

## Záměr pořízení nemovitého majetku

### A. Identifikace nemovitého majetku

#### Vymezení nemovitého majetku

Rodinný dům s pozemky na adrese U Pekárny 397, 76314 Zlín – Štípa, v obci Zlín, katastrální území Štípa.

Jedná se o:

- pozemek p. č. 1405 o výměře 133 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 397
- pozemek p. č. 1406/1 o výměře 685 m<sup>2</sup>
- pozemek p. č. 1406/2 o výměře 34 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba garáže (bez č. p.)
- pozemek p. č. 1403/2 o výměře 138 m<sup>2</sup>

Vše vedeno Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín.

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

##### **Údaje z územního plánu:**

Dle aktuálního Územního plánu Zlína se soubor nemovitostí nachází v:

Plochy smíšené obytné – SO

Hlavní využití bydlení

Přípustné využití: pozemky staveb a zařízení souvisejícího občanského vybavení; pozemky objektů pro rodinnou rekreaci; pozemky veřejných prostranství, pozemky sdílené zeleně; pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Příčemž Územní plán Zlína definuje pojem související občanské vybavení: např. pozemky staveb a zařízení předškolní výchovy, stravování, pozemky budov maloobchodního prodeje, služby (kadeřnické, masérské, ubytovací, ordinace lékaře a pod.) hřiště, pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nenarušují negativními vlivy provozu užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují nad přípustnou míru životní prostředí souvisejícího území a nepřenášejí nadmístní dopravní vztahy.

Záměr je tedy v souladu s Územním plánem Zlína.

##### **Věcná práva zatěžující nemovitosti:**

Zástavní právo smluvní k zajištění dluhu, se kterým souvisí dále zákaz zcizení a zatížení po dobu existence zástavního práva současně zřizovaného.

#### Způsob převodu nemovitého majetku

Úplatný převod – koupě

### Cena:

13 700 000 Kč

### **Komentář k ceně:**

Na soubor nemovitostí si Zlínský kraj nechal zpracovat dva znalecké posudky:

- znalecký posudek č. 7200/10/2026, zpracovaný znalcem Ing. Lubomírem Kostkou ke dni 7. 2. 2026, který stanovuje cenu obvyklou 12 950 000 Kč;
- znalecký posudek č. 025666/2026, zpracovaný zhotovitelem Znalecký a oceňovací institut s.r.o. ke dni 24. 4. 2026, který stanovuje cenu obvyklou 12 200 000 Kč.

Cena 13 700 0000 Kč je v této výši dohodnuta na základě jednání s majitelkou objektu. Majitelka z původně požadované částky slevila 1 mil. Kč. Na objekt má i další zájemce. Cenu vyjednávala Mgr. Eliška Olšáková, náměstkyně hejtmana Zlínského kraje pro sociální věci a neziskový sektor.

Výsledná požadovaná cena přesahuje cenu stanovenou znaleckými posudky.

Majitelka přislíbila v objektu ponechat bez náhrady další zařízení, konkrétně nábytek jako jsou stoly, židle, skříně, kuchyňské linky včetně vybavení a elektrospotřebičů a další běžné vybavení domácnosti. Objekt bude sloužit pro děti a má co nejvíce připomínat domácí prostředí. Vybavení bude využito pro následující provoz zařízení. V části objektu je opravena elektroinstalace, rozvody vody, topení.

Je navrženo akceptovat vyšší kupní cenu oproti ceně stanovené znaleckým posudkem, a to z důvodu naléhavosti řešení nedostatečné stávající kapacity ZDVOP ve Zlínském kraji při současné vysoké míře naplnění požadavků z hlediska umístění, dostupnosti, dispozičního řešení, technického stavu a přiměřené velikosti oproti jiným nabízeným nemovitostem na trhu, ve vztahu k účelu budoucího využití nemovitosti (viz níže zejm. bod B.). Současně v případě nové výstavby obdobného objektu Zlínským krajem by byly náklady na jednotku kapacity (tj. na lůžko) vyšší oproti koupi uvedeného souboru nemovitostí.

### Stávající majitel a kontaktní údaje

Soukromý majitel.



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

### Účel pořízení nemovitého majetku

Účelem koupě nemovitosti je její využití pro činnost příspěvkové organizace Poradenské a krizové centrum. Ta, kromě jiných služeb, poskytuje i službu Zařízení pro děti vyžadující okamžitou pomoc (ZDVOP).

Tato služba je momentálně poskytována na dvou místech:

- v rodinném domě v městské části Zlína – Mladcové, kde je kapacita 8 lůžek (majetek Zlínského kraje),
- v bytě ve Zlíně, v ulici Nad Ovčírnou, v kapacitě 3 lůžka (pronájem od města Zlína),

přičemž tato celková kapacita 11 lůžek je dlouhodobě nedostačující (nárůst poptávky po službě – 29 žadatelů bylo v roce 2024 odkázáno na jiný ZDVOP).

Zakoupením výše definovaného objektu by organizace, potažmo služba ZDVOP, získala potřebné zázemí pro vybudování 8 lůžek, zázemí pro personál a návštěvní místnost. Oproti tomu by služba opustila pronajatý byt Nad Ovčírnou.

Nově by tedy ZDVOP měl 8 + 8 lůžek, tj. celkovou kapacitu 16 lůžek a získal by tolik potřebné navýšení kapacity oproti současnému stavu o 5 lůžek.

## Zdůvodnění pořízení nemovitého majetku

ZDVOP provozované příspěvkovou organizací Zlínského kraje Poradenské a krizové centrum, poskytuje krizová lůžka dětem, o které se aktuálně nemá kdo postarat a jejichž život, zdraví a příznivý vývoj je tak vážně ohrožen. Toto zařízení je jediným zařízením svého druhu ve Zlínském kraji. Kapacita by měla reflektovat místní potřebu a předejít nutnosti umisťovat děti mimo kraj. Zároveň má naplňovat princip akutní dostupnosti, tzn. možnost přijetí v řádech hodin, maximálně dní.

Dosavadní kapacita se však v posledních letech již ukazuje jako nedostatečná, neodpovídá potřebám dětí, které se ocitají ve Zlínském kraji v ohrožení. Dochází k situacím, kdy není možné včas přijmout dítě či sourozeneckou skupinu.

Od roku 2024 do května 2026 bylo evidováno 143 dětí (z toho 98 ze Zlínského kraje), kterým nebylo možné službu nabídnout z kapacitních důvodů. Zároveň je organizace velmi aktivní ke hledání rychlého řešení situace dítěte tak, aby bylo dítě ve službě opravdu jen po nezbytně nutnou dobu.

Dostupná krizová intervence v rámci ZDVOP může zabránit výrazně vyšším nákladům spojeným s dlouhodobou péčí, ústavní výchovou, případnými zdravotními či psychickými následky. V krizových situacích je zásadní rychlost a intenzita zásahu – když zařízení nemá volné lůžko, může být dítě vystaveno dalšímu traumatu, ohrožení života nebo zdraví. Kapacita zařízení pro děti vyžadující okamžitou pomoc by z uvedených důvodů měla být flexibilnější a odolnější vůči výkyvům. Navýšení kapacity krizového zařízení pro ohrožené děti o 5 lůžek se proto jeví jako přiměřené.

Výše uvedená lokalita o objekt jsou velmi vhodné pro umístění služby ZDVOP a to:

- svou polohou (místní část Zlína);
- splněním specifických podmínek ze strany KHSZK – minimální obytná plocha v pokoji na 1 krizové lůžko, sociální zařízení
- možností vybudování vhodných prostor na principu domácností, tedy prostředí připomínající dětem jejich přirozené prostředí;
- přiměřenou velikostí objektu pro vybudování dvou domácností pro děti i zázemí pro pracovníky a návštěvní místnost;
- dopravní dostupností, návazností na veřejné služby, vzdělávací instituce (škola, školka);
- možností vybudování parkování více aut.

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

V případě koupe objektu bude potřeba realizovat dílčí rekonstrukci vnitřních a částečně i vnějších prostor objektu, s cílem vybudování dvou samostatných domácností pro dětské klienty, každá v kapacitě 4 lůžka a zázemí pro personál.

Dle předběžných zjištění je objekt ve velmi dobrém technickém stavu. Projekt na realizaci rekonstrukce a úpravu vnitřních prostor zatím nebyl zadán, ale nepředpokládá se větší stavební zásah.

## C. Časový rámeček pro budoucí využití nemovitého majetku

Po koupi objektu v polovině roku 2026 předpokládáme následně zpracování projektové dokumentace na úpravu vnitřních prostor a s realizací. Samotné zahájení poskytování služby v upravených prostorách se bude odvíjet od rychlosti projektování a stavebních úprav, s nimi souvisejících veřejných zakázek a dalších vlivech.

## D. Financování pořízení nemovitého majetku a souvisejících výdajů

Koupe nemovitosti je navržena financovat z rozpočtu Zlínského kraje roku 2026. Nepředpokládá se možnost využití finančních prostředků z dotačních titulů typu IROP nebo NPO, jelikož ZDVOP není dle zákona o sociálních službách sociální službou a dotačními programy je tato služba podporována jen výjimečně.