

"Transformace Domova Černovice - Lidmaň, p.o." - uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě v k. ú. a obci Luka nad Jihlavou

pro: jednání rady kraje č. 22/2024 dne 18. 6. 2024
zpracoval: J. Košmider, E. Komínková
předkládá: Z. Berka, V. Švarcová

počet stran: 2
počet příloh: 5

Shrnutí:

*Subjekt: Kraj Vysočina jako budoucí kupující, VHST Development s.r.o. jako budoucí prodávající.
Předmět: uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě. Koupě pozemků pro výstavbu objektů v rámci akce "Transformace Domova Černovice - Lidmaň".
Realizace: doporučení zastupitelstvu kraje rozhodnout uzavřít smlouvu o budoucí kupní smlouvě.
Kvantifikace: 4 pozemky o celkové výměře 2 186 m², cena: 4 290 Kč/m² (vč. DPH), cena celkem: 9 377 940 Kč.
Důvod: koupě pozemků pro připravovanou výstavbu 2 rodinných bezbariérových domků pro klienty Domova Černovice - Lidmaň, p.o.*

Popis problému:

Předkládaný materiál řeší úplatné nabytí nemovitých věcí - pozemků v k. ú. Luka nad Jihlavou, v rámci procesu transformace Domova Černovice – Lidmaň, p. o., pro výstavbu dvou rodinných bezbariérových domků (zastavěnost cca 300 m², 2 – 3 parkovací stání na pozemku pro přítomné zaměstnance na směně a pro služební vozidlo).

V jednom objektu bude poskytována sociální služba domov pro osoby se zdravotním postižením (DOZP) pro 6 osob, jedná se pobytovou sociální službu, kde se předpokládá 24 hodinová přítomnost odborného personálu, může se jednat o klienty upoutané na lůžko, nebo invalidní vozík. V druhém objektu bude poskytována sociální služba chráněné bydlení (CHB) pro 6 osob rozdělená minimálně na 2 samostatné domácnosti, která je určena pro klienty, kteří mají vyšší schopnosti sebeobsluhy, personál je přítomný podle potřeby klientů, noční provoz zajistí personál z vedlejšího objektu. Objekty fungují jako běžné domácnosti, klienti si sami nebo společně s personálem nakupují, hospodaří, vaří si, uklízí, pečují v rámci možností o dům a zahradu, míra péče se odráží od míry a druhu zdravotního postižení.

Objekty jsou dispozičně uspořádány jako běžný rodinný dům (obývací pokoj s kuchyňským koutem, komora, jednolůžkové pokoje, koupelny, technická místnost a „pracovna“ pro personál). Kolem objektů je upravená zahrada s pergolou a zahradním domkem. Někteří klienti mohou i běžně docházet do podporovaného zaměstnání, někteří přes den navštěvují denní stacionář nebo sociálně terapeutické dílny, které jsou dostupné v místě nebo nejbližším okolí.

Vlastní realizace výstavby se předpokládá v letech 2025 - 2028. Uvedené objekty budou vybudovány na 4 stavebních pozemcích: pozemek par. č. 274/363 o výměře 524 m², pozemek par. č. 274/364 o výměře 539 m², pozemek par. č. 274/370 o výměře 587 m² a pozemek par. č. 274/371 o výměře 536 m², vše v k. ú. a obci Luka nad Jihlavou. Z důvodu malé rozlohy stavebních pozemků a regulativ obce z hlediska míry zastavitelnosti pozemků v dané lokalitě pod názvem Výhledy Luka je třeba sloučit pro výstavbu jednoho objektu dva sousedící stavební pozemky.

Vlastníkem uvedených pozemků je společnost VHST Development s.r.o., se sídlem Kouřimského 2532, 393 01 Pelhřimov, IČO: 13955535. V současnosti probíhá rezervace pozemků, proto je nyní nezbytné uzavřít smlouvu o budoucí kupní smlouvě. Současný vlastník plánuje do roku 2025 dokončit inženýrské sítě, tzn. k hranici pozemku budou přivedeny přípojky vodovodu, kanalizace i elektřiny, dokončené veřejné osvětlení i komunikace. Poté bude moci dojít k uzavření kupní smlouvy.

Dle znaleckého posudku vyhotoveného Milošem Šimkem dne 5. 6. 2024 pro Odbor sociálních

věcí byla za tyto pozemky stanovena cena zjištěná (dle oceňovací vyhlášky) ve výši 927,67 Kč/m² a cena v místě a čase obvyklá ve výši 3.500 Kč/m² bez DPH. Kupní cena je stanovena ve výši 4.290 Kč/m² (vč. DPH). Transformace Domova Černovice - Lidmaň, p. o. bude realizována v rámci IROP 2021 - 2027, kde je nákup nemovitosti způsobilým výdajem projektu ve výši ceny obvyklé, stanovené znaleckým posudkem. Rozdíl mezi cenou obvyklou a kupní cenou je nezpůsobilým výdajem projektu a bude hrazen z rozpočtu Kraje Vysočina. Rozdíl mezi kupní cenou a cenou v místě a čase obvyklou navýšenou o DPH (cca 4.235 Kč/m²) činí v tomto případě rozdíl 55 Kč/m². Před samotným uzavřením kupní smlouvy však dojde k aktualizaci znaleckého posudku, u kterého se předpokládá navýšení ceny obvyklé s ohledem stále rostoucí cenu nemovitostí. Vlastní realizace výstavby se předpokládá v letech 2025 - 2027. Odbor majetkový řeší nabytí výše uvedených nemovitých věcí ve spolupráci s odborem sociálních věcí.

Návrh řešení, zdůvodnění:

Návrh usnesení předpokládá doporučit zastupitelstvu kraje rozhodnout uzavřít smlouvu o budoucí kupní smlouvě na pozemky par. č. 274/363 o výměře 524 m², par. č. 274/364 o výměře 539 m², par. č. 274/370 o výměře 587 m², par. č. 274/371 o výměře 536 m², vše v k. ú. a obci Luka nad Jihlavou, mezi společnostmi VHST Development s.r.o., se sídlem Kouřimského 2532, 393 01 Pelhřimov, IČO: 13955535, jako budoucím prodávajícím a Krajem Vysočina jako budoucím kupujícím za cenu 4 290 Kč/m² (vč. DPH).

Po dokončení inženýrských sítí (provede budoucí prodávající) dojde, v případě schválení projektu, k uzavření vlastní kupní smlouvy.

Stanoviska:

Odbor sociálních věcí:

Odbor sociálních věcí nemá připomínky k předloženému materiálu. Předmětné pozemky budou využity pro výstavbu komunitních domácností v rámci procesu transformace Domova Černovice-Lidmaň, příspěvkové organizace. Výběr lokalit je řešen ve spolupráci s vedením příspěvkové organizace a odborem majetkovým.

Návrh usnesení:

Rada kraje doporučuje

zastupitelstvu kraje rozhodnout uzavřít smlouvu o budoucí kupní smlouvě na pozemky par. č. 274/363 o výměře 524 m², par. č. 274/364 o výměře 539 m², par. č. 274/370 o výměře 587 m², par. č. 274/371 o výměře 536 m², vše v k. ú. a obci Luka nad Jihlavou, mezi společnostmi VHST Development s.r.o., se sídlem Kouřimského 2532, 393 01 Pelhřimov, IČO: 13955535, jako budoucím prodávajícím a Krajem Vysočina jako budoucím kupujícím za cenu 4 290 Kč/m² (vč. DPH).

odpovědnost: Odbor majetkový

termín: 25. 6. 2024

Související materiály: [ZK-04-2021-58](#)