

Prodej nemovitých věcí v bývalém areálu Domova Háj v Ledči nad Sázavou - zrušení usnesení 0858/17/2024/RK, výběrové řízení

pro: jednání rady kraje č. 21/2024 dne 11. 6. 2024
zpracoval: A. Labudová, P. Krepčík
předkládá: Z. Berka

počet stran: 3
počet příloh: 7

Shrnutí:

Subjekt: Kraj Vysočina jako prodávající, Domov Háj, příspěvková organizace jako současný uživatel.

Předmět: zrušení usnesení 0858/17/2024/RK ze dne 14. 5. 2024. Schválení záměru prodeje pozemků včetně staveb v bývalém areálu Domova Háj v k. ú. Leděč nad Sázavou a objektu vodojemu v k. ú. Veliká.

Realizace: rozhodnout zrušit usnesení 0858/17/2024/RK ze dne 14. 5. 2024. Rozhodnout zveřejnit záměr prodeje pozemků včetně staveb na úřední desce, schválit podmínky a termíny výběrového řízení včetně závazné nabídky ke koupi nemovitých věcí, jmenovat komisi pro otevírání obálek a vyhodnocení nabídek.

Kvantifikace: zrušení 1 usnesení. Prodej 14 pozemků o celkové výměře 6 743 m² včetně 4 stávajících staveb vedených v katastru nemovitostí. Minimální nabídková cena stanovena ve výši 40 620 220 Kč.

Důvod: usnesení 0858/17/2024/RK ze dne 14. 5. 2024 je rušeno z důvodu, že v původním záměru prodeje nebyl zahrnut objekt vodojemu. V současné době jsou nabízené pozemky včetně staveb v bývalém areálu Domova Háj a objektu vodojemu, pro kraj Vysočina, nevyužitelné. Jedná se o prodej nepotřebného majetku vzešlého z dokončené transformace výše uvedené organizace.

Popis problému:

Předkládaný materiál řeší zrušení usnesení 0858/17/2024/RK a nové schválení záměru prodeje nemovitých věcí v bývalém areálu Domova Háj v Ledči nad Sázavou. Důvodem pro zrušení uvedeného usnesení je skutečnost, že po projednání materiálu radou kraje dne 14. 5. 2024 bylo zjištěno, že předmětem prodeje má být také objekt vodojemu včetně pozemků, nacházející se v k. ú. Veliká, cca 700 metrů od stávajícího areálu. Objekt vodojemu je nyní využívána jako zásobárna požární vody k hašení případného požáru budov v areálu Domova Háj a budov v areálu Vysočinské nemocnice s.r.o., který se nachází v bezprostřední blízkosti.

Z výše uvedených důvodů je tedy nutné schválit nový záměr prodeje pozemků včetně staveb, v bývalém areálu Domova Háj v Ledči nad Sázavou v k. ú. Leděč nad Sázavou a přilehlého vodojemu v k. ú. Veliká, formou výběrového řízení. Soupis uvedených nemovitých věcí tvoří přílohu číslo [RK-21-2024-31](#), [př. 1](#).

Součástí areálu je budova s č. p. 1253 - objekt občanské vybavenosti, která sloužila jako ústav pro mentálně postižené muže. Objekt je napojen na zemní plyn, splaškové vody jsou svedeny do nedaleké ČOV. Předmětem prodeje jsou zastavěné pozemky a pozemky ve funkčním celku, včetně všech součástí a příslušenství. Jedná se mimo jiné o dvě dvougaráže, přístřešek ke dvougaráži, sklad ke skleníku, sklad nářadí, skleník a zahradní altán. Dále je součástí prodeje také pozemek par. č. 2809 ostatní plocha, jiná plocha, který se nachází mimo areál, jižně od příjezdové komunikace. Na tomto pozemku se dříve nacházelo dřevěné skladiště. To bylo později odstraněno a nyní je pozemek pokryt náletovým porostem listnatých dřevin. Dále je předmětem prodeje také objekt vodojemu, který se nachází cca 700 m jihozápadně od areálu a v současné době slouží jako zásobárna požární vody.

Výše uvedené nemovité věci dle přílohy [RK-21-2024-31](#), [př. 1](#) jsou ve vlastnictví Kraje Vysočina, se svěřeným majetkem hospodaří Domov Háj, příspěvková organizace, Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod vede výše uvedené nemovité věci na LV č. 2049

pro k. ú. a obec Ledec nad Sázavou. Pozemek par. č. 142/6 a par. č. st. 49 včetně stavby bez čp/če, jiná stavba, vede Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod na LV č. 408 v k. ú. Veliká.

Dle zpracovaného znaleckého posudku na ocenění hlavních nemovitostí byla stanovena cena zjištěná (administrativní) ve výši 34 685 490 Kč a cena obvyklá (tržní) ve výši 38 311 700 Kč. Dle dodatku znaleckého posudku na ocenění objektu vodojemu a příslušenství byla cena zjištěná (administrativní) stanovena ve výši 2 207 820 Kč. Cena obvyklá nelze u objektu vodojemu určit, protože objekty tohoto typu nejsou běžně předmětem převodu a ani se neobjevují v nabídkách realitních kanceláří.

Na pořízení znaleckého posudku, včetně jeho dodatku byla vynaložena částka ve výši 84 700 Kč. Náklady na inzerci předpokládáme 10 000 Kč a náklady na provedení notářských úkonů předpokládáme 6 000 Kč. Znalecký posudek - aktualizace číslo 027230/2024 a dodatek znaleckého posudku číslo 046605/2024 byl vypracovaný znalcem panem Ing. Jaroslavem Bělohradským a tvoří přílohu číslo [RK-21-2024-31, př. 4](#) a přílohu číslo [RK-21-2024-31, př. 5](#) tohoto materiálu.

Je třeba upozornit, že na "Transformaci Domova Háj" byla čerpána dotace, z Integrovaného regionálního operačního programu. Tyto dotační prostředky byly použity na výstavbu a vybavení nových objektů, které byly situovány v běžné zástavbě měst a obcí Havlíčkovobrodská. Podmínkou pro přiznání dotace bylo, že kapacity uvolněných objektů nesmí být dále užívány pro stejný nebo jiný druh pobytové služby sociální péče, a to dlouhodobě. Tato podmínka je limitující pro všechny budoucí vlastníky nemovitých věcí určených k převodu.

Návrh řešení, zdůvodnění:

Návrh řešení předpokládá zrušit usnesení 0858/17/2024/RK ze dne 14. 5. 2024 a nové schválení záměru prodeje nemovitých věcí v bývalém areálu Domova Háj v Ledči nad Sázavou.

Nemovité věci určené k prodeji nejsou v současné době pro kraj či pro činnost jeho jiných příspěvkových organizací zřizovaných Krajem Vysočina využitelné (příspěvková organizace Domov Háj nevyužívá objekt z důvodu úplné transformace).

Vzhledem k výše uvedenému návrh usnesení předpokládá rozhodnout zveřejnit záměr prodeje nemovitých věcí dle materiálu [RK-21-2024-31, př. 1](#) na úřední desce Krajského úřadu Kraje Vysočina. Schválit způsob výběru zájemce a to obálkovou metodou ve smyslu čl. 5 Zásad Zastupitelstva Kraje Vysočina pro převod nemovitého majetku ve vlastnictví kraje (dále jen „Zásad“). Schválit podmínky a termíny výběrového řízení včetně závazného obsahu struktury nabídky koupě nemovitých věcí předkládané do výběrového řízení dle přílohy [RK-21-2024-31, př. 2](#) dle článku 5., bodu 11 „Zásad“.

Rada kraje jmenuje komisi, která provede otevření a vyhodnocení doručených nabídek a orgánům kraje předloží ke schválení pořadí zájemců. Návrh na jmenování komise je obsahem přílohy [RK-21-2024-31, př. 3](#).

Mimo standartní zveřejnění na úřední desce Krajského úřadu Kraje Vysočina bude záměr prodeje inzerován také v Novinách Kraje Vysočina a ve zvoleném komerčním periodiku s celokrajským pokrytím.

Cenu pro toto řízení navrhuje odbor majetkový stanovit ve výši ceny ve výši 40 519 520 Kč (dle znaleckých posudků), povýšenou o náklady na zpracování znaleckého posudku výši 84 700 Kč, náklady na inzerci ve výši 10 000 Kč a náklady na provedení notářských úkonů ve výši 6 000 Kč. Minimální nabídková cena tedy činí *40 620 220 Kč*.

Stanoviska předběžné řídicí kontroly:

Příkazce operace (Odbor majetkový):

Jako příkazce operace v rámci předběžné řídicí kontroly před vznikem nároku na příjem jsem u připravované operace prověřil(a) soulad s ustanovením § 11 odst. 2 vyhlášky č. 416/2004 Sb.

Stanoviska:

Odbor sociálních věcí:

Odbor sociálních věcí souhlasí s předloženým materiálem. Domov Háj, příspěvková organizace, prošla procesem úplné transformace. Všichni klienti, včetně personálu a managementu, se přestěhovali do nově vybudovaných komunitních domácností a objektů v rámci okresu Havlíčkův Brod. Vzhledem k tomu, že původní objekt nemůže být s ohledem na podmínky získané dotace z IROP na transformaci nadále využíván pro poskytování pobytových sociálních služeb, stal se tento areál nepotřebným majetkem.

Návrh usnesení:

Rada kraje

ruší

usnesení 0858/17/2024/RK ze dne 14. 5. 2024;

rozhoduje

zveřejnit záměr prodeje nemovitých věcí v rozsahu dle materiálu [RK-21-2024-31, př. 1](#) na úřední desce Krajského úřadu Kraje Vysočina;

schvaluje

- způsob výběru zájemce o koupi nemovitých věcí dle materiálu [RK-21-2024-31, př. 2](#) v k. ú. Ledeč nad Sázavou formou výběru zájemce o koupi obálkovou metodou ve smyslu článku 5 Zásad Zastupitelstva Kraje Vysočina pro převod nemovitého majetku ve vlastnictví Kraje Vysočina;
- podmínky a termíny výběrového řízení včetně závazného obsahu nabídky na koupi nemovitých věcí předkládané do výběrového řízení, včetně dohody o sankci za zmaření výběrového řízení, dle materiálu [RK-21-2024-31, př. 2](#);

jmenuje

komisi pro otevírání obálek a vyhodnocení nabídek dle materiálu [RK-21-2024-31, př. 3](#).

odpovědnost: Odbor majetkový

termín: 31. 12. 2024

Související materiály: [RK-17-2024-24](#)