

## Záměr pořízení nemovitého majetku

### A. Identifikace nemovitého majetku

#### Vymezení nemovitého majetku

Soubor nemovitých věcí na adrese Zubří, Hamerská č. p. 715, v obci Zubří, katastrálním území Zubří, okres Vsetín, Zlínský kraj:

- Pozemek p. č. 829 (jehož součástí je stavba – rodinný dům č.p. 715), pozemek pod rodinným domem – zastavěná plocha a nádvoří (405 m<sup>2</sup>);
- Pozemek p. č. 830, zahrada (605 m<sup>2</sup>);

Celková výměra pozemků je 1 010 m<sup>2</sup>.

#### Doplňující informace k nemovitému majetku (známá omezení, věcná břemena, ...)

##### **Údaje z územního plánu:**

Dle aktuálního Územního plánu Zubří se soubor nemovitostí nachází v:

BI – plochy individuálního bydlení

Hlavní využití: Bydlení v rodinných domech

Přípustné využití mj.: Stavby a zařízení související a podmiňující bydlení a další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše. Související občanské vybavení místního významu s výjimkou obchodního prodeje o výměře větší než 1000m<sup>2</sup> a nevýrobní služby.

Záměr je tedy v souladu s Územním plánem Zlína.

#### Způsob převodu nemovitého majetku

Úplatný převod – koupě

#### Cena:

**Dohodnutá cena: 9 500 000 Kč**

Byl zpracovaný znalecký posudek o tržní hodnotě nemovitosti – rodinného domu č. p. 715, včetně příslušenství a pozemků, nacházející se v katastrálním území Zubří, obec Zubří, kraj Zlínský.

##### **Komentář k ceně:**

Byl zpracovaný znalecký posudek stanovení ceny obvyklé/tržní hodnoty nemovitostí zapsaných na LV č. 960, včetně součástí a příslušenství, v obci Zubří a katastrálním území Zubří.

Zpracovatel: Ing. Antonín Bretšnajdr

Vyhotoven: v Olomouci 17. 2. 2026

Tržní hodnota: 9 800 000 Kč

#### Stávající majitel a kontaktní údaje

Pan

Petr Auffahrt

██████████  
Velká Bystřice

## **B. Účel pořízení nemovitého majetku, zdůvodnění budoucí využití a**

### Účel pořízení nemovitého majetku

Účelem koupě nemovitosti je její využití pro činnost příspěvkové organizace Sociální služby Vsetín, která tento soubor nemovitostí využije pro přestěhování 8 klientů Domova se zvláštním režimem (DZR) v Pržně, kteří jsou schopni žít v pobytové sociální službě chráněném bydlení.

Celková kapacita služby v tomto místě poskytování je plánována ve výši 8 lůžek rozdělených do 2 domácností po 4 lůžkách. V každé domácnosti by byl (maximálně) 1 dvoulůžkový pokoj a 2 jednolůžkové pokoje.

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.

Od 1. 9. 2024 realizuje organizace dvouletý projekt „Nová šance“. Cílem projektu je revidovat a doplnit potřebné nástroje (dokumenty i lidské zdroje) pro transformaci DZR Pržno na službu komunitního typu, převzetí nové metody sociální práce CARE, edukace pracovníků včetně managementu, osvěta a komunikace s odbornou i laickou veřejností, rodinami a zákonnými zástupci. Projektem se klienti posunou na cestě k běžnému způsobu života. Projektový rámec schválila Rada ZK dne 18.12.2023 svým usnesením č. 1168/R36/23.

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. V objektu v Zubří vznikne chráněné bydlení pro osoby s duševním onemocněním.

### Zdůvodnění pořízení nemovitého majetku

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.

Dále je areál vhodně umístěn "u" komunity. 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.

Dům splňuje parametry komunitního bydlení pro pobytovou službu chráněné bydlení, a to jak interiérem, tak exteriérem (zahrada) a umístěním v lokalitě.

### Nezbytné podmínky pro to, aby mohl být majetek využíván pro daný účel

Vzhledem ke stavu nemovitosti a požadavkům na službu bude nutné provést drobné zásahy a úpravy. V suterénu dojde ke kompletní opravě prostor, které budou určeny personálu. Vzhledem k vlhkosti nemovitosti se taktéž provede odvodnění a odvětrání vnějšího pláště 1. PP. Z dalších stavebních úprav bude potřeba opravit podlahy, příčky a koupelny. Současně bude realizována i nová plynová kotelna. Příspěvková organizace Sociální služby Vsetín, zadala zpracování základního rozpočtu na hlavní opravu. Rozpočtovaná cena: 4 205 000 Kč včetně DPH.

## **C. Časový rámec pro budoucí využití nemovitého majetku**

Po koupi nemovitého majetku předpokládáme nastěhování klientů a spuštění služby dle možnosti nutných stavebních úprav a vybavení potřebným interiérem. Po schválení všech procesních záležitostí (přeregistrování části služby na nové místo poskytování, zařazení do strategických dokumentů Odboru SOC, především Akčního a Střednědobého plánu sociálních služeb, schválení změny místa poskytování Radou ZK) zde může být zahájeno poskytování služby. Aktuální předpoklad zahájení poskytování služby v objektu je v roce 2027.

#### **D. Financování pořízení nemovitého majetku a souvisejících výdajů**

Celkové předpokládané náklady:	13 705 000 Kč
Z toho: <i>Pořízení nemovitosti</i>	9 500 000 Kč
<i>Náklady na úpravy a opravy</i>	4 205 000 Kč

Při kapacitě 8 lůžek by byly náklady na 1 lůžko cca 1 713 000 Kč.

Koupě nemovitosti je navržena financovat z rozpočtu Zlínského kraje roku 2026, finančními prostředky ve výši 9 500 000 Kč, náklady na nezbytné opravy a úpravy ve výši 4 205 000 Kč pak z fondu investic organizace a rozpočtu Zlínského kraje roku 2026 a 2027.

Zpracoval: Odbor sociálních věcí, oddělení sociálních služeb

Dne: 21. 4. 2026