



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

zastoupené Ing. Janem Rakem
ředitelem odboru hospodaření s majetkem Magistrátu hlavního města Prahy

VYHLAŠUJE VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ NA PRODEJ

pozemku parc. č. 629/1 - ostatní plocha, o výměře 10.833 m² a **pozemku parc. č. 451** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.835 m², jehož součástí je **stavba č.p. 28**, vše k.ú. Lázně Toušeň, obec Lázně Toušeň

(níže uvedené podmínky výběrového řízení dále jen jako „**Podmínky**“)

Název výběrového řízení	<i>Výběrové řízení – prodej Lázně Toušeň</i>
Vyhlašovatel	Hlavní město Praha, Odbor hospodaření s majetkem Magistrátu hlavního města Prahy, Nám. Franze Kafky 1, 110 00 Praha 1 (dále jen „Vyhlašovatel“)
Nemovitost	pozemek parc. č. 629/1 - ostatní plocha, o výměře 10.833 m ² a pozemek parc. č. 451 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.835 m ² , jehož součástí je stavba č.p. 28, vše v kat. území Lázně Toušeň, obec Lázně Toušeň, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 693 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ. Základní popis Nemovitosti je uveden v příloze č. 1 těchto Podmínek
Minimální kupní cena	30.280.000 Kč
Lhůta pro podávání nabídek	do 22. 7. 2022 a to do konce návštěvní doby podatelny
Jistota	jistota pro účast ve výběrovém řízení ve výši 3.028.000 Kč
Termín ke složení Jistoty	před podáním nabídky
Bankovní spojení k úhradě Jistoty	depositní účet Vyhlašovatele č: 6015-0005157998/6000 , vedený u PPF banky, a.s., VS: 1513500147 , KS: 0558, SS: IČO (právnícké osoby – zájemce, fyzické osoby podnikající - zájemce), nebo RČ (bez lomítka)

(fyzické osoby - zájemce)

Bankovní spojení k úhradě Kupní ceny	účet Vyhlášovatele k úhradě Kupní ceny č: 149024-0005157998/6000 vedený u PPF banky, a.s., VS: <i>bude doplněno</i> , KS: 0558, SS: IČO (právnícké osoby – zájemce, fyzické osoby podnikající - zájemce), nebo RČ (bez lomítka) (fyzické osoby - zájemce)
Termín prohlídky Nemovitosti	úterý 21. 6. 2022 v 9:30 hod a úterý 12. 7. 2022 v 9:30 hod
Kontaktní osoba pro prohlídku	Michal Jelínek, tel. 722 985 626 (správcovská spol. Liga-servis s.r.o.)

Shora uvedené pojmy a výrazy mají níže v těchto Podmínkách význam, jaký je jim přiřazen výše.

I. Úvodní ustanovení

1. Výběrové řízení vyhlašuje Vyhlášovatel zveřejněním záměru na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy. **Záměr je zveřejněn po dobu nejméně 45 dnů.** Za termín vyhlášení výběrového řízení se pokládá den zveřejnění záměru na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy. Záměr může být současně zveřejněn na webových stránkách <https://realitniportalpraha.cz>.
2. Tyto Podmínky výběrového řízení stanoví závazný postup a náležitosti pro účast ve výběrovém řízení o nejvhodnější nabídku na prodej Nemovitosti.
3. Vyhlášovatel upozorňuje, že si vyhrazuje právo vyloučit z výběrového řízení nabídky, ve kterých nebude nabídková kupní cena za Nemovitost činit alespoň Minimální kupní cenu. Minimální kupní cena je stanovena ve výši dle znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou dle ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, avšak minimálně ve výši dle aktuální cenové mapy stavebních pozemků hl. m. Prahy pro příslušný kalendářní rok.
4. Vyhlášovatel upozorňuje, že budoucí využití Nemovitosti musí být v souladu s platným územním plánem a dále stanovisky příslušných odborů Vyhlášovatele uvedených v příloze č. 1 těchto Podmínek. Vyhlášovatel upozorňuje, že si vyhrazuje právo vyloučit z výběrového řízení nabídky, jejichž záměrem bude využití Nemovitosti v rozporu s platným územním plánem nebo stanovisky příslušných odborů Vyhlášovatele.
5. Vyhlášovatel upozorňuje, že Nemovitost je nabízena k prodeji ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření Kupní smlouvy, tj. jak stojí a leží.
6. Vyhlášovatel umožní zájemcům prohlídku Nemovitosti. Prohlídka Nemovitosti se uskuteční v Termínech prohlídky Nemovitosti za účasti Kontaktní osoby pro prohlídku.

II. Podmínky výběrového řízení

1. Výběrové řízení je jednokolové.

Zájemcem může být pouze fyzická osoba, která je občanem České republiky nebo

jiného členského státu EU nebo státu, který je členem EHP nebo Švýcarska, anebo právnická osoba, která má sídlo a daňové residentství v České republice nebo v jiném členském státě EU nebo státě, který je členem EHP nebo ve Švýcarsku.

2. Zájemce může doručit Vyhlašovatelí písemnou nabídku do výběrového řízení („**nabídka**“) způsobem a s náležitostmi uvedenými v článku III těchto Podmínek. Každý zájemce může podat pouze jedinou nabídku. V případě, že jeden zájemce doručí Vyhlašovatelí více nabídek, bude za řádně učiněnou nabídku považována pouze ta nabídka, která dojde Vyhlašovatelí jako první v pořadí, přičemž ostatní nabídky téhož zájemce Vyhlašovatel z výběrového řízení vyloučí. Pokud dojde Vyhlašovatelí od jednoho zájemce několik nabídek ve stejný okamžik, budou všechny tyto nabídky z výběrového řízení vyloučeny. Za jednoho zájemce se pro účely těchto Podmínek považují taktéž všechny osoby, které patří do stejné skupiny společností v souladu s § 73 až § 77 a násl. a § 79 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, a dále všechny osoby, u nichž vykonává funkci statutárního orgánu nebo člena statutárního orgánu stejná osoba (společně dále jen „**Propojené osoby**“).
3. K nabídkám, které svou formou a obsahem neodpovídají těmto Podmínkám, nebo které nebudou doručeny ve stanovené lhůtě a na stanovené místo pro podání nabídky, nebude při hodnocení a výběru nejvhodnějších nabídek přihlíženo. Vyhlašovatel si vyhrazuje právo vyloučit z výběrového řízení nabídky, které budou svým obsahem nejasné, nesrozumitelné či zmatečné.
4. Podmínkou účasti ve výběrovém řízení je složení Jistoty jakožto záruky zájemce za dodržení Podmínek výběrového řízení a potvrzení vážného zájmu o koupi Nemovitosti. Zájemce je povinen složit Jistotu na Bankovní spojení k úhradě Jistoty nejpozději do konce Termínu ke složení Jistoty. Doklad o složení Jistoty bude povinnou součástí nabídky.
5. Návrh kupní smlouvy o prodeji Nemovitosti, kterou Vyhlašovatel zamýšlí uzavřít s vybraným zájemcem („**Kupní smlouva**“), zašle Vyhlašovatel vybranému zájemci po vyhodnocení nabídek spolu s oznámením o výběru vítězné nabídky. Kupní smlouva bude obsahovat alespoň následující ujednání či ujednání obdobného významu a smyslu:
 - (i) předmětem Kupní smlouvy bude převod vlastnického práva k Nemovitosti z Vyhlašovatele jakožto prodávajícího na vybraného zájemce jakožto kupujícího;
 - (ii) Nemovitost bude kupujícímu prodána ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření Kupní smlouvy, tj. jak stojí a leží;
 - (iii) kupní cena za Nemovitost bude odpovídat výši nabízené kupní ceny dle nabídky kupujícího, schválené Zastupitelstvem hl. m. Prahy („**Kupní cena**“);
 - (iv) první část Kupní ceny bude uhrazena formou zápočtu vůči Jistotě, kterou kupující složil prodávajícímu v souladu s těmito Podmínkami;
 - (v) druhou část Kupní ceny, tj. částku odpovídající rozdílu mezi Kupní cenou a složenou Jistotou, uhradí kupující nejpozději do 30 dnů od doručení podepsané Kupní smlouvy (bez úředně ověřených podpisů) kupujícímu, označené doložkou prodávajícího ve smyslu § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů;
 - (vi) návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího („**Návrh na vklad**“) učiní prodávající do 30 dnů od uhrazení celé Kupní ceny;

- (vii) náklady spojené s podáním Návrhu na vklad nese kupující. Kupující uhradí správní poplatek spojený s podáním Návrhu na vklad prodávajícímu nejpozději do konce lhůty stanovené k úhradě druhé části Kupní ceny.
6. Vyhlašovatel nevzniká povinnost uzavřít Kupní smlouvu se žádným ze zájemců, kteří předložili nabídku do výběrového řízení. Podání nejvhodnější nabídky a splnění veškerých podmínek výběrového řízení nezakládá zájemci právní nárok na uzavření Kupní smlouvy, neboť o uzavření Kupní smlouvy a s tím souvisejícím výběrem nejvhodnější nabídky je oprávněno rozhodnout v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, pouze Zastupitelstvo hl. m. Prahy.
7. Podáním nabídky do výběrového řízení zájemce stvrzuje svůj závazek uzavřít s Vyhlašovatelem Kupní smlouvu, pokud k tomu bude Vyhlašovatelem vyzván v Oznámení dle čl. V. odst. 2 těchto Podmínek. Vyhlašovatel upozorňuje, že pokud zájemce tuto povinnost ve lhůtě stanovené v Oznámení nesplní nebo pokud jinak zmaří nabytí účinnosti Kupní smlouvy či realizaci převodu vlastnického práva k Nemovitosti, bude zájemce na základě Dohody o smluvní pokutě, jež bude uzavřena mezi Vyhlašovatelem a vybraným zájemcem v souladu s článkem V. odst. 1 těchto Podmínek, povinen uhradit Vyhlašovatel smluvní pokutu. Vyhlašovatel bude oprávněn použít na úhradu smluvní pokuty složenou Jistotu.

III. Formální a obsahové náležitosti nabídky

1. Forma nabídky

1. Nabídka musí být zpracována písemně na formátu A4, a podána ve dvou identických originálech. Každý z originálů musí být zabezpečen proti rozdělení (sešitý a opatřen přelepku, apod.) a všechny stránky průběžně vzestupně očíslovány. Oba originály + obě obálky s cenovou nabídkou musí být uzavřeny v jedné zalepené obálce s označením **"HOM MHMP - Výběrové řízení – prodej Lázně Toušeň“, „NEOTEVÍRAT“ a s uvedením jména a příjmení/názvu zájemce.**
2. Nabídka včetně veškerých požadovaných dokladů musí být zpracována výhradně v českém nebo slovenském jazyce. K dokumentům v jiném než českém nebo slovenském jazyce musí být přiložen úřední překlad do českého jazyka.
3. Veškeré dokumenty či prohlášení, u nichž je vyžadován podpis zájemce, musí být podepsány zájemcem/osobou oprávněnou zastupovat zájemce s úředně ověřeným podpisem. V případě podpisu osobou zastupující zájemce na základě plné moci musí být originál nebo úředně ověřená kopie jejího zmocnění doloženy v nabídce, přičemž takové zmocnění musí mít úředně ověřený podpis.
4. Pokud je zájemce ženatý/vdaná a Nemovitost má být nabývána do společného jmění manželů (příp. majetkového společenství manželů podle cizího práva), musí nabídku podepsat společně oba manželé.
5. Žádné listiny či dokumenty tvořící součást nabídky nesmí obsahovat opravy, přepisy či jiné úpravy, které by mohly uvést Vyhlašovatele v omyl.

2. Lhůta a místo pro podávání nabídek

1. Nabídku lze podat osobně na podatelnu Magistrátu hl. m. Prahy, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, a to v pracovních dnech, v návštěvních hodinách podatelny.

2. Nabídka musí být doručena Vyhlašovatelí nejpozději do konce Lhůty pro podávání nabídek.

3. Obsah nabídky

Nabídka musí obsahovat:

a. Identifikaci zájemce

- fyzická osoba uvede jméno, datum narození, adresu trvalého pobytu a státní občanství (není-li osoba občanem České republiky);
- fyzická osoba podnikající uvede jméno, IČO, sídlo a státní občanství (není-li osoba občanem České republiky) a připojí výpis z obchodního rejstříku, a není-li osoba zapsána v obchodním rejstříku, výpis z jiného příslušného rejstříku (např. živnostenského rejstříku);
- právnická osoba uvede název, IČO a sídlo a připojí výpis z obchodního rejstříku, a není-li osoba zapsána v obchodním rejstříku, výpis z jiného příslušného rejstříku (např. živnostenského rejstříku);
- všichni zájemci dále uvedou:
 - doručovací adresu v rámci České republiky;
 - jméno osoby zastupující zájemce, je-li zájemce zastoupen;
 - bankovní účet pro vrácení Jistoty;
 - telefonní a e-mailové spojení;

Zájemce je povinen ohlásit Vyhlašovatelí změny, které nastaly v průběhu výběrového řízení, a které se dotýkají údajů požadovaných Vyhlašovatelem, vyjma cenové nabídky.

Zájemce je oprávněn měnit doručování adresu pouze v rámci České republiky, přičemž tato změna musí být písemně oznámena Vyhlašovatelí nejméně 10 dnů před její změnou.

b. Doložení splnění kvalifikačních předpokladů

Kvalifikační předpoklady pro účast ve výběrovém řízení splňuje zájemce:

- (i) vůči jehož majetku neprobíhá insolvenční řízení, vůči němuž nebylo vydáno rozhodnutí o úpadku, vůči němuž nebyl insolvenční návrh na jeho majetek zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, na jehož majetek nebyl prohlášen konkurz, proti kterému nebylo zahájeno konkurzní nebo vyrovnávací řízení, vůči němuž nebyl návrh na prohlášení konkurzu zamítnut pro nedostatek majetku, a který není v likvidaci;
- (ii) který nemá v evidenci zachyceny žádné daňové nedoplatky;
- (iii) který nemá splatný nedoplatek na pojistném nebo na penále na veřejné zdravotní pojištění;
- (iv) který nemá splatný nedoplatek na pojistném nebo na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti;
- (v) který nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata jakkoliv souvisí s předmětem podnikání zájemce nebo zamýšleným záměrem koupě Nemovitosti nebo pro jakýkoliv trestný čin hospodářský nebo jakýkoliv trestný čin

proti majetku. V případě právnické osoby se tato podmínka vztahuje též na osobu vykonávající funkci statutárního orgánu nebo člena statutárního orgánu této právnické osoby;

- (vi) který nemá závazky po lhůtě splatnosti vůči Vyhlašovatelí a jeho městským částem, a zároveň závazky po lhůtě splatnosti vůči Vyhlašovatelí a jeho městským částem nemají ani žádné Propojené osoby se zájemcem; a
- (vii) který podal do výběrového řízení jedinou nabídku.

Zájemce prokazuje splnění kvalifikačních předpokladů pro účast ve výběrovém řízení předložením originálu nebo úředně ověřené kopie písemného čestného prohlášení nikoliv staršího než 30 dnů, ve kterém výslovně prohlásí, že splňuje uvedené kvalifikační předpoklady.

Zájemce je dále povinen v případě, že bude Vyhlašovatelem vybrán k uzavření Kupní smlouvy, předložit Vyhlašovatelí na jeho žádost před uzavřením Kupní smlouvy potvrzení příslušného finančního úřadu ve vztahu k bodu (ii), potvrzení příslušné okresní správy sociálního zabezpečení ve vztahu k bodu (iv), a výpis z evidence Rejstříku trestů ve vztahu k bodu (v), nebo obdobné doklady podle právního řádu příslušné země, pokud je zájemce osoba se sídlem v jiné zemi než v České republice. Tyto doklady nesmí být starší než 3 měsíce ode dne odeslání žádosti Vyhlašovatele zájemci o jejich předložení. Pokud vybraný zájemce nepředloží Vyhlašovatelí požadované doklady ve stanovené lhůtě nebo z předložených dokladů vyplyne, že zájemce nesplňuje některý z kvalifikačních předpokladů, může Vyhlašovatel upustit od uzavření Kupní smlouvy s tímto zájemcem, a po schválení Zastupitelstvem hl. m. Prahy vyzvat k uzavření Kupní smlouvy dalšího zájemce, jehož nabídka byla vyhodnocena jako další v pořadí nejvhodnější. Takto může Vyhlašovatel postupovat i opakovaně.

c. Cenovou nabídku

Cenová nabídka musí obsahovat celkovou kupní cenu nabídnutou zájemcem za Nemovitost v KČ a musí být podána ve dvou identických originálech. Cenová nabídka musí být označena jako „Cenová nabídka“, podepsána zájemcem nebo osobou oprávněnou zastupovat zájemce a vložena do dvou samostatných zalepených obálek s označením ve formátu „**Výběrové řízení - prodej Lázně Toušeň – cenová nabídka**“; tyto obálky budou vloženy do jedné společné obálky spolu s nabídkou. Cenová nabídka se v případě nesplnění formálních náležitostí Podmínek tohoto výběrového řízení neotevírá a nabídka se dále nehodnotí.

d. Doložení schopnosti uhradit nabídkovou cenu

Zájemce je povinen předložit v rámci nabídky prohlášení o způsobu zajištění úhrady kupní ceny, v němž musí být dostatečným způsobem popsáno, jakou formou si zájemce zajistil nebo zajistí finanční prostředky k úhradě kupní ceny.

Prohlášení je nutno doplnit doklady, ze kterých bude vyplývat, že zájemce disponuje nebo může disponovat finančními prostředky, které budou postačovat pro úhradu kupní ceny. Těmito doklady může být zejména:

- výpis z bankovního účtu zájemce;
- doklad o předběžném sjednání hypotečního či jiného úvěru od finanční instituce;
- závazný příslib poskytnutí úvěru od solventní úvěruschopné osoby;
- čestné prohlášení o schopnosti uhradit nabídnutou kupní cenu.

e. Doklad o složení Jistoty

Zájemce je povinen předložit v rámci nabídky výpis z účtu zájemce, stvrzenku, nebo potvrzení o provedení platby vydané bankou vedoucí účet zájemce, které budou dokládat, že úhrada částky odpovídající výši Jistoty byla provedena ve prospěch Bankovního spojení k úhradě Jistoty.

f. Podrobný popis záměru budoucího využití Nemovitosti

Zájemce je dále povinen předložit v rámci nabídky záměr budoucího využití Nemovitosti, včetně případného časového harmonogramu a plánu realizace záměru.

g. pokud je zájemce ženatý/vdaná a Nemovitost má nabýt do svého výlučného vlastnictví, čestné prohlášení zájemce o tom, že Nemovitost bude nabyta do jeho výlučného vlastnictví a na zaplacení kupní ceny nebudou použity finanční prostředky tvořící součást společného jmění manželů.

h. Prohlášení o seznámení se se stavem Nemovitosti

Zájemce je povinen předložit v rámci nabídky čestné prohlášení, že si Nemovitost dostatečným způsobem prohlédl a zkontroloval a dožádal si veškeré informace týkající se nebo související s Nemovitostí a je mu znám její faktický a právní stav.

IV. Otevírání obálek a hodnocení nabídek

1. Otevírání obálek s nabídkami

1. Otevírání obálek s nabídkami se uskuteční na adrese Nám. Franze Kafky 1, Praha 1 po uplynutí Lhůty pro podávání nabídek. Přesný termín otevírání obálek bude určen Vyhlášovatelem a sdělen zájemcům nejpozději 7 kalendářních dní před jeho konáním.
2. Otevírání obálek s nabídkami a hodnocení nabídek provede komise, která bude za tímto účelem jmenovaná Vyhlášovatelem („**Komise**“).
3. Účast na otevírání obálek s nabídkami je povolena členům Komise, popřípadě jejich náhradníkům, a odborným poradcům Vyhlášovatele (např. právní nebo ekonomičtí poradci, znalci apod.). Otevírání obálek se může zúčastnit i jedna (1) osoba za zájemce; účast je povolena jen zájemcům, jejichž nabídka došla Vyhlášovateli ve Lhůtě pro podávání nabídek. Před zahájením otevírání obálek se přítomný zájemce nebo jeho zástupce prokáže průkazem totožnosti a svou přítomnost stvrdí svým podpisem do listiny přítomných osob. Zástupce zájemce se dále prokáže originálem nebo úředně ověřenou kopií plné moci prokazující zmocnění k zastupování zájemce při účasti na otevírání obálek.
4. Obálky s nabídkami je oprávněn otevřít kterýkoliv člen Komise. Před otevřením obálek členové Komise ověří, zda jsou obálky neporušené.
5. O průběhu otevírání obálek vyhotoví Vyhlášovatel písemný zápis.

2. Hodnocení nabídek

1. Nabídky, které splňují náležitosti stanovené těmito Podmínkami, jsou způsobilými k tomu, aby byly Vyhlášovatelem v rámci výběrového řízení vyhodnoceny.

2. Vyhlašovatel provede nejpozději do 60 kalendářních dnů ode dne otevírání obálek vyhodnocení nabídek, v rámci kterého učiní formální a věcné posouzení přijatých nabídek, jejich vyhodnocení včetně stanovení pořadí nabídek.
3. Účast na vyhodnocení nabídek je povolena členům Komise, popřípadě jejich náhradníkům, a odborným poradcům Vyhlašovatele.
4. Komise bude hodnotit nabídky podle následujících hodnotících kritérií:

	Kritéria hodnocení	Váha
A.	Výše nabízené kupní ceny dle cenové nabídky	100 %

5. Komise stanoví pořadí nabídek podle nabízené výše kupní ceny. Jako nejvhodnější stanoví nabídku s nejvyšší nabídkovou výší kupní ceny.
6. V případě, že nejvyšší nabídková výše kupní ceny bude stejná u více nabídek, bude pořadí mezi těmito nabídkami určeno Komisí na základě doplňkového hodnotícího kritéria, kterým bude záměr budoucího využití Nemovitosti, příp. další kritérium, které bude doplněno. Každý člen Komise přidělí hodnocené nabídce dle tohoto doplňkového kritéria dle vlastního uvážení body na stupnici 1 – 10 (nejlepší hodnocení je deset). Komise sečte dohromady u každé z takto hodnocených nabídek body získané od všech členů Komise. Na základě toho stanoví Komise pořadí úspěšnosti takto hodnocených nabídek podle počtu získaných bodů od nejvyššího počtu bodů (nejvhodnější nabídka) po nejnižší počet bodů.
7. O průběhu vyhodnocení nabídek bude sepsán písemný zápis. Zápis bude obsahovat pořadí jednotlivých nabídek, a uvedení nabídek, ke kterým nebylo přihlédnuto s odůvodněním. Nabídka, která byla Komisí posouzena jako nejvhodnější, bude předána ke stanovisku Výboru pro správu majetku, majetkové podíly a podporu podnikání ZHMP („Výbor“), a poté k projednání Radou hl. m. Prahy a schválení Zastupitelstva hl. m. Prahy. Zápis o průběhu vyhodnocení nabídek slouží pouze jako informativní materiál pro Výbor, Radu hl. m. Prahy a Zastupitelstvo hl. m. Prahy a Vyhlašovatele nijak nezavazuje k uzavření Kupní smlouvy s jakýmkoliv zájemcem.
8. Po rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy o schválení nebo neschválení prodeje Nemovitosti budou všichni zájemci písemně vyrozuměni Vyhlašovatelem o výsledku výběrového řízení.

V. Uzavření Kupní smlouvy

1. Poté, co Výbor vydá své stanovisko k výsledku vyhodnocení nabídek, vyzve Vyhlašovatel zájemce, jehož nabídka byla Komisí posouzena jako nejvhodnější, k jednání o prodeji Nemovitosti, k podpisu protokolu o výsledku jednání (vzorové znění protokolu je uvedeno v příloze č. 2 těchto Podmínek), a k podpisu Dohody o smluvní pokutě, jejíž znění je uvedeno v příloze č. 3 těchto Podmínek. Tyto dokumenty budou součástí materiálu pro jednání Rady hl. m. Prahy a Zastupitelstva hl. m. Prahy. V případě, že vybraný zájemce odmítne na výzvu Vyhlašovatele jednat o prodeji Nemovitosti a/nebo podepsat některý z výše uvedených dokumentů, může Vyhlašovatel upustit od předložení nabídky tohoto zájemce k jejímu projednání Radou hl. m. Prahy a schválení Zastupitelstva hl. m. Prahy, a dále jednat o prodeji Nemovitosti se zájemcem, jehož nabídka byla posouzena jako další v pořadí nejvhodnější. Takto může Vyhlašovatel postupovat i opakovaně.

2. V případě, že Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválí prodej Nemovitosti vybranému zájemci, zašle Vyhlášovatel tomuto zájemci oznámení o výběru vítězné nabídky spolu s výzvou k uzavření Kupní smlouvy („**Oznámení**“). Vybraný zájemce bude v Oznámení vyzván, aby nejpozději do 10 kalendářních dnů ode dne obdržení Oznámení podepsal Kupní smlouvu v požadovaném počtu vyhotovení a doručil ji Vyhlášovateli. Spolu s Oznámením zašle Vyhlášovatel vybranému zájemci k podpisu návrh Kupní smlouvy, nepodepsaný Vyhlášovatelem, jenž bude obsahovat alespoň ujednání (či obdobná ujednání) uvedená v článku II. odst. 6 těchto Podmínek. Zájemce nesmí provést v zaslaném návrhu Kupní smlouvy žádné úpravy či změny bez předchozího písemného souhlasu Vyhlášovatele.
3. Vybraný zájemce je povinen podepsat obdržený návrh Kupní smlouvy v požadovaném počtu vyhotovení a doručit jej Vyhlášovateli na adresu odbor hospodaření s majetkem MHMP se sídlem nám. Franze Kafky 1, 110 01, Praha, nejpozději ve lhůtě 10 kalendářních dnů ode dne doručení Oznámení vybranému zájemci. Jedno vyhotovení Kupní smlouvy určené pro vkladové řízení musí vybraný zájemce podepsat s úředně ověřeným podpisem. V případě, že Nemovitost bude nabývána do společného jmění manželů (příp. majetkového společenství manželů podle cizího práva), musí návrh Kupní smlouvy podepsat oba manželé.
4. Pokud vybraný zájemce nepodepíše návrh Kupní smlouvy a nedoručí jej Vyhlášovateli řádně a ve stanovené lhůtě nebo jinak zmaří uzavření Kupní smlouvy nebo nabytí její účinnosti, může Vyhlášovatel upustit od uzavření Kupní smlouvy s tímto zájemcem a uplatnit vůči němu v souladu s Dohodou o smluvní pokutě smluvní pokutu, a k její úhradě použít složenou Jistotu. Vyhlášovatel současně může jednat o uzavření Kupní smlouvy se zájemcem, jehož nabídka byla posouzena jako další v pořadí nejvhodnější, a to obdobně postupem podle článku V. odst. 1 až 3 těchto Podmínek. Takto může Vyhlášovatel postupovat i opakovaně. Pokud Vyhlášovatel začne jednat se zájemcem, který předložil další v pořadí nejvhodnější nabídku, je takový zájemce povinen složit ve lhůtě stanovené Vyhlášovatelem na Bankovní spojení k úhradě Jistoty novou jistotu ve výši původní Jistoty (pokud mu byla původní Jistota již vrácena).
5. Vyhlášovatel podepíše návrh Kupní smlouvy do 30 kalendářních dnů ode dne, kdy obdrží podepsaný návrh Kupní smlouvy od vybraného zájemce. Poté, co Vyhlášovatel podepíše Kupní smlouvu, zašle vybranému zájemci jedno vyhotovení podepsané Kupní smlouvy bez úředně ověřených podpisů označené doložkou Vyhlášovatele ve smyslu § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.
6. Kupní cena a správní poplatek spojený s podáním Návrhu na vklad budou vybraným zájemcem uhrazeny před podáním Návrhu na vklad. První část Kupní ceny, rovnající se částce Jistoty, bude uhrazena formou zápočtu vůči složené Jistotě. Vybranému zájemci, se kterým bude uzavřena Kupní smlouva, tak nebude poskytnutá Jistota vrácena, ale bude použita (započtena) k úhradě první části Kupní ceny.
7. Druhou část Kupní ceny, tj. částku odpovídající rozdílu mezi Kupní cenou a složenou Jistotou, musí vybraný zájemce uhradit Vyhlášovateli bezhotovostním převodem ze svého bankovního účtu na Bankovní spojení pro úhradu Kupní ceny nejpozději do 30 dnů ode dne obdržení podepsané Kupní smlouvy (bez úředně ověřených podpisů) označené doložkou Vyhlášovatele ve smyslu § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. V téže lhůtě a stejným způsobem musí vybraný zájemce uhradit Vyhlášovateli správní poplatek spojený s podáním Návrhu na

vklad. Úhradou Kupní ceny a správního poplatku se rozumí připsání příslušných částek na Bankovní spojení pro úhradu Kupní ceny.

8. Vyhlášovatel do 30 kalendářních dnů poté, co mu vybraný zájemce uhradí Kupní cenu a správní poplatek spojený s podáním Návrhu na vklad, zajistí uveřejnění Kupní smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, a podá Návrh na vklad k příslušnému katastrálnímu úřadu.
9. Pokud vybraný zájemce neuhradí Kupní cenu a správní poplatek spojený s podáním Návrhu na vklad ve stanovené lhůtě, může Vyhlášovatel odstoupit od uzavřené Kupní smlouvy s okamžitými účinky a uplatnit vůči vybranému zájemci smluvní pokutu v souladu s Dohodou o smluvní pokutě, a k její úhradě použít složenou Jistotu. Vyhlášovatel současně může jednat o uzavření Kupní smlouvy se zájemcem, jehož nabídka byla posouzena jako další v pořadí nejvhodnější, a to obdobně postupem podle článku V. odst. 1 až 3 těchto Podmínek.
10. Zájemcům, kteří nebyli vybráni k uzavření Kupní smlouvy, bude poskytnutá Jistota vrácena do 15 pracovních dnů ode dne skončení výběrového řízení, a to na bankovní účet pro vrácení Jistoty, který zájemci uvedli ve své nabídce.
11. Žádným ustanovením tohoto článku V. není dotčeno právo Vyhlášovatele zrušit výběrové řízení dle článku VI. odst. 6. těchto Podmínek.

VI. Závěrečná ustanovení

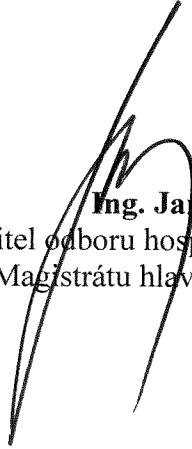
1. Při prodeji Nemovitosti v tomto výběrovém řízení bude dále postupováno podle Pravidel pro převod nemovitostí ve vlastnictví hlavního města Prahy („**Pravidla**“), schválených usnesením Rady hl. m. Prahy č. 1057 ze dne 26. 6. 2012. V případě rozporu mezi ustanovením těchto Podmínek a Pravidel má přednost znění těchto Podmínek.
2. Zájemce je vázán svou nabídkou ode dne skončení Lhůty pro podávání nabídek do okamžiku, kdy Zastupitelstvo hl. m. Prahy rozhodne o výsledku výběrového řízení. Zájemci, s nímž má být na základě rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy uzavřena Kupní smlouva, se lhůta, po kterou je svou nabídkou vázán, prodlužuje do okamžiku uzavření Kupní smlouvy. Po dobu, po kterou je zájemce vázán svou nabídkou, není zájemce oprávněn svou nabídku odvolat nebo vzít zpět.
3. Vyhlášovatel si vyhrazuje právo Podmínky kdykoliv v průběhu výběrového řízení do konce Lhůty pro podávání nabídek změnit nebo doplnit, a to za stejných podmínek pro všechny zájemce. V takovém případě Vyhlášovatel zveřejní změnu nebo doplnění Podmínek na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy po dobu nejméně 45 dnů. Změna nebo doplnění Podmínek může být zveřejněna i na webových stránkách <https://realitniportalpraha.cz>. Pokud Vyhlášovatel provede změnu nebo doplnění Podmínek, neskončí Lhůta pro podávání nabídek dříve, než po uplynutí 45 dnů od zveřejnění změny nebo doplnění Podmínek na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy.
4. Vyhlášovatel si vyhrazuje právo změnit návrh Kupní smlouvy kdykoliv v průběhu výběrového řízení. Pokud zájemce Vyhlášovateli písemně nepotvrdí akceptaci změny návrhu Kupní smlouvy ve lhůtě stanovené Vyhlášovatelem, považuje se účast zájemce

ve výběrovém řízení za ukončenou a zájemci bude vrácena poskytnutá Jistota.

5. Vyhlašovatel si vyhrazuje právo požádat zájemce v průběhu výběrového řízení o doplnění či upřesnění nabídky umožňující jednoznačné posouzení nabídky či odstranění případných nejasností nebo nesrozumitelností nabídky.
6. Vyhlašovatel si vyhrazuje právo nevracet zájemcům nabídky včetně příloh, odmítnout všechny předložené nabídky nebo výběrové řízení kdykoliv bez uvedení důvodů na základě zveřejněného oznámení záměru na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy přerušit nebo zrušit.
7. Neurčí-li Vyhlašovatel jinak, výběrové řízení skončí:
 - a. okamžikem uzavření Kupní smlouvy se zájemcem a jejím zveřejněním v registru smluv;
 - b. okamžikem rozhodnutí Komise, kterým žádnou z hodnocených nabídek nevybrala jako nejvhodnější;
 - c. okamžikem rozhodnutí Rady hl. m. Prahy, kterým neodsouhlasila prodej Nemovitosti;
 - d. okamžikem rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy, kterým neschválila prodej Nemovitosti;
 - e. pokud Zastupitelstvo hl. m. Prahy neschválí prodeji Nemovitosti ve lhůtě 12 měsíců od dne otevírání obálek;
 - f. okamžikem rozhodnutí Vyhlašovatele o zrušení výběrového řízení.
8. Zájemci mohou požadovat po Vyhlašovateři vysvětlení podmínek tohoto výběrového řízení. Žádost o vysvětlení podmínek výběrového řízení musí být podána písemně na adresu na podatelně Magistrátu hl. m. Prahy, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, nejpozději ve lhůtě pro podávání nabídek. V žádosti musí být uvedený název výběrového řízení a identifikační a kontaktní údaje zájemce.
9. Vyhlašovatel upozorňuje na skutečnost, že zájemci nemají v souvislosti s účastí ve výběrovém řízení nárok na náhradu jakýchkoliv nákladů ani na náhradu újmy, a to i pokud zájemce podá nejvhodnější nabídku a splní podmínky výběrového řízení, a přesto s ním nebude uzavřena Kupní smlouva (např. z důvodu neschválení jejího uzavření Zastupitelstvem hl. m. Prahy).
10. Podáním nabídky do výběrového řízení zájemce stvrzuje, že se seznámil s těmito Podmínkami a že s těmito Podmínkami souhlasí a bude postupovat v souladu s nimi.
11. Zájemce bere na vědomí, že Vyhlašovatel je oprávněn pro účely tohoto výběrového řízení zpracovávat osobní údaje zájemce. Informace o zpracování osobních údajů a o právech zájemce v souvislosti se zpracováním osobních údajů jsou k dispozici na internetových stránkách Vyhlašovatele na adrese: http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/gdpr/index.html.
12. Vyhlašovatel upozorňuje na skutečnost, že vyhlášením tohoto výběrového řízení a následným případným prodejem Nemovitosti se nezavazuje k žádné součinnosti či spolupráci související s dalším využitím Nemovitosti (např. v rámci stavebního řízení apod.).
13. Toto výběrové řízení není řízením dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

V Praze dne 7. 6. 2022

Za vyhlašovatele



Ing. Jan Rak
ředitel odboru hospodaření s majetkem
Magistrátu hlavního města Prahy

Přílohy k Podmínkám výběrového řízení:

Příloha č. 1 – Popis Nemovitosti

Příloha č. 2 – Znění Protokolu o výsledku jednání se zájemcem

Příloha č. 3 – Znění Dohody o smluvní pokutě

Příloha č. 4 – Pravidla pro převod nemovitostí ve vlastnictví hlavního města Prahy

Příloha č. 1

Popis Nemovitosti

Pozemek parc.č. 629/1 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 10.833 m² v k.ú. a obci Lázně Toušeň, je rovinatý až mírně svažité pozemek k severu a k východu. Má nepravidelný půdorysný tvar a jde o převážně zatravněný pozemek s trvalými porosty, komunikací, manipulační plochou a trafostanicí.

Územní plán: dle územního plánu městyse Lázně Toušeň leží pozemek v zóně „průmyslová, komerční a skladová sféra“. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Pozemek parc. č. st. 451 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.835 m², jehož součástí je stavba **č.p. 28**, v k.ú. a obci Lázně Toušeň, tvoří s pozemkem parc.č. 629/1 jeden funkční celek. Jde o rovinatý pozemek nepravidelného půdorysného tvaru se stavbou komerčního charakteru. Pozemek se nachází při ulici U cihelny, v místě bývalé cihelny, na jižním okraji intravilánu městyse Lázně Toušeň.

Územní plán: dle územního plánu městyse Lázně Toušeň leží pozemek v zóně „průmyslová, komerční a skladová sféra“. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Stavba č.p. 28 - jde o dvě jednolodní haly, propojené nižším přístavkem. Byly vystavěny v roce 1966 a využívány jako sklad civilní obrany. Od roku 1990 slouží haly ke skladování. Jedná se o železobetonovou konstrukci na betonových základových pasech, jejíž obvodový plášť o síle 45 cm je vyplněn škvárobetonovými tvárnicemi, či plnými cihlami. Haly jsou bez vytápění, v kancelářích jsou osazena akumulární kamna či kamna na tuhá paliva ve skladu. Nemovitost je napojena na veřejný vodovod. Odpadní vody jsou svedeny do kanalizace, elektrický proud světelný i motorový je zaveden. Technický stav objektu je zanedbaný. Nemovitost sestává ze vstupní části (uprostřed spojnice hal), chodby, kanceláří, třech předsíní, třech skladů, kuchyňky, WC, šatny, umývárny, manipulační chodby, dílny a dvou hal o celkové užité ploše 1.684,7 m². Nemovitost je v současné době pronajata.

Přílohy:

- 1) znalecký posudek
- 2) mapa
- 3) ortofotomapa
- 4) výpis z KN

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2505 - 31/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku:

O obvyklé ceně pozemku p.č. 629/1 a p.č. st. 451 jehož součástí je hala č.p. 28, které jsou evidovány na LV č. 693, v k.ú. Lázně Toušeň, obec Lázně Toušeň, okres Praha - východ.

Znalec: Ing. Lucie Cíhelková
Lamačova 914/35
152 00 Praha 5 – Hlubočepy
tel.: 602 205 369
ve spolupráci s B.I.R.T. GROUP, a.s.
Dlouhá 16, 110 00 Praha 1

Zadavatel: Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
IČ: 00064581
Mariánské nám. 2/2
110 00 Praha 1

Tento znalecký posudek byl vypracován v 5 vyhotoveních. 3 vyhotovení obdrží objednatel, 1 vyhotovení je uloženo v archivu spolupracující organizace a 1 vyhotovení v archivu znalce. Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 3 strany příloh. Výtisk č.

Podle stavu ke dni: 31.05.2022

Vyhotoveno: V Praze, dne 31.05.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O obvyklé ceně pozemku p.č. 629/1 a p.č. st. 451 jehož součástí je hala č.p. 28, které jsou evidovány na LV č. 693, v k.ú. Lázně Toušeň, obec Lázně Toušeň, okres Praha - východ.

1.2. Účel znaleckého posudku

O obvyklé ceně pozemku p.č. 629/1 a p.č. st. 451 jehož součástí je hala č.p. 28, které jsou evidovány na LV č. 693, v k.ú. Lázně Toušeň, obec Lázně Toušeň, okres Praha - východ, za účelem jejich budoucího převodu.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídky byly provedeny dne 01.07.2020, 17.08.2020 a 25.04.2022 za přítomnosti znalkyně a Ing. Pavla Vorlíčka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z KN, LV č. 693 – částečný, na pozemky p.č. 629/1 a p.č. st. 451 s halou č.p. 28, ze dne 30.05.2022, stažený z internetu
- Informativní snímek z katastrální mapy, k.ú. Lázně Toušeň, obec Lázně Toušeň, okr. Praha - východ, ze dne 30.05.2022, stažený z internetu, měř.:1:1000
- Znalecký posudek č. 2294 – 79/2020, ze dne 18.08.2020, vypracován Ing. Lucií Cihelkovou
- Objednávka Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru hospodaření s majetkem, č.j.: OBJ/35/04/014589/2022, vypracován Hadrabovou Zuzanou, ze dne 12.04.2022
- Nabídky komerčních areálů z realitního serveru www.sreality.cz
- Stavební povolení vydáno ONV Praha východ, zn.: 6361/66/ing. ZÁ. z 13.10. 1966
- Projektová dokumentace k výstavbě haly - částečná, vypracována Pražským projektovým ústavem , Praha 7
- Kolaudační rozhodnutí k povolení užívání stavby sklady materiálu CO, vydáno Městským úřadem Čelákovice, Odborem výstavby, zemědělství a životního prostředí, č.j.: Výst.: 3929/1876/Jav, ze dne 24.10.1995
- Platný územní plán městyse Lázně Toušeň
- Informace a skutečnosti zjištěné při místním terénním šetření
- Informace o nájemném objektu č.p. 28, sdělené nájemcem
- Fotodokumentace

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 629/1 a hala č.p. 28, která je součástí pozemku p.č. st. 451
Adresa předmětu ocenění:	ul. U Cihelny 28 250 89 Lázně Toušeň
Kraj:	Středočeský

Okres: Praha – východ
 Obec: Lázně Toušeň
 Katastrální území: Lázně Toušeň
 Počet obyvatel: 1 423
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 1\,379,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obec s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 779,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou pozemky p.č. 629/1 a p.č. st. 451 jehož součástí je hala č.p. 28 evidovány na LV č. 693, kat. území Lázně Toušeň, obec Lázně Toušeň, okr. Praha - východ, ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, IČ: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky p.č. st. 451 s halou pro komerční využití č.p. 28 a p.č. 629/1, které tvoří funkční celek o celkové plošné výměře 12 668 m², jsou situovány při ulici U Cihelny, v jižní okrajové části městysu Lázně Toušeň. Jedná se o bývalý areál cihelny, který byl následně využíván jako sklad civilní obrany a v současné době slouží ke skladování a parkování. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Dle územního plánu městysu Lázně Toušeň oba pozemky p.č. st. 451 a p.č. 629/1 leží v zóně „průmyslová, komerční a skladová sféra“.

3.2. Obsah

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

1.2. Účel znaleckého posudku

1.3. Prohlídka a zaměření

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.2. Obsah

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Metodika

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

1. Hala č.p. 451 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. Zastavěná plocha a nádvoří p.č. st. 451
3. Ostatní plocha, jiná plocha p.č. 629/1

4.3. Porovnávací metoda

1. Komerční areál Jesenice – Horní Jirčany
2. Areál Pohoří
3. Areál Týnec nad Labem
4. Areál Rudná - Hořelice

5. ZÁVĚR

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

7. PROHLÁŠENÍ

8. SEZNAM PŘÍLOH

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1 Metodika

Předmětem ocenění jsou pozemky a nemovitost v k.ú. Lázně Toušeň, obci Lázně Toušeň, okr. Praha - východ. Při ocenění vycházím z ustanovení § 2, odst. 1, zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění, který stanovuje způsoby oceňování majetku a služeb :

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Stanovení obvyklé ceny je zpravidla prováděno propočty několika metodami. V zásadě jsou aplikovány tři základní způsoby výpočtu, a to porovnávací, výnosový a nákladový. Na základě těchto stanovených hodnot se určí interval, ve kterém se bude obvyklá cena pohybovat a na závěr se výrokem stanoví obvyklá cena nemovitosti s přihlédnutím k jejímu aktuálnímu stavu, umístění a

současnému trhu. Vzhledem ke skutečnosti, že předmětem ocenění je pozemek, bylo možné pro ocenění aplikovat zjištěnou cenu a porovnávací metodu.

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,05
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,07
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,527$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 0,553$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 0,553$$

1. Hala č.p. 451 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Dvě jednolodní haly, které jsou propojeny nižším přístavkem, resp. hala č.p. 28, půdorysného tvaru písmene I, byla vystavěna v roce 1966 na vlastním pozemku p.č. st. 451. Objekt byl využíván jako sklad civilní obrany. Cca od roku 1990 objekt slouží ke skladování, současný nájemce ji využívá ke skladování lodí, jako dílnu, či k parkování. Jedná se o železobetonovou konstrukci na betonových základových pasech, jejíž obvodový plášť o síle 45 cm je vyplněn škvárobetonovými tvárnici, či plnými cihlami. Zastřešení je vybudováno ze SZD desek a desek Calofrig uchycených na železobetonových příhradových vaznících. Střecha je pokryta pásy asfaltové lepenky, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu jsou realizovány, stejně jako bleskosvod.. Stěny uvnitř jsou pokryty hladkou VC omítkou, či částečným latexovým nátěrem, omítky je z velké části porušena z důvodu vlhkosti vzniklé zatékáním. Podlahy jsou s betonovým povrchem, v kuchyňce, šatnách a v hygienické zázemí se nachází keramická dlažba. Jsou osazena sklobetonová, dřevěná ocelová okna s jednoduchou výplní, resp. luxfery, haly jsou prosvětleny stropními světlíky. Dveře u místností chybějí, je osazeno pouze několik kusů ocelových vrat. Haly jsou bez vytápění, v kanceláři jsou osazena akumulární kamna, či kamna na tuhá paliva ve skladu, TUV byla ohřívána prostřednictvím elektrického bojleru, který je nefunkční. Nemovitost je napojena na veřejný vodovod (k datu terénního šetření byl přívod přerušen z důvodu nadměrného úniku vody), odpadní vody jsou svedeny do kanalizace, elektrický proud světelný i motorový je zaveden. Možnost napojení na plyn v místě je, ale přípojka není vybudována. WC je standardní splachovací, v umývárně jsou osazena umývadla. Kuchyňka je vybavena dřezem a elektrickým sporákem. Technický stav objektu je velmi zanedbaný, údržba nebyla v posledních letech vůbec prováděna.

Dispoziční řešení stavby :

Nemovitost sestává ze vstupní části (uprostřed spojnice hal), chodby, kanceláře, třech předsíní, třech skladů, kuchyňky, WC, šatny, umývárny, manipulační chodby, dílny a dvou hal o celkové užitné ploše 1 684,7 m². Nemovitost je pronajata.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

J. skladování a manipulace

monolitická betonová tyčová

1252

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1.NP	1 376,25	6,20	6,20	8 532,75
	458,75	4,00	6,20	2 844,25
Součet	1 835,00			11 377,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $11\,377,00 / 1\,835,00 = 6,20\text{ m}$ Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,835,00 / 1 = 1\,835,00\text{ m}^2$ **Obestavěný prostor**

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(1376,25)*(6,20)	=	8 532,75 m ³
	(458,75)*(4,00)	=	1 835,00 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	8 532,75 m ³
	NP	1 835,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		10 367,75 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	ŽB se škvárobet. tvárnicemi a cihlami tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	žebírkové betonové	S	100
4. Krov, střecha	ploché se světlíky	S	100
5. Krytiny střech	asfaltová lepenka	S	100
6. Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	stříkaná břízolitová	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	ocelová	S	100
13. Okna	sklobetonová dřevěná, ocelová	S	100
14. Povrchy podlah	betonové, keramická dlažba	S	100
15. Vytápění		X	100

16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	osazen	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Vodovod		A	100
27. Kanalizace		A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	S	8,90	100	1,00	8,90
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
26. Vodovod	A	1,00	100	1,00	1,00
27. Kanalizace	A	2,00	100	1,00	2,00
Součet upravených objemových podílů					93,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9390

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP	Část	K	UP	PP	St.	Živ.	Opot.	Opot. z
----------------------	----	------	---	----	----	-----	------	-------	---------

		[%]	[%]		[%]	[%]			části	celku
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100,00	1,00	12,20	12,99	56	150	37,33	4,8492
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100,00	1,00	29,30	31,20	56	150	37,33	11,6470
3. Stropy	S	8,90	100,00	1,00	8,90	9,48	56	150	37,33	3,5389
4. Krov, střecha	S	11,00	100,00	1,00	11,00	11,71	56	100	56,00	6,5576
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,09	56	60	93,33	2,8839
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,75	56	60	93,33	0,7000
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,50	56	70	80,00	5,2000
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,51	56	60	93,33	3,2759
12. Vrata	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,45	56	60	93,33	2,2866
13. Okna	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,58	56	60	93,33	4,2745
14. Povrchy podlah	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,11	56	70	80,00	4,0880
16. Elektroinstalace	S	4,70	100,00	1,00	4,70	5,01	56	60	93,33	4,6758
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,43	56	60	93,33	0,4013
26. Vodovod		1,00	100,00	1,00	1,00	1,06	56	60	93,33	0,9893
27. Kanalizace		2,00	100,00	1,00	2,00	2,13	56	70	80,00	1,7040
Opotřebení:										57,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0400
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9236
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7516
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9390
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 774,86
Plná cena: 10 367,75 m ³ * 2 774,86 Kč/m ³	=	28 769 054,77 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 57,1 % /100)	*	0,429

Hala č.p. 451 - zjištěná cena = **12 341 924,50 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Hala č.p. 451 = 12 341 924,50 Kč

Nákladové ceny - celkem = **12 341 924,50 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Hala o užitné ploše 1 684,70 m² byla k datu ocenění pronajata za 216,- Kč/m²/měsíc. Hala je využívána převážně ke skladování, jako dílna a k parkování. Míra kapitalizace byla zvýšena o 0,5 % z důvodu víceúčelového využití haly. Hala byla zařazena do pásma C - jako stabilizovaná oblast s rozvojovými možnostmi.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Haly pro skladování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Hala	1 684,70	216,-	30 324,60	363 895,20
Výnosy celkem				363 895,20

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 363 895,20 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 5 457 247,72 Kč
- výměra stavebního pozemku: 12 668,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 1 865,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 803 423,35 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 40 171,17 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

363 895,20 * 40 % - 145 558,08 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 178 165,95 Kč

Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:

363 895,20 * 50% = 181 947,60 Kč

Míra kapitalizace 7,00 %

/ 7,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 2 599 251,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 12 341 924,50 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 2 599 251,00 Kč

Rozdíl R = 9 742 673,50 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R = 4 547 785,70 Kč

Hala č.p. 451 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 4 547 785,70 Kč

2. Zastavěná plocha a nádvoří p.č. st. 451

Rovinatý pozemek nepravidelného půdorysného tvaru p.č. st. 451 o celkové plošné výměře 1 835 m², je na LV evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek, který je zastavěn komerčním objektem - halou č.p. 28, se nachází při ulici U Cihelny v místě bývalé cihelny, na jižním okraji intravilánu městyse Lázně Toušeň. Dle územního plánu městyse Lázně Toušeň leží pozemek v zóně „průmyslová, komerční a skladová sféra“. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,050**

Index polohy pozemku **I_P = 0,527**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,050 * 1,000 * 0,527 = 0,553$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	779,-	0,553		430,79

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 451	1 835	430,79	790 499,65
Stavební pozemek - celkem			1 835		790 499,65

Zastavěná plocha a nádvoří p.č. st. 451 - zjištěná cena celkem = 790 499,65 Kč

3. Ostatní plocha, jiná plocha p.č. 629/1

Rovinatý až mírně svažité pozemek k severu a k východu, nepravidelného půdorysného tvaru p.č. 629/1 o celkové plošné výměře 10 833 m², je na LV evidován jako ostatní plocha, jiná plocha. Převážně zatravněný pozemek s trvalými porosty, ale i komunikací a manipulační plochou, venkovními úpravami a trafostanicí, tvoří funkční celek s objektem pro komerční využití č.p. 28, při ulici U Cihelny v místě bývalé cihelny, na jižním okraji intravilánu městyse Lázně Toušeň. Dle územního plánu městyse Lázně Toušeň leží pozemek v zóně „průmyslová, komerční a skladová sféra“. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,050**

Index polohy pozemku **I_P = 0,527**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00

2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,050 * 1,000 * 0,527 = 0,553$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	779,-	0,553		430,79

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	629/1	10 833	430,79	4 666 748,07
Stavební pozemek - celkem			10 833		4 666 748,07

Ostatní plocha, jiná plocha p.č. 629/1 - zjištěná cena celkem = 4 666 748,07 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Hala č.p. 451 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	4 547 786,- Kč
2. Zastavěná plocha a nádvoří p.č. st. 451	790 500,- Kč
3. Ostatní plocha, jiná plocha p.č. 629/1	4 666 748,- Kč

Výsledná cena - celkem: 10 005 034,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 10 005 030,- Kč

4.2 Porovnávací metoda nemovitostí s pozemky

V rámci porovnávací metody jsou srovnávány menší areály ve Středočeském kraji, v okresech Praha – západ a Kolín. Zájmová oblast byla rozšířena z důvodu, že s obdobnými areály se běžně neobchoduje. Srovnávané areály se liší svojí užitnou plochou, způsobem využití, vybaveností, možnostmi napojení a napojením na inženýrské sítě, lokalitou, technickým stavem, rozlohou přilehlých pozemků a.t.d. Z výše uvedeného důvodu jsou porovnávané objekty s pozemky upraveny několika koeficienty tak, aby se v maximu kritérií shodovaly s nemovitostmi oceňovanými. Do porovnávací

metody nebyly aplikovány již realizované kupní smlouvy, resp. ceny sjednané, z důvodu, že nebyly ani v širším okolí nalezeny žádné údaje o realizacích obdobných areálů a i kdyby byly dohledány, bylo by velmi komplikované provést jejich relevantní porovnání s nemovitostmi oceňovanými.

1. Areál Jesenice – Horní Jirčany

prodej výrobně distribučního centra a zahradnictví v Horních Jirčanech s pozemky o plošné výměře 15 597 m², zastavěná plocha činí 4 700 m² – sklad 4 000 m², kanceláře 1 000 m² a 750 m² obytné plochy, parkoviště, vjezd pro kamiony, rampy, nabíjení pro 6 elektromobilů. V areálu probíhalo bourání masa a následně prodej a distribuce potravinářského zboží a prodej zahradnických potřeb. Areál je pronajat. Napojeno na všechny IS + voda z místního zdroje. (Zdroj: Sreality – RE/MAX Atrium, ze dne 25.05.2022).

Plocha areálu : 15 597 m²

Cena : 128 000 000 Kč

2. Areál Pohoří

prodej zemědělské haly k ustájení koní s 28 boxy s okolními pozemky o ploše 5 254 m² a zastavěné ploše 550 m². Objekt je napojen na elektřinu, veřejný vodovod a kanalizaci. Dle ÚP je přípustné využití pro bydlení správce a kom. účelům. Objekt je 3 km od Jílového u Prahy. (Zdroj: Sreality – GOLDEN Castle s.r.o., ze dne 29.04.2022).

Plocha areálu : 5 804 m²

Cena : 8 300 000 Kč

3. Areál Týnec nad Labem

prodej komerčního areálu v Týnci nad Labem s pozemkem o plošné výměře 6 635 m². Na pozemku jsou dvě budovy o celkové zastavěné ploše 850 m² (550 m² + 300 m²). Prostory jsou vhodné k výrobě, či skladování, bezproblémový vjezd s velkou technikou. Na pozemku lze stavět, v místě jsou všechny IS, areál je na okraji města přímo u výjezdu na Kralupy nad Labem. velký prostor k parkování. (Zdroj: EVROPA – realitní kancelář Kolín, ze dne 25.05.2022).

Plocha areálu : 6 635 m²

Cena : 11 476 500 Kč

4. Areál Rudná - Hořelice

prodej skladového areálu bývalého zámku v Hořelicích, sestávající ze zámecké budovy 800 m², přílehlé hospod. budovy 800 m² (dnes ubytovna s 9 byt. jednotkami), dalších 3 budov – skladů (640 m², 540 m² a 200 m²) a z RD se dvěma byty a nebyt. prostorem. Dvůr má 6000 m² a je téměř uzavřen. Dvůr dobrý pro podnikání s potřebou skladů, ubytování, či jiných účelů. Napojeno na všechny IS. Určeno k modernizaci, areál je částečně památkově chráněn. (Zdroj: Sreality – Real investment, ze dne 25.10.2021)

Plocha areálu :

10 708 m²

Cena : 65 000 000 Kč

Tabulka srovnávaných areálů :

č.	Pl.poz. (m ²)	Cena (Kč)	Cena (Kč/m ²)	Koeficienty	Cena po úpravě (Kč/m ²)
1.	15 597	128 000 000	8 207,-	0,95*0,80*0,75*1,00* 0,70*0,97	3 176,-
2.	5 804	8 300 000	1 430,-	0,95*1,05*1,00*1,07* 1,03*1,06	1 666,-
3.	6 635	11 476 500	1 730,-	0,95*1,04*0,95*1,00* 0,90*1,06	1 549,-
4.	10 708	65 000 000	6 070,-	0,95*0,80*0,85*1,00* 0,80*1,01	3 168,-
Srov.	27 258				2 390,-

K1 - koeficient navýšení cen RK o svoji provizi

K2 – koeficient lokality

K3 – koeficient technického stavu staveb v areálu

K4 – koeficient možnosti napojení na inženýrské sítě

K5 – koeficient vybavenosti areálu

K6 – koeficient rozlohy areálu

Výpočet ceny halvy s pozemky porovnávací metodou :

$$12\,668 * 2\,390 = 30\,276\,520 = \underline{\underline{30\,280\,000,- \text{ Kč}}}$$

12 668 – plocha pozemků v areálu

2 390 – cena za 1 m² areálu stanovená porovnávací metodou (viz. tabulka výše)

5. ZÁVĚR

Zjištěná cena kombinací nákladového a výnosového způsobu celkem : 10 005 030,- Kč

Porovnávací hodnota:

30 280 000,- Kč

Při stanovení obvyklé ceny provozního areálu jsem vycházela z těchto metod výpočtu :

- 1.) Ze zjištěné ceny nemovitostí, pozemků a venkovních úprav k nim náležejících dle vyhlášky č. 424/2021, Sb. kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění
- 2.) Stanovení hodnoty porovnávací metodou

Obvyklá cena ve smyslu Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku je definována dle § 2, odst. 1, jako cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku a určí se porovnáním. Při jejím stanovení je nutné zvážit všechny okolnosti, které mají na tuto cenu vliv. Nejvýstižnější způsob porovnání je z již realizovaných kupních smluv, resp. z cen sjednaných, což je u komerčních areálů poněkud komplikované, z důvodů rozdílné užitné plochy nemovitostí, přilehlých pozemků ve funkčním celku s nimi, vybavenosti, stářím a technickým stavem nemovitostí, způsobem současného využití, připojením na inženýrské sítě, lokalitou, realizací venkovních úprav....a.t.d. Dále si dovoluji konstatovat, že je velmi obtížné realizované kupní smlouvy získat z důvodu, že k prodejům areálů dochází poměrně zřídka.

V části 4.1. tohoto znaleckého posudku byla stanovena zjištěná cena nemovitostí s pozemky v souladu s platným cenovým předpisem, resp. Zákonem č. 151/1997 Sb. ve znění aktuální vyhlášky č. 424/2021 Sb. kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění

V části 4.2. tohoto znaleckého posudku byla stanovena cena porovnávací metodou z nabídkových cen z realitní inzerce.

Pro výpočet obvyklé ceny areálu jsem vycházela ze dvou metod výpočtu – a to ze zjištěné ceny kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění a z hodnoty vyčíslené porovnávací metodou. Výsledky obou metod se několikanásobně liší. Z výše uvedeného důvodu považuji za obvyklou cenu haly s pozemky výsledek, který byl stanoven porovnávací metodou, z důvodu, že byl nalezen dostatečný počet srovnatelných objektů k realizaci.

Zjištěná cena, dle platného cenového předpisu, vychází výrazně nižší, než cena stanovená porovnávacím způsobem ocenění, z důvodu, že ocenění nemovitostí a zejména pozemků je, dle cenového předpisu, velmi podhodnocené.

**Obvyklá cena haly č.p.
28, která je součástí
pozemku p.č. st. 451 a
pozemku p.č. 629/1
s příslušenstvím
evidovaných na LV č.
653, k.ú. Lázně Toušeň,
obec Lázně Toušeň, okr.
Praha - východ
činí :
30 280 000,- Kč**

slovy: Třicetmiliónůdvěstěosmdesátisíckorunčeských

Obvyklá cena pozemků a nemovitostí je konečná včetně DPH.

V Praze, dne 31.05.2022

Ing. Lucie Cihelková
Lamačova 914/35
152 00 Praha 5 – Hlubočepy



6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem zpracovala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedkyně Krajského soudu v Ostravě dne 26. 5. 1999 pod č.j. Spr. 1956/99 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2505 - 31/2022 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 31/2022.

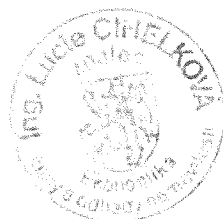
7. PROHLÁŠENÍ

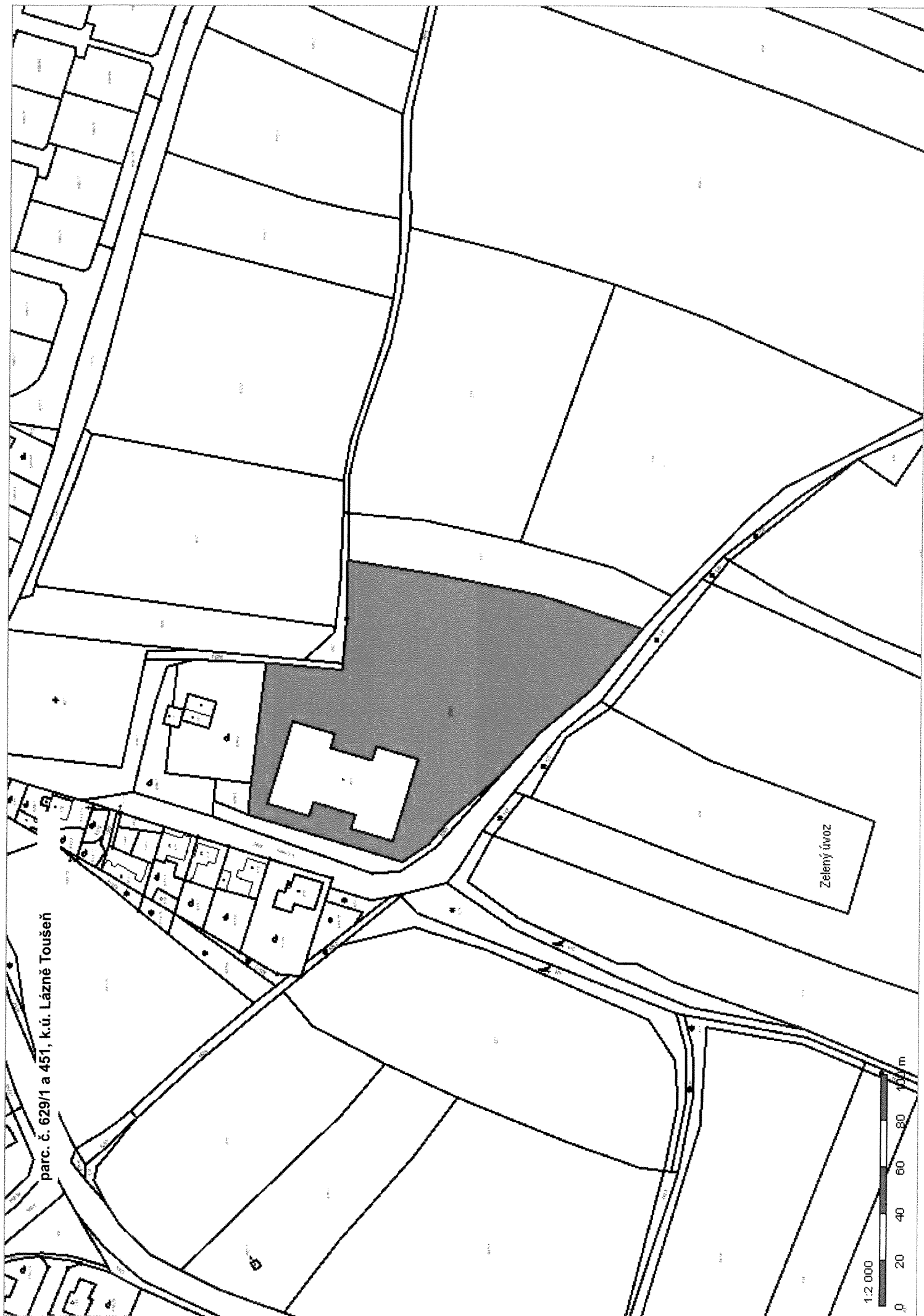
Znalec dle § 127 a, odst. 1 Občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které byl jako znalec ve věci vyloučen (např. pochybnost o nepodjatosti dle § 11, odst. 1 Zák. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících), nebo které by jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 Trestního zákoníku.

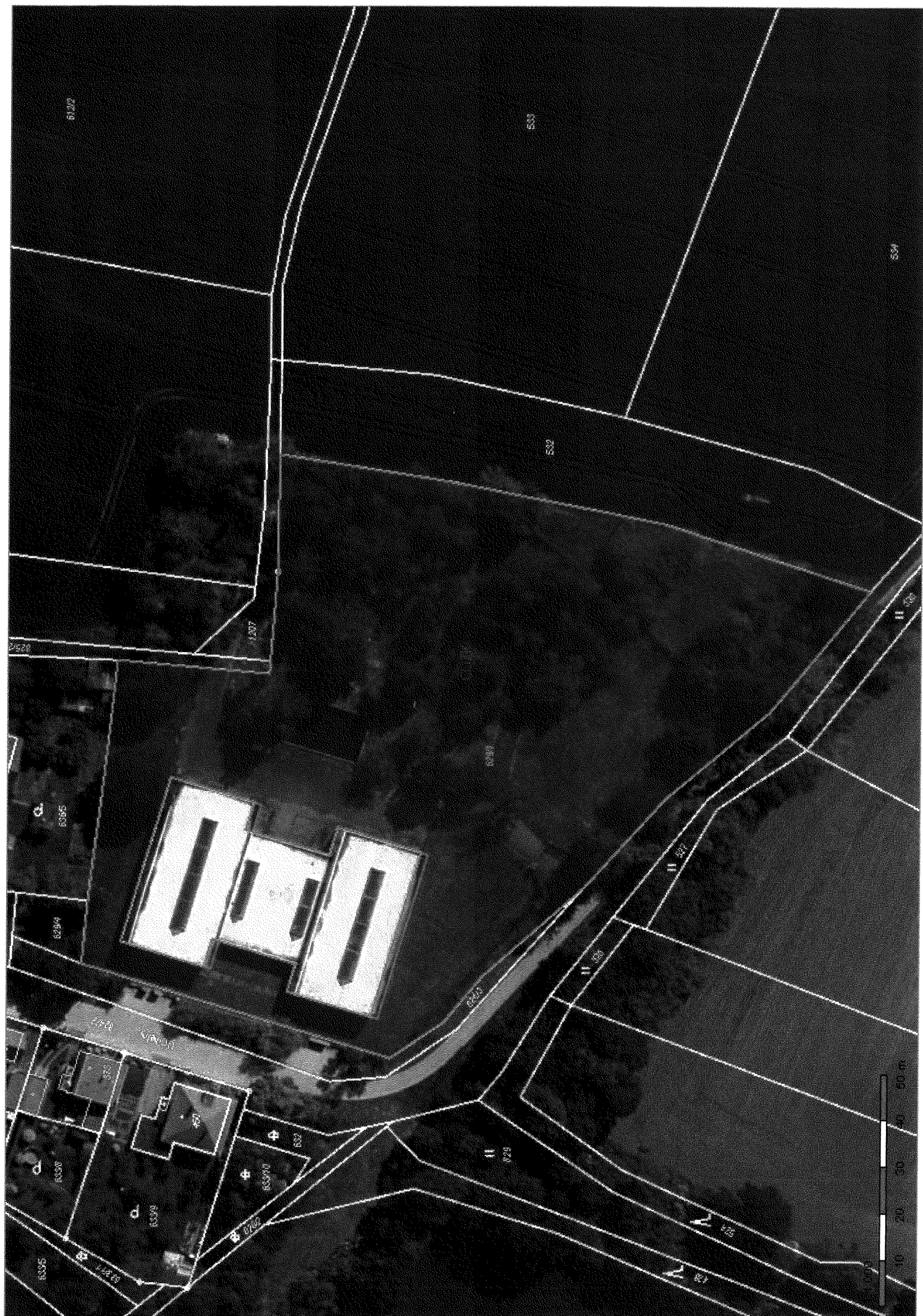
8. SEZNAM PŘÍLOH

1. Fotodokumentace	1 str.
2. Výpis z KN	1 str.
3. Snímek z KN mapy, měř.: 1:1000	1 str.

celkem : 3 str.

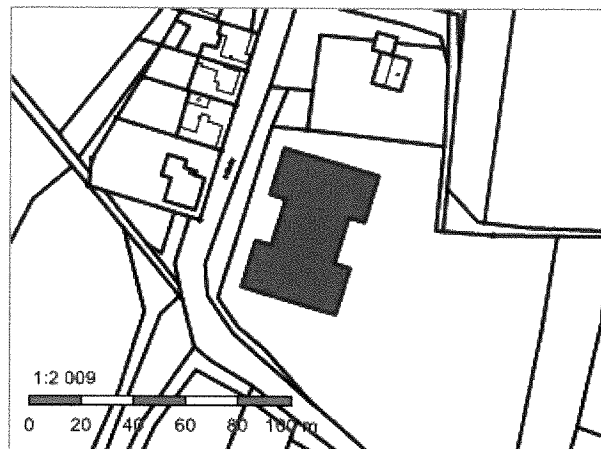






Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 451](#) ↗
Obec: [Lázně Toušeň \[538914\]](#) ↗
Katastrální území: [Lázně Toušeň \[767859\]](#)
Číslo LV: [693](#)
Výměra [m²]: 1835
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Jiným číselným způsobem
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: [Lázně Toušeň \[167851\]](#) ↗; č. p. 28; jiná stavba
Stavba stojí na pozemku: p. č. [st. 451](#)
Stavební objekt: [č. p. 28](#) ↗
Ulice: [U Cihelny](#) ↗
Adresní místa: [U Cihelny č. p. 28](#) ↗

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

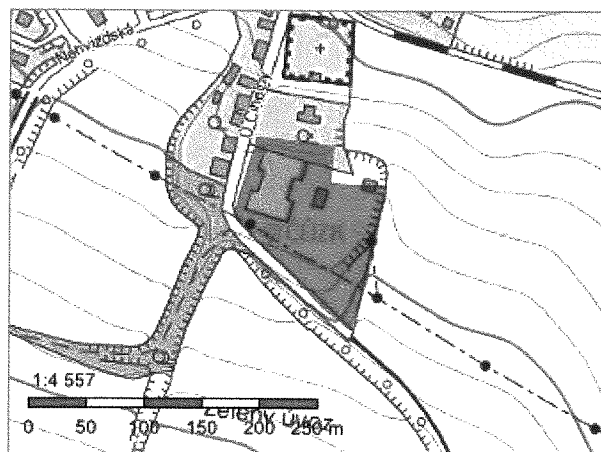
📌 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj](#), [Katastrální pracoviště Praha-východ](#) ↗

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 02.11.2021 10:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	629/1
Obec:	Lázně Toušeň [538914]
Katastrální území:	Lázně Toušeň [767859]
Číslo LV:	693
Výměra [m ²]:	10833
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

✖ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 02.11.2021 10:00.

Příloha č. 2
Znění Protokolu o výsledku jednání se zájemcem

P r o t o k o l
o výsledku jednání odboru hospodaření s majetkem MHMP ve věci převodu nemovitosti ve
vlastnictví hlavního města Prahy.

Návrh na převod nemovitosti ve vlastnictví hl. m. Prahy předkládá Rada HMP a rozhoduje o něm Zastupitelstvo HMP. V případě neschválení převodu nemovitosti, bude jistota vrácena číslo účtu:

Žadatel: [bude doplněno]
I. Předmět jednání: pozemek parc. č. 629/1 a parc. č. 451, jehož součástí je stavba č.p. 28, vše k.ú. Lázně Toušeň, obec Lázně Toušeň. Prodej je osvobozen od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb. v platném znění.
II. Minimální kupní cena: 30.280.000 Kč
III. Návrh žadatelů: [bude doplněno] Kč
IV. Jistota: ve výši 3.028.000 Kč , byla složena na depozitní účet HMP č.ú. 6015-0005157998/6000
V. Závazky žadatele: 1. Uzavřít kupní smlouvu, která bude v souladu s Podmínkami výběrového řízení, do 30 dnů od doručení výzvy k uzavření této kupní smlouvy. Při nedodržení této lhůty je prodávající oprávněn od uzavření smlouvy odstoupit. 2. Doplatit kupní cenu do 30 dnů od převzetí uzavřené kupní smlouvy, označené doložkou hl. m. Prahy v souladu s § 43 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze kupujícím. Při prodlení delším než 30 dnů ode dne splatnosti kupní ceny je prodávající oprávněn od kupní smlouvy odstoupit. 3. Žadatel byl seznámen s tím, že schválení konečné kupní ceny za převod nemovitosti je vyhrazeno Zastupitelstvu HMP. 4. V případě schválení převodu nemovitostí Zastupitelstvem HMP se jistota žadateli nevrací a hodnota jistoty se započítává do sjednané kupní ceny.
VI. Ostatní: Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího učiní prodávající do 30 dnů ode dne zaplacení kupní ceny.
VII. Další ujednání:

V Praze dne:

Za žadatele:

Za prodávajícího:

*nehodící se varianta nebude uveden

Příloha č. 3
Znění Dohody o smluvní pokutě

Dohoda o smluvní pokutě

Vyhlašovatel: **Hlavní město Praha**
IČO: 00064581
se sídlem Mariánské nám. 2, Praha 1
zastoupené ředitelem odboru hospodaření s majetkem MHMP Ing.
Janem Rakem

(„vyhlašovatel“)

Zájemce: **název/ jméno, příjmení: [doplnit]**
IČO/ r.č.: [doplnit]
sídlo/ bydliště: [doplnit]
zastoupen: [doplnit]

(„zájemce“)

[vyplní zájemce]

Čl. I
Úvodní ustanovení

1. Vyhlašovatel vyhlásil výběrové řízení o nejvhodnější nabídku na prodej pozemku parc. č. 629/1 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 10.833 m² a pozemku parc. č. st. 451 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.835 m², jehož součástí je stavba č.p. 28, vše k.ú. Lázně Toušeň, obec Lázně Toušeň („výběrové řízení“ a „nemovitost“).
2. Vyhlašovatel stanovil závazný postup a náležitosti pro účast ve výběrovém řízení v podmínkách výběrového řízení zveřejněných na webových stránkách <https://realitniportalpraha.cz>.
3. Zájemce podal písemnou nabídku do výběrového řízení a složil vyhlašovateli jistotu pro účast ve výběrovém řízení ve výši **3.028.000 Kč** („jistota“).
4. Smluvní strany mají zájem zajistit touto dohodou řádné plnění povinností zájemce vyplývajících z podmínek výběrového řízení, pokud bude zájemce vyhlašovatelem vyzván k uzavření kupní smlouvy na prodej nemovitosti („kupní smlouva“).

Čl. II
Prohlášení a závazky zájemce

1. Zájemce prohlašuje, že souhlasí s podmínkami výběrového řízení a bude postupovat v souladu s nimi, a zavazuje se splnit veškeré závazky vyplývající z podmínek výběrového řízení, pokud bude vyhlašovatelem vyzván k uzavření kupní smlouvy.
2. Pokud Zastupitelstvo hl. m. Prahy rozhodne o prodeji nemovitosti zájemci, zašle vyhlašovatel v souladu s podmínkami výběrového řízení zájemci oznámení o výběru

nabídky („**Oznámení**“). Zájemce bude v Oznámení vyzván k uzavření kupní smlouvy. Spolu s Oznámením bude zájemci zaslán k podpisu návrh kupní smlouvy.

3. V případě, že zájemce bude v Oznámení vyzván k uzavření kupní smlouvy, zavazuje se zájemce v souladu s podmínkami výběrového řízení podepsat obdržený návrh kupní smlouvy a doručit jej vyhlášovateli v požadovaném počtu vyhotovení na adresu Hlavní město Praha, odbor hospodaření s majetkem, se sídlem nám. Franze Kafky 1, 110 01, Praha, nejpozději do 10 dnů ode dne obdržení Oznámení. Zájemce není oprávněn provádět v obdrženém návrhu kupní smlouvy žádné úpravy bez předchozího písemného souhlasu vyhlášovatele.
4. V případě, že mezi vyhlášovatelem a zájemcem bude uzavřena kupní smlouva, zavazuje se zájemce v souladu s podmínkami výběrového řízení uhradit vyhlášovateli sjednanou kupní cenu za nemovitost (resp. doplatek kupní ceny ve výši kupní ceny ponížené o složenou jistotu) (společně jen „**kupní cena**“) bezhotovostním převodem ze svého bankovního účtu na bankovní účet vyhlášovatele č.ú. 149024-0005157998/6000 nejpozději do 30 dnů od doručení podepsané kupní smlouvy (bez úředně ověřených podpisů) zájemci, označené doložkou vyhlášovatele ve smyslu § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. V téže lhůtě a stejným způsobem je zájemce povinen uhradit vyhlášovateli správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva k nemovitosti ve prospěch zájemce do katastru nemovitostí („**návrh na vklad**“).

Čl. III Smluvní pokuty

1. V případě, že zájemce poruší jakoukoliv svou povinnost uvedenou v článku II odst. 3 této dohody, nebo jinak zmaří uzavření kupní smlouvy, je zájemce povinen zaplatit vyhlášovateli smluvní pokutu ve výši **302.800 Kč**.
2. V případě prodlení zájemce s úhradou kupní ceny nebo správního poplatku spojeného s podáním návrhu na vklad je zájemce povinen zaplatit vyhlášovateli smluvní pokutu ve výši 1,5 % z dlužné částky za každý započatý týden prodlení, a vyhlášovatel je současně oprávněn odstoupit od kupní smlouvy. V případě, že prodlení zájemce s úhradou kupní ceny nebo správního poplatku spojeného s podáním návrhu na vklad bude trvat déle než 30 dnů, je zájemce povinen zaplatit vyhlášovateli namísto smluvní pokuty uvedené v předchozí větě tohoto odstavce jednorázovou smluvní pokutu ve výši **302.800 Kč**.
3. Smluvní pokuta je splatná do 14 dnů po doručení písemné výzvy k úhradě smluvní pokuty obsahující stručný popis a časové určení porušení smluvní povinnosti, za něž se smluvní pokuta požaduje.
4. Vyhlášovatel je oprávněn použít na úhradu smluvní pokuty jistotu.
5. Uplatněním ani zaplacením smluvní pokuty nejsou dotčeny nároky vyhlášovatele na náhradu škody v plné výši vedle smluvní pokuty.

Čl. IV Ostatní ujednání

1. V případech uvedených v čl. III. odst. 1 této dohody je vyhlášovatel oprávněn upustit od dalšího jednání se zájemcem o uzavření kupní smlouvy.

2. Pokud zájemce po oznámení vyhlašovatele o upuštění od jednání se zájemcem písemně požádá vyhlašovatele, že má dále zájem o uzavření kupní smlouvy, je v takovém případě povinen složit na účet vyhlašovatele finanční částku ve výši původní jistoty, jako novou jistotu pro účast ve výběrovém řízení, a to ve stejné lhůtě, jak je uvedena v čl. IV odst. 3 této dohody.
3. Písemná žádost zájemce podle čl. IV odst. 2 této dohody musí být vyhlašovateli doručena do 3 dnů ode dne oznámení vyhlašovatele o upuštění od dalšího jednání se zájemcem. Vyhlašovatele není povinen této žádosti vyhovět.

Čl. V

Závěrečná ustanovení

1. Tato dohoda je vyhotovena ve 4 výtiscích, vyhlašovatel obdrží 3 výtisky a zájemce obdrží 1 výtisk.
2. Práva a povinnosti touto dohodou výslovně neupravené se řídí přísl. ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a ostatními platnými a účinnými právními předpisy.
3. Strany shodně prohlašují, že si tuto dohodu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a že se dohodly o celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.
4. Tato dohoda nabývá platnosti a účinnosti podpisy obou smluvních stran.
5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato dohoda byla uvedena v centrální evidenci smluv (CES) vedené vyhlašovatelem, která je veřejně přístupná, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této dohody, datum jejího podpisu a její text.
6. V souladu s ustanovením § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto vyhlašovatel potvrzuje, že uzavření této dohody schválila Rada hlavního města Prahy usnesením č. [číslo usnesení] dne [datum]
7. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této dohodě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

V Praze dne _____

V Praze dne _____

zájemce

Ing. Jan Rak
ředitel odboru
hospodaření MHMP

Příloha č. 4

Pravidla pro převod nemovitostí ve vlastnictví hlavního města Prahy

Příloha č. 1 k usnesení Rady HMP č. 1057 ze dne 26. 6. 2012

Pravidla pro převod nemovitostí ve vlastnictví hlavního města Prahy

Článek I.

Pravidla pro převod nemovitostí ve vlastnictví hlavního města Prahy (dále jen „Pravidla“) se vztahují na úplatné převody těchto nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy:

1. objektů dokončených i rozestavěných, bez pozemku nebo včetně pozemku, se kterým tvoří jeden funkční celek, kromě bytových objektů, kde se postupuje podle "Zásad postupu při prodeji bytových domů ve vlastnictví hl.m. Prahy", schválených usnesením Zastupitelstva HMP č. 09/14 ze dne 24.6.1999 a objektů, kde se postupuje podle "Zásad postupu při úplatném převodu rodinných domů a bytových domů s jedním až třemi byty, včetně pozemků, se kterými tvoří jeden funkční celek", schválených usnesením Zastupitelstva HMP č. 13/32 ze dne 25.11.1999.
2. pozemků zastavěných i nezastavěných, kromě pozemků zastavěných obytnými domy ve vlastnictví bytových družstev, kde se postupuje podle "Pravidel převodu pozemků ve vlastnictví hlavního města Prahy zastavěných obytnými domy ve vlastnictví bytových družstev", schválených usnesením Rady HMP č. 1275 ze dne 21.8.2001.

Pozemkem, který tvoří jeden funkční celek s objektem dokončeným i rozestavěným se rozumí pozemek, na němž je objekt umístěn, nebo pozemek, který sousedí s tímto pozemkem a který je samostatně nezastavitelný a s předmětným pozemkem tvoří vhodný doplněk a jeho pořízení nemá využití pro jinou osobu než pro žadatele.

Článek II.

1. O zveřejnění záměru převést nemovitost ve vlastnictví hl.m. Prahy rozhoduje ředitel odboru evidence, správy a využití majetku MHMP (dále jen „odbor SVM MHMP“) po projednání s příslušným členem Rady HMP.

2. a) Před zveřejněním záměru dle článku II. odst. 1 požádá odbor SVM MHMP o písemné stanovisko k záměru převodu nemovitosti od těchto odborů MHMP: OMI, RFD, OZP, RVP, OÚP a od TSK hl.m. Prahy a dále vyjádření od příslušné MČ, resp. od Úřadu příslušné MČ. Výše označené odbory MHMP a TSK hl.m. Prahy zašlou odboru SVM své písemné stanovisko do 30 dnů ode dne doručení písemné žádosti. Příslušná MČ, resp. Úřad příslušné MČ zašle odboru SVM své písemné stanovisko do 45 dnů ode dne doručení písemné žádosti.

b) V případě nedoručení stanoviska ve lhůtách uvedených v odst. 2. písm. a) tohoto článku se má za to, že stanoviska dotčených subjektů jsou kladná.

c) Po obdržení výše uvedených stanovisek, resp. pokud nastane situace dle čl. II. odst. 2 písm. b) předloží odbor SVM MHMP záměr převodu k vyjádření Výboru pro hospodářskou politiku

ZHMP (dále jen „Výbor“). Záměr převodu pozemků bude předkládán Výboru v případě pozemků o výměře větší než 250 m².

3. Zveřejnění záměru převést nemovitost ve vlastnictví hl.m. Prahy na úřední desce v případě realizace přímého prodeje po dobu nejméně 21 dnů, v ostatních případech 45 dnů před projednáním v orgánech hlavního města Prahy v souladu se zákonem o hlavním městě Praze zajišťuje odbor SVM MHMP.

4. Po uplynutí lhůty pro zveřejnění záměru dle čl. II. odst. 3. a po projednání nabídek ve Výboru zpracuje SVM MHMP materiál pro jednání volených orgánů HMP, který bude zpracován dle „Pravidel pro přípravu a vyhotovení materiálů pro jednání Rady HMP“ v platném znění a dle „Pravidel pro přípravu a vyhotovení materiálů pro jednání Zastupitelstva HMP“ v platném znění,

Článek III.

1. Při převodu nemovitostí dle čl. I. bude postupováno formou přímého prodeje nebo formou výběrového řízení.

2. Přímý prodej všech bude realizován, pokud Výbor nedoporučí postupovat formou prodeje ve výběrovém řízení, minimálně za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní) dle ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. „O oceňování majetku a o změně některých zákonů“, v platném znění.

Při prodeji objektů (staveb) platí, že se prodej uskuteční na základě aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní).

Při prodeji pozemků platí, že se prodej uskuteční na základě aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní), avšak minimálně za cenu ve výši dle aktuální cenové mapy stavebních pozemků pro příslušný kalendářní rok. Prodej pozemku za cenu nižší než je cena dle aktuální cenové mapy stavebních pozemků pro příslušný kalendářní rok je možný pouze ve výjimečných případech a musí být řádně odůvodněn a musí být doporučen Výborem.

a) u objektů dle čl. I, odst. 1.:

- spoluvlastníkům objektu

b) pozemků dle čl. I, odst. 2.:

- vlastníkově objektu, který s tímto pozemkem tvoří jeden funkční celek

- spoluvlastníkům pozemku

- kde se jedná o scelení s pozemky ve vlastnictví žadatele

c) o kterém tak rozhodne Rada HMP, nebo Zastupitelstvo HMP.

3. V ostatních případech bude realizován prodej nemovitosti/i formou výběrového řízení, a to na základě doporučení Výboru, minimálně za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní) dle ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. „O oceňování majetku a o změně některých zákonů“, v platném znění.

Při prodeji objektů (staveb) platí, že se prodej uskuteční na základě aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní).

Při prodeji pozemků platí, že se prodej uskuteční na základě aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní), avšak minimálně za cenu ve výši dle aktuální cenové mapy stavebních pozemků pro příslušný kalendářní rok. Prodej pozemku za cenu nižší než je cena dle aktuální cenové mapy stavebních pozemků pro příslušný kalendářní rok je možný pouze ve výjimečných případech a musí být řádně odůvodněn a musí být doporučen Výborem.

4. Články IV. až VII. těchto Pravidel se vztahují pouze na přímý prodej nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy.

Článek IV. Účastníci prodeje

1. Účastníky prodeje nemovitostí jsou hlavní město Praha jako prodávající a žadatel o úplatný převod nemovitostí dle čl. IV. odst. 3.
2. Hlavní město Praha je při jednání o prodeji nemovitostí zastoupeno odborem SVM MHMP.
3. Žadatelem se stává právnická osoba, fyzická osoba - podnikatel, fyzická osoba způsobilá k právním úkonům která předloží prodávajícímu písemnou žádost.

Článek V. Podmínky prodeje

1. V případě potřeby je prodávající povinen zajistit zpracování znaleckých posudků, kterými bude stanovena cena obvyklá (tržní) převáděné nemovitosti, a to dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.
 2. Prodávající je povinen vyzvat žadatele doporučeným dopisem s doručenkou do vlastních rukou, aby ve lhůtě do 60 dnů od obdržení výzvy předložili nabídku dle článku V. odst. 3. Součástí výzvy musí být tato Pravidla a informace o ceně nemovitosti, event. cenová mapa.
 3. Žadatel je povinen předložit nabídku která obsahuje:
 - a) identifikaci žadatele
 - u fyzické osoby trvalý pobyt, datum narození event. rodné číslo
 - u právnické osoby a u fyzické osoby - podnikatele aktuální výpis z obchodního rejstříku a event. živnostenský list
 - b) doklady o vlastnictví
- Žadatel o prodej nemovitostí dle článku III., odst. 2. písm. a) a b) musí předložit výpis z katastru nemovitostí prokazující jeho vlastnické právo.

c) cenovou nabídku

d) záměr využití nemovitosti.

4. Nabídka včetně příloh musí být podána písemně, v českém jazyce, podepsána žadatelem, statutárním orgánem žadatele nebo osobou jednající za žadatele na základě plné moci (všechny podpisy na plné moci musí být úředně ověřeny) a předložena ve lhůtě dle článku V. odst. 2. Podacím místem pro předložení nabídky je Magistrát hlavního města Prahy, odbor evidence, správy a využití majetku, nám. Franze Kafky 16/1, Praha 1, PSČ 110 01.

5. Žadatel je povinen na vyzvání uzavřít s prodávajícím protokol o výsledku jednání, který je uveden v příloze č. 1 těchto Pravidel.

6. Žadatel je povinen složit na vyzvání odboru SVM MHMP jistotu ve výši min. 10% z kupní ceny navržené odborem SVM MHMP. Jistota se skládá na depozitní účet prodávajícího, a to tak, aby byla připsána na tento účet nejpozději v den určený v protokolu o výsledku jednání. Jistota musí být připsána na účet prodávajícího před projednáním úplatného převodu v orgánech města.

7. V případě, že žadatel nesplní podmínky uvedené v čl. V., je prodávající oprávněn prodej nemovitosti neuskutečnit.

Článek VI. Hodnocení nabídky

Hodnocení nabídky provádí prodávající. O převodu nemovitostí rozhoduje Zastupitelstvo HMP na základě projednání Rady HMP a předchozího vyjádření Výboru k záměru úplatného převodu nemovitostí. V případě převodu pozemků se vyjádření Výboru týká pouze pozemků větších než 250 m². V případě, že Rada HMP neodsouhlasí úplatný převod nemovitostí popř. Zastupitelstvo HMP neschválí tento úplatný převod nemovitostí, bude složená jistota do 30 dnů od takového rozhodnutí vrácena žadateli.

Článek VII. Uzavření smlouvy

1. Po schválení prodeje nemovitostí Zastupitelstvem HMP vyzve prodávající žadatele k uzavření kupní smlouvy. Žadatel je povinen uzavřít kupní smlouvu do 30 dnů od obdržení výzvy zaslané do vlastních rukou k uzavření kupní smlouvy. V případě nedodržení této lhůty je prodávající oprávněn kupní smlouvu neuzavřít; složená jistota propadá ve prospěch hl.m. Prahy.

2. Podmínky pro uzavření smlouvy:

a) Splatnost kupní ceny

Doplatek kupní ceny musí být splacen nejpozději do 30 dnů ode dne převzetí uzavřené kupní smlouvy, označené doložkou hl.m. Prahy v souladu s ust. § 43 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze kupujícím, přičemž hodnota složené jistoty se započítává do sjednané kupní ceny.

b) Smluvní pokuta

Při prodlení se zaplacením doplatku kupní ceny se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1,5% z dlužné částky za každý i započatý týden prodlení, minimálně však 300,- Kč. Při prodlení delším 30 dnů je prodávající oprávněn od kupní smlouvy odstoupit a složená jistota propadá.

c) Vklad do katastru nemovitostí

Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího učiní prodávající do 30 dnů ode dne zaplacení kupní ceny.

Článek VIII. Výběrové řízení

Při prodeji nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy formou výběrového řízení bude postupováno dle přílohy č. 1 usnesení Rady HMP č. 1147 ze dne 16.8.2011, tj. dle „Podmínek výběrového řízení na prodej nemovitostí“.

Článek IX.

Tato Pravidla nabývají účinnosti dnem .