správním poplatkem (nyní činí 10.000,-Kč). Náklady by tak byly daleko vyšší. Časová náročnost, kdy je nutné dodržování zákonem stanovených lhůt a vzhledem k možnostem vlastníka se během vyvlastňovacího řízení odvolávat, by tak mohla být i otázkou několika let. Z toho důvodu bylo přistoupeno k souhlasu s požadovanou cenou, která bude hrazena z fondu investic organizace ŘSZK.

- v k. ú. Soběsuky - „Silnice III/43224: Soběsuky“ – bod 8 c) - cena pozemku 60 Kč/m<sup>2</sup>.

- v k. ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem - „Silnice II/437: Bystřice pod Hostýnem, ul. Lipnická“. Cena pozemku v bodě 13. a) - 100 Kč/m<sup>2</sup>; V bodech 13. - b), c) dle požadavků podílových spoluvlastníků je cena ve výši 350 Kč/m<sup>2</sup> a překračuje cenu obvyklou, která dle znaleckého posudku činí 245,1 Kč/m<sup>2</sup>. Dle sdělení ŘSZK je ale požadovaná kupní cena akceptovatelná s ohledem na náklady spojené s vyvlastňovacím řízením (poplatek za zahájení vyvlastňovacího řízení, náklady na případné vyhotovení dalšího znaleckého posudku), možnou časovou náročností procesu vyvlastnění a i s ohledem na časové hledisko, kdy uvedená stavba má být realizována v letošním roce; v bodě 13. d) je cena stanovena dle znaleckého posudku jako cena obvyklá ve výši 245,1 Kč/m<sup>2</sup>.

Majetkový správce ŘSZK a věcně příslušný ODSH s navrhovanou transakcí souhlasí.

Ad B. 11.

Jedná se o vzájemné majetkoprávní vypořádání mezi fyzickou osobou a Zlínským krajem. Na základě žádosti vlastníka předmětného pozemku o souhlas se zateplením budovy, bylo vyvoláno jednání o narovnání majetkoprávních vztahů mezi současným vlastníkem a příspěvkovou organizací Základní školou Halenkov 25. Předmětný pozemek o celkové výměře 44 m<sup>2</sup> se nachází na zahradě Základní školy Halenkov 25 a je převáděn za kupní cenu 444 Kč/m<sup>2</sup> (určena jako cena v místě a čase obvyklá). Souběžně je předkládán ke schválení i převod pozemku o celkové výměře 53 m<sup>2</sup> (nacházející se na

zahradě) z vlastnictví kraje do vlastnictví fyzické osoby. Základní škola Halenkov 25 jako příspěvková organizace příslušná k hospodaření a věcně příslušný Odbor školství, mládeže a sportu s navrhovanou transakcí souhlasí.

Ad B. 14.

Jedná se o koupi nemovitých věcí od fyzické osoby za účelem poskytování pobytové sociální služby, jejímž poskytovatelem jsou Sociální služby Vsetín, příspěvková organizace, která tento soubor nemovitostí využije pro přestěhování 8 klientů Domova se zvláštním režimem (DZR) v Pržně. DZR Pržno je pobytová služba s kapacitou 64 osob. Zařízení poskytuje služby v dlouhodobě nevyhovujících prostorách, které nejsou bezbariérové. Bydlení nemá charakter běžné domácnosti a klienti tráví čas v zařízení, kde nelze oddělit sféru bydlení od sféry práce a trávení volného času. Přestěhováním alespoň části klientů z nevyhovujících podmínek stávajícího zařízení a možnostem účinnějších metod sociální práce, lze očekávat zlepšení kvality života těchto klientů, rozvoj jejich potenciálu a kompetencí, protože takového pokroku nelze v původním limitujícím prostředí dosáhnout. Objekt s č. p. 715 je umístěn v rámci města Zubří, je vhodný pro sociální práci pro cílovou skupinu osob s chronickým duševním onemocněním. Veřejné služby jsou dostupné v rámci města. Tímto by byl naplněn princip transformace – klient nemá služby v ústavu, ale dochází jako běžný občan za službou v komunitě. Vzhledem ke skutečnosti, že v tomto objektu už v minulosti byla poskytována komunitní pobytová sociální služba chráněné bydlení, pro cílovou skupinu klientů s mentálním postižením, lze tak očekávat klidné a bezproblémové soužití klientů služby s okolím a místní komunitou.

Na soubor nemovitostí byl znalcem Ing. Antonínem Bretšnajdrem vypracován aktuální znalecký posudek, který určil cenu obvyklou – tržní ve výši 9.800 tis. Kč, tedy Zlínský kraj zaplatí o 300 tis. Kč nižší cenu, než je cena tržní. Příspěvková organizace Sociální služby Vsetín i věcně příslušný Odbor sociálních věcí s navrhovanou transakcí souhlasí.