



Vaše č.j.:  
Ze dne:

Naše č.j.: **MUOU/6613/2025/MPO/jk**  
Číslo spisu: 1523/2025  
Poč. listů: 4  
Poč. příloh: 4  
Poč. lis. př.: 11

Vyřizuje: Bc. Jana Konečná  
Tel: 465514249  
E-mail: konecna@muuo.cz  
Datum: 24.01.2025  
Místo: Ústí nad Orlicí

## **Výběrové řízení a záměr prodeje části pozemku parc.č.st. 52/1, jehož součástí je budova č.p. 64 – stavba občanského vybavení, v obci a katastrálním území Ústí nad Orlicí**

### **1. Předmět prodeje:**

Město Ústí nad Orlicí (dále také jen „Vyhlašovatel“) zveřejňuje **záměr prodeje nově odděleného pozemku parc.č.st. 52/1** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1 510 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova č.p. 64 – stavba občanského vybavení. Nově oddělený pozemek vznikl z původního pozemku parc.č.st. 52/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2.737 m<sup>2</sup>, a to na základě geometrického plánu č. 3332-391/2024, vyhotoveném společností GEODÉZIE ÚnO s.r.o., IČO: 27542017, se sídlem Polní 1240, 562 06 Ústí nad Orlicí, vše v obci a katastrálním území Ústí nad Orlicí (dále jen „Nemovitost“). Nemovitost je orientována do ulice 17. listopadu a Lochmanova v Ústí nad Orlicí. Záměr prodeje Nemovitosti (dále také jen „Záměr“) byl schválen Radou města Ústí nad Orlicí dne 13.01.2025 usnesením č. 1822/75/RM/2025. Současně Vyhlašovatel tímto vyhlašuje výběrové řízení (dále také jen „VŘ“) na nejvhodnější nabídku pro uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní, jejímž předmětem bude budoucí prodej Nemovitosti a následně smlouvy kupní, jejímž předmětem bude prodej Nemovitosti.

**Prodej Nemovitosti bude uskutečněn k realizaci záměru uvedeného budoucím vlastníkem v nabídce podané v rámci tohoto výběrového řízení (zahrnujícího realizaci rekonstrukce budovy, jež je součástí Nemovitosti, a to v souladu s platným územním a regulačním plánem Vyhlašovatele) a budoucí vlastník bude mít za povinnost realizovat na Nemovitosti záměr uvedený ve své nabídce, který bude v souladu s územním a regulačním plánem Vyhlašovatele, za současného dodržení veškerých podmínek stanovených Vyhlašovatelem a nabídnutých budoucím vlastníkem v předložené nabídce.**

### **2. Základní podmínky prodeje:**

- minimální kupní cena Nemovitosti je stanovena ve výši **6.500.000 Kč**;
- budoucí prodej Nemovitosti bude uskutečněn na základě Smlouvy o smlouvě budoucí kupní, která je přílohou č. 1 tohoto Záměru, přičemž přílohu smlouvy o smlouvě budoucí kupní tvoří návrh kupní smlouvy. Podmínky stanovené touto smlouvou jsou závazné a nelze je nijak měnit, s výjimkou doplnění chybějících údajů, zejména ohledně záměru využití Nemovitosti a kupní ceny nabídnuté uchazečem, to však pouze v souladu s uzavřenými smlouvami a podmínkami tohoto výběrového řízení;

- kupní smlouva bude uzavřena po splnění podmínek uvedených ve Smlouvě o smlouvě budoucí kupní;
- ve prospěch Vyhlašovatele bude k Nemovitosti zřízeno předkupní právo po dobu 3 let od uzavření kupní smlouvy; tím není nijak dotčeno předkupní právo Vyhlašovatele k Nemovitosti, vymezené platným regulačním plánem;
- podmínky využití Nemovitosti, vč. stanovení lhůt pro realizaci záměru uchazeče, jakož i další podmínky budoucího zcizení Nemovitosti, jsou uvedeny v návrhu smlouvy o smlouvě budoucí kupní (vč. jejích příloh), která tvoří přílohu tohoto Záměru,
- v rámci uzavřené kupní smlouvy bude ve prospěch Vyhlašovatele zřízena služebnost stezky přes Nemovitost a průchodu podloubím pro veřejnost, a to na částech Nemovitosti vyznačených geometrickým plánem č. 3332-391/2024 a geometrickým plánem č. 2981-423/2019, vyhotovených společností GEODÉZIE ÚnO s.r.o., IČO: 27542017, se sídlem Polní 1240, 562 06 Ústí nad Orlicí.

### **3. Účastníci výběrového řízení:**

Výběrového řízení se mohou zúčastnit fyzické osoby s bydlištěm na území ČR plně způsobilé k právním úkonům, fyzické osoby podnikající na základě živnostenského oprávnění nebo podle zvláštních předpisů (např. soukromý zemědělec, advokát, lékař apod.), právnické osoby se sídlem na území ČR zapsané v obchodním rejstříku a zahraniční osoby dle § 3024 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a § 26 zák. č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění (dále také jen „uchazeči“), které splní podmínky stanovené tímto Záměrem. Každý uchazeč vystupuje ve VŘ samostatně, účast sdružení bez právní subjektivity se nepřipouští. Fyzické osoby – manželé, mohou nabýt Nemovitost i do společného jmění manželů.

Uchazeč musí splnit tyto kvalifikační předpoklady:

- a. vůči majetku uchazeče neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku, nebo nebyla zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů,
- b. proti uchazeči není vedeno exekuční řízení,
- c. uchazeč není v likvidaci,
- d. uchazeč nesmí mít v evidenci daní zachyceny daňové nedoplatky, a to jak v České republice, tak v zemi sídla, místa podnikání či bydliště uchazeče,
- e. uchazeč nesmí mít nedoplatek na pojistném (vč. penále) na veřejném zdravotním pojištění, a to jak v České republice, tak v zemi sídla, místa podnikání či bydliště uchazeče,
- f. uchazeč nesmí mít nedoplatek na pojistném (vč. penále) na sociálním zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, a to jak v České republice, tak v zemi sídla, místa podnikání či bydliště uchazeče,
- g. uchazeč nesmí mít žádné závazky po uplynutí splatnosti vůči městu Ústí nad Orlicí a jím zřízeným nebo založeným organizacím,

- h. uchazeč – fyzická osoba nepodnikající musí prokázat svoji solventnost doložením výpisu z bankovního účtu vedeného na jeho jméno s disponibilním zůstatkem ke dni podání nabídky min. ve výši 5.000.000 Kč,
- i. uchazeč – právnická osoba musí prokázat minimální **roční** obrat za předcházející 3 uzavřená účetní období ve výši **50.000.000 Kč**. Uchazeč prokazuje předložením řádných účetních závěrek za předchozí 3 uzavřená **roční** účetní období s minimálním ročním obratem **50.000.000 Kč**,
- j. uchazeč – fyzická osoba podnikající musí prokázat minimální **roční** obrat za předcházející 3 uzavřená účetní období ve výši **50.000.000 Kč**. Uchazeč prokazuje předložením řádných účetních závěrek za předchozí 3 uzavřená **roční** účetní období s minimálním ročním obratem **50.000.000 Kč**,
- k. uchazeč – právnická osoba musí prokázat kladný vlastní kapitál. Uchazeč prokazuje předložením řádné účetní závěrky za rok 2024,
- l. uchazeč musí popsat zdroje financování svého záměru (vlastní finanční zdroje, příslib úvěrového financování, investiční financování z jiných zdrojů atp.),
- m. uchazeč – právnická osoba či fyzická osoba podnikající se sídlem mimo území ČR musí prokázat podnikání na území ČR,
- n. uchazeč – právnická osoba, který nedosahuje obratu specifikovaného v čl. 3. písm. i) Záměru, musí prokázat minimální roční obrat za předcházející 3 uzavřená účetní období ve výši 50.000.000 Kč v rámci koncernu, který uchazeč tvoří s dalšími osobami, přičemž do obratu se nezapočítávají tržby mezi osobami tvořícími tento koncern. Uchazeč prokazuje předložením řádných účetních závěrek za předchozí 3 uzavřená **roční** účetní období s minimálním součtem ročního obratu **50.000.000 Kč**. Tento uchazeč zároveň doloží výpis z bankovního účtu vedeného na jeho jméno s disponibilním zůstatkem ke dni podání nabídky min. ve výši 5.000.000 Kč,
- o. pokud je uchazeč právnickou osobou, musí předložit identifikační údaje všech fyzických osob, které jsou jeho skutečným majitelem ve smyslu příslušných právních předpisů. Kvalifikační podmínky uvedené pod body a. – g. musí splnit každá z těchto osob.

Kvalifikační předpoklady dle písm. a) až g) tohoto článku ke dni podání nabídky prokazuje uchazeč předložením čestného prohlášení. Vyhlašovatel si vyhrazuje právo požadovat po uchazeči předložení originálů nebo ověřených kopií dokladů prokazujících splnění kvalifikačních předpokladů (potvrzení o bezdlužnosti apod.).

#### **4. Nabídka uchazeče musí splňovat minimálně tyto závazné podmínky:**

- a. Musí obsahovat identifikaci uchazeče:
  - fyzické osoby – jméno a příjmení, datum narození, číslo průkazu totožnosti, adresu trvalého bydliště, v případě fyzické osoby podnikající rovněž sídlo a IČO/DIČ,
  - právnické osoby – název, sídlo, IČO/DIČ, právní forma, uvedení statutárního orgánu oprávněného jednat za právnickou osobu, případně dalších osob, oprávněných jednat za právnickou osobu.

- b. Musí obsahovat **popis záměru uchazeče (ať už podnikatelského či nepodnikatelského) a časový harmonogram jeho plnění.** Záměr je třeba specifikovat tak, aby bylo zřejmé, k jakým účelům bude Nemovitost, resp. její části, využity. V případě polyfunkčního využití je třeba specifikovat a rozlišit jednotlivé prostory podle způsobu využití. Slovní popis záměru je nutno doplnit grafickou přílohou (vč. půdorysného zákresu a architektonické studie se zobrazením rekonstruované stavby), z níž bude zřejmý účel využití Nemovitosti. Záměr musí obsahovat rovněž popis uchazečem požadované participace Vyhlašovatele při realizaci záměru uchazeče. Vyhlašovatel však tímto deklaruje, že uchazečem požadovaná míra participace Vyhlašovatele, popsaná uchazečem v nabídce, nezavazuje Vyhlašovatele tuto participaci poskytnout. Vyhlašovatel stanovuje jako nepřipustný záměr uchazeče užívání Nemovitosti jakýmkoliv způsobem, aniž by byla předmětem rekonstrukce (tedy ve stávajícím stavu), zejm. jako prostory k uskladnění věcí atp. Nabídka uchazeče, obsahující tento záměr, bude vyřazena z hodnocení nabídek. Uchazeč je povinen při popisu svého záměru respektovat veškeré podmínky stanovené platným územním a regulačním plánem.
- c. Musí obsahovat **konkrétní výši finanční nabídky (kupní ceny)** na koupi Nemovitosti s tím, že minimální kupní cena je stanovena na **6.500.000 Kč (slovy: šestmilionůpětsettisíkorunčeských).**
- d. Musí obsahovat **prohlášení, že nabídka je závazná a že uchazeč v plném rozsahu přistupuje na podmínky zveřejněné tímto Záměrem.**
- e. Musí obsahovat **čestné prohlášení o splnění kvalifikačních předpokladů dle článku 3 tohoto Záměru, včetně souvisejících dokladů, jsou-li tímto Záměrem výslovně vyžadovány.**
- f. Musí obsahovat **podpis** uchazeče.

#### **5. Způsob předložení nabídky:**

Nabídka uchazeče musí být podána v listinné podobě, v jednom výtisku a nerozebíratelném stavu, v jedné uzavřené obálce označené:

**„Záměr prodeje části pozemku p.č.st. 52/1 v obci a k.ú. Ústí nad Orlicí - NEOTEVÍRAT“.**

Nabídky je možno předat osobně v úředních hodinách na podatelnu Městského úřadu Ústí nad Orlicí nebo zaslat doporučeně poštou na adresu: Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 562 24 Ústí nad Orlicí.

**Nabídky je možno podávat ve lhůtě nejpozději do 30.04.2025.**

Na nabídky doručené po tomto termínu (čímž se rozumí i poslední den po skončení úředních hodin) nebude brán zřetel. Za rozhodující pro doručení nabídky je okamžik převzetí nabídky Vyhlašovatelem.

Uchazeč je povinen složit nejpozději ke konci lhůty pro podání nabídek kauci ve výši **500.000 Kč**, a to bankovním převodem na účet Vyhlašovatele č.: 6015-420611/0100 vedený u Komerční banky, a. s., s variabilním symbolem IČO (je-li uchazeč právnickou osobou) či datem narození (je-li uchazeč fyzickou osobou), a to tak, aby poslední den lhůty byla kauce již prokazatelně připsána na účet Vyhlašovatele. Složení kauce je podmínkou pro zařazení nabídky do hodnocení.

Uchazečům, jejichž nabídky nebudou vybrány, bude kauce vrácena na účet, který v nabídce uvedli, a to do 30 dnů ode dne vyhodnocení nabídek. Uchazeči, jehož nabídka bude vybrána jako nejlepší pro uzavření předmětné smlouvy, se kauce nevrací a do doby uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní bude kauce složena jako záloha budoucí kupní ceny na účtu Vyhlašovatele.

Pokud vybraný uchazeč s nejlepší nabídkou smlouvu o smlouvě budoucí kupní řádně a v určené lhůtě neuzavře, propadá kauce (ve výši 500.000 Kč) jako sankce ve prospěch Vyhlašovatele, což uchazeč odesláním nabídky výslovně bere na vědomí.

Nabídku nelze po jejím podání měnit ani doplňovat vyjma dodatečných požadavků ze strany Vyhlašovatele. Po předložení nabídky nelze nabídku odvolat.

## **6. Způsob hodnocení nabídek:**

### **6.1.Kritéria hodnocení**

Základními a rozhodujícími kritérii jsou:

| Kritérium                                   | Váha kritéria | Poznámka    |
|---------------------------------------------|---------------|-------------|
| 1. Výše nabídkové kupní ceny za Nemovitosti | <b>70 %</b>   | objektivní  |
| 2. Hodnocení záměru uchazeče                | <b>30 %</b>   | subjektivní |

### **6.2. Hodnocení nabídek a vyhlášení výsledků:**

Doručené obálky s nabídkami bude otevírat a nabídky posuzovat a hodnotit min. 5 členná komise jmenovaná usnesením Rady města Ústí nad Orlicí.

**Otevírání nabídek je veřejné a provede jej jmenovaná komise (alespoň některý z jejich členů) dne 05.05.2025** v zasedací místnosti Rady města Ústí nad Orlicí v I. podlaží Městského úřadu Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, Ústí nad Orlicí. Při otevírání obálek s nabídkami mají právo být přítomni členové komise, zástupci města a zástupci uchazečů (max. 2 osoby za jednoho uchazeče). Vyhlašovatel si vyhrazuje právo na odklad termínu pro otevírání obálek, nebude-li otevírání obálek v původním termínu možno objektivně realizovat.

Komise otevře obálky, sdělí nabídnuté ceny, sdělí záměr uchazeče, zkontroluje obsah nabídky z hlediska předložení požadovaných dokladů, zkontroluje, zda byla zaplacená kauce a posoudí nabídky z hlediska splnění požadavků stanovených tímto Záměrem. O otevírání obálek a posouzení nabídek bude sepsán protokol, který bude předložen Vyhlašovatel.

Komise na svém zasedání určí další postup hodnocení nabídek v souladu s tímto Záměrem a termín jednání k hodnocení nabídek, který nebude delší, než 10 pracovních dnů ode dne otevírání obálek.

### **6.3. Způsob hodnocení nabídek:**

Pro hodnocení nabídek bude použita bodovací stupnice v rozsahu 0 až 100 bodů. Každé jednotlivé nabídce bude přidělena celková bodová hodnota, která bude součtem přidělených bodů v rámci každého dílčího kritéria.

a) Počet bodů pro číselné (objektivní) kritérium č. 1 bude vypočten podle následujícího vzorce:

Hodnota kritéria podané nabídky (kupní cena uvedená v nabídce)

Počet bodů = 100 x ----- x váha vyjádřená v procentech (0,7)

Hodnota kritéria nejvyšší nabídky (nejvyšší kupní cena)

**Vyhlašovatel upozorňuje, že nabídková kupní cena za Nemovitosti nesmí být nižší než stanovená minimální kupní cena uvedená v článku 2 tohoto Záměru. Nabídka s jakoukoliv nižší kupní cenou, než jak je stanovena minimální kupní cena uvedená v článku 2 tohoto Záměru, nebude posuzována a hodnocena.**

b) Počet bodů pro dílčí kritérium č. 2 (subjektivní kritérium) bude určen následovně:

Hodnotiteli jsou členové komise jmenované Vyhlašovatelem dle čl. 6.2 tohoto Záměru. Každý hodnotitel samostatně a anonymně přidělí příslušné nabídce počet bodů dle svého hodnocení od 0 do 100 bodů. Nejvýhodnější nabídkou dle tohoto kritéria bude vyhodnocena nabídka s nejvyšším součtem bodů přidělených všemi hodnotiteli. Počet bodů dle kritéria č. 2 bude vypočten podle vzorce:

Součet bodů od hodnotitelů podané nabídky

Počet bodů =  $100 \times \frac{\text{Součet bodů od hodnotitelů podané nabídky}}{\text{Součet bodů u nejvýše hodnocené nabídky od hodnotitelů}}$  x váha vyjádřená v procentech (0,3)

Na základě součtu výsledných hodnot dle kritéria č. 1 a 2 u jednotlivých nabídek bude sestaveno konečné pořadí úspěšnosti nabídek, přičemž jako nejvýhodnější bude vyhodnocena nabídka s nejvyšším součtem bodů. **V případě shody nejvyššího bodového součtu 2 či více nabídek, rozhodne o pořadí nabídek 2. kolo podání nabídek uchazečů, jejichž nabídky budou obsahovat shodné nejvyšší bodové součty. Nabídky uchazečů podané ve 2. kole musí být totožné s jejich původními nabídkami, vyjma nabídky kupní ceny, která však musí být minimálně ve stejné výši, jako v jejich původní nabídce.**

O vyhodnocení nabídek budou všichni uchazeči informováni písemně, a to nejpozději do 30 dnů ode dne vyhodnocení nabídek. Vybraný uchazeč bude navíc vyzván k uzavření předmětné smlouvy o smlouvě budoucí kupní, která tvoří přílohu tohoto Záměru, za podmínek dle tohoto Záměru a dle údajů uvedených uchazečem v jeho nabídce.

V případě, že vybraný uchazeč neuzavře předmětnou smlouvu o smlouvě budoucí kupní nejpozději do 30 dnů ode dne odeslání výzvy dle předchozího odstavce, může Vyhlašovatel vyzvat k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní uchazeče, který se umístil na dalším nejbližší následujícím místě. Takto vyzvaný uchazeč je následně povinen uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí kupní, a to nejpozději do 30 dnů ode dne doručení výzvy Vyhlašovatelem.

## **7. Změny podmínek a zrušení výběrového řízení:**

Vyhlašovatel je oprávněn bez náhrady a bez udání důvodu výběrové řízení kdykoliv po celou dobu jeho trvání zrušit. Zrušení výběrového řízení Vyhlašovatel bez zbytečného odkladu sdělí každému uchazeči písemně. Bez ohledu na zrušení výběrového řízení si Vyhlašovatel vyhrazuje rovněž právo odmítnout všechny předložené nabídky.

## **8. Součinnost uchazeče:**

Vyhlašovatel je oprávněn kdykoliv vyzvat uchazeče k doplnění či odstranění nejasností týkajících se jakýchkoliv informací či dokumentů poskytnutých nebo předložených uchazečem v rámci výběrového řízení Vyhlašovatelem. Vyhlašovatel je dále oprávněn kdykoliv vyzvat uchazeče k hodnověrnému doložení jím tvrzených skutečností. Uvedeným výzvám je uchazeč povinen vyhovět, a to včetně dodržení případné lhůty, kterou může Vyhlašovatel ke splnění výzvy uchazeči stanovit.

Po dobu od odeslání výzvy Vyhlášovatelem uchazeči do doručení informací nebo dokumentů, kterými uchazeč výzvu Vyhlášovatele splní, na adresu Vyhlášovatele, neběží ve vztahu k tomuto uchazeči lhůty, které jsou pro Vyhlášovatele tímto Záměrem stanoveny.

#### **9. Porušení povinností a vyloučení uchazeče:**

V případě, že se ukáže být jakákoliv informace sdělená uchazečem Vyhlášovateli nepravdivou, je Vyhlášovatel oprávněn uchazeče z výběrového řízení vyloučit. Vyhlášovatel je oprávněn uchazeče vyloučit i v případě porušení podmínek stanovených tímto Záměrem.

Vyhlášovatel si vyhrazuje právo vyloučit uchazeče, jehož záměr bude nepřijatelným záměrem (viz. čl. 4 tohoto Záměru), nebo nebude v souladu s oficiálními dokumenty města (Územní plán, regulační plán apod.) nebo pokud tento záměr nebude v souladu se strategií města nebo v souladu se zájmy města nebo jeho obyvatel.

O vyloučení uchazeče je Vyhlášovatel povinen nejpozději do deseti (10) dnů ode dne rozhodnutí o vyloučení uchazeče informovat.

#### **10. Ukončení výběrového řízení:**

Výběrové řízení bude ukončeno některým z následujících způsobů:

- a) zrušením VŘ dle čl. 7 tohoto Záměru
- b) oznámením výsledku VŘ poslednímu z uchazečů postupem dle čl. 6 tohoto Záměru

#### **11. Komunikace, dotazy a doručování:**

Veškerá komunikace v rámci tohoto výběrového řízení bude probíhat v českém jazyce. V případě, že je jakýkoliv dokument předkládaný uchazečem v rámci VŘ vyhotoven v jiném než českém jazyce, je uchazeč povinen současně s takovým dokumentem předložit překlad tohoto dokumentu do českého jazyka vyhotovený soudním překladatelem. Není-li v tomto Záměru v konkrétním případě uvedeno výslovně jinak, je uchazeč povinen předkládat veškeré dokumenty, k jejichž předložení je dle Záměru povinen, v originále nebo úředně ověřené kopii. Podpis uchazeče na jím předkládaných dokumentech musí být úředně ověřen pouze v případě, že taková povinnost vyplývá z právních předpisů. K dokumentům podepsaným za uchazeče jinou osobou, je uchazeč současně povinen doložit dokumenty prokazující, že taková osoba je za uchazeče oprávněna příslušný úkon učinit, pokud takový dokument již uchazeč Vyhlášovateli nedoručil dříve.

Uchazeč je povinen doručovat veškerou korespondenci a dokumenty v písemné formě, a to na adresu: **Město Ústí nad Orlicí, majetkoprávní odbor, Sychrova 16, 562 01 Ústí nad Orlicí.**

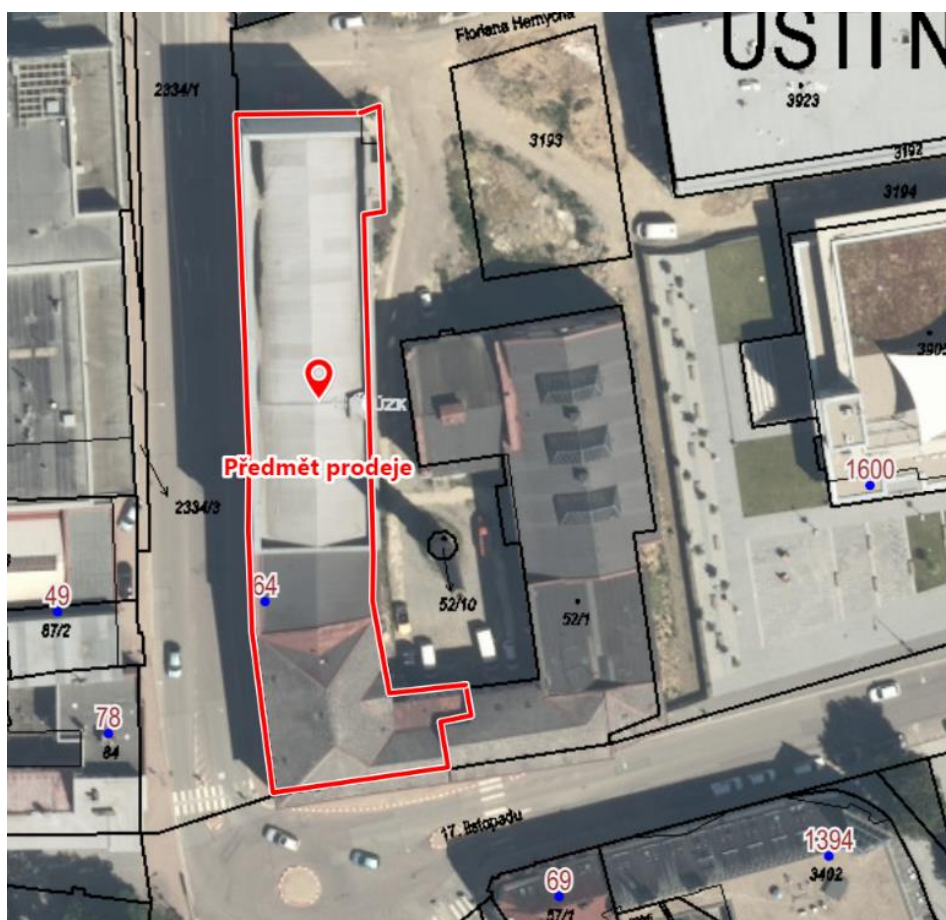
#### **12. Náklady uchazeče:**

Uchazeč nese sám na vlastní účet veškeré náklady, které mu v souvislosti s VŘ vzniknou.

Uchazeč nemá právo na náhradu jemu vzniklých nákladů Vyhlášovatelem, a to ani v případě, že bude výběrové řízení Vyhlášovatelem zrušeno, v případě odmítnutí všech nabídek či bude-li uchazeč Vyhlášovatelem z výběrového řízení vyloučen.

Bližší informace o tomto záměru Vám sdělí Městský úřad v Ústí nad Orlicí – majetkoprávní odbor.

Vyřizuje: Bc. Jana Konečná (tel.: 465 514 249, 604 235 066, e-mail: konecna@muuo.cz



Přílohy: návrh smlouvy o smlouvě budoucí kupní, vč. příloh ke smlouvě, geometrický plán č. 3332-391/2024, geometrický plán č. 2981-423/2019

Vyvěšeno:

Sejmuto: