

Záměr pořízení nemovitého majetku

A. Identifikace nemovitého majetku

Vymezení nemovitého majetku

Nemovitá věc na adrese Uherské Hradiště, J. E. Purkyně č. p. 366, v obci Uherské Hradiště, katastrálním území Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště, Zlínský kraj:

- Pozemek p. č. st. 2513 (jehož součástí je stavba – jiná stavba č.p. 366), pozemek pod stavbou – zastavěná plocha a nádvoří (301 m²);

Celková výměra pozemku je 301 m².

Doplňující informace k nemovitému majetku (známá omezení, věcná břemena, ...)

Údaje z územního plánu:

Dle aktuálního Regulačního plánu RP1 – nemocnice Uherské Hradiště se nemovitost nachází v:

Z1 – zvláštní plocha

Hlavní využití: parkové korzo

Přípustné využití: cyklostezky a chodníky, technická infrastruktura pod povrchem terénu, vyjma prvků, které z vlastní povahy musí být na povrchu (např. veřejné osvětlení), drobné stavby charakteru artefaktu či vybavení veřejného prostoru (altán, vodní prvek, hřiště atp.), zeleň, oplocení se nepřipouští vyjma dětských hřišť do výše max. 0,9 m, parkovací ani odstavná stání se nepřipouští, reklamní zařízení se nepřipouští. Síť místních účelových komunikací je pak vymezena v části C – dopravní infrastruktura: „Stavby dopravní infrastruktury regulační plán umisťuje do ploch veřejných prostranství“.

Záměr je tedy rámcově (až na detaily zmíněné části B tohoto záměru) v souladu s Regulačním plánem daného území v Uherském Hradišti.

Způsob převodu nemovitého majetku

Úplatný převod – koupě

Cena:

Dohodnutá cena: 32 000 000 Kč

Vlastník předložil odhad tržní ceny nemovitosti pro objekt občanské vybavenosti včetně příslušenství a pozemku č.p. 366.

Zpracovatel: Jihoměstská majetková a.s.

Vyhotoven: v Praze 27. 3. 2026

Výsledná obvyklá hodnota: 34 950 000 Kč

Následně byl zpracovaný znalecký posudek o tržní hodnotě nemovitosti – domu č. p. 366, včetně příslušenství a pozemků.

Komentář k ceně:

Byl zpracovaný znalecký posudek stanovení ceny obvyklé/tržní hodnoty předmětné nemovitosti zapsané na LV č. 3116, včetně součástí a příslušenství, v obci a katastrálním území Uherské Hradiště.

Zpracovatel: XXXXXXXXXX

Vyhotoven: ve Zlíně – Malenovicích 15. 5. 2026

Cena obvyklá: 31.250.000 Kč

Stávající majitel a kontaktní údaje

Pan



B. Účel pořízení nemovitého majetku, zdůvodnění budoucí využití a

Účel pořízení nemovitého majetku

Zlínský kraj zamýšlí v areálu Uherskohradištské nemocnice na nevyužitě ploše označované jako blok nebo plocha 15 realizovat potřebnou výstavbu, a to budovu ZŠ a MŠ pro Základní a mateřskou školu Uherské Hradiště Šafaříkova, která nyní funguje v pronajatých prostorách s nedostatečnou kapacitou, a budovu domova pro seniory, protože stávající prostory nedalekého domova není možné uzpůsobit pro imobilní klienty. Současně plánuje v tomto bloku výstavbu polyfunkčního domu Uherskohradištská nemocnice a.s. Součástí záměru je rovněž vybudování potřebné infrastruktury – inženýrské sítě a přístupová komunikace k objektům. Zlínský kraj tímto záměrem jako první vstupuje do území, jehož možnosti výstavby upravuje regulační plán. Konkrétně řešené území zasahuje plochy 14, 15, Z1 a Z2 dle Regulačního Plánu Nemocnice (RP1). Jedná se o západní okraj území, kterému se tento plán věnuje.

Každá z etap výstavby v území je podmíněna zajištěním dostatečných kapacit dopravní a technické infrastruktury. Dostatečnou kapacitou dopravní infrastruktury se rozumí komunikace bez parkovacích míst. Dostatečnou kapacitou technické infrastruktury se rozumí páteřní rozvody kanalizace, vodovodu, plynovodu, silových vedení elektrické energie, veřejného osvětlení a sdělovací vedení. Povolit a realizovat další etapu je možné pouze za podmínky vybudování kompletní dopravní a technické infrastruktury po obvodu všech stavebních bloků předchozí etapy, a to v parametrech umožňujících napojení zbývajících stavebních bloků i zvláštních ploch řešeného území bez nutnosti dalších budoucích úprav.

Stavba č.p. 366 je dle RP1 určená k asanaci a je klíčová z hlediska dopravní infrastruktury území. Nemovitost je zahrnuta ve vymezení veřejně prospěšných staveb s možností uplatnění předkupního práva na dotčených pozemcích ve prospěch města Uherské Hradiště. Koncepce dopravní infrastruktury – návrh sítě místních obslužných komunikací a napojení řešeného území na silnici I/50 zajistí napojení areálu nemocnice z jižní strany a propojení řešené plochy ze severu.

Účelem koupě nemovitosti je tedy využití pozemku pro uložení inženýrských sítí a zřízení části obslužné komunikace z ulice J. E. Purkyně k novým stavbám. Jedná se o strategické místo celého projektu, který je umístěn převážně na pozemcích Zlínského kraje nebo Uherskohradištské nemocnice a.s., okrajově se dotýká městských pozemků podél areálu nemocnice. Nemovitost pana [redacted] je jedinou ve vlastnictví soukromé osoby. Aktuálně objekt slouží částečně k bydlení manželů [redacted], částečně se jedná o komerční prostory k pronájmu a podnikání.

Zdůvodnění pořízení nemovitého majetku

Objekt s č. p. 366 je umístěn na strategickém místě v území před areálem Uherskohradištské nemocnice, jehož další rozvoj je korigován schváleným regulačním plánem. Regulační plán se vztahuje i na východní část areálu nemocnice, kterou nemocnice postupně opouští a kde má v budoucnu vzniknout nová městská čtvrť. Objekt č.p. 366 se nachází přímo v místě napojení tohoto území na ulici J. E. Purkyně a v místě, kde mají být zřízeny nové páteřní rozvody inženýrských sítí. Současně je vhodné do území umístit zástavbu v plné povolené míře, protože jiné volné pozemky v Uherském Hradišti nejsou. Pro zamýšlenou výstavbu je plocha 15 ideální z pohledu blízkosti nemocnice, velmi dobře také funguje vzájemná integrace žáků školy s klienty domova pro seniory.

Rozdíl mezi požadovanou kupní cenou a cenou stanovenou znaleckým posudkem činí 750.000,- Kč. Je však nutné posuzovat tento rozdíl v širších souvislostech. Je možná úprava plánovaného záměru tak, aby byl objekt č.p. 366 dočasně zachován. Změna řešení má však významné technické a s tím spojené finanční dopady na realizaci:

- a. Trasa vodovodního řádu – je nutno navrhnout novou, delší trasu mimo zachovávaný objekt – náklady cca 0,25 mil. Kč
- b. Trasa kanalizačního řádu – je nutno navrhnout novou, delší trasu mimo zachovávaný objekt – náklady cca 0,25 mil. Kč
- c. Blízkost staveb – půdorysný odstup staveb činí 8,3 m
 - a. požární odstupy, osvětlení, oslunění generují komplikace povolování (navrhovaná stavba má výšku 17,5 m, stávající objekt je v části jednopodlažní a v části dvoupodlažní),
 - b. stávající komín na jižní fasádě objektu není možné z hygienických důvodů zachovat a bude nutné řešit změnu zdroje vytápění stávajícího objektu č.p. 366 (tepelné čerpadlo 0,5-1,0 mil. Kč)
 - c. zachovávaný objekt má obytné druhé podlaží, na které se vztahuje veškeré legislativní ochrany pro osvětlení, oslunění – nutné prověřit speciální studii – pokud by nevyšlo, pak je nutná zásadní úprava velikosti domova seniorů s dopadem na jeho kapacitu (riziko nutnosti snížení kapacity až o 50 %). Pro vypracování této studie bude nutná součinnost majitele soukromé budovy (zaměření stavby, zjištění dispozice domu a účelů místnosti).
- d. Je nutno zabezpečit provoz a napojení stavby určené k bourání – zbytné náklady (sítě + doprava) – náklady cca 0,5 mil. Kč
- e. Dopravní dostupnost staveb z jihu – pro prověření reálnosti tohoto napojení bude nutné nové kapacitní posouzení + tato trasa bude mít zásadní provozní diskomfort pro plánované objekty
- f. V přechodné fázi nedojde k úpravám ulice J.E. Purkyně – dopad do provozní a estetické stránky
- g. Omezení provozu nově budovaných zařízení při dodatečné úpravě po odstranění domu č.p. 366
- h. Vybudování tras sítí, které bude nutné po dobudování křižovatka znovu změnit – zbytné náklady ve výši cca 5 % nákladu na technickou infrastrukturu 110 mil. Kč – tzn o 5,5 mil. Kč

Pro plánovanou výstavbu by bylo nutné významné dopravní omezení příjezdu do nemocnice z důvodu zásobování stavby přes areál nemocnice a další dopravní omezení pro nemocnici při dopravní obsluze nových objektů.

Souhrnně lze tedy předpokládat vícenásobné náklady ve výši cca 7,5 mil. Kč v cenové úrovni roku 2026. Pokud by nevyšlo oslunění a osvětlení stávajícího objektu a bylo by nutné snížit výšku domova pro seniory, došlo by k snížení počtu klientů z navrhovaných 72 lůžek na 36 lůžek, což už je pod hranici ekonomické rentability provozu a bylo by na zvážení, zdali nevyužít tuto plochu pro jiné zařízení (nová studie cca 0,5 mil. Kč) a pro domov pro seniory hledat jiný pozemek. Navrhovaná plocha pro domov pro seniory je celkem 3.500 m² (1.700 m² je samotný objekt, 1.800 m² jsou pak parkovací plochy, komunikace a parková úprava). Dle nákupu pozemku v UH – Jarošov pro sociální služby v roce 2024, kdy cena byla 6.000 Kč/m², představuje nový pozemek pro domov pro seniory minimálně 21 mil. Kč.

Rovněž je nutné vzít v úvahu, že v případě aktivního bránění majitele stávající budovy při povolování stavby je možné prodloužení povolovacího procesu v řádu jednotek let (1-2 roky).

Nezbytné podmínky pro to, aby mohl být majetek využíván pro daný účel

Vzhledem k tomu, že objekt je po nabytí určen k demolici, jedinou podmínkou jeho maximální využití pro daný účel je schválení změny regulačního plánu, o kterou ZK požádal 2.12.2025. Navrhované změny byly předjednány s městem UH a spočívají v:

- 1) změně uzavřené stavební čáry v severní části území 15. Tato úprava je nezbytná s ohledem na vnitřní dispozice budovy domova seniorů a realizaci inženýrských sítí a komunikačních ploch. Ideálně je požadována změna uzavřené stavební čáry na volnou, případně její geometrická úprava dle studie.
- 2) propojení a napojení komunikací přes funkční plochy Z1 a Z2 včetně změny geometrie obvodu pro efektivní umístění parkovacích kapacit. V současnosti plochy Z1 a Z2 výslovně neumožňují výstavbu pojízdných komunikací ani parkovacích ploch. Komunikace jsou však v RP1 v těchto plochách naznačeny. Provoz budov vyžaduje navržené komunikace. Změna RP1 může být realizována úpravou regulace ploch Z1 a Z2 nebo geometrickou úpravou v místě cest. Je také potřebná úprava geometrie ploch Z1 a Z2 s ohledem na parkovací stání a navrhovaný parkovací dům.
- 3) navýšení maximální zastavitelné plochy v území 15 z 5000 m² na 5500 m² s ohledem na potřeby navržených budov (konkrétní návrh předpokládá zastavěnost cca 5200 m²).
- 4) zrušení nepřekročitelné podmínky parkování v podzemí a umožnění alternativy zajištění parkovacích kapacit v rámci plochy 15, a v okolí, včetně areálu nemocnice. Důvodem je, že ZK má k dispozici efektivnější možnosti řešení na okolních plochách ve svém majetku. Změna také napomůže racionálnějšímu řešení kanalizace v území.
- 5) úpravu využití území č. 14. Místo školky pro nemocnici je zde navrženo parkování a rezerva pro parkovací dům. Tento návrh vychází z přehodnocení potřeb nemocnice. Je žádoucí úprava plochy 14 podle velikosti parkovacího domu a její funkční přizpůsobení. Do doby výstavby parkovacího domu je navrženo zde povolit běžné povrchové parkování. Úpravou dojde ke zmenšení plochy Z, což je v návrhu kompenzováno její úpravou severně od parkovacího domu.
- 6) upustit pro výstavbu v území č. 14, 15, Z1 a Z2 od podmínky RP1 provádět přeložku vodovodu a přeložku VN u železniční trati. Tyto přeložky s aktuální výstavbou nesouvisí. Současně probíhající projekt úpravy železniční trati nabízí lepší možnosti řešení těchto přeložek.

C. Časový rámec pro budoucí využití nemovitého majetku

Po koupi nemovitého majetku předpokládáme, že objekt zůstane neobsazen. Jeho následná demolice bude připravována jako součást investiční akce. Předpoklad fyzické demolice je rok 2029.

D. Financování pořízení nemovitého majetku a souvisejících výdajů

Celkové předpokládané náklady:	33 000 000 Kč
Z toho: <i>Pořízení nemovitosti</i>	32 000 000 Kč
<i>Náklady na demolici</i>	1 000 000 Kč

Koupě nemovitosti je navržena financovat z rozpočtu Zlínského kraje roku 2026, finančními prostředky ve výši 32 000 000 Kč. Náklady na demolici objektu v předpokládané výši 1 000 000 Kč je navrženo financovat rovněž z rozpočtu Zlínského kraje v dalších letech jako součást investičních nákladů nové výstavby.

Zpracoval: Odbor ekonomický, oddělení majetkoprávní a správy majetku

Dne: 15. 5. 2026