

Záměr nabytí nemovitosti MUNI, Nádražní ulice 58

Zastupitelstvo města schválilo na svém 7. zasedání 2019 Strategický plán rozvoje města pro roky 2020-2025 (dále SPR). Součástí vize formulované v SPR 2020-2025 je navýšení kapacit sociálních a zdravotních zařízení ve městě Šlapanice. V roce 2019 dle SPR odpovídalo spektrum sociálních služeb velikosti a významu města, vzhledem k demografickým trendům ve městě však lze předpokládat nárůst poptávky po sociálních a zdravotních službách. V opatření SPR A.4 Sociální a zdravotní služby si stanovilo zastupitelstvo jako cíl vznik denního stacionáře, dále podporu doplnění odborných zdravotnických pracovišť a rozvoj pečovatelské služby.

Pro tyto aktivity byl nově vytipován objekt bývalé hospodářské školy na Nádražní ulici 58, nyní v majetku Masarykovy univerzity jako školící centrum MU. Město předběžně avizovalo Masarykově univerzitě svůj zájem o nabytí budovy. MU ukončila v roce 2020 své aktivity v budově a nabídla objekt k prodeji za částku odpovídající znaleckému posudku na cenu obvyklou. Objekt nebude předmětem dražby, MU takto postupuje s ohledem na to, že kupujícím subjektem je veřejnoprávní subjekt – město Šlapanice, které chce v objektu realizovat veřejný zájem centrum sociálních a zdravotních služeb.

Objekt má vhodnou polohu v centru města navazující na přilehlý areál Cukrovaru určený pro rozvoj. V blízkosti je i zdravotní středisko. Zdravotní středisko je nyní již kapacitně nedostačující a nelze ho stavebně rozšířit. Poptávka po zdravotních zařízeních ve městě stále narůstá. Zdravotní středisko a Dům s pečovatelskou službou neslouží jen obyvatelům Šlapanic, neboť Šlapanice jsou spádovou oblastí a také obcí s rozšířenou působností. Oprávněně lze předpokládat nutnost rozvoje této oblasti veřejných služeb. Město Šlapanice tímto záměrem naplňuje zákon o obcích č. 128/2000Sb, §35, odst. 2, dle kterého *...obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů.*

Zastupitelstvu je předkládán ke schválení záměr nabytí této nemovitosti. V případě schválení záměru zastupitelstvem bude do příštího jednání zastupitelstva předložen návrh kupní smlouvy mezi městem a Masarykovou univerzitou s cenou 42 000 16,79 Kč dle znaleckého posudku na cenu obvyklou.

Aktuálně je objekt v užívání města na smlouvu o výpůjčce pro řešení humanitární krize způsobené válkou na Ukrajině s ubytovací kapacitou cca 98 osob. Zájem o dočasné využití objektu má Svobodná škola a ordinace praktického lékaře, která končí na Nádražní ulici z důvodu výpovědi.

Identifikační údaje

a.) Název stavby a projektu:

„MUNI – výukový a ubytovací objekt ve Šlapanicích, Nádražní 58 – záměr odkoupení a využití objektu pro potřeby města Šlapanice“

b.) Určení polohy stavby:

Místo stavby:	obec Šlapanice
Katastrální území:	Šlapanice u Brna [762792]
Okres:	Brno – venkov
Kraj:	Jihomoravský
Charakter stavby:	Přestavba, změna využití
List vlastnictví č.:	2793
Vlastník:	Masarykova univerzita, Žerotínovo náměstí 617/9, 60200 Brno

c.) Předmět dokumentace:

Účelem zpracování je především poskytnutí podkladů a údajů k záměru odkoupení areálu MUNI na Nádražní ulici. Nastiňuje možnosti využití a budoucí výhled.



Širší vazby řešeného území

Zájmové území se nachází v širším středu města a je v souladu s platným územním plánem města součástí ploch občanského vybavení nadmístního významu s označením ON. Snadno dostupné jsou veškeré instituce, budovy a úřady města. Okolí objektu je zatěžováno jen běžnou městskou automobilovou dopravou a nedalekou železniční tratí. Z hlediska provozu vlastní nemovitost nenarušuje ani nezatěžuje životní prostředí v okolí.

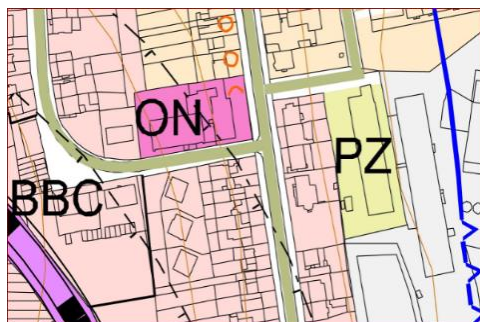
Majetkoprávní vztahy

Vlastníkem nemovitosti (parcely: 1789/1, 1789/21, 1790/1, 1790/2, 1790/3 a 1790/4) je výhradně Masarykova univerzita. Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Vztah k územnímu plánu

Dle právního stavu platného Územního plánu města Šlapanice je zájmové území součástí ploch občanského vybavení nadmístního významu s označením ON. Celý areál Masarykovy univerzity je v územním plánu do jediné plochy (s rozdílným využitím), která je zónou občanského vybavení „O“, konkrétně „ON“, což je zóna občanské vybavení nadmístního významu. Pojem „nadmístního významu pro širší spádovou oblast“ vyjadřuje to, že by to zařízení občanské vybavenosti (například poliklinika, lidová škola umění, plavecký bazén nebo dům s pečovatelskou službou) neměl sloužit jen obyvatelům Šlapanice, ale lidem z okolních vesnic či měst – ze širšího spádového území.

Stávající stav v územním plánu



- O – zóna občanského vybavení
- ON – vybavení nadmístního významu
- OS – školství
- OK – kultura
- OZ - zdravotnictví

1.3. Zóna občanského vybavení – O

Charakteristika

Je určena výhradně pro umístění staveb a zařízení, které slouží občanskému vybavení v uvedených funkcích. Stavby a zařízení občanského vybavení lze umístit ve všech plochách funkčních typů, ve kterých se stavby tohoto druhu přípouštějí nebo výjimečně přípouštějí.

ON – nadmístního významu pro širší spádovou oblast

OS – školství

OK – kultura

OZ – zdravotnictví

Přípustné jsou

- Služební a pohotovostní byty

Výjimečně mohou být přípustné

- Služby nevýrobního charakteru

Nový (projednávaný) územní plán



F.2.3 Občanské vybavení veřejné – O

Způsob využití vyznačený „O“ zpravidla integruje dva i více typů využití, v navrhovaných plochách vyjadřuje všeobecnou potřebu vymezení ploch pro občanské vybavení veřejné,

Způsob využití je specificky vymezen:

- OV – veřejná správa a justice
- OP – sociální péče, péče o rodinu
- OO – ochrana obyvatelstva – hasiči, policie
- OS – školství
- OK – kultura, církve, spolková činnost, osvěta
- OZ – zdravotnictví
- OH – pohřebnictví

F.2.3.1 Občanské vybavení veřejné – OV, OZ, OS, OP, OK, OO

Hlavní účet využití

Pozemky, stavby a zařízení, které slouží vymezenému účelu využití – OV, OZ, OS, OP, OK, OO.

Nepřípustné využití

Pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním využitím naplňující ustanovení o „Všeobecné nepřípustnosti využití ploch“.

V rámci zamýšleného záměru města realizovat v areálu centrum sociálních služeb je nezbytné označení v návrhu územním plánem zobecnit na OV (např. jen občanského vybavení veřejné). To by umožnilo využít ho pro širší škálu funkcí do budoucna.

Výchozí stav zdůvodnění realizace a analýza potřebnosti

Město Šlapanice vzhledem ke své velikosti a významu v regionu vnímá deficit v poskytování širšího spektra sociálních služeb.

Plánovaný nákup nemovitosti je díky svému charakteru, kdy převod probíhá mezi dvěma rozpočtovými veřejnoprávními organizacemi, výhodný.

Využití nemovitosti je vzhledem ke svému charakteru a umístění optimální pro dlouhodobý záměr budování širšího spektra sociálních služeb.

V mezidobí, než dojde k realizaci finálního záměru využití, lze využít objekt k pronájmu alternativním školským zařízením, která jsou dnes více poptávána, a lékařským službám, která i přesto, že město provozuje Zdravotní středisko, nedostačují.

V neposlední řadě je významný aspekt uchránění zejména historické části areálu (budova bývalé Zemědělské školy), která prošla v roce 2015 citlivou, ale zásadní rekonstrukcí.

V případě, že by objekt koupil soukromý subjekt, je pravděpodobné, že by nemovitost změnila významně charakter užívání anebo byla zbořena a nahrazena jiným typem budovy.

Vazba na strategické plány rozvoje města

Budova bývalé hospodářské školy je situována na významné městské třídě Nádražní v přímé vazbě na areál bývalého cukrovaru, kde město dlouhodobě připravuje rozvoj občanského vybavení města. Budova hospodářské školy je dobře dopravně dostupná hromadnou dopravou a potenciálně i individuální automobilovou dopravou díky plánovanému umístění nových parkovacích kapacit v areálu cukrovaru. Objekt se tedy nachází v optimální poloze v rámci celého města. Může vhodně doplnit budoucí koncentraci občanského vybavení právě v areálu cukrovaru i stávající občanské vybavení v severní části ulice Nádražní a ulici Karla Čapka a rozvíjet tak jedno z přirozených těžišť občanského vybavení Šlapanic.

Popis projektu a jeho jednotlivých etap

1. V části přístavku v 1NP stavebně upravit prostory pro ordinaci obvodního lékaře
2. Pronajmout na dobu určitou prostory staré budovy. Zájemcem je alternativní základní škola. Úprava prostor je vzhledem k charakteru staré budovy minimální. Finanční přínos pro město do doby realizace finálního záměru.
3. Stavební úpravy nutné pro vytvoření další ordinace lékařského specialisty (stomatolog apod.) v 2NP přístavku budovy.
4. Pronájem části ubytovací do doby realizace finálního záměru.
5. Příprava projektu na realizaci Centra sociálních služeb v koordinaci s ORP, BMO, KrÚ JMK a VZP ve vazbě na dotační tituly vyhlášené v této oblasti.
6. Realizace.

Řízení projektu a předpokládaný tým

Na realizaci celého záměru byl vytvořen projektový tým, v němž jsou zastoupeni kompetentní pracovníci jednotlivých odborů (KS, OISM, OS, OF). Garantem projektu je starostka města.

Stavebně – architektonické řešení projektu

V této fázi projektu není zpracováno.

Způsob zajištění realizace projektu

V rámci zpracování analýzy sociálních služeb budou monitorovány dotační možnosti jak v rámci regionu, tak i celorepublikově. Podporu sociálních služeb zaměřených na seniory lze očekávat z národních zdrojů.

Orientační HMG realizace projektu

2022-2025 – projektová příprava

2025 – zahájení postupné realizace v závislosti na dostupnosti finančních zdrojů

Indikativní rozpočet

Prozatím je známa kupní cena za nemovitě věci včetně vnitřního vybavení **42 000 116,79 Kč**.

Ostatní náklady spojené s okamžitými pronájemmi nejsou v této fázi projektu zpracovány.

Finanční analýza

V této fázi projektu není možné objektivní zpracování finanční analýzy. S ohledem na kupní cenu předmětné nemovitosti se jedná o ekonomicky výhodné pořízení stálých aktiv. Pro úhradu investičního záměru bude možné využít hypoteční úvěr u ČSOB a.s., která Městu Šlapanice nabízí fixaci úrokové sazby 2,74 % p. a. na 7 let (nyní se pohybuje úroková sazba 4,5 % p. a.), kdy splátka úvěru je rozložena na 20 let formou lineárních splátek jistiny + úroky. Tento zvolený způsob splácení je pro Město Šlapanice výhodnější, neboť v průběhu splácení se snižuje dlužná jistina a tím se snižuje i úrok, který se vypočítává z nezaplacené jistiny.

Použité zdroje

- Znalecký posudek o obvyklé ceně č. 2593-38-21 – Ing. Libor Meduňa – 4.11.2021
- Znalecký posudek o obvyklé ceně č. 2594-39-21 – Ing. Libor Meduňa – 4.11.2021
- Podklady z Masarykovy univerzity – projektová dokumentace, náklady na energie, cena pronájmů
- Prohlídka objektů
- Stávající územní plán a aktuální návrh územního plánu

Ve Šlapanicích dne 10. 03. 2022

Ing. P. Soldán, projektový manažer, kancelář starostky

Ing. arch. L. Grasse, zpracovatel Urbanisticko dopravní studie města Šlapanice (2021-2022)

Ing. J. Juchelková, vedoucí finančního odboru

Ing. J. Lepít, vedoucí investičního oddělení

Mgr. M. Trněná, starostka