



Město Kralupy nad Vltavou

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor realizace investic a správy
majetku Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou
www.mestokralupy.cz, podatelna@mestokralupy.cz, tel.: 315 739 811
IČ: 00236977, DIČ: CZ 00236977, DS: 8zzbfvq

Č. J.: MUKV 68399/2025 RlaSM
SPIS. ZN.: MUKV-S 12284/2025 RlaSM
DATUM: 17.12.2025

Město Kralupy nad Vltavou

zveřejňuje v souladu s § 39 odst. 1 zákona č.128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů,
záměr prodat pozemky jako celek

Předmět prodeje:

Pozemky parc. č. 367/6 o výměře 23 516 m², parc.č. 572/9 o výměře 2 789 m², parc.č. 564/18 o výměře 339 m² a parc.č. 572/8 o výměře 134 m², zapsané v katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Mělník, na LV č. 10001, katastrální území Mikovice u Kralup nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou

Pozemek parc. č. 367/6 o výměře 23 516 m² je evidován v katastru nemovitostí jako orná půda a v případě výstavby vzniká povinnost vynětí ze zemědělského půdního fondu.

Účel prodeje:

Výstavba domova pro seniory, bytových domů a stavby komerčního občanského vybavení (menší retail park zahrnující supermarket, lékárnu a další menší obchody).

Forma prodeje:

Prodej bude uskutečněn obálkovou metodou nejvýhodnější nabídce.

Podmínky prodeje:

Účastníkem výběrového řízení může být právnická osoba nebo fyzická osoba starší 18 let, způsobilá k právním úkonům, která může nabývat nemovitosti na území České republiky.

Nabídka musí obsahovat:

- u fyzických osob jméno a příjmení, datum narození, adresa trvalého pobytu, závazná adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy trvalého bydliště, v případě nabídky o koupi do spoluvlastnictví musí být uvedeny tyto údaje u všech žadatelů
- u právnických osob obchodní jméno, sídlo, IČ, DIČ, zástupce, výpis z obchodního nebo živnostenského rejstříku v ověřené kopii ne starší 3 měsíců
- platnou plnou moc, jedná-li jménem či za zájemce zmocněnec na základě plné moci nebo jinak pověřená osoba, a to v originále nebo v úředně ověřené kopii nebo příslušné pověření, ze kterého bude vyplývat oprávnění jednat jménem zájemce.
- architektonickou studii odpovídající požadavkům stanovených v tomto záměru. Záměr musí být v souladu s regulativami změny územního plánu stanovenými v ploše „OV – Občanské vybavení“, která bude vycházet z Prověřovací studie Ing. Arch. Marka Bečky, schválené radou města dne 16.12.2024, č. usnesení 24/23/11/5

- stručný podnikatelský záměr využití pozemků, ze kterého bude vyplývat reálnost vybudování a provozování domova pro seniory (předpokládaný vzhled jednotlivých pokojů a společných prostor, počet lůžek), počet bytových domů (počet a velikost bytů, počet podlaží) a specifikace občanského vybavení
- grafické přílohy – situaci pozemků a budoucích objektů s vyznačením jejich funkce, prostorovou vizualizaci návrhu, s vyznačením způsobu parkování
- doklady prokazující splnění požadavků na zájemce tohoto záměru:
 - přehled zájemcem vybudovaných a provozovaných zařízení domova pro seniory s minimálně stejnou kapacitou jako je v předkládaném podnikatelském záměru, obsahující: název zařízení, adresu, účel zařízení, počet lůžek, datum zahájení provozu
 - doklady potvrzující provoz těchto zařízení, např. výpisy z veřejných rejstříků, kopie živnostenských oprávnění, osvědčení o registraci zařízení, nebo jiné relevantní dokumenty
- čestné prohlášení o pravdivosti a úplnosti uvedených údajů, podepsané osobou oprávněnou jednat za zájemce
- nabídka musí být předložena v českém jazyce včetně všech příloh a dokumentů; pokud některý z požadovaných dokumentů nebo jejich kopii má zájemce k dispozici pouze v jazyce jiném než českém, předloží v nabídce překlad tohoto dokumentu do českého jazyka.
- nabízenou výši kupní ceny v Kč
 - minimální kupní cena je stanovena ve výši 83 761 584,-Kč.
 - nabídnutá cena předložená zájemcem nesmí být nižší než stanovená minimální kupní cena
 - nabídnutá kupní cena bude uvedena bez DPH (DPH bude připočtena k nabídnuté ceně ve výši stanovené Zákonem o dani z přidané hodnoty, platné k datu podpisu kupní smlouvy)
 - nabídnutá kupní cena bude v rámci kupní smlouvy uzavírané na základě smlouvy o smlouvě budoucí kupní a smlouvy nájemní každoročně navýšena o průměrnou roční míru inflace, a to na základě indexu spotřebitelských cen (CPI) zveřejněného Českým statistickým úřadem. Míra inflace bude vypočtena za období od uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní do měsíce, který předchází měsíci podpisu kupní smlouvy
- potvrzení ekonomického odboru MěÚ Kralupy nad Vltavou o bezdlužnosti žadatele vůči prodávajícímu

S vítězem výběrového řízení bude uzavřena Smlouva o smlouvě budoucí kupní a smlouva nájemní (nájem bude sjednán nejdříve k 1.10.2026), ve které se kupující zaváže zahájit záměr do 3 let od podpisu Smlouvy o smlouvě budoucí kupní a za podmínek uvedených ve výběrovém řízení. Kupní smlouva bude uzavřena s vítězem výběrového řízení po předložení originálu nebo úředně ověřené kopie stavebního povolení s vyznačením nabytí právní moci, ze kterého bude zřejmé, že budoucímu kupujícímu bylo povoleno realizovat na předmětných pozemcích, resp. na některém z nich stavbu domova pro seniory, stavby občanského vybavení – obchod a služby a výstavbu bytových domů. Celou kupní cenu včetně DPH uhradí vítěz výběrového řízení do dvaceti pracovních dnů od podpisu

kupní smlouvy oběma smluvními stranami. Návrh na vklad vlastnického práva bude, dle kupní smlouvy, podán Katastrálnímu úřadu po připsání celé kupní ceny na účet města Kralupy nad Vltavou.

Roční nájemné je stanoveno

ve výši 10,-Kč/m²/rok

Hodnocení nabídek:

Nejvýhodnější nabídka bude posouzena dle architektonického řešení, podnikatelského záměru a nabídnuté ceny podle níže uvedených hodnotících kritérií.

	Kritéria hodnocení	Váha kritéria
1	Nabídková kupní cena v Kč	70 %
2	Kvalita architektonické studie	30 %

Hodnotícím kritériím jsou stanoveny váhy v procentech podle jejich důležitosti tak, že jejich součet je celkem 100.

Hodnotící kritérium č. 1 – Nabídková kupní cena v Kč

Hodnocena bude Nabídková kupní cena v Kč uvedená zájemcem v jeho žádosti.

Hodnocení žádostí bude provedeno prostřednictvím bodovací metody, kdy pro hodnocení bude použita bodovací stupnice v rozsahu 0 až 100. Každé žádosti bude v rámci tohoto kritéria hodnocení přidělena bodová hodnota, která odráží úspěšnost předmětné žádosti v rámci dílčího kritéria. Pro přidělení bodu v rámci tohoto kritéria hodnocení bude použit následující vzorec:

$$\text{Počet bodů kritéria} = \left(\frac{\text{Hodnota hodnocené nabídky}}{\text{Hodnota nejvýhodnější nabídky}} \times 100 \right) * 0,7$$

Způsob hodnocení kritéria hodnocení č. 2 – Kvalita architektonické studie

V rámci tohoto dílčího kritéria bude zadavatel hodnotit kvalitativní úroveň zájemcem předložené architektonické studie z pohledu Města.

Za účelem hodnocení dle tohoto dílčího kritéria je zájemce povinen předložit v rámci své žádosti architektonickou studii zájemcem připravovaného domova pro seniory, bytových domů a staveb komerčního občanského vybavení, které mají být realizovány na pozemcích, kdy z architektonické studie má být zřejmé zejména:

- umístění a předpokládaná podoba domova pro seniory, bytových domů a stavby komerčního občanského vybavení (menší retail park zahrnující supermarket, lékárnu a další menší obchody)
- předpokládaný způsob napojení všech objektů na okolní komunikace;
- předpokládaný vzhled jednotlivých pokojů a společných prostor, počet lůžek v domově pro seniory
- počet bytových domů (počet a velikost bytů, počet podlaží)
- specifikace občanského vybavení
- počet parkovacích míst

Nabídkám bude přiděleno bodové hodnocení v rozsahu 0 – 30 bodů, a to dle míry naplnění představ města.

Celkové pořadí Nabídek:

Body získané v rámci jednotlivých kritérií budou u každé žádosti sečteny a žádosti budou seřazeny podle celkového počtu bodů získaných v rámci hodnocení. Jako nejvýhodnější bude vybrána žádost, která získá v součtu nejvíce bodů.

Předání nabídek:

Nabídky budou přijímány do 27.02.2026 do 10:00 hod., včetně, bez ohledu na způsob doručení. Na nabídky přijaté po tomto termínu nebude brán zřetel. Nabídky nelze doručit prostřednictvím datové schránky, nabídka doručená tímto způsobem nebude do výběrového řízení zahrnuta.

Požadovaný způsob doručení nabídky je v písemné podobě osobně na podatelnu MěÚ na adrese: Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou nebo poštou zasláním na adresu: Město Kralupy nad Vltavou, Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou, v zalepené obálce označené nápisem **„Výběrové řízení – prodej pozemků v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou – NEOTVÍRAT“**.

Obálka s nabídkou bude obsahovat samostatnou zalepenou obálku s nápisem **„Kupní cena – NEOTVÍRAT“**.

Výběr kupujícího:

Obálky s nabídkami budou předloženy:

- komisi pro výstavbu a rozvoj města k posouzení kvality architektonické studie včetně grafických příloh
- komisi jmenovanou radou města k vyhodnocení nabídek podle hodnotících kritérií
- nabídky budou seřazeny podle celkového počtu bodů získaných v rámci hodnocení všech kritérií a předloženy zastupitelstvu města k výběru kupujícího

Bližší informace k regulativům dle územního plánu podá Ing. Milena Jakeschová, odbor výstavby a územního plánování MěÚ Kralupy nad Vltavou, tel: 315 739 911.

Bližší informace k záměru města podá:

Libor Lesák, starosta města, tel. 315 739 854

Barbora Kallistová, odbor realizace investic a správy majetku, tel: 315 739 814.

Zadavatel si vyhrazuje právo nevyhlásit vítěze nebo zrušit výběrové řízení v kterémkoliv stadiu.

Libor Lesák
starosta města

otisk razítka

Ing. Vojtěch Pohl
místostarosta města