



Ev.č.: UZSVM/A/94756/2025

Čj.: UZSVM/A/93681/2025-HMU1

## AUKČNÍ VYHLÁŠKA EAS/PHA/3/2025

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.<sup>1</sup>**

### I.

#### Termín konání elektronické aukce

Touto „Aukční vyhláškou“ se vyhláší 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 <https://www.nabidkamajetku.gov.cz>.

Začátek elektronické aukce se stanovuje na den **25. 3. 2025 ve 12:00 hod.**

Konec elektronické aukce se stanovuje na den **26. 3. 2025 ve 12:00 hod.**

**Zadavatelem aukce** je Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. **Příslušným pracovištěm** Zadavatele aukce je Územní pracoviště v hl. m. Praze, Rašínovo nábřeží 390/42, Praha 2

**Kontaktní osobou** je Ing. Gabriela Jirasová, email: [gabriela.jirasova@uzsvm.gov.cz](mailto:gabriela.jirasova@uzsvm.gov.cz), tel. 225 776 411

### II.

#### Podmínky účasti v elektronické aukci

1. 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.
2. 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 **15 000 000,- Kč**. 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 **24. 3. 2025** Jako variabilní symbol a specifický symbol každý Uživatel uvede údaje, které jsou zaslány systémem po přihlášení se k elektronické aukci.

---

<sup>1</sup> 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.

3. V případě, kdy se Účastník aukce nestane Vítězem aukce, a uhradil kauci jiným způsobem, než bezhotovostním převodem, je povinen sdělit kontaktní osobě číslo účtu, na který se mu má kauce vrátit. Takto musí učinit prostřednictvím e-mailové adresy uvedené v kontaktních údajích u svého uživatelského účtu v EAS, a to ve lhůtě 14 pracovních dnů ode dne ukončení elektronické aukce.

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

### 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

1. Předmětem elektronické aukce je pozemek parc. č. 484/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 3, stavba občanského vybavení (dále též jen jako „**Předmět aukce**“ nebo „**Dům U Hybernů**“).
2. Předmět aukce je v katastru nemovitostí zapsán na listu vlastnictví č. 60000 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Nové Město, obec Praha.
3. K Předmětu aukce byla dne 27. 9. 2001 uzavřena nájemní smlouva mezi Státním fondem kultury České republiky jakožto pronajímatelem a společností Hybernia, a.s., se sídlem Nám. Republiky 3/4, 110 00 Praha 1 - Nové Město, IČO: 26133083, jakožto nájemcem, s dobou trvání nájmu na dobu určitou do 30. 9. 2033 (dále jen „**Nájemní smlouva**“). Dne 27. 5. 2003 byl mezi uvedenými smluvními stranami uzavřen dodatek č. 1., kterým byla doba trvání nájmu na dobu určitou prodloužena do 30. 9. 2055, dne 27. 9. 2005 byl uzavřen dodatek č. 2. a dne 19. 4. 2006 byl uzavřen dodatek č. 3. Nájemní smlouva zahrnuje i ujednání o provedení rekonstrukce Domu U Hybernů na náklady nájemce, jejíž hodnota byla v souladu s čl. VI. odst. 8 Nájemní smlouvy pronajímatelem uhrazena formou zápočtů pohledávky pronajímatele na úhradu splátek nájemného a pohledávky nájemce na splátku hodnoty rekonstrukce. Roční nájemné pro rok 2025 činí 16 647 264 Kč.
4. Nájemní smlouva, včetně dodatků č. 1, 2 a 3, je k dispozici na internetovém odkazu: <https://dokumenty.uzsvm.cz/stahovani/Ws7kFSYMAbEWSHSb>. Přílohy č. 1 – 6 Nájemní smlouvy nemá Zadavatel aukce k dispozici, neboť mu nebyly pronajímatelem předány.
5. Popis Předmětu aukce:

Dům U Hybernů vznikl přestavbou původního barokního klášterního kostela Neposkvrněného početí P. Marie při klášteře irských františkánů, který byl v letech 1811–1813 upraven na celní úřad rakouského císařství a po komplexní rekonstrukci v roce 2006 na divadlo. V současnosti je v Domě U Hybernů provozováno divadlo Hybernia, které uvádí muzikály, koncerty a další divadelní představení.

Bývalý kostel, U Hybernů, je kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky pod rejstř. č. USKP 39840/1-1057 a je součástí areálu 1000151876 - klášter hybernů (irských františkánů). Zároveň se nachází na území městské památkové rezervace rejstř. č. USKP 1028 – Praha, na území prohlášeném za světové dědictví UNESCO pod názvem Historické centrum Prahy a na území s archeologickými nálezy I. kategorie ID SAS 7228 - jádro hl. města Prahy.

Dům U Hybernů je horizontálně členěný na trojlodní systém se samostatně přistavěným historizujícím průčelím s komunikačními věžemi, v nichž jsou dva výtahy pro veřejnost. V centrální lodi je situováno divadelní jeviště a hlediště. V bočních lodích orientovaných do Hyberské ulice a do Náměstí Republiky jsou situovány lóže a provozní prostory divadla (šatny, maskérny, produkční kanceláře). Vertikálně je objekt členěn na osm podlaží. V suterénu jsou prostory sociálního zařízení a šatny. V přízemí je hlavní foyer a technologické zázemí divadla. V 1. až 4. patře jsou hlediště s jevištěm. v 5. patře se nachází kavárna, restaurace a v technologické části hlavní vzduchotechnika s kotelnou a hlavní tahy divadelních navijáků. V 6. patře je výhradně gastronomický provoz se sklady a kuchyní.

Fasádní omítka Domu U Hybernů je, zejména v průčelí budovy, na několika místech poškozená, resp. jsou v ni praskliny a vzdutá místa.

6. Předmět aukce je zatížen věcným břemenem spočívajícím v právu zřídit, provozovat, opravovat a udržovat vstupní rozvaděč VN včetně kabelového napojení pro PREdistribuce, a.s., IČO: 27376516.
7. Průkaz energetické náročnosti budovy dle zákona č. 406/2000 Sb. se nevyžaduje, protože budova splňuje podmínky pro výjimku dle ustanovení § 7a odst. 5 tohoto zákona.

## V.

### Prohlídka Předmětu aukce

1. Prohlídka Předmětu aukce se uskuteční na místě samém, a to:  
**dne 5. 3. 2025 v době od 10 do 11 hod.**  
**dne 19. 3. 2025 v době od 14 do 15 hod.**
2. Zájemci o prohlídku ve výše uvedených termínech oznámí písemně zájem o konkrétní termín prohlídky na e-mail [gabriela.jirasova@uzsvm.gov.cz](mailto:gabriela.jirasova@uzsvm.gov.cz), a to nejpozději den před termínem konání prohlídky.
3. Účastníci prohlídek jsou povinni dodržovat zásady bezpečnosti a ochrany jejich zdraví, požární ochrany a dbát pokynů osoby, která organizuje prohlídku.
4. Sraz účastníků prohlídky je před hlavním vstupem do divadla.

## VI.

### Nejnižší podání a Příhoz

1. Nejnižší podání činí **447 000 000,- Kč** (slovy: čtyři sta čtyřicet sedm milionů 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.

### 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 jeden podepsaný výtisk 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 alternativou<sup>2</sup>.** Jestliže k převodu vlastnického práva je nutný zápis do katastru nemovitostí, je Vítěz aukce 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 výtisků 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.  
*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.*
6. Nejpozději do 10 pracovních dnů od doručení všech výtisků smlouvy podepsaných kupujícími zajistí Zadavatel aukce podpis smlouvy ze své strany. Zadavatel aukce předá Kupní smlouvu po podpisu poslední smluvní stranou do 15 pracovních dnů příslušnému ministerstvu ke schválení převodu.
7. 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 tato Kupní smlouva opatřená schválením převodu příslušným ministerstvem bude doručena prodávajícímu. Přílohou výzvy bude potvrzení o uzavření Kupní smlouvy (akceptace) se schválením převodu od příslušného ministerstva.

<sup>2</sup> 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.

8. Po udělení Souhlasu Vítězi aukce se neúspěšným Účastníkům aukce kauce vrací bez prodlení po udělení Souhlasu, nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne udělení Souhlasu, není-li třeba součinnosti Účastníka aukce.
9. 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.
10. Pokud ministerstvo uzavřenou Kupní smlouvu neschválí, kauce se vrací i Vítězi aukce bez zbytečného odkladu, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne doručení Úřadu sdělení o neschválení převodu ministerstvem, s tím, že ve sdělení není Úřad vyzván k doplnění.
11. 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.
12. 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.

#### **IX. 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 specifikována, 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.

Praha, datum uvedeno v doložce elektronického podpisu:

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