



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
odbor hospodaření s majetkem

Oznamuje

Ve smyslu § 36 odst. 1 zákona o hlavním městě Praze (zákon č. 131/2000 Sb.) v platném znění.

Záměr

PRODÁT

formou výběrového řízení pozemek parc. č. 629/1 o výměře 10.833 m² a pozemek parc. č. 451 o výměře 1.835 m², jehož součástí je stavba č.p. 28, vše v katastrálním území Lázně Toušeň, obec Lázně Toušeň.

Podmínky výběrového řízení jsou k dispozici na webových stránkách <https://realitniportalpraha.cz>.

Nabídky je nutné doručit osobně, v řádně zalepené obálce, označené slovy „**HOM MHMP – Výběrové řízení – prodej Lázně Toušeň – NEOTEVÍRAT**“ nejpozději do **dne 20. 12. 2021** na podací místo, kterým je podatelna Magistrátu hlavního města Prahy, Mariánské náměstí 2, Praha 1, a to do konce návštěvní doby podatelny.

Nabídky doručené později nebo na jiné podací místo nebudou hodnoceny.

Vyhlašovatel si vyhrazuje právo odmítnout všechny předložené návrhy nebo výběrové řízení zrušit. Dále má právo Podmínky výběrového řízení dodatečně změnit, případně doplnit, zejména si vyhrazuje právo požádat zájemce v průběhu výběrového řízení o doplnění jejich nabídek.

Poučení:

Podle výše citovaného ustanovení mají zájemci právo se k tomuto záměru vyjádřit a předložit své nabídky nejpozději do výše uvedeného termínu.

Kontaktní osoba:

Mgr. Zuzana Hadrabová
odbor hospodaření s majetkem

Telefon: 236 00 2646

Číslo evidenční:

HOM-82412/2021

Zveřejněno od:

4. 11. 2021

/ do: **20. 12. 2021**

Podpis:





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	27.710.880 Kč
Lhůta pro podávání nabídek	do 20. 12. 2021 a to do konce návštěvní doby podatelny
Jistota	jistota pro účast ve výběrovém řízení ve výši 2.771.088 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: 1513500139 , 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 16. 11. 2021 v 9:30 hod a středa 1. 12. 2021 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 Vyhlášovateli 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 Vyhlášovateli více nabídek, bude za řádně učiněnou nabídku považována pouze ta nabídka, která dojde Vyhlášovateli jako první v pořadí, přičemž ostatní nabídky téhož zájemce Vyhlášovatel z výběrového řízení vyloučí. Pokud dojde Vyhlášovateli 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. Vyhlášovatel 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 Vyhlášovatel zamýšlí uzavřít s vybraným zájemcem („**Kupní smlouva**“), zašle Vyhlášovatel 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 Vyhlášovatele 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 Vyhlášovateli a jeho městským částem, a zároveň závazky po lhůtě splatnosti vůči Vyhlášovateli 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 Vyhlášovatelem vybrán k uzavření Kupní smlouvy, předložit Vyhlášovateli 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 Vyhlášovatele zájemci o jejich předložení. Pokud vybraný zájemce nepředloží Vyhlášovateli požadované doklady ve stanovené lhůtě nebo z předložených dokladů vyplývá, že zájemce nesplňuje některý z kvalifikačních předpokladů, může Vyhlášovatel 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 Vyhlášovatel 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 nabyt 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. Vyhlášovateľ provede najpozději 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 Vyhlášovatele.
4. Komise bude hodnotit nabídky podle následujících hodnotících kritérií:

	Kritéria hodnotení	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 Vyhlášovatele 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 Vyhlášovatelem o výsledku výběrového řízení.

V. Uzavření Kupní smlouvy

1. Poté, co Výbor vydá své stanovisko k výsledku vyhodnocení nabídek, vyzve Vyhlášovatel 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 Vyhlášovatele jednat o prodeji Nemovitosti a/nebo podepsat některý z výše uvedených dokumentů, může Vyhlášovatel 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 Vyhlášovatel 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 nejjasností 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 4. 11. 2021

Za vyhlášovatele



ení s majetkem
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 užitné 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

č. 2294 - 79/2020

O obvyklé ceně pozemků p.č. 282/57, p.č. 629/1, p.č. st. 451 jehož součástí je hala č.p. 28, p.č. 632, p.č. 74/5 a p.č. 74/6, které jsou evidovány na LV č. 693, v k.ú. Lázně Toušeň, obec Lázně Toušeň, okres Praha - východ.

Objednavatel znaleckého posudku:

Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
IČ: 00064581
Mariánské nám. 2/2
110 00 Praha 1

Účel znaleckého posudku:

O obvyklé ceně pozemků p.č. 282/57, p.č. 629/1, p.č. st. 451 jehož součástí je hala č.p. 28, p.č. 632, p.č. 74/5 a p.č. 74/6, které jsou evidovány na LV č. 693, v k.ú. Lázně Toušeň, obec Lázně Toušeň, okres Praha – východ, za účelem jejich budoucího převodu.

Podle stavu ke dni 18.08.2020 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Lucie Cihelková
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

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 20 stran textu a 13 listů příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Praze, dne 18.08.2020

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky p.č. 282/57, p.č. 629/1, p.č. st. 451, p.č. 632, p.č. 74/5 a p.č. 74/6 a hala č.p. 28, která je součástí pozemku p.č. st. 451
Adresa předmětu ocenění:	ul. U Cihelny 28 (p.č. st. 451, p.č. 629/1, p.č. 632 a hala č.p. 28) ul. Zahradní (p.č. 74/5 a p.č. 74/6) ul. Nehvizdská (p.č. 282/57) 250 89 Lázně Toušeň
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha – východ
Obec:	Lázně Toušeň
Katastrální území:	Lázně Toušeň

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka pozemků byla provedena dne 01.07.2020 a 17.08.2020 za přítomnosti znalkyně a Ing. Pavla Vorlíčka.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Informativní výpis z KN, LV č. 693 – částečné, na pozemky p.č. 282/57, p.č. 629/1, p.č. st. 451, p.č. 632, p.č. 74/5 a p.č. 74/6, k.ú. Lázně Toušeň, obec Lázně Toušeň, okr. Praha - východ, ze dne 10.08.2020, stažený z internetu
- Informativní snímky z katastrálních map, k.ú. Lázně Toušeň, obec Lázně Toušeň, okr. Praha - východ, ze dne 10.08.2020, stažené z internetu
- Objednávka Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru hospodaření s majetkem, Oddělení využití a správy pozemků, č.j.: OBJ/HOM/35/05/00322/2020, vypracován Vladimírou Holubovou, ze dne 20.05.2020
- Kupní smlouvy realizovaných pozemků v k.ú. Lázně Toušeň, k.ú. Zápy a k.ú. Čelákovice
- 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, obce Zápy a města Čelákovice
- Informace a skutečnosti zjištěné při místním terénním šetření
- Informace o nájemném objektu č.p. 28, sdělené nájemcem
- Fotodokumentace

4. Vlastnické a evidenční údaje

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou pozemky p.č. 282/57, p.č. 629/1, p.č. st. 451 jehož součástí je hala č.p. 28, p.č. 632, p.č. 74/5 a p.č. 74/6, 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.

5. Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky p.č. 282/57, p.č. 629/1, p.č. st. 451, p.č. 632, p.č. 74/5 a p.č. 74/6 o celkové plošné výměře 14 080 m² se nacházejí ve třech lokalitách, v jižní okrajové části intravilánu městyse

Lázně Toušeň a na západním okraji intravilánu obce (p.č. 74/5 a p.č. 74/6). Pozemky p.č. st. 451 s halou č.p. 28, p.č. 629/1 a p.č. 632 jsou situovány při ulici U Cihelny, resp. tvoří funkční celek s komerčním objektem č.p. 28, resp. jsou touto nemovitostí zastavěny (p.č. st. 451). Pozemek p.č. 282/57 se nachází při ulici Nehvizdské a pozemky p.č. 74/5 a p.č. 74/6 na jihovýchodním konci ulice Zahradní.

Dle územního plánu městyse Lázně Toušeň pozemky p.č. st. 451 a p.č. 629/1 leží v zóně „průmyslová, komerční a skladová sféra“. Pozemky p.č. 282/57 a p.č. 632 leží v zóně „všeobecně obytná zóna nízkopodlažního bydlení venkovského typu a základní obslužná sféra“, pozemek p.č. 74/5 v zóně „sady, pěstební plochy a zahradnictví“ a pozemek p.č. 7496 v zóně „lesní porosty“.

6. Přibrání konzultanta

V souladu s článkem 10, odst. 2 zák. č. 36/1967 Sb. byl přibrán konzultant k posuzování zvláštních důležitých otázek, kterými bylo, v tomto případě, prověření vlastností porovnatelných nemovitostí, které byly zvolena jako referenční.

Obsah znaleckého posudku

A. Nález

1. Základní informace
2. Prohlídka a zaměření
3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku
4. Vlastnické a evidenční údaje
5. Celkový popis nemovité věci
6. Přibrání konzultanta

B. Znalecký posudek

C. Závěrečná rekapitulace

D. Znalecká doložka

E. Prohlášení

F. Seznam příloh

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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 prodeji 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 cena je zpravidla provázeno 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 pouze porovnávací metodu.

2. Popis pozemků

Orná půda p.č. 282/57

Téměř rovinný nezastavěný zatravněný pozemek nepravidelného půdorysného tvaru p.č. 282/57 o celkové plošné výměře 1 203 m², je na LV evidován jako orná půda. Pozemek se nachází při ulici Nehvizdské (z jihu), ulici U Habeše (západní hranice) u železniční trati Brandýs nad Labem – Čelákovice (nedaleko jeho východní hranice), v okolní zástavbě nových rodinných domů. Dle územního plánu městyse Lázně Toušeň leží pozemek v zóně „všeobecně obytná zóna nízkopodlažního bydlení venkovského typu a základní obslužná sféra“. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

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

Rovinný 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.

Ostatní plocha, jiná plocha p.č. st. 451

Rovinný 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 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.

Ostatní plocha, neplodná půda p.č. 632

Mírně svažité pozemek k východu, nepravidelného půdorysného tvaru p.č. 632 o celkové plošné výměře 152 m², je na LV evidován jako ostatní plocha, neplodná půda. Nezastavěný pozemek s trvalými porosty, leží 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 „všeobecně obytná zóna nízkopodlažního bydlení venkovského typu a základní obslužná sféra“. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Zahrada p.č. 74/5

Svažitý pozemek k jihu a k východu, trojúhelníkového půdorysného tvaru p.č. 74/5 o celkové plošné výměře 49 m², je na LV evidován jako zahrada. Nezastavěný pozemek s trvalými porosty, leží u jihovýchodního konce slepé ulice Zahradní, na západním okraji intravilánu městyse Lázně Toušeň. Dle územního plánu městyse Lázně Toušeň leží pozemek v zóně „sady, pěstební plochy a zahradnictví“. Pozemek je volně přístupný z komunikace pro pěší, byť je nevyužívaný.

Zahrada p.č. 74/6

Svažitý pozemek k východu, trojúhelníkového půdorysného tvaru p.č. 74/6 o celkové plošné výměře 8 m², je na LV evidován jako lesní pozemek. Nezastavěný pozemek s trvalými porosty, leží cca 50 m východně od jihovýchodního konce slepé ulice Zahradní, na západním okraji intravilánu městyse Lázně Toušeň, resp. plynule navazuje na pozemek p.č. 74/5. Dle územního plánu městyse Lázně Toušeň leží pozemek v zóně „lesní porosty“. Pozemek je volně přístupný z komunikace pro pěší, byť je nevyužívaný.

Z regulativu územního plánu městyse Lázně Toušeň vyplývá toto využití ploch :

Obytná území

Všeobecně obytné – zóna nízkopodlažního a středopodlažního bydlení venkovského typu

Je určeno pro bydlení a veřejné vybavení, které nelze vyjádřit samostatnou plochou

Určené využití :

trvalé bydlení v domech pro rodinné bydlení. Doplnkové stavby drobného rozsahu využívané k veřejnému vybavení a pro obsluhu obce a další doplnkové stavby, garáže, kůlny apod., které nenarušují trvalé bydlení a jsou urbanisticky a architektonicky spojeny s hlavním objektem, technická infrastruktura.

Přípustné využití :

na pozemcích majících charakter domů pro rodinné bydlení lze povolit drobné stavby k nerušícímu chovu domácího zvířectva pro vlastní potřebu, parkování a garážování osobních vozidel majitelů a obyvatel domů, užitkové zahrady a okrasná zeleň.

Smíšená území

Obslužná sféra obchodu a služeb, nerušící výroba, podnikatelské aktivity

Slouží pro nebytové funkce

Určené využití :

maloobchodní zařízení, zařízení veřejného pohostinství, ubytovací zařízení, administrativa, nerušící drobná výroba a služby, drobné prodejny a distribuční sklady a byty pro potřebu vlastníků zařízení.

Přípustné využití :

Parkování a garážování vozidel nutných pro provoz

Podmínky :

Stavby musí mít zajištěno parkování na pozemcích, které k nim vlastnický přísluší nebo po dohodě s orgány obce na vyhrazených stáních na komunikacích.

Z textové části ÚP ke změně č. 2 vyplývá, že plochy **Průmyslové, komerční, výrobní a skladové**

sféry, které byly vytipovány pro podnikatelské aktivity na území obce byly soustředěny v dopravně přístupných místech tak, aby minimálně ovlivňovaly životní prostředí v obytných zónách.

Regulativ čistě **Průmyslové, komerční, výrobní a skladové sféry** nebyl na stránkách městyse Lázně Toušeň dohledán.

Zeleň

Lesní plochy

Lesy evidované v lesním půdním fondu

Nelesní plochy – sady, pěstební plochy

Liniová a rozptýlená zeleň, doprovod vodotečí

3. Popis nemovitosti

Jiná stavba č.p. 28

Dvě jednolodní haly, které jsou propojeny nižším přístavkem, resp. hala č.p. 28, půdorysného tvaru I, byla vystavěna v roce 1966 na vlastním pozemku p.č. st. 451. Objekt byl využíván jako sklad civilní obrany. Cca od roku 1990 nemovitost 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 tvárnicemi, či plnými cihlami. Zastřešení je vybudováno z 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, která 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 užité ploše 1 684,7 m².

Nemovitost je pronajata.

4. Porovnávací metoda - z realizovaných smluv (plochy pro bydlení)

V rámci porovnávací metody byly dohledány již realizované skutečné smlouvy prodeje obdobných pozemků přímo v Lázních Toušeň, za období od září 2019 do listopadu 2019 (data právních účinků vkladů do KN).

1.) Kupní smlouva na pozemek p.č. 296/7, k.ú. Lázně Toušeň, vklad V – 13431/2019 – 209, ze dne 12.08.2019, PÚ vkladu 24.09.2019

Kupní smlouva uzavřená mezi Ing. René Ševčíkem a společností BLUERYE FIELD LTD, IČ: 9009223 na pozemek p.č. 296/7, k.ú. Lázně Toušeň, ze dne 12.08.2019. Jedná se o nezastavěný pozemek na jihozápadním okraji ulice Nad Lomem, v západní okrajové části intravilánu městyse Lázně Toušeň. Pozemek se, dle územního plánu, nachází v zóně nízkopodlažního a středopodlažního bydlení venkovského typu.

Plošná výměra : 1 009 m²
Cena: 5 077,- Kč/m²

2.) Kupní smlouva na pozemek p.č. 418/17, k.ú. Lázně Toušeň, vklad V – 15826/2019 – 209, ze dne 05.11.2019, PÚ vkladu 08.11.2019

Kupní smlouva uzavřená mezi Ing. Michalem Cinkem a Ing. Jakubem Horou + Mgr. Eliškou Horovou na pozemek p.č. 418/17, k.ú. Lázně Toušeň, ze dne 05.11.2019. Jedná se o nezastavěný pozemek při ulici Na Panském, v jižní okrajové části intravilánu městyse Lázně Toušeň. Pozemek se, dle územního plánu, nachází v zóně nízkopodlažního a středopodlažního bydlení venkovského typu.

Plošná výměra : 800 m²
Cena: 5 000,- Kč/m²

3.) Kupní smlouva na pozemek p.č. 418/10, k.ú. Lázně Toušeň, vklad V – 11509/2019 – 209, ze dne 08.08.2019, PÚ vkladu 06.09.2019

Kupní smlouva uzavřená mezi Ing. Michalem Cinkem a Ing. Jakubem Kratochvílem na pozemek p.č. 418/10, k.ú. Lázně Toušeň, ze dne 08.08.2019. Jedná se o nezastavěný pozemek při ulici Na Panském, v jižní okrajové části intravilánu městyse Lázně Toušeň. Pozemek se, dle územního plánu, nachází v zóně nízkopodlažního a středopodlažního bydlení venkovského typu.

Plošná výměra : 866 m²
Cena: 4 885,- Kč/m²

Tabulka porovnávaných pozemků ze skutečných kupních smluv (obytná zástavba):

Srov. pozemek	Plocha :	Cena (Kč/m ²) :	Celková cena dle KS :	Koeficienty :	Cena/m ² :
Lázně Toušeň	1 009 m ²	5 077,-	5 122 260,- Kč	1,00*0,99*1,03 *1,00*1,00*1,00	5 177,-
Lázně Toušeň	800 m ²	5 000,-	4 000 000,- Kč	1,00*0,98*1,03 *1,00*1,00*1,00	5 047,-
Lázně Toušeň	866 m ²	4 885,-	4 230 000,- Kč	1,00*0,98*1,03 *1,00*1,00*1,00	4 931,-
Průměr :					5 050,-*

*po zaokrouhlení

k1 – koeficient polohy

k2 – koeficient rozlohy pozemku

k3 – koeficient „prodlení“ od realizace smlouvy (0,25 % za kalendářní měsíc)

k4 – koeficient způsobu využitelnosti pozemku (zahrada, možnost zástavby,...)
k5 – koeficient vybavenosti pozemku (zasítování, venkovní úpravy..)
k6 – koeficient přístupu na pozemek

Výpočet ceny pozemku p.č. 282/57 :

$$1\,203 * 5\,050 = 6\,075\,150,- \text{ Kč}$$

1 203 – rozloha porovnávaného pozemku p.č. 282/57

5 050 – cena za 1 m² pozemku (viz. tabulka)

Výpočet ceny pozemku p.č. 632 :

$$152 * 5\,050 * 0,4 = 307\,040,- \text{ Kč}$$

152 – rozloha porovnávaných pozemků p.č. 632

5 050 – cena za 1 m² pozemku (viz. tabulka)

0,4 – koeficient „zahrady“, resp. nezastavitelného „stavebního“ pozemku (malá plošná výměra)

5. Porovnávací metoda - z realizovaných smluv (komerční pozemky)

V rámci porovnávací metody byly dohledány již realizované skutečné smlouvy prodeje obdobných pozemků v Čelákovících, Zápích a Lázních Toušev za období od června 2018 do listopadu 2019 (data právních účinků vkladů do KN)

1.) Kupní smlouva na pozemek p.č. 3571/5, k.ú. Čelákovice, vklad V – 10218/2018 – 209, ze dne 28.06.2018, PÚ vkladu 29.06.2018

Kupní smlouva uzavřená mezi společností KAMAD Invest s.r.o., IČ: 24673340 a společností Empower Company s.r.o., IČ: 24785385 na pozemek p.č. 3571/5, k.ú. Čelákovice, ze dne 28.06.2018. Jedná se o nezastavěný pozemek na jihozápadním okraji intravilánu města Čelákovice, při ulici Průmyslové. Pozemek se, dle územního plánu, nachází v zóně VN = lehká výroba.

Plošná výměra : 1 009 m²

Cena: 2 896,- Kč/m²

2.) Kupní smlouva na pozemky p.č. 842 a p.č. 843, k.ú. Zápy, vklad V – 15560/2019 – 209, ze dne 04.11.2019, PÚ vkladu 04.11.2019

Kupní smlouva uzavřená mezi Jiřím Ložkem a společností RTK koupelny, s.r.o., IČ: 27420663, na pozemky p.č. 842 a p.č. 843, k.ú. Zápy, ze dne 04.11.2019. Jedná se o nezastavěný pozemek v severozápadní okrajové části obce Zápy. Pozemek se, dle územního plánu, nachází v zóně NK = nerušící výroba a komerce.

Plošná výměra : 12 426 m²

Cena: 1 800,- Kč/m²

3.) Kupní smlouva na pozemek p.č. 849/40, k.ú. Lázně Toušev, vklad V – 8250/2019 – 209, ze dne 12.05.2019, PÚ vkladu 12.06.2019

Kupní smlouva uzavřená mezi Městysem Lázně Toušev, IČ: 00240893 a Jitkou Jamplíkovou, na

pozemky p.č. 843/40, k.ú. Lázně Toušeň, ze dne 13.05.2019. Jedná se o pozemek, který tvoří průjezd a manipulační plochu k restauraci v centru městyse Lázně Toušeň, při ulici Hlavní. Pozemek se, dle územního plánu, nachází v zóně „obslužná sféra“ pro školy, obchody a zdravotnictví.

Plošná výměra :

127 m²

Cena:

1 500,- Kč/m²

Tabulka porovnávaných pozemků ze skutečných kupních smluv (komerční zástavba):

Srov. pozemek	Plocha :	Cena (Kč/m ²) :	Celková cena dle KS :	Koeficienty :	Cena/m ² :
Čelákovice	1 920 m ²	2 986,-	5 560 000,- Kč	0,85*0,95*1,065 *1,00*1,05*1,00	2 696,-
Zápy	12 459 m ²	1 800,-	22 426 000,- Kč	0,90*1,01*1,023 *1,00*1,10*1,00	1 841,-
Lázně Toušeň	127 m ²	1 500,-	190 500,- Kč	0,98*0,90*1,035 *1,20*1,00*1,00	1 643,-
Průměr :					2 060,-*

*po zaokrouhlení

k1 – koeficient polohy

k2 – koeficient rozlohy pozemku

k3 – koeficient „prodlení“ od realizace smlouvy (0,25 % za kalendářní měsíc)

k4 – koeficient způsobu využitelnosti pozemku (dle územního plánu,..)

k5 – koeficient vybavenosti pozemku (zasíťování, venkovní úpravy..)

k6 – koeficient přístupu na pozemek

Výpočet ceny pozemku p.č. st. 451 :

$$1\,835 * 2\,060 = 3\,780\,100,- \text{ Kč}$$

1 835 – rozloha porovnávaného pozemku p.č. st. 451

2 060 – cena za 1 m² pozemku (viz. tabulka)

Výpočet ceny pozemku p.č. 629/1 :

$$10\,833 * 2\,060 = 22\,315\,980,- \text{ Kč}$$

10 833 – rozloha porovnávaných pozemků p.č. 629/1

2 060 – cena za 1 m² pozemku (viz. tabulka)

6. Ocenění „nestavebních pozemků“

Navzájem sousedící nestavební pozemky p.č. 74/5 a p.č. 74/6 slouží jako veřejná zeleň, byť leží, dle územního plánu, v zóně „sady, pěšební plochy a zahradnictví“ – p.č. 74/5, resp. v zóně „lesní porosty“ – p.č. 74/6. Jedná se o veřejně přístupné pozemky z komunikace pro pěší na okraji intravilánu městyse Lázně Toušeň, které jsou porostlé náletovými dřevinami. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o pozemky, s jejichž „typem“ se běžně na volném trhu neobchoduje, resp. nenacházejí se ani v nabídkách realitních kanceláří, ani ve sbírce listin KÚ, dále se jedná o pozemky o malé plošné výměře. Z výše uvedených důvodů jsem pro ocenění aplikovala „náhradní metodiku“ ocenění dle platného cenového předpisu, resp. dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb. Při ocenění jsem aplikovala srážku – 30 % z důvodu, že stávající využití pozemků je omezeno hustými náletovými trvalými porosty.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
III Vlivy snižující cenu	-0,30
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,195$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koefficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství					
§ 4 odst. 3	723,-	0,195	1,000	140,99	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	pozemky p.č. 74/5 + 74/6		57	140,99	8 036,43
Ostatní stavební pozemek – celkem			57		8 036,43
Pozemky p.č. 74/5 a p.č. 74/6 - zjištěná cena celkem				=	8 036,43 Kč

Výpočet ceny pozemku p.č. 74/5 :

$$49 * 140 = 6\,860,- \text{ Kč}$$

49 – rozloha pozemku p.č. 74/5

140 – cena za 1 m² pozemku (viz. výpočet bod 5 po zaokrouhlení na desetikoruny)

Výpočet ceny pozemku p.č. 74/6 :

$$8 * 140 = 1\,120,- \text{ Kč}$$

8 – rozloha pozemku p.č. 74/6

140 – cena za 1 m² pozemku (viz. výpočet bod 5 po zaokrouhlení na desetikoruny)

7. Ocenění halvy č.p. 28

Hala č.p. 28, která je součástí pozemku p.č. st. 451, byla k datu terénního šetření využívána jako sklad lodí. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o zcela atypický a nesrovnatelný objekt bývalého skladu CO, s jakým se na volném trhu se běžně neobchoduje, zvolila jsem pro ocenění "náhradní metodiku" ocenění nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu, dle platného cenového předpisu, resp. dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb. Při ocenění jsem uvážila všechny možné vlivy, technický stav nemovitosti, způsob, či možnost jejího využití, výši stávajícího nájemného, polohu, rozlohu a vybavenost. Z výše uvedených důvodů považuji za obvyklou cenu nemovitosti cenu zjištěnou na základě cenového předpisu.

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1. Hala č.p. 451

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	monolitická betonová tyčová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

Podlaží	Zastavěná plocha	Konst. výška	Výška podlaží	Součin
	[m ²]	[m]	[m]	
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 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 835,00 / 1	= 1 835,00 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. tvárnici 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 březolitová	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
28. Vnitřní hygienické vybavení		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
28. Vnitřní hygienické vybavení	A	1,00	100	1,00	1,00
Součet upravených objemových podílů					94,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9490

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. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100,00	1,00	12,20	12,86	54	100	54,00	6,9444
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100,00	1,00	29,30	30,87	54	80	67,50	20,8373
3. Stropy	S	8,90	100,00	1,00	8,90	9,38	54	80	67,50	6,3315
4. Krov, střecha	S	11,00	100,00	1,00	11,00	11,59	54	80	67,50	7,8233
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,06	54	54	100,00	3,0600
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,74	35	40	87,50	0,6475
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,43	54	54	100,00	6,4300
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,48	54	54	100,00	3,4800
12. Vrata	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,42	54	56	96,43	2,3336
13. Okna	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,53	54	56	96,43	4,3683
14. Povrchy podlah	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,06	54	59	91,53	4,6314
16. Elektroinstalace	S	4,70	100,00	1,00	4,70	4,95	54	56	96,43	4,7733
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,42	35	40	87,50	0,3675
26. Vodovod		1,00	100,00	1,00	1,00	1,05	54	54	100,00	1,0500
27. Kanalizace		2,00	100,00	1,00	2,00	2,11	54	59	91,53	1,9313
28. Vnitřní hygienické vybavení		1,00	100,00	1,00	1,00	1,05	54	56	96,43	1,0125
Opotřebení:										76,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m³]:

= 1 599,-

Koeficient konstrukce K₁ (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):	*	0,9490
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1700
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 496,13
Plná cena: 10 367,75 m ³ * 2 496,13 Kč/m ³	=	25 879 251,81 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 76,0 % /100)	*	0,240

Hala č.p. 451 - zjištěná cena = 6 211 020,43 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Hala č.p. 451 = 6 211 020,43 Kč

Nákladové ceny - celkem = 6 211 020,43 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

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 č.p. 28	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: 3 780 100,- Kč
- výměra stavebního pozemku: 1 835,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 1 835,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 3 780 100,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 189 005,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

363 895,20 * 40 % - 145 558,08 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 29 332,12 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 = 2 599 251,40 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 6 211 020,43 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 2 599 251,40 Kč

Rozdíl R = 3 611 769,03 Kč

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

$$CV + 0.10 R = 2\,960\,428,30 \text{ Kč}$$

Hala č.p. 28 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 2 960 428,30 Kč

C. ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE

V rámci závěrečné rekapitulace uvádím obvyklé ceny jednotlivých pozemků za jejich celek a současně vždy částku za m² daného pozemku. Pozemek p.č. st. 451 slučuji s halou č.p. 28, z důvodu, že je její součástí, a pozemek p.č. st. 451 leží pouze pod touto halou. Vzhledem ke specifičnosti stavby haly č.p. 28, byl aplikován výpočet nemovitosti náhradním způsobem, a to kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb. Pozemek p.č. st. 451 byl oceněn porovnávacím způsobem v odstavci B, části 5 tohoto znaleckého posudku, ale byl oceněn jako volný, nezastavěný. Nemovitost č.p. 28 činí určitou „zátěž“ tohoto pozemku, zejména z důvodu, že je objekt poměrně rozlehlý, je ve špatném technickém stavu, s velmi omezeným účelem užití, pouze pro skladování materiálu, který je odolný vůči vlhkosti. V souvislosti s výše uvedeným, aplikuji na součet dílčích cen pozemku p.č. st. 451, jehož součástí je hala č.p. 28, korekční koeficient 0,80.

Výpočet celkové ceny pozemku p.č. st. 451 s halou č.p. 28 :

$$(3\,780\,100 + 2\,960\,430) * 0,80 = 5\,392\,424 = \mathbf{5\,394\,900,- \text{ Kč}}$$

*zaokrouhleno na celé destikoruny na m² pozemku p.č. st. 451 (1 835 m²)

3 780 100 – cena pozemku p.č. st. 451 (viz. odstavec B, část 5)

2 960 000 – cena haly č.p. 28 (viz. odstavec B, část 7)

0,8 – koeficient „zátěže“

Pozemek p.č. 282/57	6 075 150,- Kč
Pozemek p.č. 629/1	22 315 980,- Kč
Pozemek p.č. 632	307 040,- Kč
Pozemek p.č. 74/5	6 860,- Kč
Pozemek p.č. 74/6	1 120,- Kč
Pozemek p.č. st. 451 + hala č.p. 28	5 394 900,- Kč

Při ocenění pozemků jsem vycházela z těchto metod :

- I. Z hodnoty stanovené porovnávací metodou ocenění, resp. z porovnání realizovaných smluv obdobných pozemků (u pozemků p.č. 282/57, p.č. 629/1, p.č. st. 451 a p.č. 632)
- II. Ze zjištěné ceny dle platného cenového předpisu (u pozemků p.č. 74/5 a p.č. 74/6) a haly č.p. 28

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny pozemků, resp. nemovitosti. Obvyklá cena jako taková vzniká v prostředí, ve kterém probíhá proces aktivního trhu, který tuto obvyklou cenu věci tvoří. Znalecký posudek je vypracován pro tři typy pozemků – pozemky k budoucí zástavbě pro bydlení (p.č. 632 a p.č. 282/57), pozemky ke komerční zástavbě (p.č. 629/1 a p.č. st. 451) a pozemky „nestavební“, resp. zeleň (p.č. 74/5 a p.č. 74/6). Při ocenění všech stavebních pozemků byly aplikovány vždy tři konkrétní kupní smlouvy o prodeji obdobných pozemků (k zástavbě pro bydlení, resp. ke komerční zástavbě) za časové období od června 2018 do listopadu roku 2019 na území Lázní Toušeň, Čelákovice, či obce Zápý. Skutečně realizované ceny pozemků ze smluv byly upraveny několika koeficienty tak, aby se maximálně shodovaly s pozemky oceňovanými. Pozemek p.č. 632, který je dle územního plánu stavební, ale ve skutečnosti je, díky své malé plošné výměře nezastavitelný, byl upraven pomocným koeficientem „nezastavitelnosti“ = 0,4. Tento koeficient byl aplikován v souladu se Zákonem 151/1997 Sb. ve znění poslední vyhlášky 450/2012 Sb., dle které byly zahrady oceňovány ve výši 40 % ceny stavebních pozemků. Pozemky p.č. 74/5 a p.č. 74/6 byly oceněny dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., protože se jedná o pozemky se kterými se samostatně běžně na volném trhu neobchoduje (zpravidla pouze ve větších celcích s ornou půdou, loukami, lesy...a.t.d.) a nebylo možné aplikovat porovnávací způsob ocenění. Analogicky byla zjištěná cena, resp. kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění byla aplikována při ocenění haly č.p. 28, která je součástí pozemku p.č. st. 451. Pozemek p.č. st. 451 s nemovitostí č.p. 28 byly ještě upraveny koeficient „zátěže“ ve výši 0,8 (viz. popis v prvním odstavci části C tohoto posudku)

**Obvyklá cena pozemku
p.č. 282/57 činí:**

6 075 150,- Kč

slovy : šestmilionůsedmdesátpětisícstopadesátkorunčeských

**Obvyklá cena pozemku
p.č. 282/57 činí:**

5 050,- Kč/m²

slovy : pětisíc padesátkorunčeských/m²

**Obvyklá cena pozemku
p.č. 629/1 činí:
22 315 980,- Kč**

slovy : dvacetdvamilionytřístapnácttisícdevětsetosmdesátkorunčeských

**Obvyklá cena pozemku
p.č. 629/1 činí:
2 060,- Kč/m²**

slovy : dvatisícešedesátkorunčeských/m²

**Obvyklá cena pozemku
p.č. 632 činí:
307 040,- Kč**

slovy : třístasedmtisícčtyřicetkorunčeských

**Obvyklá cena pozemku
p.č. 632 činí:
2 020,- Kč/m²**

slovy : dvatisícdvacetkorunčeských/m²

**Obvyklá cena pozemku
p.č. 74/5 činí:
6 860,- Kč**

slovy : šesttisícsmsetšedesátkorunčeských

**Obvyklá cena pozemku
p.č. 74/5 činí:
140,- Kč/m²**

slovy : stočtyřicetkorunčeských/m²

**Obvyklá cena pozemku
p.č. 74/6 činí:
1 120,- Kč**

slovy : jedentisícstodvacetkorunčeských

**Obvyklá cena pozemku
p.č. 74/6 činí:
140,- Kč/m²**

slovy : stočtyřicetkorunčeských/m²

**Obvyklá cena pozemku
p.č. st. 451, jehož součástí
je hala č.p. 28 činí:**

5 394 900,- Kč

slovy : pětmiliónůtřistadevadesátčtyřitisícdevětsetkorunčeských

**Obvyklá cena pozemku
p.č. st. 451, jehož součástí
je hala č.p. 28 činí:**

2 940,- Kč/m²

slovy : dvatisícdevětsetčtyřicetkorunčeských/m²

Obvyklé ceny u jednotlivých pozemků a nemovitostí jsou uvedeny včetně DPH.

V Praze, dne 18.08.2020

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



D. 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. 2294 - 79/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 79/2020.

E. 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.

F. SEZNAM PŘÍLOH

1. Fotodokumentace
2. Výpis z KN, LV č. 693 - částečné, k.ú. Lázně Toušeň
3. Snímky z KN map, měř.: 1:1000

4 str.

6 str.

3 str.

13 str.

celkem :



parc. č. 629/1 a 451, k.ú. Lázně Toušeň

Zelený úvoz





Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 451
Obec:	Lázně Toušeň [538914]
Katastrální území:	Lázně Toušeň [767859]
Číslo LV:	693
Výměra [m ²]:	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

Protokol
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: 27.710.880 Kč
III. Návrh žadatelů: [bude doplněno] Kč
IV. Jistota: ve výši 2.771.088 Kč 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 nemovitosti 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 **2.771.088 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 vyhláivatele.
4. V případě, že mezi vyhláivatelem a zájemcem bude uzavřena kupní smlouva, zavazuje se zájemce v souladu s podmínkami výběrového řízení uhradit vyhláivateli 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 vyhláivatele č.ú. 149024-0005157998/6000 nejpozději do 30 dnů od doručení podepsané kupní smlouvy (bez úředně ověřených podpisů) zájemci, označené doložkou vyhláivatele 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 vyhláivateli 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 vyhláivateli smluvní pokutu ve výši **277.109 Kč**.
2. V případě prodlení zájemce s úhradou kupní ceny nebo správního poplatku spojeného s podáním návrhu na vklad je zájemce povinen zaplatit vyhláivateli smluvní pokutu ve výši 1,5 % z dlužné částky za každý započatý týden prodlení, a vyhláivatel 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 vyhláivateli namísto smluvní pokuty uvedené v předchozí větě tohoto odstavce jednorázovou smluvní pokutu ve výši **277.109 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. Vyhláivatel je oprávněn použít na úhradu smluvní pokuty jistotu.
5. Uplatněním ani zaplacením smluvní pokuty nejsou dotčeny nároky vyhláivatele 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 vyhláivatel 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 vyhlašovatelovi 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. Proávající 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 prodeji 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 .