

Záměr pořízení nemovitého majetku

A. Identifikace nemovitého majetku

Vymezení nemovitého majetku

Bytový dům na adrese Kostnická 4419, Kroměříž, i s pozemkem na p. č. st. 8543.
Jedná se o dřevostavbu, která byla nabízena k prodeji přes realitní kancelář.
Stavba byla v roce 2019 zkolaudována jako bytový dům.

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

Z výpisu katastru nemovitostí k datu 10. 8. 2026

Zástavní právo smluvní (V-5221/2021-708) k zajištění pohledávky až do výše 16 764 000 Kč pro ČSOB Hypoteční banka, a. s., povinnost k jednotkám č.4419/1, č. 4419/2, č. 4419/3, č. 4419/4, č. 4419/5, č. 4419/6

- související: závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh, závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Zástavní právo smluvní (V-964/2023-708) k zajištění pohledávky až do výše 8 914 200 Kč pro ČSOB Hypoteční banka, a. s., povinnost k jednotkám č.4419/1, č. 4419/2, č. 4419/3, č. 4419/4, č. 4419/5, č. 4419/6

- související: závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh, závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Věcné břemeno (V 3264/2018-708) zřizování a provozování vedení pro EG.D, s. r. o., povinnost k jednotkám č.4419/1, č. 4419/2, č. 4419/3, č. 4419/4, č. 4419/5, č. 4419/6

Věcné břemeno (V 3264/2018-708) zřizování a provozování vedení pro EG.D, s. r. o., povinnost k p. č. st. 8543

V současné době jsou jednotky zatíženy nájemními vztahy.

Způsob převodu nemovitého majetku

Úplatný převod – koupě

Cena:

Cenu vyjednávala náměstkyně Rady Zlínského kraje p. Olšáková přímo s majitelem nemovitosti.
Cena je dohodnuta ve výši **25.000.000,- Kč**

Komentář k ceně:

Dle znaleckého posudku č. 7227/37/2026, vypracovaného Ing. Lubomírem Kostkou, ke dni 29.4.2026, je stanovena cena obvyklá celkem **25.500.150,- Kč**.

Znalecký posudek tvoří přílohu tohoto Záměru.

Kvůli nákladům na nezbytnou úpravu části prostor objektu před nastěhováním klientům, je s majitelem dohodnuta sleva ve výši 500.000,- Kč (rozdíl mez 25,5 mil. a 25 mil. Kč.)

Tyto stavební opravy a úpravy zajistí organizace Sociální služby Haná, p.o., zdrojem krytí bude fond investic organizace.

Stávající majitel a kontaktní údaje

Soukromý majitel.

Matouš Pavel, Matoušová Lucie, [REDACTED] Dolní Újezd

B. Účel pořízení nemovitého majetku, zdůvodnění a budoucí využití

Účel pořízení nemovitého majetku

Účelem koupě nemovitosti je její využití pro činnost příspěvkové organizace Sociální služby Haná, konkrétně pro stávající službu chráněné bydlení na ul. Kojetínská v Kroměříži. Služba CHB na Kojetínské, o kapacitě 8 lůžek, je poskytována v pronajatém objektu.

- Zakoupením výše definovaného objektu by organizace vyřešila dlouhodobě nevyhovující situaci poskytování služby ve stávajícím objektu (bezbariérovost, provozní náklady, zastaralost, lokalita – výpadovka na D1).
- Organizace je v objektu v nájmu. Za prostory (188 m²) platí:
 - roční nájem 386.426,- Kč a 250.000,- Kč za služby (voda, otop, el.).
 - Celkem tato částka činí 636.426,- Kč / rok, což je 53.036,- Kč / měsíčně.
- Největšími problémy jsou: nezateplený objekt, staré rozvody, okna, zatékání, strmé schodiště, nemožnost ani částečné bezbariérovosti.
- Organizace dlouhodobě hledala jiné prostory, aby mohla objekt opustit.

Zdůvodnění pořízení nemovitého majetku

Výše uvedená lokalita je vhodná pro umístění služby CHB:

- bytový dům je ve městě Kroměříž, kde mají klienti své sociální vazby, chodí zde do práce a využívají veřejně dostupné služby;
- je kousek od místa zázemí pro vedoucí pracovníky (ul. Generála svobody) – není potřeba nákup dalšího automobilu, toto zázemí slouží i pro další službu CHB na ul. U Sýpek;
- možnost práce pro stávající pracovníky – při stěhování do jiného města – výměna personálu pravděpodobná;
- bezbariérovost (schodišťová sedačka);
- venkovní prostory;
- předpokládaný nižší ekonomický provoz;
- nutné rekonstrukční práce by neměly být velkého rozsahu;
- dopravní dostupností, návazností na veřejné služby;
- možností parkování více aut.

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

V případě koupě objektu bude potřeba realizovat několik stavebních úprav a oprav. Odbor INV provedl osobní obhlídku nemovitosti dne 16. 6. 2026. Dle jejich stanoviska je objekt bez statických vad, bez trhlin, jeví se konstrukčně stabilní.

Byly identifikované nedostatky jako je lokální poškození fasády, stopy zatékání u střechy a nevhodné kotvení zábradlí – jedná se o odstranitelné závady, nikoli systémové problémy.

Celkově, odbor INV objekt doporučuje ke koupi.

Organizace SSL Haná potřebuje provést pouze několik nezbytných stavebních úprav:

- vytvoření vstupu ze dvou místností,
- oprava zábradlí,
- úprava bytu v podkroví,
- postupná úprava koupelen,
- postupná úprava dispozic bytů 2+kk na 2+1 - sádkokartonové příčky a úprava podlahového topení, uloženého pod nášlapnou plochou v otopné rohoži,
- zázemí pro pracovníky v přízemí.

Tyto stavební a technické úpravy je možné realizovat postupně v průběhu několika následujících let podle aktuálních potřeb organizace, provozních možností a dostupných finančních prostředků organizace. Některé změny budou muset pravděpodobně projít stavebním řízením, proto budou realizovány postupně až po získání stavebního povolení.

Jak je již zmíněno v oddílu cena, byla majitelem na tyto úpravy poskytnuta sleva z prodejní ceny ve výši 500.000,- Kč.

C. Časový rámec pro budoucí využití nemovitého majetku
Po koupi objektu a provedení nezbytných úprav organizací předpokládáme samotné zahájení poskytování služby v těchto prostorách bez odkladů (tj. v řádu nižších měsíců).
D. Financování pořízení nemovitého majetku a souvisejících výdajů
Koupě nemovitosti je navržena financovat z rozpočtu Zlínského kraje roku 2026. Náklady na dílčí opravy či úpravy nemovitosti budou hrazeny z provozních prostředků a fondu investic organizace SSL Haná, p.o.

Zpracoval: Odbor sociálních věcí, oddělení sociálních služeb

Dne: 24. 7. 2026