

**Zrušení usnesení 0235/04/2024/ZK - uzavření kupní smlouvy (nabytí pozemků v k. ú. a obci Luka nad Jihlavou v rámci "Transformace Domova Černovice - Lidmaň, p.o.")**

pro: jednání rady kraje č. 27/2024 dne 3. 9. 2024  
zpracoval: J. Košmider, R. Sýkora  
předkládá: Z. Berka, V. Švarcová

počet stran: 3  
počet příloh: 5

**Shrnutí:**

*Subjekt: Kraj Vysočina jako kupující, VHST Development s.r.o. jako prodávající.*

*Předmět: zrušení usnesení z důvodu neakceptace podmínek smlouvy o budoucí kupní smlouvě ohledně úhrady kupní ceny. Uzavření kupní smlouvy - nabytí pozemků pro výstavbu objektů v rámci "Transformace Domova Černovice - Lidmaň".*

*Realizace: doporučit zastupitelstvu kraje rozhodnout uzavřít kupní smlouvu a zrušit usnesení 0235/04/2024/ZK.*

*Kvantifikace: 4 pozemky o celkové výměře 2 186 m<sup>2</sup>, cena: 4 290 Kč/m<sup>2</sup> (vč. DPH), cena celkem: 9 377 940 Kč. Cena dle posudku 4 235 Kč/m<sup>2</sup> (včetně DPH), rozdíl mezi kupní cenou a cenou v místě a čase obvyklou činí 55 Kč/m<sup>2</sup> (včetně DPH), tj celkem 120.230 Kč.*

*Důvod: koupě pozemků pro připravovanou výstavbu 2 rodinných bezbariérových domků pro klienty Domova Černovice - Lidmaň, p.o.*

**Popis problému:**

Předkládaný materiál řeší zrušení usnesení 0235/04/2024/ZK z důvodu neakceptace podmínek smlouvy o smlouvě budoucí kupní týkající se režimu úhrady kupní ceny a dále v souvislosti s tím řeší nově uzavření kupní smlouvy - úplatné nabytí pozemků v k. ú. Luka nad Jihlavou, v rámci procesu transformace Domova Černovice – Lidmaň, p. o., pro výstavbu dvou rodinných bezbariérových domků.

Výše uvedeným usnesením schválilo zastupitelstvo kraje uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě, kterou byl smluvně zajištěn závazek budoucího prodeje pozemků Kraji Vysočina. V průběhu vyjednávání podmínek smlouvy nedošlo k akceptaci požadavku společnosti VHST Development s.r.o. úhrady 50 % kupní ceny ihned po uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě s tím, že by úhrada zbývající části kupní ceny byla dále realizována po uzavření samotné kupní smlouvy. Tento postup by byl pro kraj značně rizikový (v případě nedokončení projektu zasíťování pozemků - neuskutečnění samotné koupě, omezené návratnosti finančních prostředků v případě insolvence společnosti apod.) a neodpovídal by též zavedené smluvní praxi v obdobných případech.

Vzhledem k výše uvedenému, a k trvajícimu zájmu obou stran prodej pozemků k účelu transformace uskutečnit, bylo se společností VHST Development s.r.o. dohodnuto, že by byla uzavřena rovnou kupní smlouva na předmětné pozemky s tím, že po jejím uzavření by kraj uhradil společnosti požadovaných 50 % kupní ceny. Zbývající úhrada kupní ceny by byla realizována až po dokončení inženýrských sítí. Tímto postupem by tak byla minimalizována rizika spojená s úhradou části kupní ceny před uzavřením kupní smlouvy a případné ztráty již zaplacených finančních prostředků.

Koupě se týká 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, pozemek par. č. 274/364 o výměře 539 m<sup>2</sup>, pozemek par. č. 274/370 o výměře 587 m<sup>2</sup> a pozemek par. č. 274/371 o výměře 536 m<sup>2</sup>, 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. 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.

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/m<sup>2</sup> a cena v místě a čase obvyklá ve výši 3.500 Kč/m<sup>2</sup> bez DPH, tj. 4.235 Kč/m<sup>2</sup>. Kupní cena je stanovena ve výši 4.290 Kč/m<sup>2</sup> (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 činí v tomto případě 55 Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem 120.230 Kč. Před podáním žádosti o dotaci v průběhu roku 2025 bude aktualizován znalecký posudek s tím, že v době aktualizace se dá předpokládat navýšení ceny obvyklé dle znaleckého posudku. 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 kupní smlouvu na pozemky par. č. 274/363 o výměře 524 m<sup>2</sup>, par. č. 274/364 o výměře 539 m<sup>2</sup>, par. č. 274/370 o výměře 587 m<sup>2</sup>, par. č. 274/371 o výměře 536 m<sup>2</sup>, 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 prodávajícím a Krajem Vysočina jako kupujícím za cenu 4 290 Kč/m<sup>2</sup> (vč. DPH).

Kupní cena bude hrazena ve dvou splátkách a to 50 % kupní ceny po uzavření kupní smlouvy a 50 % kupní ceny po dokončení inženýrských sítí (provede prodávající).

Návrh usnesení dále předpokládá doporučit zastupitelstvu kraje rozhodnout zrušit usnesení 0235/04/2024/ZK z důvodů výše uvedených.

### **Stanoviska předběžné řídicí kontroly:**

**Příkazce operace (Odbor sociálních věcí):**

Jako příkazce operace v rámci předběžné řídicí kontroly před vznikem závazku jsem u připravované operace prověřil(a) soulad s ustanovením § 13 odst. 2 vyhlášky č. 416/2004 Sb.

**Správce rozpočtu (Odbor ekonomický):**

Jako správce rozpočtu v rámci předběžné řídicí kontroly před vznikem závazku jsem u připravované operace prověřil(a) soulad s ustanovením § 13 odst. 4 až 10 vyhlášky č. 416/2004

Sb.

### **Stanoviska:**

Stanoviska nebyla vyžádána.

### **Návrh usnesení:**

#### **Rada kraje doporučuje**

zastupitelstvu kraje rozhodnout:

- zrušit usnesení 0235/04/2024/ZK;
- uzavřít kupní smlouvu na pozemky par. č. 274/363 o výměře 524 m<sup>2</sup>, par. č. 274/364 o výměře 539 m<sup>2</sup>, par. č. 274/370 o výměře 587 m<sup>2</sup>, par. č. 274/371 o výměře 536 m<sup>2</sup>, 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 prodávajícím a Krajem Vysočina jako kupujícím za cenu 4 290 Kč/m<sup>2</sup> (vč. DPH).

**odpovědnost:** Odbor majetkový

**termín:** 10. 9. 2024

**Související materiály:** [ZK-04-2024-83](#) , [ZK-04-2021-58](#)