



Ev. č.: UZSVM/A/454776/2025-2

Č.j.: UZSVM/A/448188/2025-HMU2

AUKČNÍ VYHLÁŠKA č. EAS/PHA/37/2025

Elektronická aukce se řídí platným Aukčním řádem, není-li stanoveno v této Aukční vyhlášce jinak. Aukční řád je v elektronické podobě uveřejněn na webových stránkách

<https://www.nabidkamajetku.gov.cz>.

Elektronická aukce je dílčí fází výběrového řízení dle § 22 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v účinném znění.

Elektronická aukce není zvláštním způsobem uzavření smlouvy ve smyslu § 1771 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v účinném znění, veřejnou dražbou dle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v účinném znění, ani (veřejnou) dražbou dle zvláštních právních předpisů.¹⁾

I.

Termín konání elektronické aukce

Touto „Aukční vyhláškou“ se vyhlašuje konání elektronické aukce prostřednictvím Elektronického aukčního systému Správce: Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2, IČO: 69797111, dostupného na webových stránkách www.nabidkamajetku.gov.cz.

Začátek elektronické aukce se stanovuje na den **14. 10. 2025 v 10:00 hod.**

Konec elektronické aukce se stanovuje na den **15. 10. 2025 v 10:00 hod.**

Zadavatelem aukce je Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
Příslušným pracovištěm Zadavatele aukce je Územní pracoviště Praha a Střední Čechy

Kontaktní osobou je Ing. Oxana Kikalová, e-mail: Oxana.Kikalova@uzsvm.gov.cz;

Telefon: +420 225 776 545

II.

Podmínky účasti v elektronické aukci

Účast v elektronické aukci je možná pouze pro registrované uživatele Elektronického aukčního systému (dále jen „EAS“). Způsob registrace je uveden v Aukčním řádu zveřejněném na webových stránkách <https://www.nabidkamajetku.gov.cz>, na těchto webových stránkách je možné také registraci provést.

Zároveň je podmínkou účasti složení částky na úhradu části kupní ceny (dále jen „**kauce**“) ve smyslu Čl. 5 odst. 2 písm. c) Aukčního řádu, a to ve výši **20 000 000,- Kč** (slovy: dvacet milionů korun českých). Kauci lze složit **pouze bezhotovostním převodem** na účet č. **6015-4827021/0710** tak, aby byla připsána na účet Zadavatele aukce ve lhůtě do konce dne **13. 10. 2025**. Jako variabilní symbol a specifický symbol každý Uživatel uvede údaje, které jsou zaslány systémem po přihlášení se k elektronické aukci.

Úhrada kaucí v hotovosti do pokladny Zadavatele aukce je nepřipustná. Kauci je nutné zaslat v dostatečném časovém předstihu vzhledem ke lhůtám mezibankovních převodů; včasné připsání kaucí do konce výše uvedeného dne na účet Zadavatele aukce je odpovědností Uživatele. Případné zdržení připsání kaucí na účet Zadavatele aukce jde k tíži Uživatele.

¹⁾ Např. dle zákona č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, v účinném znění, zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, v účinném znění, zákona č. 280/2009 Sb., daňového řádu, v účinném znění, nebo zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v účinném znění.

III.

Označení vlastníka Předmětu aukce

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2, IČO: 69797111.

IV.

Předmět aukce

Předmětem elektronické aukce je **pozemek parc. č. 585**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: nemovitá kulturní památka, pam. rezervace – budova, pozemek v památkové rezervaci, jehož součástí je **stavba: Staré Město, č. p. 988, jiná stavba**, a to se všemi součástmi, příslušenstvím (náhradní zdroj elektrické energie), právy a povinnostmi (dále též jako „**Palác Broadway**“ nebo „**Předmět aukce**“).

Palác Broadway je v katastru nemovitostí zapsán na listu vlastnictví č. 60000 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Staré Město, obec Praha.

Na užívání majetku uvedeného jako předmět elektronické aukce je uzavřena nájemní smlouva č. 6/03 s nájemcem – společností M.I.C.C. Prague s.r.o., se sídlem Jankovcova 1037/49, 170 00 Praha 7, IČO: 25158783 (dále jen „Nájemce“), s dobou trvání nájmu na dobu určitou do 31. 3. 2048. Zadavatel upozorňuje, že veškerá práva a povinnosti z této nájemní smlouvy přejdou ve smyslu ustanovení § 2221 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**“), spolu s Předmětem aukce na nabyvatele, nenastane-li situace dle čl. VIII. této Aukční vyhlášky. Nájemní smlouva byla uzavřena předchozím vlastníkem budovy – Správou železniční a dopravní cesty s. p. dne 30. 12. 1993, ke smlouvě bylo postupně uzavřeno celkem 43 dodatků.

Zadavatel aukce upozorňuje, že dle shora uvedené nájemní smlouvy svědčí Nájemci smluvní přednostní právo první a přednostní nabídky na koupi Paláce Broadway, spočívající v povinnosti Zadavatele aukce umožnit nájemci koupi Paláce Broadway za cenu nejvyšší nabídky dosažené v elektronické aukci.

Nájemní smlouva včetně všech dodatků (kdy dodatek č. 8 představuje úplné znění nájemní smlouvy) je k dispozici zde: <https://dokumenty.uzsvm.cz/stahovani/c4WsvU3ZbC796Lnl>

Popis Předmětu aukce:

Palác Broadway je nemovitou kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek pod r. č. 12803/1-2200 a je v památkové rezervaci v hl. m. Praze, prohlášené nařízením vlády č. 66/1971 Sb., o památkové rezervaci v hl. m. Praze. Byl postaven ve funkcionalistickém stylu podle návrhu architektů Bohumíra Kozáka a Antonína Černého z l. 1936 až 1938. Sestává ze tří šestipatrových křídel spojených suterény, do nichž je vložen prostor bývalého kina (dnes muzikálové divadlo Broadway), a obchodní pasáže (restaurace, květinářství, prodejna obuvi a rychlého občerstvení, kavárna apod.) se dvěma velkými sklobetonovými báními v místě dvorů. Objekt patří k největším funkcionalistickým novostavbám v historickém jádru Prahy.

Palác Broadway má celkem 3 podzemní podlaží a 7 nadzemních podlaží. Od 2. nadzemního podlaží jde o kancelářské prostory vč. prostor užívaných správcem budovy Nájemce.

Bližší popis Paláce Broadway je obsažen ve znaleckém posudku č. 2756/2018 z 27. 2. 2018 ve znění dodatku ze dne 30. 4. 2021, který je k dispozici k nahlédnutí u kontaktní osoby zadavatele.

Průkaz energetické náročnosti budovy v souladu s ust. § 7a odst. 5 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, nemusí být zpracován.

Zadavatel aukce upozorňuje, že v prostorách bistra Zebra na levé straně pasáže při vstupu z Celetné ulice je využíván prostor zázemí bistra přesahující celkovou výměrou cca 2 m² do prostor sousedního objektu č.p. 969.

Další údaje:

Celkem jsou v budově plochy v nájmu v členění:

Kancelářské plochy se zázemím	5 375 m ²
Obchodní plochy	3 023 m ²
- Divadlo Broadway	1 700 m ²
- restaurace do Celetné	240 m ²
- obchody do ulice Na Příkopě	463 m ²
Skladové plochy	310 m ²
Celkem	8 708 m ²

Zadavatel aukce upozorňuje, že po ukončení elektronické aukce bude Nájemci umožněno v souladu s výše uvedenou nájemní smlouvou uzavřít na základě tzv. smluvního práva přednostní nabídky kupní smlouvu na Předmět aukce s kupní cenou ve výši nejvyššího podání dosaženého v aukci (dále jen „**uzavření kupní smlouvy**“). Lhůta pro uzavření smlouvy činí 3 měsíce od doručení nabídky Nájemci, přičemž nabídka bude odeslána nejpozději do 5 pracovních dnů po ukončení elektronické aukce.

V.

Prohlídka Předmětu aukce

Prohlídka Předmětu aukce se uskuteční na místě samém, a to:

10. 09. 2025 od 15:00 do 16:00 hod.

17. 09. 2025 od 15:00 do 16:00 hod.

24. 09. 2025 od 15:00 do 16:00 hod.

Prohlídka Předmětu aukce je možná po dohodě s kontaktní osobou. Zájemci o prohlídku v uvedených termínech oznámí zájem o konkrétní termín prohlídky kontaktní osobě nejpozději den před termínem konání prohlídky. V případě, že nebude oznámena žádná účast, prohlídka se neuskuteční.

Účastníci prohlídek jsou povinni dodržovat zásady bezpečnosti a ochrany jejich zdraví, požární ochrany a dbát pokynů osoby, která organizuje prohlídku.

VI.

Nejnižší podání a Příhoz

1. Nejnižší podání činí **878 000 000,- Kč** (slovy: osm set sedmdesát osm miliónů korun českých).
2. Příhoz je stanoven na částku minimálně **50 000,- Kč** (slovy: padesát tisíc korun českých).

VII.

Účastníci aukce

1. Uživatelům EAS, kteří se do elektronické aukce přihlásí, bude jako Účastníkům aukce přiděleno ID účastníka aukce, které platí pouze pro konkrétní elektronickou aukci. Vstupem do elektronické aukce Účastník aukce souhlasí s podmínkami Kupní smlouvy.
2. Kromě prohlášení podle Aukčního řádu Účastník aukce svou účastí v elektronické aukci prohlašuje, že nemá vůči Zadavateli aukce dluh, jehož plnění je vynutitelné na základě vykonatelného exekučního titulu podle § 40 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů; v případě, že dojde ke změně v této skutečnosti, nebude se účastnit žádné elektronické aukce v EAS a bezodkladně tyto změny oznámí správci. Existence takového dluhu může být důvodem pro odmítnutí uzavření Kupní smlouvy s Vítězem aukce.

VIII.

Zvláštní podmínky elektronické aukce a udělení Souhlasu

1. V případě úspěšné elektronické aukce bude po ukončení elektronické aukce prostřednictvím EAS zaslán Účastníkovi aukce, který učinil nejvyšší podání, e-mail s oznámením o vítězství

v aukci. Tento e-mail není Souhlasem dle čl. 9 odst. 6 Aukčního řádu a Účastník aukce se v tomto okamžiku nestává Vítězem aukce ve smyslu Čl. 2 odst. 42 Aukčního řádu.

2. V případě úspěšné elektronické aukce bude do 5 pracovních dnů po jejím ukončení Nájemce vyzván Zadavatelem aukce k uzavření Kupní smlouvy za podmínek analogických návrhu Kupní smlouvy v této aukci a za cenu odpovídající nejvyššímu podání. Rozhodne-li se Nájemce uzavřít Kupní smlouvu, je povinen doručit příslušnému pracovišti Zadavatele aukce požadovaný počet vyhotovení návrhu Kupní smlouvy podepsaný oprávněnou osobou v termínu do 3 měsíců od doručení výzvy dle věty první tohoto odstavce Nájemci.
3. V případě, že Nájemce splní podmínky uvedené v odst. 2 tohoto Článku, bude elektronická aukce zrušena a Účastník aukce, který provedl nejvyšší podání, bude o této skutečnosti neprodleně informován prostřednictvím e-mailu.
4. Splněním podmínky uvedené v odst. 2 tohoto článku je ukončen výběr vhodného kupujícího ve smyslu ust. § 22 vyhlášky č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu, ve znění pozdějších předpisů. Účastník aukce, který provedl nejvyšší nabídku, bere na vědomí, že jeho podaná nabídka v rámci EAS je považována za nejvyšší možnou výši kupní ceny, kterou by byl ochoten v případě uzavření kupní smlouvy uhradit, a není mu umožněno tuto nabídku opětovně navyšovat, resp. k případnému navýšení jeho nabídky se nepřihlíží.
5. V případě, že Nájemce odmítne Kupní smlouvu uzavřít, bude Účastník aukce, který provedl nejvyšší podání, o této skutečnosti neprodleně informován a bude mu zaslán e-mail s oznámením o udělení Souhlasu ve smyslu čl. 9 odst. 6 Aukčního řádu spolu s informacemi o podmínkách uzavření Kupní smlouvy a platebních podmínkách. V tomto okamžiku se Účastník aukce stává vítězem aukce ve smyslu Čl. 2 odst. 42 Aukčního řádu.

IX.

Úhrada ceny dosažené v elektronické aukci a převzetí Předmětu aukce

1. Jestliže Vítěz aukce při přihlašování do elektronické aukce uvedl, že chce Předmět aukce nabýt do spoluvlastnictví, musí ve lhůtě do 5 pracovních dnů ode dne udělení Souhlasu doložit kontaktní osobě souhlas budoucího spoluvlastníka/spoluvlastníků k nabytí spoluvlastnického podílu na Předmětu aukce v prosté kopii (viz příloha č. 1 Aukčního řádu).
2. Jestliže Vítěz aukce při přihlašování uvedl, že Předmět aukce chce nabýt do společného jmění manželů nebo partnerů, musí manžel/ka nebo partner/ka ve lhůtě do 5 pracovních dnů ode dne udělení Souhlasu doložit kontaktní osobě své identifikační údaje. Pokud podává nabídku jeden z manželů/partnerů a hodlá Kupní smlouvou nabýt Předmět aukce do svého výlučného vlastnictví, musí ve lhůtě do 5 pracovních dnů od udělení Souhlasu doložit kontaktní osobě jednu z listin dle čl. 10 odst. 3 písm. d) Aukčního řádu.
3. Vítěz aukce je povinen se dostavit ve lhůtě 10 pracovních dnů ode dne udělení Souhlasu na příslušné pracoviště Zadavatele aukce, prokázat svou totožnost (**včetně rodného čísla**) ve smyslu čl. 10 odst. 3 Aukčního řádu, a platně podepsat Kupní smlouvu. Poté je třeba jedno podepsané vyhotovení Kupní smlouvy s úředně ověřeným podpisem doručit na příslušné pracoviště Zadavatele aukce ve lhůtě do 10 pracovních dnů ode dne podpisu Kupní smlouvy, pokud to Aukční řád vyžaduje.
4. **Vítěz aukce může po dohodě s kontaktní osobou podepsat Kupní smlouvu elektronicky nebo za využití poštovních služeb.** Tento požadavek musí Vítěz aukce sdělit do 5 pracovních dnů ode dne udělení Souhlasu. V takovém případě je Vítěz aukce povinen vrátit podepsanou Kupní smlouvu (v případě listinné podoby v požadovaném počtu výtisků) v termínu do 10 pracovních dnů od doručení. **Jedno z vyhotovení musí v tomto případě být vždy opatřeno úředně ověřeným podpisem nebo jeho elektronickou alternativou².** Jestliže k převodu vlastnického práva je nutný zápis do katastru nemovitostí, je Vítěz aukce

² Viz ust. § 7 zákona č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona, v účinném znění, a zákon č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, v účinném znění.

povinen z důvodu přípravy návrhu na vklad do katastru nemovitostí sdělit **své rodné číslo**, a to na formuláři, který je zaslán spolu s Kupní smlouvou.

5. Jestliže se Vítězem aukce stane územní samosprávný celek, tak se lhůty dle odst. 3 a 4 tohoto článku neuplatní. V takovém případě je Vítěz aukce povinen doručit podepsanou kupní smlouvu v požadovaném počtu vyhotovení v termínu do 14 pracovních dnů od schválení právního jednání orgánem územně samosprávného celku. V případě, kdy má zástupce územně samosprávného celku založený podpisový vzor na příslušném katastrálním úřadě, nemusí být žádné z vyhotovení opatřeno úředně ověřeným podpisem.
6. V případě, že Vítěz aukce tak neučiní v těchto lhůtách, nastává Zmaření aukce. Jestliže Vítěz aukce se stane Zmařitelem aukce, může být vyzván k uzavření Kupní smlouvy Účastník aukce, který se umístil na dalším místě, pokud jím nabídnutá aukční cena není nižší než 90 % ceny nabídnuté Účastníkem aukce prvním v pořadí.
7. Nejpozději do 10 pracovních dnů od doručení všech vyhotovení smlouvy podepsaných kupujícím zajistí Zadavatel aukce podpis smlouvy ze své strany. Zadavatel aukce předá Kupní smlouvu po podpisu poslední smluvní stranou do 5 pracovních dnů příslušnému ministerstvu ke schválení převodu.
8. Po nabytí platnosti Kupní smlouvy je kupující povinen zaplatit Zadavateli aukce aukční cenu v plné výši, a to do konkrétně určeného data, přičemž tato lhůta nebude kratší než 60 dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě, a zároveň tato výzva bude kupujícímu zaslána do 15 dnů ode dne, kdy schválení převodu příslušným ministerstvem podle Kupní smlouvy bude doručeno prodávajícímu. Přílohou výzvy bude potvrzení o uzavření Kupní smlouvy (akceptace) se schválením převodu od příslušného ministerstva.
9. Neúspěšným Účastníkům aukce se kauce vrací bez prodlení po ukončení elektronické aukce, nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne ukončení elektronické aukce, není-li třeba součinnosti Účastníka aukce.
10. Kupní cena se považuje za zaplacenou dnem, kdy je připsána na účet Zadavatele aukce. Kauce složená kupujícím v rámci elektronické aukce na účet Zadavatele aukce se započte na úhradu Kupní ceny.
11. Pokud ministerstvo uzavřenou Kupní smlouvu neschválí, kauce se vrací i Vítězi aukce bez zbytečného odkladu, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne kdy bylo Úřadu doručeno sdělení o neschválení převodu ministerstvem, s tím, že ve sdělení není Úřad vyzván k doplnění.
12. V případě, kdy elektronická aukce bude zrušena dle čl. VIII. odst. 3 této Aukční vyhlášky, bude Účastníkovi aukce, který učinil nejvyšší podání, kauce vrácena bez zbytečného odkladu, a to nejpozději do 10 pracovních dnů od odeslání oznámení o zrušení aukce.
13. Kauce propadá kromě situací vymezených v Aukčním řádu i v případě, že Předmět aukce lze převést pouze do společného jmění manželů nebo partnerů, avšak druhý z manželů/partnerů ve lhůtě 5 pracovních dnů neposkytne své identifikační údaje nebo odmítne podepsat Kupní smlouvu.
14. Poté, co bude celá kupní cena uhrazena, včetně příslušenství a případných dalších závazků kupujícího, předá Zadavatel aukce spolu s kupujícím katastrálnímu úřadu jedno vyhotovení Kupní smlouvy spolu s návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
15. Vázne-li na Předmětu aukce nebo jeho části předkupní právo (zejména zákonné předkupní právo vlastníka stavby nebo vlastníka pozemku podle § 3056 OZ), jsou v návrhu Kupní

smlouvy upravena práva a povinnosti vyplývající z předkupního práva; stejně tak je tomu v případě, je-li předkupní právo sjednáno dohodou smluvních stran (Kupní smlouva s rozvazovací podmínkou).

16. Podléhá-li Kupní smlouva uveřejnění 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, uveřejňuje Kupní smlouvu v registru smluv Zadavatel aukce.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Aukční vyhláška byla sepsána a je platná pouze pro elektronickou aukci předmětu, pro něž byla tato Aukční vyhláška vyhotovena.
2. Veškerá práva a povinnosti Účastníků aukce, které nejsou v této Aukční vyhlášce specifikovány, se řídí platným Aukčním řádem a souvisejícími zákony.
3. Případně-li poslední den lhůty dle této Aukční vyhlášky na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty pracovní den nejbližší následující.

V Praze dne: *uvedeno v doložce el. podpisu*

.....

Zadavatel aukce

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
za kterou právně jedná **Mgr. Ing. Kateřina Arajmu**, generální ředitelka