

Rada m. č. Praha 10

5. zasedání  
Zastupitelstva m. č. Praha 10  
Dne 21. 9. 2015

### Návrh

## na vyhodnocení výběrového řízení na podání žádostí o odkup nebytové jednotky č. 765/30 v domě Slovinská 15, Praha 10, vyhlášeného v termínu od 1. 4. 2015 do 4. 5. 2015

### Důvod předložení:

Usnesení ZMČ Praha 10 č. 20/67/2010 ze dne 8. 6. 2010

Usnesení ZMČ Praha 10 č. 19/45/2013 ze dne 23. 9. 2013

Zásady pro prodej nebytových jednotek v domech, které byly schváleny k prodeji v souladu s Prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10

Usnesení RMČ Praha 10 č. 217 ze dne 10. 3. 2015

Projednáno RMČ dne 8. 9. 2015

### Obsah:

I. Návrh usnesení ZMČ

II. Důvodová zpráva

III. Příloha č. 1: Podmínky výběrového řízení

č. 2: Zápis KMN ze dne 31. 8.2015

č. 3: Odmítnutí nabídky ze dne 24. 6. 2015 oprávněným nájemcem

č. 4: Akceptace nabídky ze dne 8. 7. 2015 od oprávněného nájemce

č. 5: Nesouhlas vítězného uchazeče s vyhodnocením VŘ ze dne 18. 7. 2015

č. 6: Stanovisko AK Felix a spol. ze dne 27. 8. 2015

č. 7: Právní posouzení OMP ze dne 28. 8. 2015

č. 8: Fotodokumentace

### Předkládá:

Doc. Ing. Petr DAVID, Ph.D.

zástupce starostky

### Zpracovala:

Tereza Matoušová,

vedoucí referátu prodeje nemovitého majetku

## Městská část Praha 10

## ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

## Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne 21. 9. 2015

**k návrhu na vyhodnocení výběrového řízení na podání žádostí o odkup nebytové jednotky č. 765/30 v domě Slovinská 15, Praha 10, vyhlášeného v termínu od 1. 4. 2015 do 4. 5. 2015**

Zastupitelstvo městské části Praha 10

## I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na podání žádostí o odkup nebytových jednotek vyhlášeného v termínu od 1. 4. 2015 do 4. 5. 2015, dle důvodové zprávy tohoto materiálu

## II. schvaluje

- a) vyhodnocení výběrového řízení na podání žádostí o odkup nebytové jednotky č. 765/30 v domě Slovinská 15, Praha 10, vyhlášeného v termínu od 1. 4. 2015 do 4. 5. 2015, dle přílohy č. 2 tohoto materiálu
- b) prodej nebytové jednotky č. 765/30 v domě Slovinská 15, Praha 10, na základě výběrového řízení na podání žádostí o odkup nebytových jednotek vyhlášeného v termínu od 1. 4. 2015 do 4. 5. 2015, dle této tabulky:

Ulice č.p./č.o. k. ú.	číslo nebytové jednotky dle PV	poslední využití	podlaží plocha v m <sup>2</sup>	Odhadní cena v Kč	Kupní cena v Kč	Kupující (vítězný uchazeč)	Datum narození kupujícího
Slovinská 765/15 Vršovice	765/30	ateliér	6.NP 19,20	297 270	<b>1 002 000</b>	*****	*****

### III. ukládá

#### 1. Radě m. č. Praha 10

1.1 uzavřít kupní smlouvy na prodej nebytových bytových jednotek dle bodu II. tohoto usnesení

Termín: 31. 12. 2015

Předkladatel: Doc Ing. Petr DAVID, Ph.D., zástupce starostky

Číslo tisku: P10-089411/2015

## Důvodová zpráva

Zastupitelstvo městské části Praha 10 (dále též jako „ZMČ“) schválilo svým usnesením č. 20/67/2010 ze dne 8. 6. 2010 Záměr prodeje nebytových jednotek včetně realizace základní koncepce prodeje nebytových jednotek v privatizovaných domech (dále též jen jako „nebytové jednotky“) ve znění Zásad pro prodej nebytových jednotek v domech, které byly schváleny k prodeji v souladu s Prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 (prodej jednotek).

Na základě výše uvedeného bylo na základě usnesení RMČ č. 217 ze dne 10. 3. 2015 v termínu od 1. 4. 2015 do 4. 5. 2015 zveřejněno Výběrové řízení na podání žádostí o odkup nebytových jednotek se stanovením minimální ceny (dále jen „Výběrové řízení“). Informace o tomto Výběrovém řízení byla zveřejněna na úřední desce a na internetových stránkách m. č. Praha 10.

Podmínky Výběrového řízení tvoří přílohu č. 1 tohoto materiálu.

V termínu pro podávání přihlášek bylo v rámci celého Výběrového řízení **podáno celkem 78 přihlášek**. Komise majetková a nebytových prostor na svém jednání dne 25. 5. 2015 zkontrolovala úplnost a správnost podaných přihlášek do Výběrového řízení. Zápis z jednání komise tvoří přílohu č. 2 tohoto materiálu.

Vyhodnocení Výběrového řízení bylo již předloženo RMČ a následně schváleno usnesením ZMČ č. 4/21/2015 ze dne 22. 6. 2015 mimo nebytové jednotky č. 765/30 v domě Slovinská 765/15, Praha 10.

Pouze tato nebytová jednotka je předkládána k vyhodnocení až nyní, neboť se jednalo o prodej nebytové jednotky s nájemcem. Oprávněný nájemce pan Vladan Vebr (dále jen „**Oprávněný nájemce**“) se Výběrového řízení zúčastnil a nabídl kupní cenu ve výši rovnající se odhadní ceně nebytové jednotky, tedy 297 270 Kč. Nejvyšší nabídnutá kupní cena v rámci výběrového řízení činila 1 002 000 Kč a byla učiněna manželi \*\*\*\*\* (dále jen „**Vítězný uchazeč**“).

V souladu se Zásadami pro prodej nebytových jednotek a podmínkami Výběrového řízení má oprávněný nájemce možnost dorovnat nabídku vítězného uchazeče a stát se tak vítězem výběrového řízení. Nabídka k dorovnání kupní ceny byla oprávněnému nájemci doručena dne 10. 6. 2015

Oprávněný nájemce dopisem ze dne 24. 6. 2015 nejprve odmítl odkup nebytové jednotky za cenu rovnající se nejvyšší nabídnuté kupní ceně v rámci Výběrového řízení, tj. ve výši 1 002 000 Kč.

**Následně poté, dne 8. 7. 2015, jsme obdrželi od Oprávněného nájemce akceptaci nabídky na odkup nebytové jednotky č. 760/30 v domě Slovinská 15. Akceptace nabídky byla doručena na m. č. Praha 10 v řádné 30-ti denní lhůtě.** Důvodem předchozího rozhodnutí Oprávněného nájemce byl nedostatek financí k zaplacení kupní ceny vzešlé z výběrového řízení. O odkup nebytové jednotky má Oprávněný nájemce velký zájem, a proto dokázal obstarat finance k uhrazení kupní ceny a doručit tak akceptaci nabídky v řádném termínu.

**Následně dne 18. 7. 2015 jsme obdrželi od Vítězného uchazeče nesouhlas s vyhodnocením výběrového řízení, ve smyslu, že pokud Oprávněný nájemce nejprve odmítl možnost dorovnat nejvyšší nabídnutou kupní cenu v rámci Výběrového řízení a poté si své rozhodnutí rozmyslel a dodatečně akceptoval nabídku, vzbuzuje u Vítězného uchazeče**

pochybnosti o transparentnosti výběrového řízení. Proto pan ■■■ žádá o převod vlastnictví nebytové jednotky Vítězným uchazečům Výběrového řízení.

Nutno podotknout, že Oprávněný nájemce jak odmítnutí akceptovat nabídku ze dne 24. 6. 2015 tak poté akceptování nabídky ze dne 8. 7. 2015 **učinil ve 30-ti denní lhůtě stanovené Zásadami pro prodej nebytových jednotek k akceptování nabídky**.

Stanovisko advokátní kanceláře AK Felix a právníka OMP tvoří přílohu č. 1 a č. 2 předkládaného materiálu. K těmto právním stanoviskům lze stručně shrnout, že obě stanoviska se přiklání k názoru, že odmítnutí nabídky na dorovnání nejvyšší nabídnuté kupní ceny učiněné oprávněným nájemcem způsobilo její zánik a následná akceptace nabídky oprávněným nájemcem tak již znamenala nabídku novou (ze strany oprávněného nájemce). V rámci výběrového řízení je pak na toto právní jednání (následná akceptace nabídky) ze strany oprávněného nájemce nutno pohlížet jako na právní jednání irelevantní. Naopak lze konstatovat, že uchazeči, který nabídl nejvyšší nabídkovou kupní cenu, vzniklo právo na uzavření kupní smlouvy na prodej předmětné nebytové jednotky.

Pro úplnost lze podotknout, že výše uvedeným není dotčeno právo m. č. Praha 10 jakožto vyhlášovatele výběrového řízení nevybrat žádného uchazeče popř. právo výběrové řízení kdykoliv zrušit a to bez udání důvodu.

**Stanovisko KMN ze dne 31. 8. 2015:** Komise nepřijala žádné stanovisko

Materiál byl projednán RMČ dne 8. 9. 2015.

Úřad městské části Praha 10  
 odbor kultura a komunikace  
 Vršovická 68, 101 38 Praha 10  
 -16-

Úvodní výzva  
 Úřad městské části Praha 10  
 vyhlašuje

UNC Praha 10  
 Doručeno: 12.03.2015  
**P10-027284/2015**  
 listy: 1 přílohy:  
  
 mp10es5c6377d7

v termínu od 1. 4. 2015 do 4. 5. 2015 do 11.00 hodin  
 Zveřejněno i způsobem umožňujícím  
 - 1 -04- 2015  
 dálkový přístup od ..... do - 5 -05- 2015

**VÝBĚROVÁ ŘÍZENÍ**  
 na podání žádostí o odkup nebytových jednotek se stanovením minimální ceny  
 dle přílohy č. 1a, 1b, 1c)

Vyhlašovatel – název:  
 sídlo:  
 IČ:  
 DIČ:  
 Zastoupená starostkou městské části  
 kontaktní osoba:

Městská část Praha 10  
 Vršovická 68, Praha 10, PSČ 101 38  
 00063941  
 CZ00063941  
 Praha 10 JUDr. Radmilou Klesíovou  
 Ivana Hubníková  
 tel.: +420 267 093 548  
 fax: +420 272 739 587  
 e-mail: ivanahu@praha10.cz

Vyvěšeno: - 1 -04- 2015  
 Sejmuto: - 5 -05- 2015

**1. Vymezení předmětu výběrových řízení**

- Předmětem výběrových řízení a případného následného prodeje jsou nebytové jednotky včetně odpovídajícího spoluvlastnického podílu na společných částech domu, jehož velikost je určena v prohlášení vlastníka, a včetně stejného podílu na zastavěném pozemku a pozemku funkčně souvisejícím (dále souhrnně též jen "jednotka" popř. "nebytová jednotka").
- Všechny nebytové jednotky, uvedené v příloze č. 1a) jsou volné. Nebytové jednotky uvedené v příloze č. 1b) a 1c) jsou obsazené oprávněnými nájemci na základě smlouvy o nájmu nebytového prostoru na dobu neurčitou s výpovědní dobou dva měsíce. Nájemní smlouvy jsou v případě zájmu k nahlédnutí u kontaktní osoby vyhlašovatele pro předchozím objednání.
- Pojmy a zkratky, které se mohou vyskytnout během výběrového řízení:

<b>výběrové řízení</b>	řízení na výběr vítězného uchazeče na prodej nebytové jednotky a uzavření kupní smlouvy dle uveřejněných pravidel, a to ke každé nebytové jednotce zvláště
<b>pravidla výběrového řízení</b>	soubor všech pravidel obsažených v úvodní výzvě na vyhlášení výběrového řízení
<b>úvodní výzva</b>	listina zveřejněná za účelem zahájení výběrového řízení obsahující zejména pravidla výběrového řízení a nabízenou nebytovou jednotku
<b>sdružená úvodní výzva</b>	pro více výběrových řízení na více nebytových jednotek lze vyhlásit jednotná pravidla v tzv. sdružené úvodní výzvě, ve které je současně přiložena tabulka nabízených nebytových jednotek, kterým se jednotlivá výběrová řízení vyhlašují
<b>nebytová jednotka</b>	nebytový prostor, který se nachází v domě, který byl schválen k prodeji v souladu s Předpisem a prohlášením vlastníka v souladu se ZVB vymezen jako jednotka, a je jako samostatná položka označena v přiložené tabulce
<b>oprávněný nájemce</b>	právnícká nebo fyzická osoba, která má v nájmu nebytový prostor, nebyla mu dána výpověď z nájmu nebytového a není proti ní veden soudní spor o

	vyklizení nebytového prostoru nebo o zaplacení dluhu, který má vůči MČ, za předpokladu, že uhradí veškeré své případné závazky vůči MČ
<b>minimální cena nebytové jednotky</b>	cena stanovená ve výši desetinásobku minimálního ročního nájmu stanoveného pro danou nebytovou jednotku v souladu se Zásadami o hospodaření s nebytovými prostory, přičemž tato cena musí být minimálně ve výši stanovené dle odborného znaleckého posudku zajištěného MČ
<b>den doručení</b>	za den doručení je považován den, kdy adresát (příslušná právnická nebo fyzická osoba) odmítla písemnost převzít, nebo též den, kdy uplynul poslední den doby pro uložení doporučeně zaslané písemnosti na příslušné poště v obvodu adresy sídla příslušné právnické osoby nebo trvalého pobytu příslušné fyzické osoby v případě, že si adresát (příslušná právnická nebo fyzická osoba) písemnost nepřevzme
<b>cenová nabídka</b>	výše nabídnuté kupní ceny v nabídce předložené uchazečem v rámci výběrového řízení na prodej nebytové jednotky
<b>zájemce</b>	právnická či fyzická osoba, která má zájem o účast ve výběrovém řízení
<b>uchazeč</b>	zájemce, který podal nabídku ve výběrovém řízení
<b>kupující</b>	vitězný uchazeč v rámci výběrového řízení na prodej nebytové jednotky
<b>prodávající</b>	MČ
<b>Zásady</b>	Zásady pro prodej nebytových jednotek v domech, které byly schváleny k prodeji v souladu s Prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 (prodej jednotek)
<b>Předpis</b>	Prováděcí předpis privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 (prodej jednotek)
<b>NJ</b>	nebytová jednotka
<b>NOZ</b>	zákon č. 89/2012 Sb., (nový) občanský zákoník
<b>ZNP</b>	116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor
<b>ZVB</b>	Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
<b>MČ</b>	městská část Praha 10
<b>ÚMČ</b>	Úřad městské části Praha 10
<b>ZMČ</b>	Zastupitelstvo městské části Praha 10
<b>RMČ</b>	Rada městské části Praha 10
<b>HMP</b>	hlavní město Praha
<b>OMP</b>	odbor majetkoprávní ÚMČ
<b>KÚ</b>	Katastrální úřad pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha
<b>PV</b>	prohlášení vlastníka dle ZVB

## **2. Podmínky pro přijetí nabídky žadatele do výběrového řízení**

- Veškeré podklady pro zpracování nabídky jsou součástí tohoto výběrového řízení a jeho příloh.
- Uchazeči jsou povinni v nabídce předložit doklad o schopnosti uhradit nabídnutou kupní cenu a to jasně prokazatelným způsobem – výpisem z účtu uchazeče, příslibem banky, hypotečním úvěrem, závazným příslibem hypotečního úvěru, čestným prohlášením uchazeče apod. Vyhlašovatel si vyhrazuje právo vyřadit nabídku uchazeče, který neprokáže jednoznačně schopnost kupní cenu uhradit.

- c) V případě, že se oprávněný nájemce zúčastní soutěže a splní všechny podmínky uchazeče, bude, jakožto oprávněný nájemce předmětné nebytové jednotky, informován o výsledcích výběrového řízení na prodej nebytové jednotky a vyzván, aby ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení této výzvy akceptoval návrh na koupi nebytové jednotky za cenu ve výši cenové nabídky vítězného uchazeče, která nesmí být nižší než Zásadami stanovená minimální cena nebytové jednotky
- d) Uchazeči jsou povinni složit soutěžní jistotu (kauci) ve výši 10% minimální ceny nebytové jednotky, která je uvedena v příloze č. 1 těchto pravidel výběrového řízení na účet MČ, vedený u České spořitelny, a.s., č. ú.: 6015-2000733369/0800. Jako specifický symbol uchazeč uvede číslo NJ dle prohlášení vlastníka (bez lomítka – viz příloha č. 1), jako variabilní symbol uvede své IČ nebo rodné číslo (bez lomítka). Kauce musí být připsána na účet MČ min. jeden den před koncem soutěžní lhůty. V případě sdružené úvodní výzvy, jsou uchazeči povinni složit soutěžní jistotu ke každé nebytové jednotce, o níž se podáním nabídky budou ucházet.
- Vyhlašovatel uvolní kauci uchazečům, kteří se nestali vítězným uchazečem, do 14 dnů od odeslání oznámení o výběru nejvyšší nabídky. Uchazeči nemají při vrácení kauce nárok na vyplacení žádných souvisejících plnění (zejm. vkladových či jiných úroků z kauce) či náhrad škody.
- e) Vítězný uchazeč bude písemně informován o výsledku výběrových řízení po zasedání Zastupitelstva m. č. Praha 10 a v souladu s usnesením Zastupitelstva m.č. Praha 10 bude vítěznému uchazeči zaslán návrh kupní smlouvy. V případě, že smlouvu s uchazečem nebude možno z důvodů ležících na straně vítězného uchazeče uzavřít do 30 dnů ode dne doručení návrhu kupní smlouvy, propadne jeho kauce ve prospěch vyhašovatele a vyhašovatel je oprávněn výběrové řízení zrušit.
- f) Kupující je povinen složit prodávajícímu zálohu na kupní cenu ve výši celé kupní ceny před uzavřením kupní smlouvy, a to na základě písemné výzvy k úhradě.
- g) Cenová nabídka nabídnutá uchazečem v rámci výběrového řízení nesmí být nižší než minimální cena nebytové jednotky, uvedená v příloze č. 1. K cenové nabídce učiněné v rozporu s touto zásadou, tj. nižší, se nepřihlíží.
- h) V případě, že nebude podána žádná nabídka v tomto výběrovém řízení, Vyhlašovatel jej zruší.

### **3. Nabízené nebytové jednotky**

Viz tabulka nabízených nebytových jednotek včetně lokalit – příloha č. 1 této sdružené úvodní výzvy.

### **4. Prohlídka nebytových jednotek**

1. Oprávněný nájemce umožní ve stanovený termín prohlídku nebytové jednotky za účasti SF.
2. Zájemci o účast ve výběrovém řízení jsou povinni zúčastnit se prohlídky předmětu nájmu (nebytových jednotek). O účasti na prohlídce vystaví vyhašovatel zájemci potvrzení. Předmětné potvrzení je zájemce povinen doložit v nabídce.
3. Zástupce zájemce se musí před zahájením prohlídky prokázat dokladem totožnosti, který ho bude jednoznačně identifikovat. Osobě, která se tímto způsobem neprokáže, nebude účast na prohlídce nebytové jednotky umožněna.
4. Prohlídky zveřejněných nebytových jednotek umožní a bližší informace o stavu nebytových jednotek poskytne příslušný správce, tj. společnost

PMC FACILITY a.s., Vršovická 68, Praha 10, tel.: 271 752 158- 160

Austis správa s.r.o., Vršovická 68, Praha 10, tel.: 271 730 303

Centra a.s., Vršovická 68, Praha 10, tel.: 274 774 573.

Na termíny prohlídek jednotlivých nebytových jednotek je nutné se předem objednat telefonicky či osobně v úředních hodinách: Po, St 8:00-9:00 a 13:00-17:30 hodin, Út, Čt, Pá 8:00-9:00 hodin. U každé nebytové jednotky budou stanoveny minimálně dvě prohlídky v termínu zveřejnění.

### **5. Podmínky pro účast ve výběrovém řízení**

Uchazečem může být fyzická nebo právnická osoba splňující následující podmínky pro účast ve výběrovém řízení:

1. Prokázání kvalifikace - viz vzor čestného prohlášení, příloha č. 2:
  - a) uchazeč nesmí být pravomocně odsouzen pro trestný čin spáchaný ve prospěch organizované zločinecké skupiny, trestný čin účasti na organizované zločinecké skupině, legalizace výnosů z trestné činnosti, podílnictví, přijímání úplatku, podplácení, nepřímého úplatkářství, podvodu, úvěrového podvodu, včetně případů, kdy jde o přípravu nebo pokus nebo účastenství na takovém trestném činu, nebo došlo k zaházení odsouzení za spáchání takového trestného činu,
  - b) uchazeč nesmí být pravomocně odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem podnikání uchazeče podle zvláštních právních předpisů nebo došlo k zaházení odsouzení za spáchání takového trestného činu,
  - c) uchazeč nenaplnil skutkovou podstatu jednání nekalé soutěže formou podplácení podle zvláštního právního předpisu,
  - d) vůči majetku uchazeč neprobíhá insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů,
  - e) uchazeč nesmí být v likvidaci,
  - f) uchazeč nesmí mít v evidenci daní zachyceny daňové nedoplatky, a to jak v České republice, tak v zemi sídla, místa podnikání či bydliště dodavatele, a to ani ve vztahu ke spotřební dani
  - g) uchazeč nesmí mít nedoplatek na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění, a to jak v České republice, tak v zemi sídla, místa podnikání či bydliště dodavatele,
  - h) uchazeč nesmí mít nedoplatek na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, a to jak v České republice, tak v zemi sídla, místa podnikání či bydliště dodavatele
  - i) uchazeč nesmí mít vůči vyhlášovateli žádné dluhy po lhůtě splatnosti
  - j) uchazeč nesmí být s vyhlášovatelem v žádném soudním sporu
2. Uchazeči musí v nabídce doložit prohlášení o tom, že se s předmětnými jednotkami seznámili a že jim je znám jejich současný stav. Současně s prohlášením, uchazeči v nabídce předloží potvrzení, podepsané příslušnou osobou o tom, že se zúčastnili prohlídky předmětné nebytové jednotky.

### **6. Způsob hodnocení nabídek (stanovená kritéria hodnocení)**

Jediným výběrovým kritériem je výše kupní ceny.

Vyhodnocení výběrového řízení na koupi nebytové jednotky provede komise majetková a nebytových prostor a to s doporučením vítězného uchazeče podle výběrových kritérií. Toto vyhodnocení bude spolu se žádostmi uchazečů předloženo ke schválení Radě m. č. Praha 10 a následně Zastupitelstvu m. č. Praha 10. Rozhodnutí Zastupitelstva m. č. Praha 10 bude konečné. V případě sdružené úvodní výzvy mohou být doporučení či rozhodnutí orgánů m. č. Praha 10 o jednotlivých výběrových řízeních též sdružená do usnesení k více či všem nebytovým jednotkám z jedné sdružené úvodní výzvy.

O výsledku výběrového řízení budou všichni uchazeči písemně vyzooměni.

## **7. Podmínky přijetí do výběrových řízení**

Uchazeč o koupi nebytových jednotek (uchazeč) se může přihlásit do výběrových řízení podáním písemné přihlášky, a to ke každé nebytové jednotce zvláště (tiskopis přihlášky obdrží uchazeč v informační kanceláři Úřadu m. č. Praha 10, Vršovická 68 nebo je k dispozici ke stažení na <http://www.praha10.cz>) včetně všech požadovaných dokladů.

Nabídka k jedné nebytové jednotce bude vložena do jedné obálky, označené dle dále uvedených požadavků vyhlášovatele. Nabídka ke každé nebytové jednotce musí obsahovat veškeré náležitosti vyžadované Vyhlášovatelem dle pravidel výběrového řízení.

### **Lhůta pro podání nabídek začíná dnem následujícím po zveřejnění tohoto výběrového řízení na úřední desce MČ a končí dne 4. 5. 2015 v 11:00 hod.**

Nabídky je možno podávat poštou na adrese Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, nebo osobně v podatelně vyhlášovatele na výše uvedené adrese, a to v úřední hodiny podatelny (pondělí, středa od 8 do 17,30hod., úterý, čtvrtek od 8 do 15hod., pátek od 8 do 14hod.).

V poslední den lhůty pro podání nabídek tj. 4. 5. 2015 je možné odevzdat nabídky pouze osobně na adrese vyhlášovatele, tj. Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, v podatelně vyhlášovatele, a to v době do 11:00 hod. Doručení nabídek vyhlášovatel požaduje v řádně uzavřených obálcích, označených zřetelně napsaným „VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ – PRODEJ NEBYTOVÝCH JEDNOTEK“ a adresou NJ včetně č. p. a č. o. a číslem příslušné nebytové jednotky dle PV.

*Příklad:* „VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ – PRODEJ NEBYTOVÝCH JEDNOTEK“  
adresa NJ s č. p. a č. o.  
č. NJ dle prohlášení vlastníka

V levém horním rohu straně obálky musí být čitelně uvedeno jméno a příjmení a adresa uchazeče (resp. obchodní jméno a místo podnikání nebo název právnické osoby a její sídlo).

Uchazeči jsou odpovědní za včasné doručení nabídek. Nabídky doručené po skončení lhůty pro podání nabídek nebudou otevřeny.

Otevírání obálek s nabídkami je neveřejné, uchazeči, kteří předloží nabídky, budou o výsledku výběru informováni písemně do konce zadávací lhůty.

## **8. Zadávací lhůta**

Zadávací lhůta je lhůta, během níž je vyhlášovatel povinen odeslat oznámení o výběru nejvhodnější nabídky, nebo o zrušení soutěže.

Vyhlášovatel stanovuje délku zadávací lhůty, tj. dobu, po kterou jsou uchazeči svými nabídkami vázáni na max. 90 dní. Tato lhůta začíná běžet okamžikem skončení lhůty pro podání nabídek a končí dnem doručení oznámení vyhlášovatele o výběru nejvhodnější nabídky.

## **9. Další podmínky**

- Do výběrového řízení budou zařazeny pouze žádosti, které budou splňovat požadované náležitosti.

- Vyhlášovatel si vyhrazuje právo nevybrat žádného zájemce o koupi nebytové jednotky nebo jednotlivá výběrová řízení na prodej jednotlivých pronajatých nebytových jednotek dle přílohy č. 1 bez uvedení důvodu kdykoliv zrušit.
- Vyhlášovatel si vyhrazuje právo požádat uchazeče o doplnění podané nabídky o bod. 1., 2., 3., a 5. dle čl. 10. „Požadovaná struktura nabídky“ těchto výběrových řízení vyjma bodu 4., a 6. dle čl. 10. „Požadovaná struktura nabídky“ těchto výběrových řízení.
- Uchazečům nenáleží za vypracování nabídek žádná odměna ani úhrada nákladů spojených s jejich vypracováním.

#### **10. Požadovaná struktura nabídky**

1. Přihláška (na tiskopisu MČ)
2. Prokázání kvalifikace (viz příloha č. 2 této výzvy)
3. Potvrzení o absolvování prohlídky nebytové jednotky
4. Doklad o složení kauce (např. výpis z účtu uchazeče, potvrzení banky o odeslání částky, apod.)
5. Doklad o schopnosti uhradit nabídnutou kupní cenu nebo čestné prohlášení uchazeče
6. Cenová nabídka, včetně popisu využití nebytové jednotky

UMC Praha 10  
Doručeno: 12.03.2015  
**P10-027284/2015**  
listy: 1 přílohy:  
mp10es5c637d7

Mgr. David Ekstein  
vedoucí odboru majetkoprávního



www.pisarsky  
 Druzeno: 12.03.2015

**P10-027284/2015**

listy: 1 ar.Lohy



Seznam volných nebytových jednotek k prodeji

Příloha č.1a)

poř. č.	adresa NJ katastrální území	č.p.	č.o.	číslo NP	číslo NJ dle prohlášení vlastníka	Poslední využití	podlaží	plocha v m <sup>2</sup>	Minimální cena v Kč	Správní firma zajišťující prohlídku	Termíny prohlídek
1	Archangelská Vršovice	868	6	500	868/46	dílňa	1.PP	98	1 386 400	CENTRA a.s.	16.4.2015 – 8:30 hodin 30.4.2015 – 8:30 hodin
2	Holandská Vršovice	1050	48	505	1050/25	kancelář	1.NP	44	585 040	PMC FACILITY a.s.	14.4.2015 – 10:20 hodin 28.4.2015 – 10:40 hodin
3	Kubánské náměstí Vršovice	1269	8	501	1269/49	restaurace	1.NP	162	4 501 110	CENTRA a.s.	16.4.2015 – 9:15 hodin 30.4.2015 – 9:15 hodin
4	Moskevská Vršovice	1464	61	506	1464/333	sklad	1.NP	64,70	501 900	CENTRA a.s.	16.4.2015 – 10:30 hodin 30.4.2015 – 10:30 hodin
5	Průběžná Strašnice	1939 1940	58 60	501	1939/13	prodejna	1.NP 1.PP	155,05 91,03	4 257 890	CENTRA a.s.	16.4.2015 – 13:00 hodin 30.4.2015 – 13:00 hodin
6	Průběžná Strašnice	1940 1941	60 62	501	1941/13	prodejna	1.NP	206,59	3 757 980	CENTRA a.s.	16.4.2015 – 13:30 hodin 30.4.2015 – 13:30 hodin
7	Slovinská Vršovice	765	15	102	765/25	sklad	1.PP	24	184 730	CENTRA a.s.	16.4.2015 – 9:30 hodin 30.4.2015 – 9:30 hodin
8	U Rofáčových kasáren Vršovice	188	18	500	188/9	sklad	2.PP	140,10	851 280	CENTRA a.s.	16.4.2015 – 9:45 hodin 30.4.2015 – 9:45 hodin
9	Uzbecká Vršovice	1463	1	502	1463/329	prodejna	2.NP	94,44	1 433 160	CENTRA a.s.	16.4.2015 – 11:00 hodin 30.4.2015 – 11:00 hodin
10	Vršovická Vršovice	1462	66	508	1462/308	obchod. služby	1.NP	273,46	5 632 190	CENTRA a.s.	16.4.2015 – 11:30 hodin 30.4.2015 – 11:30 hodin
11	Vršovická Vršovice	1462	66	511 515	1462/313	prodejna	1.NP 2.NP	219,60 140,57	5 690 410	CENTRA a.s.	16.4.2015 – 12:00 hodin 30.4.2015 – 12:00 hodin
12	Holandská Vršovice	1050	48	504	1050/24	kanceláře kolaudace sklad	1.NP	44	578 940	PMC FACILITY a.s.	14.4.2015 – 10:30 hodin 28.4.2015 – 10:50 hodin

Příloha č.1b)

**Seznam pronajatých nebytových jednotek k prodeji**

poř. č.	adresa NJ katastrální území	č.p.	č.o.	číslo NP	Číslo NJ dle prohlášení vlastníka	Poslední využití	podlaží	plocha v m <sup>2</sup>	oprávněný nájemce	Minimální cena v Kč	Správní firma zajišťující prohlídku	Termíny prohlídek
1	Průběžná Strašnice	1824	59	502	1824/14	sklad	1.PP	22	Melichar Jiří	165 930	Austis správa s.r.o.	14.4.2015 – 14:00 hodin 23.4.2015 – 14:00 hodin
2	Slovinská Vršovice	765	15	101	765/24	atelier	1.PP	36,77	Fritz Robert	591 290	PMC FACILITY a.s.	16.4.2015 – 10:00 hodin 28.4.2015 – 11:10 hodin
3	Slovinská Vršovice	765	15	103	765/26	atelier	1.PP	20	TRUST 17 s.r.o.	321 350	PMC FACILITY a.s.	16.4.2015 – 10:10 hodin 28.4.2015 – 11:20 hodin
4	Slovinská Vršovice	765	15	104	765/27	garáž	1.PP	16,60	Kočovský Pavel	174 630	PMC FACILITY a.s.	16.4.2015 – 10:20 hodin 28.4.2015 – 11:30 hodin
5	Slovinská Vršovice	765	15	105	765/28	atelier	6.NP	31,99	Nesvadbova Iva	447 760	PMC FACILITY a.s.	16.4.2015 – 10:30 hodin 28.4.2015 – 11:40 hodin
6	Slovinská Vršovice	765	15	106	765/29	fotocatelier	6.NP	28,30	Kučelová Helena	413 100	PMC FACILITY a.s.	16.4.2015 – 10:40 hodin 28.4.2015 – 11:50 hodin
7	Slovinská Vršovice	765	15	107	765/30	atelier	6.NP	19,20	Vebr Vladan PeaDr.	297 270	PMC FACILITY a.s.	16.4.2015 – 10:50 hodin 28.4.2015 – 12:00 hodin
8	Slovinská Vršovice	765	15	108	765/31	atelier	6.NP	30,40	Cikanková Ivana Mgr.	499 050	PMC FACILITY a.s.	16.4.2015 – 11:00 hodin 28.4.2015 – 12:10 hodin
9	Záběhlická Záběhlice	1915	16	503	1915/15	atelier	1.NP	23	Kralovič Štefan	393 690	Austis správa s.r.o.	9.4.2015 – 14:00 hodin 21.4.2015 – 14:00 hodin
10	Záběhlická Záběhlice	1728	75	502	1728/26	vyukové centrum znakového jazyka	1.NP	47,90	Institut Neslyšících pro specializované vzdělávání, o.s.	626 160	Austis správa s.r.o.	9.4.2015 – 14:00 hodin 21.4.2015 – 14:00 hodin
11	Záběhlická Záběhlice	1728	75	501	1728/25	učebna	1.NP	20	Institut Neslyšících pro specializované vzdělávání, o.s.	233 200	Austis správa s.r.o.	9.4.2015 – 14:30 hodin 21.4.2015 – 14:30 hodin

Příloha č. 1c)

Seznam pronajatých nebytových jednotek k prodeji, ve kterých oprávnění nájemci provedli stavební úpravy

poř. č.	adresa NJ katastrální území	č.p.	č.o.	číslo NP	číslo NJ dle prohlášení vlastníka	Poslední využití	podlaží	plocha v m <sup>2</sup>	oprávněný nájemce	Minimální cena v Kč	Specifikace SÚ	Správní firma zajišťující prohlídku	Termíny prohlídek
1	Vršovická Vršovice	1462	66	524	1462/318	kancelář	4.NP	66,50	SOFTMARKET, spol. s r.o.	1 641 930	zastřešení lodžie systémem Almirra montáž osmi kusů žaluzií do oken s rozpočtovým nákladem 48 250 Kč.	CENTRA a.s.	15.4.2015 – 10:00 hodin 29.4.2015 – 10:00 hodin
2	Mínská Vršovice	775	4	503	775/25	zkušebna	2.PP	43	Daniel-Kristián František	266 858	zřízení hudební zkušebny v nebytovém prostoru, akustická izolace, osazení zvukotěsných dveří s rozpočtovým nákladem ve výši 109 000 Kč.	PMC FACILITY a.s.	14.4.2015 – 10:00 hodin 28.4.2015 – 10:00 hodin

V nebytových jednotkách uvedených v tabulce provedli jejich stávající nájemci stavební a technické úpravy ve finančním rozsahu dle tabulky. V tabulce je uvedena dohodnutá pořizovací hodnota stavebních úprav dle příslušného smluvního dokumentu uzavřeného s vyhlášovatelem s vyhláškou jako pronajmatelem bez přihlídnutí k opotřebení, ke kterému do vyhlášení výběrového řízení došlo. Zůstatková hodnota stavebních úprav byla při oceňování již zahrnuta do minimální ceny nebytové jednotky (dále jen jednotka). Věcný rozsah stavebních úprav a další skutečnosti jsou uvedeny v příslušných smluvních dokumentech a technické dokumentaci, která je k nahlédnutí u vyhlášovatele. Při koupi jednotky je kupující povinen převzít též veškerá práva a povinnosti prodávajícího (jako pronajmatele a vlastníka jednotky) související se stavebními a technickými úpravami provedenými v jednotce dle uzavřených dokumentů a příslušných právních předpisů a převzít mimo jiné též povinnost vypořádat se na své náklady se stávajícím nájemcem v případě skončení nájmu dle uzavřených smluv a vlastnického práva k jednotce veškerá převedená práva a povinnosti související se stavebními a technickými úpravami jednotky současně zaniknou.

12	Žitomirská Vrsovice	742	22	501	742/25	atelier	5 NP	30	ČES-Projekt s.r.o.	368 020	PMC FACILITY a.s.	14.4.2015 – 10:45 hodin 28.4.2015 – 10:20 hodin
13	Kralická Strašnice	832	12	101	832/09	sklad	1 PP	17	ALFEST s.r.o.	109 990	CENTRA a.s.	16.4.2015 – 14:30 hodin 30.4.2015 – 14:30 hodin

Příloha č. 2 vzor čestného prohlášení

**ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ**

prohlašuji tímto čestně že:

- a) jsem (statutární zástupce nebo statutární orgán)<sup>1</sup> nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin spáchaný ve prospěch organizované zločinecké skupiny, trestný čin účasti na organizované zločinecké skupině, legalizace výnosů z trestné činnosti, podílnictví, přijímání úplatku, podplácení, nepřímého úplatkářství, podvodu, úvěrového podvodu, včetně případů, kdy jde o přípravu nebo pokus nebo účastenství na takovém trestném činu, nebo došlo k zahlazení odsouzení za spáchání takového trestného činu,
- b) jsem (statutární zástupce nebo statutární orgán) nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem podnikání dodavatele podle zvláštních právních předpisů nebo došlo k zahlazení odsouzení za spáchání takového trestného činu,
- c) jsem (statutární zástupce nebo statutární orgán) nenaplnil skutkovou podstatu jednání nekalé soutěže formou podplácení podle zvláštního právního předpisu,
- d) vůči mému majetku (majetku společnosti ...) neprobíhá insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů,
- e) nejsem (společnost ... není) v likvidaci,
- f) nemám (společnost ... nemá) v evidenci daní zachyceny daňové nedoplatky, a to jak v České republice, tak v zemi sídla, místa podnikání či bydliště dodavatele, a to ani ve vztahu ke spotřební dani
- g) nemám (společnost ... nemá) nedoplatek na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění, a to jak v České republice, tak v zemi sídla, místa podnikání či bydliště dodavatele,
- h) nemám (společnost ... nemá) nedoplatek na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, a to jak v České republice, tak v zemi sídla, místa podnikání či bydliště dodavatele
- i) nemám (společnost ... nemá) vůči vyhlásovateli žádné dluhy po lhůtě splatnosti
- j) nejsem (společnost ... není) s vyhlásovatelem v žádném soudním sporu

.....  
 titul, jméno, příjmení  
 funkce



<sup>1</sup> Zájemce je povinen znění Čestného prohlášení upravit dle skutečnosti



## **ZÁPIS č. 8/2015**

**KMN – komise majetková a nebytových prostor**  
jednání komise KMN konané dne 31.8.2015  
ÚMČ Praha 10, Vršovická 68, v zasedačce 411a)

**Přítomni:** JUDr. Magdaléna Lukovičová – předsedkyně KMN  
PhDr. Olga Richterová, Mgr. Tereza Hauffenová, Mgr. Bohumil Zoufalík a pan Lukáš Rázl -  
členové komise KMN

**Omluvili se:** JUDr. PhDr. Oldřich Choděra a Ing. Michal Narovec

**Hosté:** Ing. Helena Nováková a paní Romana Šimová

**Zapsal:** Petr Stejskal

### **Návrh na Program jednání:**

1. Zahájení komise
2. Schválení zápisu č. 7/2015 ze dne 27.7.2015
3. Schválení programu
4. Projednání předložených materiálů oddělení činnosti  
vlastníka a prodeje nemovitého majetku
5. Projednání předložených materiálů oddělení  
nájemních vztahů a pohledávek
6. Různé
7. Závěr

### **K projednávaným bodům jednání:**

Zasedání KMN zahájila a vedla od 17:06 hod. předsedkyně KMN pí. JUDr. Magdaléna Lukovičová. Komise se sešla v počtu 5 členů. Po schválení zápisu a programu z jednání odešla pí. Mgr. Tereza Hauffenová a zpět na jednání se vrátila při projednávání bodu 5/1. Komise po celou dobu jednání byla usnášeníschopná.

**NA STŮL II.****Projednáni návrhu na vyhodnocení výběrového řízení na podání žádosti o odkup nebytové jednotky č. 765/30 v domě Slovinská 15, Praha 10, vyhlášeného v termínu od 1. 4. 2015 do 4. 5. 2015**

Návrh k hlasování: „Komise doporučuje uzavřít kupní smlouvu na prodej nebytové jednotky č. 760/30 v domě Slovinská 15, Praha 10 s Evou Heřtovou a Vlastimilem Heřtem“.

PŘÍTOMNO: 4

PRO: 3

PROTI: 1 (PhDr. Olga Richterová – je proti prodeji nebytových jednotek bez celkové koncepce prodeje nebytových jednotek)

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE NEPŘIJALA ŽÁDNÉ STANOVISKO**

Všichni přítomní přislíbili svoji účast na tomto společném jednání KMN a FiV, jen pan L.Rázl poznamenal, že bude mít zpoždění, ale na jednání se dostaví.

- JUDr. M. Lukovičová informovala přítomné členy KMN o termínu jednání zářijové KMN, které stanovila na 29. září od 17hod a poprosila přítomné členy KMN o účast.
- JUDr. M.Lukovičová poděkovala všem přítomným a jednání KMN ukončila v 19:15hod.

Zapsal dne 1.9.2015 Petr Stejskal – tajemník komise majetkové a nebytových prostor.

Schválila: JUDr. Magdaléna Lukovičová – předsedkyně komise majetkové a nebytových prostor.






Úřad městské části Praha 10

Ivana Hubníková

Vršovická 68

101 38 Praha 10

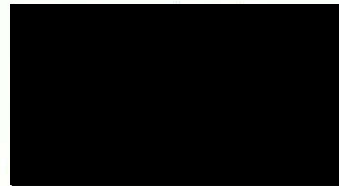
V Praze 22.6.2015

Věc: Nabídka na odkup nebytové jednotky č. 765/30 do vlastnictví

Nabídku na odkup nebytové jednotky č. 765/30 za kupní cenu 1.002.000,- Kč odmítám.

Protože můj zájem o odkup této nebytové jednotky trvá, **žádám**, v případě, že s vítězným uchazečem nebude uzavřena kupní smlouva, **o informaci a další jednání o nových podmínkách odkupu.**

S pozdravem



Příloha č. 4

Úřad městské části Praha 10

Ivana Hubníková

Vršovická 68

101 38 Praha 10



V Praze 7.7.2015

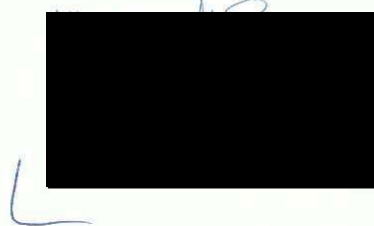
Věc: Nabídka na odkup nebytové jednotky č. 765/30 do vlastnictví – zrušení rozhodnutí

Využívám lhůty 30 dnů ode dne doručení nabídky na odkup a ruším své rozhodnutí z 22.6.2015.

**Akceptuji nabídku na odkup nebytové jednotky č. 765/30 za kupní cenu 1.002.000,- Kč (viz přílohu).**

Důvodem předchozího rozhodnutí byl nedostatek peněz k zaplacení celé kupní ceny. Protože mám velký zájem o odkup této nebytové jednotky, rozhodl jsem se tento problém vyřešit a obstarat celou částku.

S pozdravem





Formulář pro akceptaci této nabídky

**Městská část Praha 10**

Vršovická 68

101 38 Praha 10

**AKCEPTACE Nabídky převodu nebytové jednotky do vlastnictví č. jedn.: 765/30**

Já níže, podepsaný/á, tímto prohlašuji, že v plném rozsahu přijímám nabídku ze dne 29. 5. 2015 na převod

- nebytové jednotky č. **765/30** v budově (domě) č. p. 765 na pozemku parc. č. 632 v katastrální území Vršovice, obec Praha (dále jen "Jednotka") a
- spoluvlastnického podílu ve výši id . 192/13137 na společných částech domu č. p. 765 na pozemku parc. č. 632 v katastrální území Vršovice, obec Praha - (dále jen "Dům" a "Pozemky").

Beru na vědomí, že kupní cena ve výši 1.002.000,-Kč,-Kč musí být uhrazena před tím, než dojde k podpisu smlouvy o převodu vlastnictví nebytové jednotky ze strany Převodce.

Jako podklad k vypracování finální verze smlouvy o převodu vlastnictví jednotky uvádím následující údaje s tím, že prohlašuji, že všechny níže uvedené údaje jsou úplné a správné.

Nabyvatel:

Příjmení a jméno	
Rodné číslo	
Adresa trvalého bydliště	
Kontaktní tel. číslo, email	

Beru na vědomí, že v případě, že bude třeba přepracovat smlouvu o převodu vlastnictví nebytové jednotky mým zaviněním proto, že shora uvedené údaje jsou nesprávné, nepřesné či neúplné, zavazuji se uhradit městské části Praha 10 náklady za přepracování této smlouvy.

Beru na vědomí, že budu povinen uhradit poplatek za ověření podpisů na smlouvě o převodu vlastnictví nebytové jednotky a částku odpovídající výši správního poplatku za zápis nebytové jednotky a práv spojených do katastru nemovitostí (v době odeslání nabídky činí 1000,- Kč, nicméně správní poplatek může být změnou právních předpisů zvýšen).

Současně tímto dávám městské části Praha 10 souhlas se shromažďováním, zpracováním a použitím mnou uvedených osobních údajů pro potřeby vypracování smlouvy o převodu nebytové jednotky a jejího schválení příslušnými orgány.

v PRAZE dne 7.7.20

[Redacted signature area]

(úředně ověřený podpis nájemce)

Podle ověřovací knihy ÚMČ Praha 10  
poř.č. legalizace **1694/2015**  
vlastnoručně podepsal/a

[Redacted signature area]

druh a číslo dokladu  
V Praze 10 dne 8.7.2015 Legalizaci provedl/a  
Hana Vávrová



Příloha č. 5



Úřad městské části Praha 10, Odbor  
majetkoprávní, Ing. H. Nováková, CSc.  
Vršovická 68  
101 38 Praha 10

V Praze dne 15.7.2015

Věc: Nesouhlas s Vyhodnocením výběrového řízení zn. P10-069573/2015

Vážená paní Nováková,

reaguji na Váš dopis z 9.7.2015, ve kterém nám sdělujete, že nebude zastupitelstvu P10 předložen návrh na převod vlastnictví nebytové jednotky Slovinská č. 765/30 nám, jakožto vítězným uchazečům tak, jak jste nám oznámila v předchozím dopise ze dne 30.6.2015. Tam jste potvrdila, že oprávněný nájemce nesplnil stanovené podmínky.

Změna Vašeho stanoviska vzbuzuje pochybnosti o transparentnosti výběrového řízení. Žádáme Vás proto, abyste dodrželi Vaše původní rozhodnutí ze dne 30.6.2015 k předložení návrhu na převod vlastnictví nebytové jednotky Slovinská č. 765/30 nám. Pokud jste již jednou rozhodli, že oprávněný nájemce podmínky nesplnil, mělo by Vaše rozhodnutí být závazné.

Děkuji za vyřízení tohoto podnětu.

Srdečně zdraví





**Vážená paní  
Tereza Matoušová**  
vedoucí referátu prodeje nemovitého majetku  
oddělení činností vlastníka a prodeje nemovi-  
tého majetku  
odbor majetkoprávní  
Úřad městské části Praha 10

V Praze dne 27. srpna 2015

Věc: **Stanovisko k procesu kontraktace nebytové jednotky č. 765/30 v domě Slovinská 765/15, 110 00 Praha 10**

Vážená paní Matoušová,

dle předchozí dohody si Vám vycházejí z předaných podkladů a informací dovolujeme předložit k otázce procesu kontraktace ve vztahu k nebytové jednotce č. 765/30 v domě Slovinská 765/15, 110 00 Praha 10, následující stanovisko.

Předně podotýkáme, že s ohledem na časový horizont, v němž si bylo stanovisko žádáno, nebylo možné vyžádat si další doplňující informace a podklady, zejména přípis, jímž se vítěznému uchazeči sdělovalo, že se stal vítězným uchazečem, či informaci o tom, zda vítěznému uchazeči byl předložen i návrh kupní smlouvy atd.

#### **1. Obecně k výběrovému řízení na podání žádosti o odkup nebytových jednotek se stanovením minimální ceny**

Z předložené dokumentace, konkrétně z dokumentu Výběrová řízení na podání žádostí o odkup nebytových jednotek se stanovením minimální ceny dle přílohy č. 1a, 1b, 1c) ze dne ze 12. března 2015, lze dovodit, že předmětné výběrové řízení je z hlediska soukromoprávní úpravy kontraktčního procesu veřejnou soutěží o nejvhodnější nabídku. Právní úprava veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku je obsažena v ust. § 1772 až 1779 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**ObčZ**“).

Předmětná právní úprava, která úzce souvisí mj. s institutem předšmluvní odpovědnosti (ust. § 1728 až § 1730 ObčZ), je podřazena pod Oddíl 6., Dílu 2., Hlavy I., Části IV. ObčZ, označený jako zvláštní způsoby uzavírání smluv, což je z části právě kvůli provázanosti na právní úpravou předšmluvní odpovědnosti nepřesné, neboť z hlediska fázi kontraktčního procesu je veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku, tj. jednání spočívající ve vyhlášení veřejné soutěže, kontraktací o jednu etapu posunutou v čase zpět oproti standardní nabídce na uzavření smlouvy (§ 1731 ObčZ).

Důvody pro uvedený závěr jsou následující.

Veřejný návrh v rámci veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku odpovídá nabídce na uzavření smlouvy (ust. § 1731 ObčZ); je její zvláštní formou. Vyhlášení soutěže, které nabídce předchází, je však úkonem, s nímž nic v obecné úpravě kontraktačního procesu nekoresponduje.

Vyhlášení veřejné soutěže je právním jednáním, zvláštním druhem výzvy k podávání nabídek, který vyvolává právní důsledky stanovené zákonem.

Konkrétně, vybere-li vyhlášovatel nejvhodnější nabídku a vyrozumí-li ve stanovené lhůtě vítězného účastníka soutěže, jde o akceptaci nabídky vítězného účastníka, již je vyhlášovatel vázán (ust. § 1777 a § 1778 ObčZ), jinými slovy splnění podmínek veřejné soutěže zakládá právo vítězného (vybraného) účastníka na uzavření smlouvy a tomu odpovídající povinnost vyhlášovatele smlouvu s vítězným účastníkem uzavřít, nestanoví-li se v podmínkách soutěže jinak.

Právní úprava veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku se použije na všechny výzvy, které splňují zákonem předestřené definiční znaky.

Pojmovými znaky veřejné soutěže jsou:

- (a) vyhlášení soutěže neurčitým osobám, kde vyhlášením soutěže neurčitým osobám se rozumí, že adresáti nesmějí být konkretizováni, individualizováni. Neznamená to, že by se do soutěže mohl přihlásit kdokoli. Omezení však musí být takové, aby vyhlášovateli nebyla dopředu známa identita účastníků. Podmínky soutěže v tomto smyslu jsou z hlediska řešení věci specifikovány primárně v bodě 5. dokumentace („Podmínky pro účast ve výběrovém řízení“);
- (b) cíl (záměr) spočívající ve vyhledání nejvhodnější nabídky.

Předmětem soutěže je určení nejvhodnějšího návrhu dle kritérií pro určení nejvhodnějšího návrhu uvedených v podmínkách soutěže (§ 1773 ObčZ). Vyhlášovatel si ovšem v tomto ohledu může zachovat i úplnou volnost výběru (§ 1777 odst. 2 ObčZ). Definičním znakem tak nezbytně a nutně není, že bude návrh vybírán podle nějakých určených kritérií.

Jinak řečeno, veřejnou soutěží je každý případ, kdy vyhlášovatel oznamuje úmysl vybrat si ze zájemců, kteří podají svou nabídku, zájemce předkládajícího pro vyhlášovatele nejvhodnější nabídku a s tímto uzavřít smlouvu.

V řešené věci byla zvolena jediným kritériem výběru výše kupní ceny (čl. 6 dokumentace).

Z hlediska průběhu soutěže o nejvhodnější nabídku lze dále doplnit ve vztahu k řešené věci následující.

Pokud adresát výzvy podá nabídku, lze to považovat za vyjádření souhlasu s podmínkami soutěže, tedy s tímto způsobem kontraktace.

V řešené věci spadá mezi podmínky soutěže mj. následně specifikovaná situace, při níž bude i nejvhodnější nabídka odmítnuta.

K odmítnutí nejvhodnější nabídky může dle pravidel soutěže dojít tehdy, zúčastní-li se soutěže oprávněný nájemce, jehož nabídka nebude z hlediska kritérií výběru určených dokumentací upravujícími pravidla soutěže nejvhodnější (oprávněný nájemce se soutěže nezúčastní s nabídkou nejvyšší ceny). V takovém případě po vyhodnocení ostatních nabídek bude vůči oprávněnému nájemci ze strany vyhlášovatele soutěže učiněna individuální nabídka (ust. § 1731 a násl. ObčZ) na uzavření kupní smlouvy za cenu odpovídající nejvyšší/nejvhodnější nabídce. Akceptační lhůta (ust. § 1745 ObčZ) nabídky oprávněným nájemcem v takovém případě činí 30 dnů ode dne doručení nabídky vyhlášovatele.

Na proces kontraktace mezi oprávněným nájemcem a vyhlášovatelem soutěže při podání nabídky na uzavření kupní smlouvy ve smyslu předchozího odstavce dopadá obecná úprava občanského zákoníku o uzavírání smluv (ust. § 1724 a násl. ObčZ). Na tento závěr lze usuzovat mj. i z dikce čl. 2. písm. c) podmínek veřejné soutěže, kde se uvádí „*oprávněný nájemce ... bude ... vyzván, aby ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení této výzvy akceptoval návrh na koupi nebytové jednotky za cenu ve výši cenové nabídky vítězného uchazeče...*“.

V této souvislosti je ve směru k řešené věci třeba poukázat na to, že nabídka na uzavření smlouvy zaniká jednak účinností odmítnutí nabídky (ust. § 1739 odst. 1 ObčZ), a jednak uplynutím lhůty k přijetí, příp. uplynutím přiměřené doby ode dne učinění nabídky (ust. § 1734 až § 1735 ObčZ).

Dále pak dle pravidel veřejné soutěže ve směru k řešené věci platí, že akceptuje-li ve stanovené lhůtě 30ti dní ode dne doručení nabídky oprávněný nájemce nabídku vyhlášovatele na uzavření kupní smlouvy odpovídající vítězné (nejvyšší) ceně vzešlé z veřejné soutěže, dojde k uzavření kupní smlouvy s oprávněným nájemcem. V opačném případě, tedy nechá-li oprávněný nájemce akceptační lhůtu marně projít a/nebo uzavření smlouvy odmítne, bude kupní smlouva dle podmínek veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku uzavřena s účastníkem, jež podal nejvhodnější nabídku. Uvedené platí tehdy, nedojde-li ke zrušení veřejné soutěže nebo odmítnutí nejvhodnější nabídky z jiného důvodu, přičemž však takový postup vyhlášovatele musí odpovídat podmínkám obsaženým ve vyhlášení veřejné soutěže.

Konečně pak dle podmínek soutěže, neakceptuje-li oprávněný nájemce nabídku na uzavření kupní smlouvy za cenu nejlepší nabídky a není-li nejlepší nabídka vyřazena, či není-li soutěž zrušena, vyzoomí se písemně vítězný uchazeč o výsledku výběrového řízení a po zasedání zastupitelstva městské části a v souladu s usnesením zastupitelstva mu bude zaslán návrh kupní smlouvy a při splnění dalších podmínek plynoucích z dokumentace bude následně realizován prodej předmětné nebytové jednotky vítěznému uchazeči za vítěznou (nejvyšší) cenu.

## **2. Jednání účastníků výběrového řízení k nebytové jednotce č. 765/30 v domě Slovinská 765/15, 110 00 Praha 10**

V řešené věci se oprávněný nájemce ( [REDAKCE] ) zúčastnil výběrového řízení, nepodal však nejvhodnější nabídku.

V souladu se zadávací dokumentací byla vyhodnocena jako nejvhodnější nabídka uchazeče (manželé [REDAKCE] ), který nabídl nejvyšší cenu.

Následně, opětovně v souladu se zadávací dokumentací, byla oprávněnému nájemci předložena nabídka na uzavření kupní smlouvy na nebytovou jednotku za cenu odpovídající nejvhodnější nabídce, tedy za cenu 1.002.000 Kč.

Od momentu doručení nabídky počala oprávněnému nájemci plynout akceptační lhůta 30ti dnů. Během této lhůty mohl projevit svou vůli stran přijetí nebo odmítnutí nabídky na uzavření kupní smlouvy, příp. mohl svou nečinností způsobit marným uplynutím akceptační lhůty zánik předmětné nabídky.

V přípisu ze dne 22. června 2015, který byl Úřadu městské části Praha 10 doručen dne 24. června 2015, oprávněný nájemce v pozici *obláta* k nabídce na uzavření kupní smlouvy za cenu odpovídající nejlepší nabídce podané v rámci veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku vyhlášovatelé a v tomto případě současně *oferentovi* individuální nabídky výslovně sdělil, že *nabídku na odkup nebytové jednotky č. 765/30 za kupní cenu 1.002.000,- Kč odmítá*. Spolu s tím oprávněný zájemce deklaroval zájem, nebude-li kupní smlouva s uchazečem s nejlepší nabídkou uzavřena, na dalším jednání o odkupu předmětné jednotky.

Jak již bylo naznačeno shora v bodě 1. tohoto stanoviska, dnem 24. června 2015, tedy dnem doručení odmítnutí návrhu na uzavření kupní smlouvy za cenu odpovídající nejvhodnější nabídce (oprávněným nájemcem), individuální nabídka vůči oprávněnému nájemci zanikla, a to v souladu s ust. § 1739 odst. 1 ObčZ, dle kterého „*Je-li nabídka odmítnuta, zaniká účinností odmítnutí.*“. Na tuto skutečnost nemá vliv, že akceptační lhůta byla stanovena na 30 dnů ode dne doručení nabídky a že ještě v časovém horizontu, který by odpovídal akceptační lhůtě oprávněný nájemce změnil své předchozí rozhodnutí o odmítnutí nabídky.

Za shora popsaného skutkového stavu má být v souladu se podmínkami veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku, jak byly jednotlivé nabídky předloženy resp. na základě právních jednání dotčených osob, podle názoru zpracovatelů stanoviska uzavřena kupní smlouva za kupní cenu od-

povídající nejvhodnější nabídce, tedy za 1.002.000,- Kč, s uchazečem, který předložil nejvhodnější nabídku, tj. s manžely Evou a Vlastimilem Heřtovými.

V přípisu ze dne 7. července 2015 oprávněným nájemcem deklarovaný zájem na uzavření kupní smlouvy za cenu odpovídající nejvhodnější nabídce dosažené v rámci veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku není pro předmětnou veřejnou soutěž nijak významný. Jde toliko o nabídku oprávněného nájemce na uzavření kupní smlouvy na předmětnou nebytovou jednotku za kupní cenu 1.002.000,- Kč.

Závěrem tohoto bodu lze doplnit, že z předložených materiálů není patrné, zda uchazeči s nejvhodnější nabídkou byl zaslán i návrh kupní smlouvy, ani zda již byla složena kupní cena či její část.

### **3. Závěr**

Ze shora uvedeného vyplývá, že dle pravidel veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku, jak byly vyhlášeny v rámci dokumentu Výběrová řízení na podání žádostí o odkup nebytových jednotek se stanovením minimální ceny dle přílohy č. 1a, 1b, 1c) ze dne ze 12. března 2015, má být kupní smlouva uzavřena s uchazečem, jež podal nejvhodnější nabídku a nikoli s oprávněným nájemcem, který řádnou a podmínkami veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku předvídanou nabídku na uzavření kupní smlouvy odmítl (přípisem ze dne 22. 6. 2015), aby následně předložil vlastní návrh na uzavření kupní smlouvy za totožnou kupní cenu (přípisem ze dne 7. 7. 2015).

Z předložené dokumentace plyne, že veřejná soutěž nebyla zrušena, a že účastník s nejvhodnější nabídkou byl o tom, že oprávněný nájemce odmítl uzavření kupní smlouvy a tedy o konečném výsledku veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku v souladu s ust. § 1777 a § 1778 ObčZ vyzrozuměn. Na to pak vítězný účastník svůj zájem smlouvu uzavřít opětovně potvrdil.

Jinak řečeno zde vzniklo právo uchazeče na uzavření smlouvy, resp. povinnost vyhlášovatele kupní smlouvu s uchazečem uzavřít. Zpracovatelé stanoviska se kloní k závěru, že splnění této povinnosti vyhlášovatelem je soudně vymahatelné.

Porušení povinnosti uzavřít kupní smlouvu s vítězným uchazečem spočívající v uzavření kupní smlouvy na předmětnou nebytovou jednotku se třetí osobou, byť by jí byl oprávněný nájemce, by dle názoru zpracovatelů stanoviska mohlo vést k založení odpovědnosti vyhlášovatele vůči vítěznému uchazeči, včetně odpovědnosti za způsobené škody.

Budou-li k věci jakékoli doplňující dotazy, jsme Vám plně k dispozici.

S pozdravem,

JUDr. Karel Codl, advokát  
JUDr. Jakub Morávek, Ph. D., advokát

## Interní sdělení

Vážená paní  
Ing. Helena Nováková, CSc.  
vedoucí oddělení činnosti vlastníka a  
prodeje nemovitého majetku  
Odbor majetkoprávní

odbor **OMP**  
oddělení **veřejných zakázek a  
servisních činností**  
referent **Mgr. Novák**  
datum **28. 8. 2015**  
číslo jednací

věc **Stanovisko k vyhodnocení výběrového řízení na podání žádosti o odkup nebytové jednotky č. 765/30 v domě Slovinská 765/15, 101 00 Praha 10, se stanovením minimální ceny**

---

Vážená paní vedoucí,

v souvislosti procesem vyhodnocení Výběrového řízení na podání žádosti o odkup nebytové jednotky č. 765/30 v domě Slovinská 765/15, Praha 10, se stanovením minimální ceny (dále jen jako „Výběrové řízení“ a „Nebytová jednotka“) a možností uzavřít kupní smlouvu na prodej Nebytové jednotky s oprávněným nájemcem Nebytové jednotky, lze konstatovat následující.

Výběrové řízení je z pohledu právní úpravy veřejnou soutěží o nejvhodnější nabídku, přičemž tuto problematiku upravují ustanovení § 1772 – 1779 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen jako „NOZ“). Situaci, kdy se Výběrového řízení zúčastní oprávněný nájemce, který v rámci své nabídky učiní nikoliv nejvhodnější nabídku a poté je obeslán nabídkou na „dorovnání“ nejvyšší nabídnuté kupní ceny, nutno z právního pohledu považovat za učinění individuální nabídky na uzavření kupní smlouvy ve smyslu ustanovení § 1731 a násl. NOZ. V dotčeném případě, kdy oprávněný nájemce ve lhůtě pro akceptaci této individuální nabídky tuto nabídku nejprve odmítl a následně právně jednal za účelem původní nabídky akceptovat, je pak nutné aplikovat ustanovení § 1739 NOZ, které stanoví, že **je-li nabídka odmítnuta, zaniká účinností odmítnutí**. Odmítnutí nabídky pak nabývá účinnosti dnem jeho doručení oferentovi (vyhlašovatel veřejné nabídky). Z výše uvedeného tak jasně vyplývá, že **dne 24. 6. 2015**, kdy bylo toto odmítnutí nabídky doručeno na Úřad m. č. Praha 10, **nabídka na „dorovnání“ kupní ceny a uzavření kupní smlouvy na prodej Nebytové jednotky učiněná oprávněnému nájemci, zanikla**. Na následnou „akceptaci“ nabídky učiněnou oprávněným nájemcem dne 8. 7. 2015 tak již nelze nahlížet jako na akceptaci nabídky (přijetí návrhu na uzavření kupní smlouvy), nýbrž jako na zcela novou

(JF 53-01-0000)

nabídku na uzavření kupní smlouvy učiněnou oprávněným nájemcem a to z toho důvodu, že v době „akceptace“ nabídky již tato původní nabídka neexistovala – a nebylo tak možno ji akceptovat. Na tuto skutečnost pak nemá vliv, že tato „kvazi-akceptace“ byla učiněna v původní 30 denní lhůtě pro akceptaci nabídky. Tato lhůta přestala běžet zánikem nabídky – tedy jejím odmítnutím.

Na základě výše uvedeného je pak nutno postupovat v souladu s čl. 3. 4. 1. Zásad pro prodej nebytových jednotek v domech, které byly schváleny k prodeji v souladu s Prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 (prodej jednotek), dle kterého má být v případě, že oprávněný nájemce nabídku na „dorovnění“ nejvyšší nabídnuté kupní ceny ve stanovené lhůtě neakceptoval, resp. odmítl, předložen ZMČ návrh na uzavření kupní smlouvy s uchazečem, který nabídl nejvyšší kupní cenu.

Lze tedy shrnout, že z právního hlediska vzniklo uchazeči, který nabídl nejvyšší kupní cenu, právo na uzavření kupní smlouvy na prodej Nebytové jednotky, přičemž toto právo je soudně vymahatelné. Pro úplnost uvádíme, že výše uvedenými právními závěry není nikterak dotčeno ustanovení čl. 9 podmínek Výběrového řízení, dle kterého má vyhlášovatel (m. č. Praha 10) právo neuzavřít kupní smlouvu s žádným uchazečem nebo Výběrové řízení bez uvedení důvodu zrušit.

S pozdravem



**Mgr. Petr Janů**

vedoucí oddělení veřejných zakázek

a servisních činností

Odbor majetkoprávní



Ilustrativní fotodokumentace - Slovinská 15 - NJ č.765/30

