

Předmětem jednání je prodej pozemkové parcely č. 912/1 o výměře 5 623 m², ostatní plocha, a pozemku p.č. 912/2 o výměře 500 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba s č.p. 915, stavba občanského vybavení v katastrálním území Jeseník (dále také předmětné nemovitosti).

V budově č.p. 915 byl do loňského roku umístěn denní stacionář Šimon poskytující služby lidem s mentálním a kombinovaným postižením, a lidem s autismem. V minulosti byla v objektu umístěna mateřská škola.

V červnu 2018 byl na žádost provozovatele stacionáře Charity Jeseník zastupitelstvem města schválen a následně zveřejněn záměr tuto nemovitost prodat. Znaleckým posudkem byla stanovena cena obvyklá ve výši 3.000.000,- Kč a cena výnosová ve výši 1.130.000,- Kč. Realizace prodeje byla podmínkou pro přidělení dotace Charitě Jeseník na výstavbu zcela nového stacionáře, o jehož vybudování Charita Jeseník usilovala, neboť současný objekt v mnoha ohledech nevyhovoval specifickým provozním požadavkům.

Z důvodů níže uvedených, kterými jsou prokazatelná existence veřejného zájmu a nutné počáteční investice ze strany kupujícího spočívající v provedení demolice stávajícího objektu před zahájením výstavby, zastupitelé rozhodli o prodeji za cenu nižší, tj. za 1.130.000,- Kč.

Na základě předběžných informací od poskytovatele dotace (Ministerstvo pro místní rozvoj) se očekávalo, že o přidělení dotace bude rozhodnuto v řádu měsíců. Jelikož město chtělo mít jistotu, že nemovitost bude využita k předpokládanému účelu, nepřistoupilo ihned k prodeji, ale byla uzavřena smlouva o budoucí smlouvě kupní ze dne 4.10.2018, ve které se město zavázalo k prodeji pouze v případě přiznání dotace. Doba platnosti této smlouvy byla stanovena do 31.12.2020. Během rozhodování o poskytnutí dotací skončil projekt stacionáře těsně pod čarou. Charita Jeseník však byla informována, že se očekává navýšení alokované částky do dotačního programu a z tohoto důvodu existuje vysoká šance na přiznání dotace v druhém kole. Bylo však zjevné, že dotační orgán nerozhodne před skončením platnosti smlouvy o budoucí kupní smlouvě, a tak bylo v prosinci 2020 zastupitelstvem města schváleno uzavření Dodatku č.1, na základě kterého došlo dne 30.12.2020 k prodloužení platnosti smlouvy do 31.12.2022.

V současné době je projekt na výstavbu nového stacionáře Šimon ve fázi „doporučeno s výhradou.“ Jednou z nich je skutečnost, že podmínkou pro získání dotace je předložení dokladu o vlastnictví pozemků, na kterých se má stavět. Lhůta pro předložení dokumentů je stanovena do 30.04.2022. Podle vyjádření dotačního orgánu se za takový doklad považuje i potvrzený návrh na vklad do katastru nemovitostí.

Celkový rozpočet stavby je 65 milionů Kč a spoluúčast činí 50,5 milionů Kč, tj. cca80%.

Bližší odůvodnění prodeje předmětných pozemků za nižší cenu:

Podle § 2 odst. 2 zákona o obcích „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Priority jednotlivých oblastí veřejného zájmu jsou dále definovány ve strategických dokumentech, které schvaluje zastupitelstvo vždy na určité období.“

Konkrétně sociální oblasti se věnuje Strategický plán rozvoje sociálních služeb a služeb souvisejících na Jesenicku, který přímo navazuje na Národní strategii rozvoje sociálních služeb na období 2016-2025 (MPSV) i Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb v Olomouckém kraji. Tento strategický dokument města ve verzi pro období 2018 – 2020, tak i ve verzi aktuálně platné, pracuje s cílem Udržení a zkvalitnění stávajících sociálních a souvisejících služeb pro osoby zdravotně postižené a zdravotně znevýhodněné na území okresu Jeseník. Z uvedeného vyplývá, že cílem města je zachování rozsahu a zvýšení kvality poskytování sociálních služeb této cílové skupině obyvatel. Podpoření výstavby denního stacionáře je tedy jednoznačně v souladu s takto stanoveným strategickým cílem města a je ve veřejném zájmu.

Stávající budovou, která bohužel nevyhovuje požadavkům na provoz, bude nutné nejprve zdemolovat. Nevyhovující je jednak její celková zchátralost a špatný technický stav, a dále malá velikost, neřešitelná bariérovost a dispoziční řešení nevhodné pro práci s klienty trpícími autismem. Náklady na demolici jsou vyčísleny ve výši cca 4,5 milionu Kč.

Uzavření kupní smlouvy za cenu zveřejněnou v roce 2018 lze považovat za obhajitelné i v současných podmínkách, neboť zájem na vybudování stacionáře je od okamžiku schválení záměru konstantní prioritou zastupitelstva města, o čemž svědčí schválení smlouvy o smlouvě budoucí kupní, a následně jejího prodloužení dodatkem č. 1, který je platný až do konce roku 2022.

Skutečnost, že k samotnému převodu pozemků dochází s časovým odstupem 4 let, je způsobena délkou rozhodování dotačního orgánu, na které nemá žádný vliv ani jedna ze stran kupní smlouvy. Plynutí času naopak negativně ovlivnilo vývoj cen, když v roce 2018 byla předpokládaná hodnota investice 50mil. Kč a v současné době je to již 65 mil. a z tohoto důvodu je konečná investice z vlastních prostředků Charity o několik milionů vyšší, než byl původní předpoklad.

Do kupní smlouvy budou zakomponovány dvě podmínky – jednak povinnost kupujícího předložit nejpozději do 31.3.2023 pravomocné rozhodnutí o přidělení dotace (případně jiný obdobný dokument). Dále bude v souladu se záměrem, schváleným v roce 2018, kupující povinen na předmětných pozemcích vybudovat denní stacionář, který bude povinen provozovat minimálně po dobu 15 let.

Vzhledem k uvedeným okolnostem, a jelikož není jisté, zda a kdy bude obdobný dotační program v budoucnosti znovu vypsán, eventuálně za jakých podmínek, doporučujeme zastupitelům prodej předmětných nemovitostí schválit.