



INFORMAČNÍ MEMORANDUM

Prodej areálu - administrativa, výroba, sklady, užitná plocha 10.012 m², k.ú. Dolní Jiřetín a administrativní budovy s užitnou plochou 487 m², k.ú. Záluží

Celková plocha všech pozemků areálu včetně administrativní budovy v Záluží činí 43.050 m².

Chempark Záluží - Litvínov

www.verejnedrazby.cz/A7500

Dolní Jiřetín 7, 434 01 Horní Jiřetín - Dolní Jiřetín

Informace o výběrovém řízení A7500:

VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ - 2 kola s následným 3. kolem konaným formou uzavřené anglické aukce na adrese: www.verejnedrazby.cz/A7500

(třetí kolo formou uzavřené aukce následně na www.verejnedrazby.cz/A7501)

Prodej areálu - administrativa, výroba, sklady, užitná plocha 10.012 m², k.ú. Dolní Jiřetín a administrativní budovy s užitnou plochou 487 m², k.ú. Záluží. Celková plocha všech pozemků areálu včetně administrativní budovy v Záluží činí 43.050 m². Vše z majetku společnosti vlastníka Hefaistos Property, s.r.o. a dlužníka BIS Euromont a.s.

Termín složení kauce a doručení Smlouvy o složení kauce:	do 29.1.2025 do 18:00 hod.
Termín podání cenové nabídky (2. kolo):	do 30.1.2025 do 12:00 hod.
Termín podání finální nabídky (3. kolo formou aukce):	do 30.1.2025 od 13:00 do 14:00 hod.*
Minimální požadovaná cena**	NENÍ STANOVENA
Požadovaná kauce***	3.000.000,- Kč
Číslo účtu pro složení kauce	2501886179/2010

***Konečná dosažená cena bude rozdělena takto:**

- 5,222 % připadne na nemovité věci uvedené ve skupině prodeje A1
- 0,486 % připadne na movité věci uvedené ve skupině prodeje A2
- 94,292 % připadne na nemovité věci uvedené ve skupině prodeje B1

Cena připadající na věci nemovité skupiny prodeje A1 a skupiny prodeje B1 dle shora uvedeného procentuálního poměru je cenou osvobozenou od DPH. Cena připadající na věci movité uvedené ve skupině prodeje A2 dle shora uvedeného procentuálního poměru je cenou bez DPH v sazbě 21%. K ceně připadající na věci movité uvedené ve skupině prodeje A2 bude připočtena DPH ve výši 21%.

*třetí kolo výběrového řízení formou elektronické uzavřené anglické aukce na adrese www.verejnedrazby.cz/A7501 (Učiní-li Účastník aukce příhoz v době 2 minuty před okamžikem ukončení aukce, prodlužuje se aukce automaticky o dalších 5 minut, a to i opakovaně.)

**výherce aukce neplatí žádnou provizi zprostředkovateli nad rámec vysoutěžené (konečné) ceny dosažené ve výběrovém řízení, ani poplatky za přípravu smluvní dokumentace, předání a převzetí předmětu prodeje

*** pokud se účastník aukce stane vítězem aukce (výhercem), bude kauce započtena na kupní cenu; pokud se účastník aukce nestane vítězem aukce (výhercem), bude kauce účastníkovi vrácena v souladu s podmínkami aukce

Kontaktní osoba:

Petr Charvát, tel.: +420 739 602 406, mail: charvat@gaute.cz
Petr Stejskal, tel.: +420 739 003 015, mail: stejskal@gaute.cz



Informace obsažené v tomto dokumentu byly získány od prodávajícího, znaleckého posudku, úřadů státní správy nebo z jiných důvěryhodných zdrojů. Nemáme žádný důvod k pochybnostem o jejich pravdivosti, nemůžeme je ovšem zaručit. V případě rozdílného stavu mezi údaji uvedenými v tomto memorandu a stavem zjištěným na místě, platí stav zjištěný na místě.

Předmět prodeje:

Prodej areálu - administrativa, výroba, sklady, užitná plocha 10.012 m², k.ú. Dolní Jiřetín a administrativní budovy s užitnou plochou 487 m², k.ú. Záluží. Celková plocha všech pozemků areálu včetně administrativní budovy v Záluží činí 43.050 m². Vše z majetku společnosti vlastníka Hefaistos Property, s.r.o. a dlužníka BIS Euromont a.s.

Jedná se o společný prodej z majetkové podstaty dlužníka BIS Euromont a.s. v insolvenčním řízení vedeném Městského soudu v Praze pod sp. zn. MSPH 60 INS 5966/2024 a vlastníka společnosti Hefaistos Property, s.r.o.. Insolvenční správce je v souladu s ust. § 280 insolvenčního zákona oprávněn níže uvedené položky spadající do majetkové podstaty dlužníka zpeněžit.

Jedná se o následující položky:

ODDÍL A

majetek ve vlastnictví dlužníka BIS Euromont a.s.

A 1. Nemovité věci

- pozemek parc.č. 376/4, ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 380/3, ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 385/3, ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 396/14, ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 396/15, ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 396/31, ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 1241/2, ostatní plocha,

to vše zapsáno na LV č. 225 pro katastrální území Dolní Jiřetín, obec Horní Jiřetín, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most.

A 2. Movité věci

- fotovoltaická elektrárna umístěná na střeše stavby – budovy bez čp/če, jiná st., stojící na pozemku parc.č. St. 436 v k.ú. Dolní Jiřetín, obec Horní Jiřetín (LV č. 248 pro k.ú. Dolní Jiřetín)

ODDÍL B

majetek ve vlastnictví společnosti Hefaistos Property, s.r.o.

B 1. Nemovité věci

- pozemek parc.č. St. 436, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná st.,
- pozemek parc.č. St. 437, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, prům. obj.,
- pozemek parc.č. St. 438, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná st.,
- pozemek parc.č. St. 439, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná st.,
- pozemek parc.č. St. 440, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná st.,
- pozemek parc.č. St. 441, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná st.,
- pozemek parc.č. St. 442, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná st.,
- pozemek parc.č. St. 443, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná st.,
- pozemek parc.č. St. 444, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná st.,
- pozemek parc.č. St. 445, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba v části obce Dolní Jiřetín, č.p. 7, adminis.,
- pozemek parc.č. St. 446, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, prům. obj.,
- pozemek parc.č. St. 447, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, tech.vyb.,
- pozemek parc.č. 385/4, ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 385/5, ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 385/6, ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 385/11, ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 385/12, ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 385/13, ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 385/14, ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 1263, ostatní plocha,

to vše zapsáno na LV č. 248 pro katastrální území Dolní Jiřetín, obec Horní Jiřetín, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most,

dále:

- pozemek parc. č. 460, druh pozemku, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba čp. 5
- pozemek parc. č. 970/18, ostatní plocha

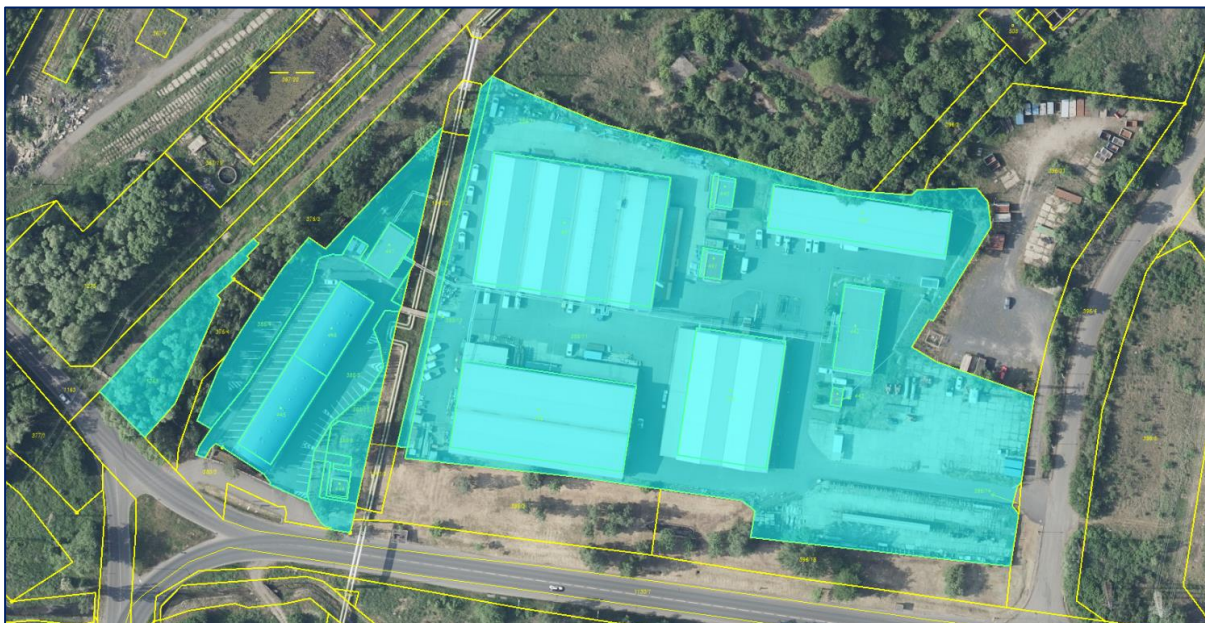
nacházející se v katastrálním území Záluží u Litvínova, obec Litvínov, okres Most, zapsané na listu vlastnictví 2567 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Most,

a dále:

spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 na pozemku parc. č. 970/15, o výměře 506m², ostatní plocha, nacházející se v katastrálním území Záluží u Litvínova, obec Litvínov, okres Most, zapsaném na listu vlastnictví 2577 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Most.

Katastrální mapa předmětu prodeje:

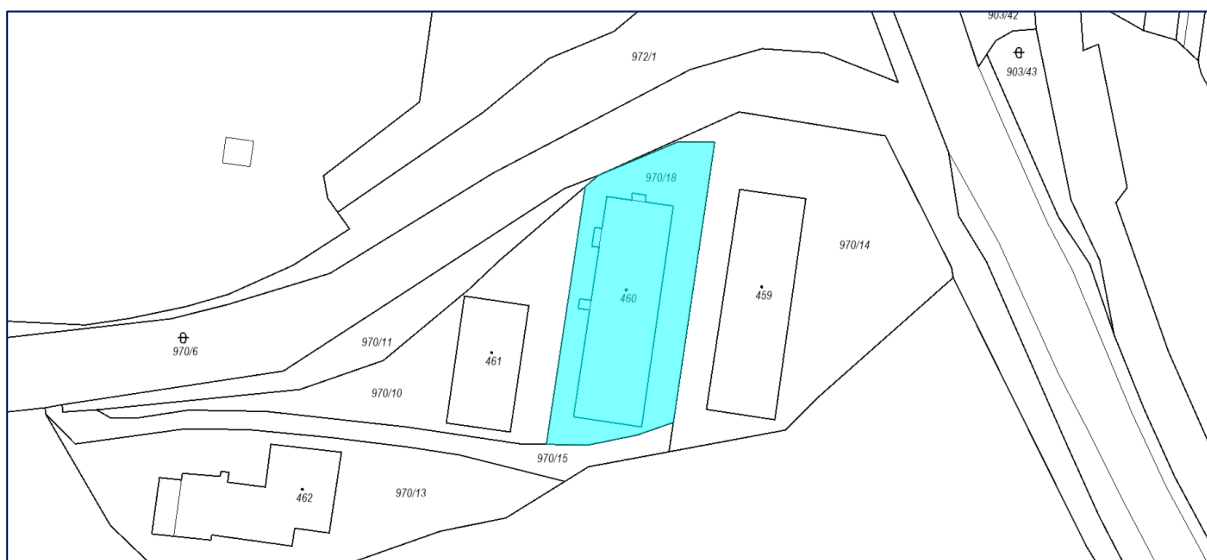
Nemovitosti Hefastos Property – Dolní Jiřetín, LV 248



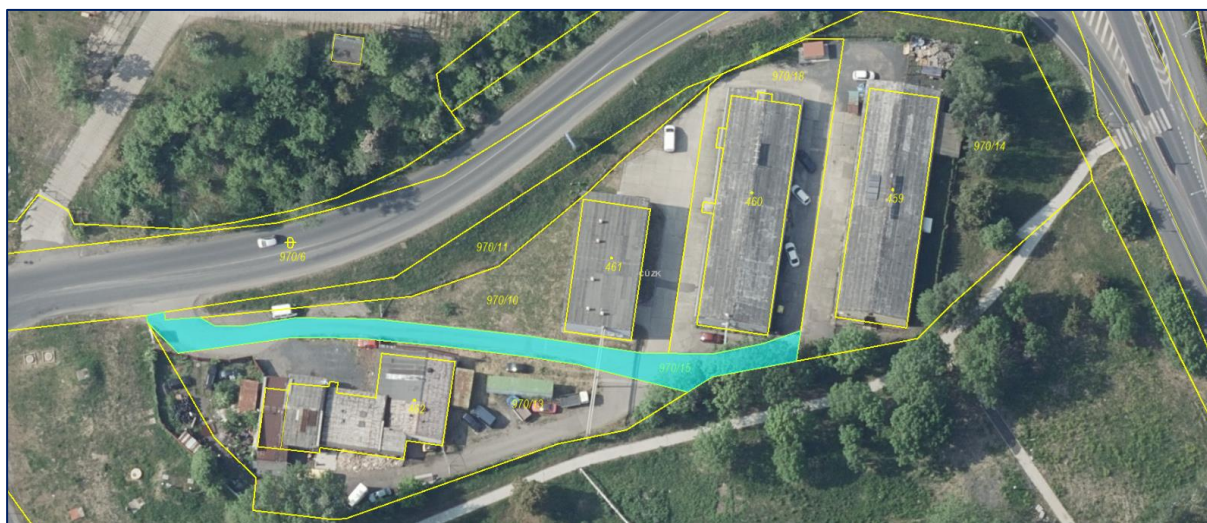
Nemovitosti BIS Euromont – Dolní Jiřetín, LV 225



Nemovitosti Hefaistos Property – Záluží u Litvínova, LV 2567



Nemovitosti Hefaistos Property – Záluží u Litvínova, LV 2567 (spoluvlast. podíl o velikosti id.1/6)



Popis předmětu prodeje:

Nemovitosti

Popis

Výběrové řízení na prodej výrobního, skladovací a administrativního areálu se zázemím z majetku vlastníka Hefastos Property, s.r.o. a z majetku dlužníka BIS Euromont a.s.. Areál má velmi dobrou dopravní dostupnost, nachází se v areálu Chempark Záluží - Litvínov, cca 7 km od centra Litvínova. Budovy jsou v rámci areálu individuálně napojeny na elektřinu, vodu, kanalizaci, stejně tak vytápění je řešeno individuálně. Přístup je z veřejné komunikace a z vnitropodnikové komunikace. Celková užitná plocha budov areálu činí 10.012 m², užitná plocha administrativní budovy v Záluží činí 487 m². Celková plocha všech pozemků areálu včetně administrativní budovy v Záluží činí 43.050m².

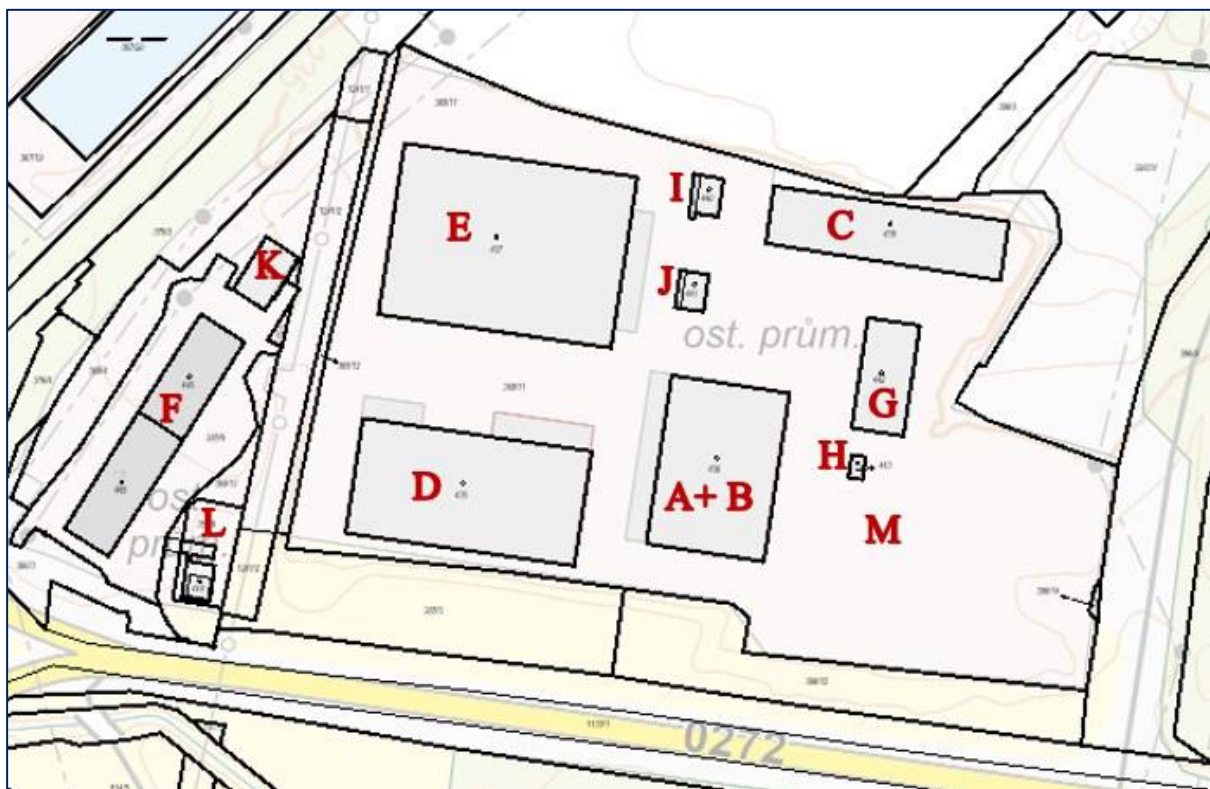
Hlavní podíl tvoří výrobní a skladové prostory areálu Dolním Jiřetíně. Dle způsobu využití budov lze areál rozdělit následovně:

Výrobně-skladovací hala A+B, D a E: celková užitná plocha 6.862 m²

Skladová hala C: celková užitná plocha 969 m²

Administrativní budova F a G: celková užitná plocha 1.873 m²

Další prostory – bývalá vrátnice H, archiv I, archiv J a budova pro čištění spodních vod L, výměník K: celková užitná plocha 308 m².



Označení	Plocha
	(m ²)
Administrativní budova F	1 554
Sklad C	969
Administrativní budova G	319
Stará vrátnice H	14
Archiv I	61
Archiv J	58
Výrobně-skladovací hala A+B	2 080
Výrobně-skladovací hala D	1 981
Výrobně-skladovací hala E	2 801
Výměník K	142
Čistička spodních vod L	33
CELKEM	10 012

Výrobně-skladovací hala A+B

Výrobně-skladovací prostory s označením „A+B“ se nacházejí na pozemku parc. č. st. 438, a jsou rozšířené přístavkem přístřešku na pozemek parc. č. 385/11. Jedná se o jednodílnou halu z montovaných ocelových dílců s opláštěním z vlnitého plechu, se světlíky, plášť je částečně zděný. Objekt není zateplen a není vytápěn. V části A je mostový jeřáb o nosnosti 2 000 kg. U objektu se nachází ocelový přístřešek s ALU trapéz krytinou u západní stěny budovy (v=4,5m). Okna v ocelových rámech jsou součástí opláštění budovy.

Skladová hala C

Skladová hala s označením „C“ se nachází na pozemku parc. č. st. 439. Jedná se o jednodílnou montovanou halu s částečně zděným obvodovým zdívkem. Opláštění je provedeno z vlnitého plechu, nosná konstrukce je ocelová, střešní konstrukci tvoří přirozeně světlý nosník. Vstupy do haly jsou tvořeny systémovými výsuvnými vraty. Tento sklad není vytápěn, vnitřní části jsou rozděleny na 3 zóny, které jsou odděleny lehkými ocelovými stěnami, přičemž součástí prostoru je vestavba.

Výrobně-skladovací hala D

Na pozemku parc. č. st. 436 je umístěn výrobně-skladovací prostor s označením D. Jedná se o jednoduchou montovanou halu, kdy část obvodových konstrukcí je zděných. Objekt není zateplen a není vytápěn. V části haly je mostový jeřáb o nosnosti 5 000 kg, dále se v objektu nachází zděná vestavba. Nad vestavbou v objektu je umístěno 5 el. bojlerů pro ohřev TUV a topení. Objekt přesahuje svými přístřešky severně na pozemek parc. č. 385/11, jeden zděný přístavek slouží jako šatny a zázemí pro zaměstnance, druhý zděný a další plechový přístavek slouží jako sklady. Okna v ocelových rámech jsou součástí opláštění budovy. Okna zděných přístaveb jsou plastová. Střecha objektu je mírně sedlovitá s alu trapéz krytinovou, podlahy objektu jsou betonové. Na střeše objektu jsou umístěny fotovoltaické panely, k datu místního šetření je na objektu umístěno celkem 80 panelů, které dosud nebyly zprovozněny.

Výrobně-skladovací hala E

Výrobně-skladovací prostory s označením E se nacházejí na pozemku parc. č. st. 437, opět budova přesahuje se svými přístřešky východně na pozemek parc. č. 385/11. Tato stavba zahrnuje prostory jako lakovna, sklad, dílna elektro, kancelář a venkovní přístřešek. Jedná se o čtyřlodní montovanou průmyslovou halu. Obvodový plášť a střešní plášť jsou tvořeny žebírkovým plechem, ocelovými konstrukcemi a opláštěním z trapézového vlnitého plechu. V objektu se nachází vestavba, která je využívána jako kancelářské prostory. V části objektu je mostový jeřáb o nosnosti 5 000 kg, v opačné části objektu jsou 3 el. bojlerů pro ohřev vody. Severně od budovy stojí vlastní TRAF0. Okna v ocelových rámech jsou součástí opláštění budovy. Vestavby jsou osazeny plastovými okny.

Administrativní budova F

Administrativní budova s označením F je hlavní administrativní budova průmyslového areálu nacházející se přímo u vjezdu na pozemku parc. č. st. 445 a st. 446 (vjezd je přes pozemek parc. č. 385/5). Administrativní budova je obdélníkového, podlouhlého tvaru a má dvě nadzemní podlaží, stavba je rozdělená do dvou sekcí provozně propojených v úrovni 1.NP a 2.NP. Z důvodu konfigurace terénu je spojení dvou částí budovy předěleno menším vnitřním schodištěm. Budova zděného konstrukčního systému prošla rozsáhlou rekonstrukcí spojenou s provedením nové obloukové střechy, výměnou výplní otvorů (nová plastová okna s izoL. zasklením) a kompletní úpravou vnitřních prostor vč. jejich vybavení. Poslední rekonstrukce týkající se prostor 2.NP proběhla v roce 2021.

V prostorách zázemí a soc. zařízeních je položena keramická dlažba, v kancelářích jsou většinou instalovány rastrové podhledy a položeny koberce. Okna v celém objektu jsou plastová s izolačním dvojsklem. Tato budova je kompletně vybavena vstupním fórem, kancelářemi, zasedací místností, kuchyňkami, sociálním zázemím a veškerými hygienickými a sociálními prostory.

Administrativní budova G

Na pozemku parc. č. 442 je umístěna administrativní budova s označením „G“ ve kterém k datu místního šetření má sídlo správce průmyslového areálu. Jedná se o zděnou, zateplenou stavbu s plochou střechou. Okna v celém objektu jsou plastová s izolačním dvojsklem. U budovy se nachází dvě mobilní budovy o rozměrech 6 x 2,42m. Modrá mobilní budova sloužila jako šatna je napojena na elektřinu, druhá bílá budova, kde jsou instalovány 3 WC jednotky, 3 umyvadla a 3 sprchové kouty je napojena na el. proud, vodovod a kanalizaci.

Stará vrátnice H

Vrátnice s označením „H“ se nachází na pozemku parc. č. st. 443. Jedná se o bývalou, zděnou, jednopodlažní vrátnici se starými dřevěnými okny, plochou střechou a lepenkovou krytinou, dnes sloužící vrátnému pouze jako zázemí.

Nová vrátnice M

Nová vrátnice s označením „M“ je umístěna na pozemku parc. č. 385/11, konkrétněji pozičně vedle staré vrátnice H. Jedná se o dočasnou stavu nezapsanou v katastru nemovitostí, která je sestavená ze 2 mobilních buněk.

Archiv I+J

Jedná se o dvě budovy sloužící jako archiv umístěné na pozemcích parc. č. st. 440 a parc. č. st. 441. Jsou to zděné budovy s vyvýšenou betonovou rampou. Jsou osazena luxferovými okny. Střechy mají ploché, pokryté asfaltovou lepenkou. Do budovy J zatéká. Vytápěné jsou el. přímotopy.

Výměník K

Výměník s označením „K“ se nachází na pozemku parc. č. st. 447. Výměník je ve vlastnictví společnosti Severočeská teplotárenská a.s., která zajišťuje pro areál dodávky tepla.

Čistička spodních vod L

Na pozemku parc. č. 444 je umístěna čistička spodních vod s označením „L“. Jedná se o zděnou budovu s plochou střechou a lepenkovou krytinou sloužící pro čištění spodních vod (ne však odpadních vod).

Technický stav:

Průmyslový areál pochází ze 70-80 let minulého století. Původně byl areál využíván pro skladování významné petrochemické společnosti. Po oddělení areálu v průběhu času došlo k významné rekonstrukci staveb.

Významné rekonstrukce byly ukončeny před cca 16 lety. Jednalo se hlavně o vnitřní rekonstrukce interiérů, a to především v administrativní budově F, dále pak jsou v halách vidět zánovní vyzdívky z lehkých tvárníc (budovy C a E) a zděné přístavby u budovy D. Další významná rekonstrukce proběhla přibližně před 10 lety, a to v hale E – byly zde vytvořeny nové dispoziční prostory pomocí OSB desek, pod kterými je instalovaná protihluková izolace.

Poslední významnou investicí byla instalace fotovoltaické elektrárny (FVE). Tato instalace nebyla dokončena, a FVE není v současné době kompletní a funkční.



Dispozice a výměry:

Zapitateln plocha Nemovitosti Hefaistos Property – Dolní Jretn (areál)

Označení	Název	Plocha	Koeficient	Plocha	
		(m ²)	(-)	(m ²)	
Administrativní budova F	A101	Mezipodest.	3,84	1	3,84
	A102	Zádveří	7,31	1	7,31
	A103	Chodba	63,89	1	63,89
	A104	Vstupn hala - recepce	58,55	1	58,55
	A105	řatna - ũklid	3,84	1	3,84
	A106	ũkl. komora	3,78	1	3,78
	A107	WC host	7,24	1	7,24
	A108	aj. kuch.	14,74	1	14,74
	A109	Kancelář	29,06	1	29,06
	A110	Kancelář	31,22	1	31,22
	A111	Kancelář	31,13	1	31,13
	A112	Kancelář	29,81	1	29,81
	A113	Kancelář	29,81	1	29,81
	A114	Kancelář	32,06	1	32,06
	A115	Kancelář	27,69	1	27,69
	A116	Kancelář, pokl.	16,75	1	16,75
	A117	Kancelář	29,86	1	29,86
	A118	Archiv	15,44	1	15,44
	B121	Schodiřt	10,46	1	10,46
	B122	Server	12,99	1	12,99
	B124	Kancelář	59,51	1	59,51
	B125	Kancelář	28,88	1	28,88
	B126	Kancelář	30,63	1	30,63
	B127	Kancelář	29,93	1	29,93
	B128	Kancelář	30,56	1	30,56
	B129	Kancelář	29,81	1	29,81
	B130	Kancelář	29,81	1	29,81
	B131	Kancelář	30,56	1	30,56
	B132	Kancelář	29,93	1	29,93
	B133	WC	16,44	1	16,44

Administrativní budova F	B134	WC	16,44	1	16,44
	B135	Mezipodest.	3,84	1	3,84
	A201	Schodiště	7,31	0	0
	A202	Archiv	12,99	1	12,99
	A203	Chodba	75,92	1	75,92
	A204	Zasedací místnost	27,99	1	27,99
	A205	WC	7,59	1	7,59
	A206	WC	7,59	1	7,59
	A207	Čaj. kuch.	14,75	1	14,75
	A208	Sekretariát	29,06	1	29,06
	A209	Kancelář	29,88	1	29,88
	A210	Kancelář	39,55	1	39,55
	A211	Kancelář	28,75	1	28,75
	A212	Kancelář	29,75	1	29,75
	A213	Kancelář	29,56	1	29,56
	A214	Kancelář	30,13	1	30,13
	A215	Kancelář	29,13	1	29,13
	A216	Kancelář	14,75	1	14,75
	A217	Archiv	15,44	1	15,44
	B221	Schodiště	7,71	0	0
	B222	Archiv	12,99	1	12,99
	B223	Chodba	59,27	1	59,27
	B224	Kancelář	27,75	1	27,75
	B225	Kancelář	30,63	1	30,63
	B226	Kancelář	29,56	1	29,56
	B227	Kancelář	29,56	1	29,56
	B228	Kancelář	28,75	1	28,75
	B229	Kancelář	28,75	1	28,75
	B230	Kancelář	29,56	1	29,56
	B231	Kancelář	29,56	1	29,56
	B232	WC	16,44	1	16,44
	B233	WC	12,64	1	12,64

Sklad C	1.01.	Sklad I	470,65	1	470,65
	1.02.	Sklad II	199	1	199
	1.03.	Sklad III	195	1	195
	1.04.	Vestavek skladu III	67,25	1	67,25
	1.05.	Terasa vestavku	74	0,5	37

Administrativní budova G	1.01.	Zádveří	12,5	1	12,5
	1.02.	Chodba	18	1	18
	1.03.	Chodba	31,7	1	31,7
	1.04.	Kancelář	14,25	1	14,25
	1.05.	Šatna ženy	12	1	12
	1.06.	WC ženy	8	1	8
	1.07.	WC a sprchy muži	14,9	1	14,9
	1.08.	Chodba	6,6	1	6,6
	1.09.	Předsíň šatna	5,3	1	5,3
	1.10.	Šatna muži	15,05	1	15,05
	1.11.	Kancelář	20,5	1	20,5
	1.12.	Předsíň kancelář	5,3	1	5,3
	1.13.	Kancelář	15,05	1	15,05
	1.14.	Kancelář	20,75	1	20,75
	1.15.	Sklad	2,55	1	2,55
	1.16.	Sklad	7,25	1	7,25
	1.17.	Kancelář	9,9	1	9,9
	1.18.	Kancelář	20,85	1	20,85
	1.19.	Sklad	2,35	1	2,35
	1.20.	Kuchyňka	5	1	5
	1.21.	Sklad	7,65	1	7,65
	1.22.	Kancelář	21,1	1	21,1
	1.23.	Kancelář	21	1	21
	1.24.	Kancelář	21	1	21

Stará vrátnice H	1.02.	Denní místnost	10	1	10
	1.02.	WC	4	1	4

Archiv I	1.02.	Dílna	47,45	1	47,45
	1.02.	WC	13,5	1	13,5

Archiv J	1.02.	Archiv I	14,5	1	14,5
	1.02.	Archiv II	15,1	1	15,1
	1.03.	Archiv III	14,55	1	14,55
	1.04.	Nakládací plošina	13,5	1	13,5

Výrobně-skladovací hala A+B	1.02.	Sklad B	125	1	125
	1.02.	Sklad B - přízemí	520	1	520
	1.03.	Sklad B - patro	520	1	520
	1.04.	Sklad A	650	1	650
	1.05.	Ocelový přístavek - sklad F	265	1	265

Výrobně-skladovací hala D	1.02.	Sklad "D"	870	1	870
	1.02.	Vestavek skladu "D"	14	1	14
	1.03.	Zámečnická dílna	702,8	1	702,8
	1.04.	Sklad	7	1	7
	1.05.	WC ženy	7,6	1	7,6
	1.06.	WC muži	10	1	10
	1.07.	Kuchyňka	25,35	1	25,35
	1.08.	Kuchyňka	12,1	1	12,1
	1.09.	Denní místnost	27,7	1	27,7
	1.10.	Kancelář vedoucího	12,45	1	12,45
	1.11.	Kancelář	25,35	1	25,35
	1.12.	Server	12,7	1	12,7
	1.13.	Kancelář	25,85	1	25,85
	1.14.	Kancelář	18,3	1	18,3
	1.15.	Sklad	11,1	1	11,1
	1.16.	Sklad	11,2	1	11,2
	1.17.	Šatna muži	58,3	1	58,3
	1.18.	Sprcha muži	16	1	16
	1.19.	Šatna ženy	16,6	1	16,6
	1.20.	Sprcha ženy	4,25	1	4,25
	1.21.	Ocelový přístavek	92,25	1	92,25

Výrobně-skladovací hala E	1.02.	Lakovna	1 310,00	1	1310
	1.02.	Kancelář	18	1	18
	1.03.	WC muži	8,8	1	8,8
	1.04.	Sklad	4	1	4
	1.05.	Sklad E-I	99	1	99
	1.06.	Kancelář	18,4	1	18,4
	1.07.	Sklad E-II	270,25	1	270,25
	1.08.	Sklad E-III	198,2	1	198,2
	1.09.	Chodba	70,3	1	70,3
	1.10.	Zasedací místnost	48,75	1	48,75

Výrobně-skladovací hala E	1.11.	Technická místnost	13,9	1	13,9
	1.12.	Kancelář	13,85	1	13,85
	1.13.	Kancelář	12,45	1	12,45
	1.14.	Kancelář	22,7	1	22,7
	1.15.	WC ženy	11,1	1	11,1
	1.16.	Šatna muži	11,2	1	11,2
	1.17.	Školící místnost	58,3	1	58,3
	1.18.	Šatna muži	24	1	24
	1.19.	Šatna muži	12,8	1	12,8
	1.20.	WC muži	10,75	1	10,75
	1.21.	Sprcha muži	20,35	1	20,35
	1.22.	Sklad dílny elektro	102,25	1	102,25
	1.23.	Kancelář	27,5	1	27,5
	1.24.	Dílna	58,11	1	58,11
	1.25.	Šatna muži	28	1	28
	1.26.	Kuchyňka	12,85	1	12,85
	1.27.	Sprchy	9	1	9
	1.28.	WC muži	10,6	1	10,6
	1.29.	Ocelový přístavek	102,4	1	102,4
	2.01.	Šatna muži	10,25	1	10,25
	2.02.	Denní místnost	15,7	1	15,7
	2.03.	Sprchy muži	4,2	1	4,2
	2.01.	Archiv	27,5	1	27,5
	2.01.	Schodiště	8,2	1	8,2
	2.02.	Vnitřní terasa	58,3	1	58,3
	2.03.	Archiv	20,8	1	20,8
	2.04.	Kancelář	31,75	1	31,75
2.05.	Zasedací místnost	16,35	1	16,35	

Výměník K	1.02.	Dílna	83	1	83
	1.02.	Výměníková stanice	58	1	58
	1.03.	WC	2,2	1	2,2

Čistička spodních vod L	1.02.	Technická místnost	24,65	1	24,65
	1.02.	Čerpací technologie	8,2	1	8,2

CELKEM			10 064 m²	-	10 012 m²
---------------	--	--	-----------------------------	----------	-----------------------------

Využití plochy dle územního plánu

Nemovitost Hefastos Property – Dolní Jiřetín se dle územního plánu obce Horní Jiřetín nachází na ploše VX – plochy výroby a skladování.



VX PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VX – plochy výroby a skladování

Hlavní funkční využití:

- stavby a zařízení pro průmyslovou výrobu a skladování, stavby a zařízení pro velkoobchodní prodej a distribuci.

Přípustné funkční využití:

- zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení a zařízení drobné výroby a služeb; stavby dopravní a technické infrastruktury, včetně ploch a zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů.

Podmíněně přípustné funkční využití:

- bydlení, ubytovací zařízení. Podmínkou je, že budou splněny příslušné hygienické limity pro stavby pro bydlení.

Nepřípustné funkční využití:

- veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání:

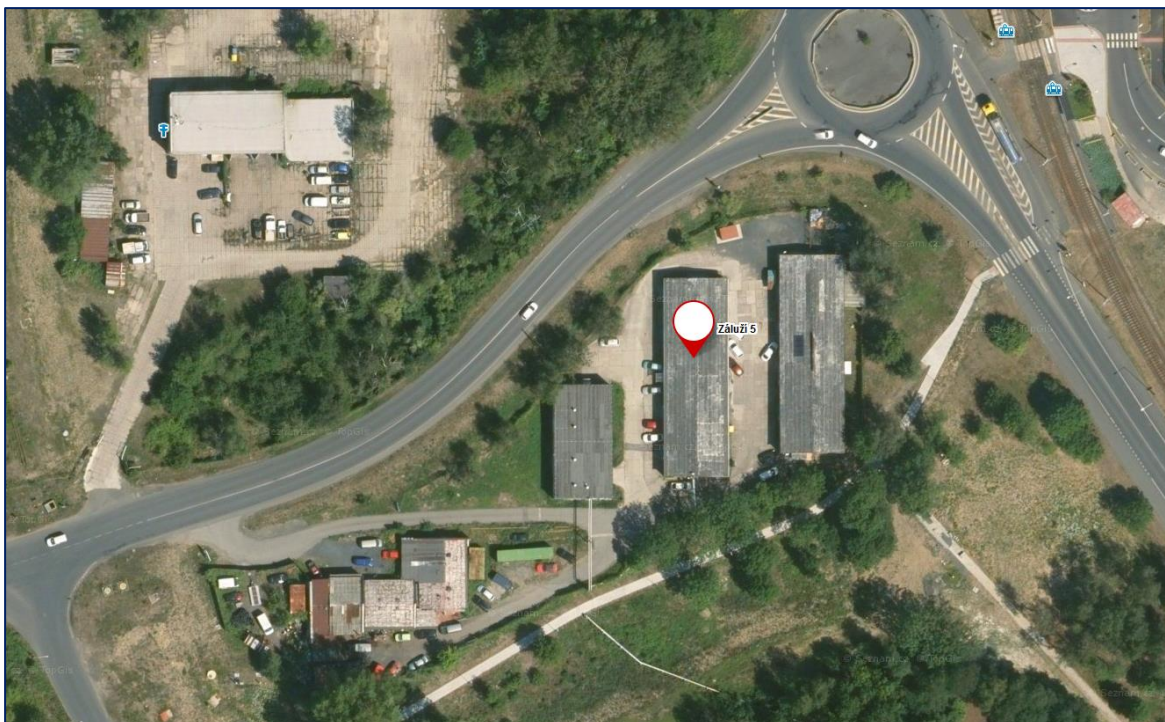
- Maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 75 %; Minimální zastoupení zeleně na pozemku: 10 %; Maximální výška nadzemních objektů: 12,0 m (měřeno od průměrné hladiny upraveného terénu).

ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA V ZÁLUŽÍ:

Jedná se o jednopodlažní zděnou budovu s mírně sklonitou sedlovou střechou. V budově jsou umístěny kanceláře, sklady a zázemí. V okolí budovy je dostatečná manipulační plocha a místa pro parkování. Budova není napojena na plyn. Topení a TUV zajišťuje elektrokotel. Budova je napojena na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci. Celková užitná plocha činí 487 m².

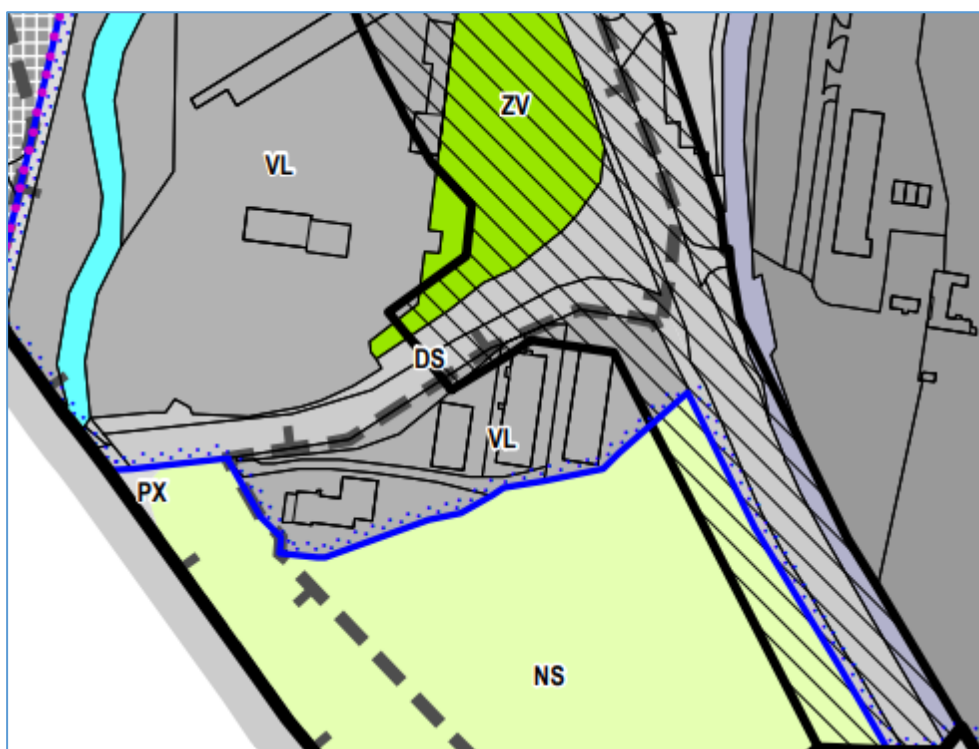
Započitatelná plocha Nemovitosti Hefaistos Property – Záluží u Litvínova (administrativní budova)

	Název	Plocha	Koeficient	Plocha
		(m ²)	(-)	(m ²)
1	Kancelář	17,51	1	17,51
2	Kancelář	17,85	1	17,85
3	Kancelář	36,64	1	36,64
4	Kancelář	17,87	1	17,87
5	Kancelář ředitele	31	1	31
6	Kancelář	17,97	1	17,97
7	Kancelář	17,97	1	17,97
8	Kancelář	18,11	1	18,11
9	Kancelář	18,03	1	18,03
10	Kancelář	17,51	1	17,51
11	Sklad	2,77	1	2,77
12	Kancelář	17,44	1	17,44
13	Kancelář	18,01	1	18,01
14	Kancelář	18,03	1	18,03
15	Kancelář	17,96	1	17,96
16	Kancelář	17,48	1	17,48
17	Zasedací místnost	16,86	1	16,86
18	Vstup	8,41	1	8,41
19	Předsíň WC muži	5,21	1	5,21
20	Pisoáry muži	4,71	1	4,71
21	WC muži	1,54	1	1,54
22	WC muži	1,54	1	1,54
23	WC ženy	1,62	1	1,62
24	Předsíň WC ženy	1,62	1	1,62
25	Úklid + bojler	3,38	1	3,38
26	Sprcha	2,05	1	2,05
27	Kuchyňka	11,39	1	11,39
28	Kancelář	17,89	1	17,89
29	Kancelář	18,01	1	18,01
30	Kancelář	17,75	1	17,75
31	Technická místnost	4,07	1	4,07
32	Chodba	68,69	1	68,69
CELKEM		487		487



Využití plochy dle územního plánu

Nemovitost Hefastos Property – Záluží u Litvínova se dle územního plánu hlavního obce Horní Jiřetín nachází na ploše VL – lehký průmysl.



VL VL VL - lehký průmysl

VL – lehký průmysl

Hlavní využití:

- stavby pro lehkou výrobu,
- stavby pro logistiku a skladování,
- stavby pro aplikovaný výzkum a vývoj,
- stavby pro pěstitelskou a chovatelskou činnost,
- stavby a zařízení pro zpracování dřeva s nezbytným zázemím (administrativa, péče o zaměstnance, sklady apod.).

Přípustné využití:

- stavby provozoven pro drobnou a řemeslnou výrobu,
- prodejní sklady,
- stavby pro nakládání s komunálním odpadem (sběrné dvory, třídící linky),
- místní a účelové komunikace, zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,
- vodní plochy,
- parkoviště na terénu,
- čerpací stanice pohonných hmot, myčky automobilů,
- plochy zeleně,
- nezbytná vedení a zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné funkční využití:

- bydlení – pouze pro majitele provozovny nebo služební byty pro zaměstnance, s podmínkou umístění mimo bezpečnostní (ochranné) pásmo průmyslového areálu Chempark Záluží,
- fotovoltaická zařízení pro výrobu elektrické energie – v k.ú. Záluží u Litvínova a k.ú. Růžodol, ve zbývajícím území jen za podmínky umístění fotovoltaických panelů na střeších výrobních a skladových objektů,
- plocha Z24 – realizace záměru je podmíněna dopravním napojením na tzv. Chudeřínskou spojku (koridor X03) přes plochu Z23.

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím,
- stavby pro termické a energetické využití odpadů a pro likvidaci nebezpečných odpadů,
- činnosti, které nesplňují imisní limity pro ochranu zdraví lidí dle přílohy č. 1 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění.

Movité věci (fotovoltaická elektrárna – FVE – panely a měnič)

V roce 2022 byl zpracován Projektový návrh (orientační návrh, nikoliv zcela kompletně zpracovaný Projekt) na instalaci fotovoltaické elektrárny na střechách budov průmyslového areálu Nemovitosti Hefaistos Property – Dolní Jiřetín. Tento projekt počítá s instalací celkem 1 097 FVE panelů s celkovým instalovaným výkonem 499,13 kWp v DC (tj. ve stejnosměrném proudu), který by měl být rozložen na šikmé střechy budov se sklonem 20°. FVE panely by měly být orientovány převážně na východ-západ, případně na jih. Střešní konstrukce jsou vhodné pro umístění dalších panelů bez nutnosti výrazných stavebních úprav.

Projekt zahrnuje návrh zapojení jednotlivých řetězců panelů do střídačů, které by měly být umístěny v technologicky větraných místnostech pod střechou nebo přímo na střeše, pokud by to bylo možné. Zároveň by měla být instalována potřebná podpůrná konstrukce a kabeláž. Systém je dimenzován tak, aby nepřekročil maximální výkon rozvaděče a zajistil bezpečný přenos elektrické energie z FVE do distribuční sítě hlavního rozvaděče v blízkosti trafostanice.

Instalace FVE dle Projektového návrhu nebyla kompletně dokončena, a FVE není ani funkční.

Skutečný stav:

Na střeše haly D (na pozemku parc. č. st. 436, pozemek i stavba ve vlastnictví Hefaistos) je k datu místního šetření, tj. k datu 9. 10. 2024, instalováno 80 kusů fotovoltaických panelů, které jsou Předmětem ocenění, přičemž každý panel má maximální výkon 665 Wp. Panely jsou rozděleny na 132 obdélníkových buněk a téměř plně využívají plochu střechy. K těmto panelům je připojen třífázový síťový měnič s výkonem 110 kW, který je umístěn uvnitř haly D.

Původně byla v plánu instalace bateriového úložiště o kapacitě 12,5 kW v hale E, tato instalace ale nebyla realizována. Stávající systém, není připojen do distribuční sítě, ale všechny jeho komponenty jsou považovány za zánovní. Systém je připraven k okamžitému napojení na rozvodnou síť, což zahrnuje kompletní kabeláž a montážní práce provedené na střeše. Instalace splňuje požadavky na bezpečnost a efektivitu provozu v rámci průmyslového objektu.



Právní vady, omezení:

konkrétní omezení uvedena na listech vlastnictví č. 225,248 pro k.ú. Dolní Jiřetín a dále listech vlastnictví č. 2567, 2577, k.ú. Záluží u Litvínova, tyto listy vlastnictví jsou k dispozici v rámci příloh elektronického výběrového řízení: www.verejnedrazby.cz/A7500

Právní vady a omezení, která v důsledku zpeněžení v rámci insolvenčního řízení zanikají, jsou uvedena v další části tohoto informačního memoranda.

Ostatní, upozornění:

Jedná se o společný prodej z majetkové podstaty dlužníka BIS Euromont a.s. v insolvenčním řízení vedeném Městského soudu v Praze pod sp. zn. MSPH 60 INS 5966/2024 a vlastníka společnosti Hefaistos Property, s.r.o.. Insolvenční správce je v souladu s ust. § 280 insolvenčního zákona oprávněn níže uvedené položky spadající do majetkové podstaty dlužníka zpeněžit.

Cena dosažená ve výběrovém řízení podléhá schválení insolvenčního správce a souhlasu zajištěného věřitele.

Konečná výše kupní ceny podléhá schválení ze strany prodávajícího (insolvenčního správce a zajištěného věřitele); vítěz výběrového řízení je svou nabídkou vázán nejdéle 60 (šedesát) dnů od skončení výběrového řízení.

K uzavření kupní smlouvy dojde nejdříve po zaplacení celé částky kupní ceny.

Kupní cena musí být ze strany kupujícího uhrazena nejpozději do 60 dnů ode dne, kdy bude kupujícímu sděleno, že došlo k odsouhlasení výše kupní ceny ze strany prodávajícího (insolvenčního správce a zástupce věřitelů).

Předmět prodeje je prodáván a předáván tak, jak stojí a leží (úhrnkem) ve smyslu § 1918 občanského zákoníku, je-li dle platných právních předpisů takový prodej možný s ohledem na charakter zpeněžovaného majetku, a kupující je povinen převzetí věcí v takovém stavu akceptovat.

Kupující bude zavázán převzít Předmět prodeje na výzvu prodávajícího v určené lhůtě s tím, že k datu převzetí přejde nebezpečí škody, avšak v případě, kdy se kupující opozdí s převzetím, přejde nebezpečí škody na kupujícího uplynutím lhůty stanovené v převzetí; náklady spojené s převzetím nese výhradně kupující.

Kupující nemá právo vymínit si jakoukoli vlastnost Předmětu prodeje; prodávající neponese žádnou odpovědnost za stav Předmětu prodeje a nezaručí, že kupující bude moci předmět prodeje využít k účelu zamýšlenému kupujícím.

Prodávající nepřebírá žádnou záruku za jakékoli vlastnosti Předmětu prodeje a vylučuje se (omezuje) odpovědnost za vady předmětu prodeje v plném rozsahu, v němž právní řád České republiky takové vyloučení (omezení) připouští.

Kupující se předem vzdá práv z vadného plnění, zejména pak práva žádat opravu, výměnu věci nebo slevu z kupní ceny či práva od smlouvy odstoupit, to vše ve smyslu § 1916 odst. 2 občanského zákoníku.

Vítěz výběrového řízení (kupující) se zavazuje uhradit správní poplatky spojené se vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí a s výmazem právních vad předmětu převodu, které zaniknou v důsledku zpeněžení.

Dle ust. § 167 odst. 4 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona, v platném znění, zpeněžením věci, práva nebo jiné majetkové hodnoty v insolvenčním řízení zaniká zajištění pohledávky zajištěného věřitele, a to i v případě, že nepodal přihlášku své pohledávky.

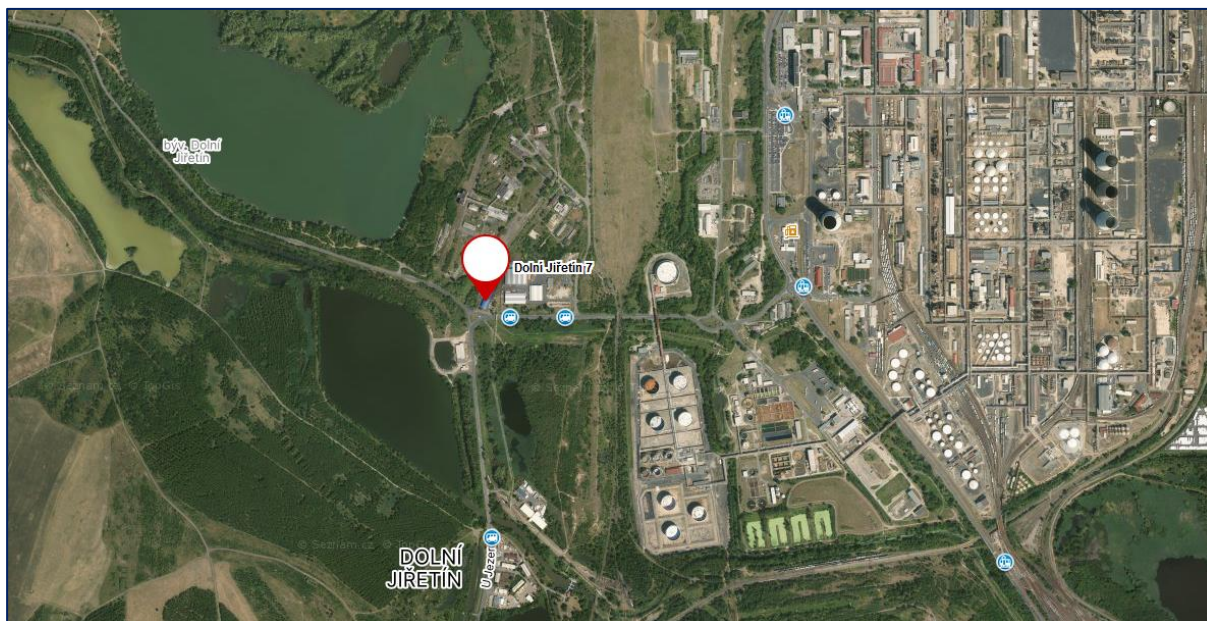
Dle ust. § 285 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona, v platném znění, zpeněžením majetkové podstaty zanikají v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku, účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, účinky doručení vyzoomění o zahájení exekuce a účinky vydaných exekučních příkazů, jakož i ostatní závady vážnoucí na zpeněžovaném majetku, včetně neuplatněných předkupních práv podle § 284 odst. 3 a 4 insolvenčního zákona a včetně závad zapsaných ve veřejném seznamu, není-li dále stanoveno jinak:

Nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak, zpeněžením majetkové podstaty v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku, nezanikají služebnosti a reálná břemena, s výjimkou těch, které jsou v insolvenčním řízení neúčinné. Z uvedených důvodů nemají výše uvedená zástavní práva, předkupní práva, omezení vlastnických práv z důvodů uvedených exekucí, ani omezení vlastnických práv ve prospěch insolvenčního správce vliv na hodnotu prodávaných nemovitých věcí.

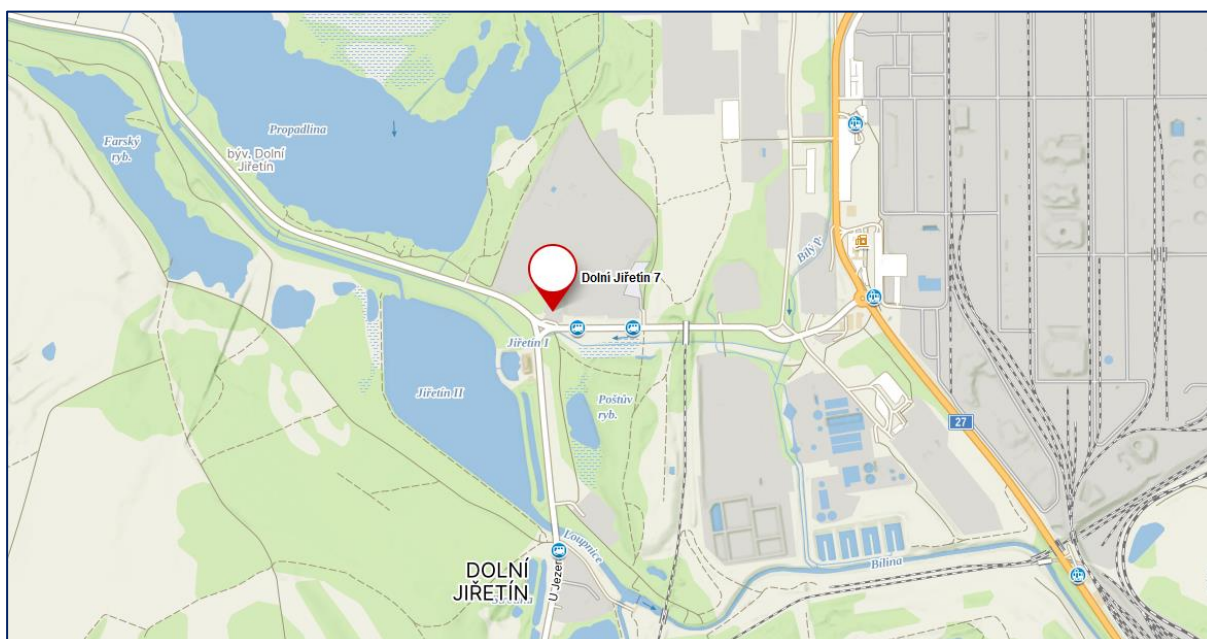
Předmět prodeje se prodává ve stavu, jak stojí a leží (úhrnkem) dle § 1918 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Poloha nemovitostí

Nemovitosti Hefaistos Property a BIS Euromont a.s. – Dolní Jiřetín (areál) se nachází v Dolním Jiřetíně, obec Horní Jiřetín, okrese města Most, Ústecký kraj. Zástavba této lokality byla v 70. a 80. letech 20. století zamezená ve prospěch těžební činnosti, tedy těžby hnědého uhlí. Jedná se tak o chráněné ložiskové území. Veřejná doprava (autobusová zastávka) je v blízkosti Nemovitosti Hefaistos Property – Dolní Jiřetín, nicméně autobusové intervaly jsou dlouhé. Předmětné nemovitosti – Dolní Jiřetín jsou vzdálené cca 6 km od města Most, kde se nachází veškerá občanská vybavenost.



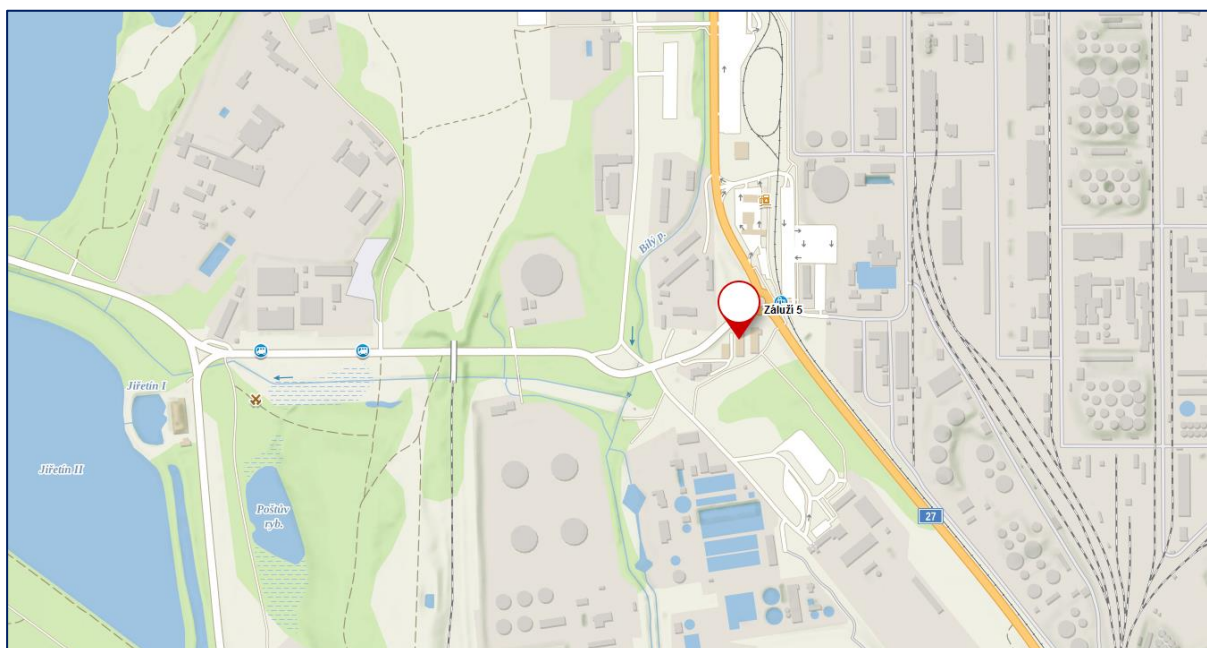
Adresa: Dolní Jiřetín 7, 434 01 Horní Jiřetín - Dolní Jiřetín
GPS: 50.5554542N, 13.5889200E



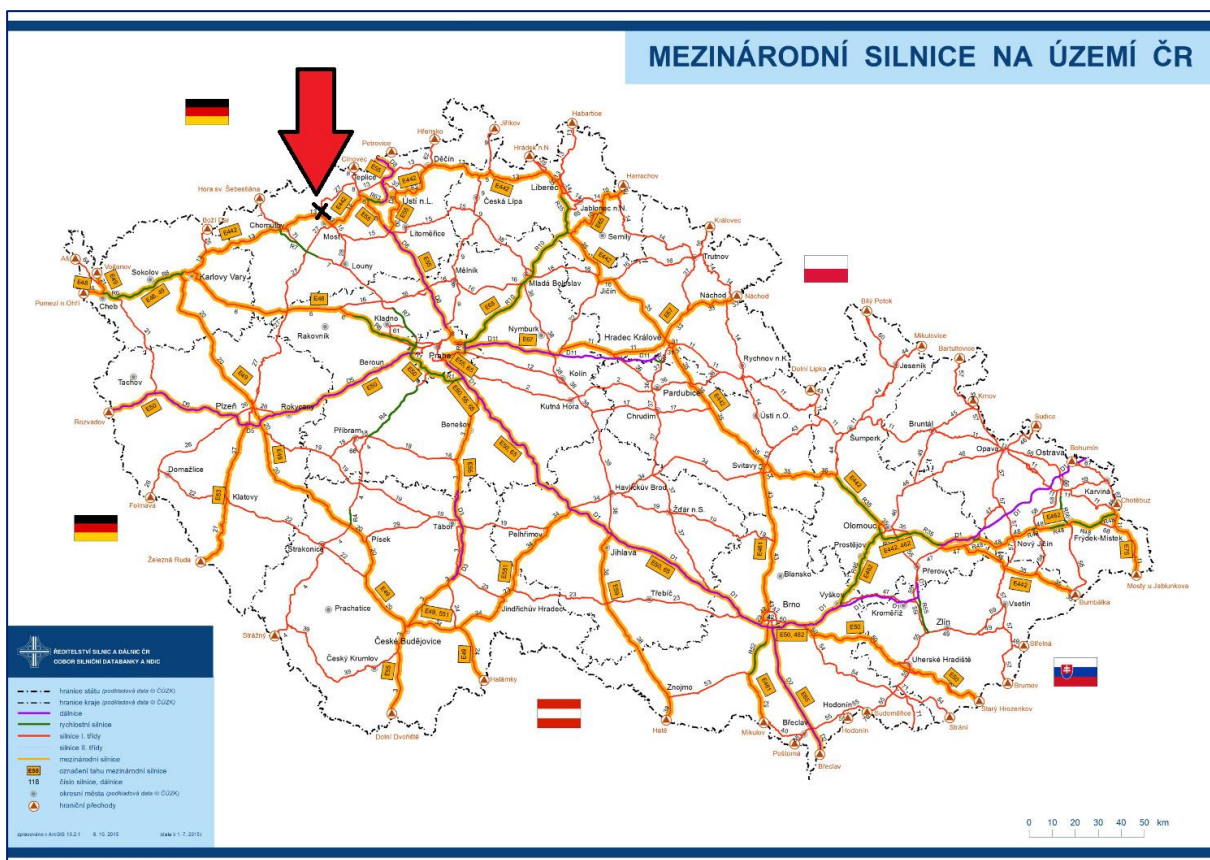
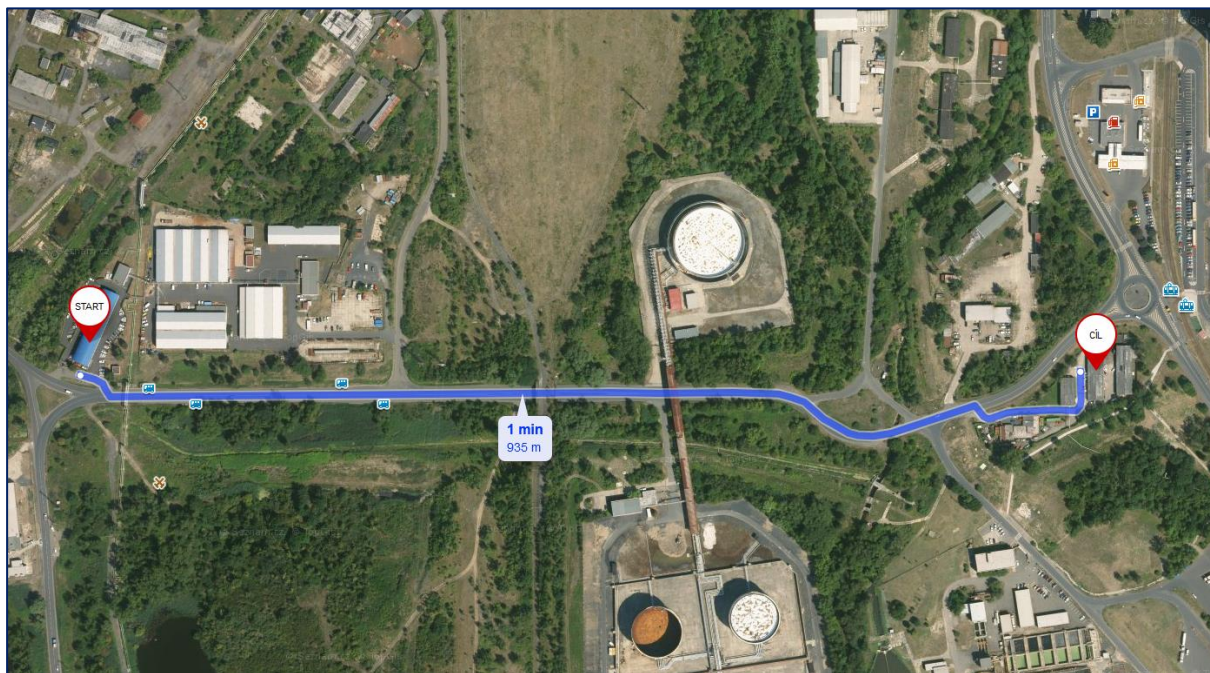
Nemovitost Hefastos Property – Záluží u Litvínova (administrativní budova s pozemky) se nachází v katastrálním území Záluží u Litvínova, v obci Litvínov, okresu Most, Ústecký kraj, v bezprostřední blízkosti obce Horní Jiřetín. Zástavba této lokality byla v 70. a 80. letech 20. století zamezená ve prospěch těžební činnosti, tedy těžby hnědého uhlí. Jedná se tak o chráněné ložiskové území. Veřejná doprava (autobusová zastávka) je v blízkosti Nemovitosti Hefastos Property – Záluží u Litvínova, nicméně autobusové intervaly jsou dlouhé. Předmětná Nemovitost Hefastos Property – Záluží u Litvínova je vzdálená cca 6 km od města Most, kde se nachází veškerá občanská vybavenost.



Adresa: Záluží 5, 436 01 Litvínov - Záluží
GPS: 50.5552322N, 13.6013403E

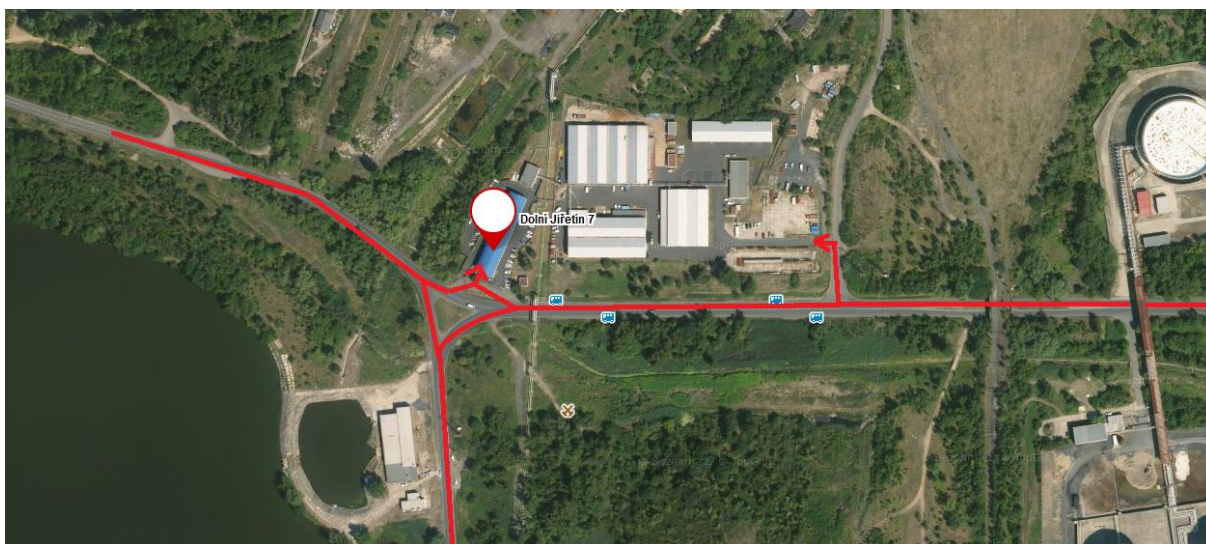


Areal Dolní Jiřetín a administrativní budova Záluží jsou od sebe vzdáleny cca 935 m:

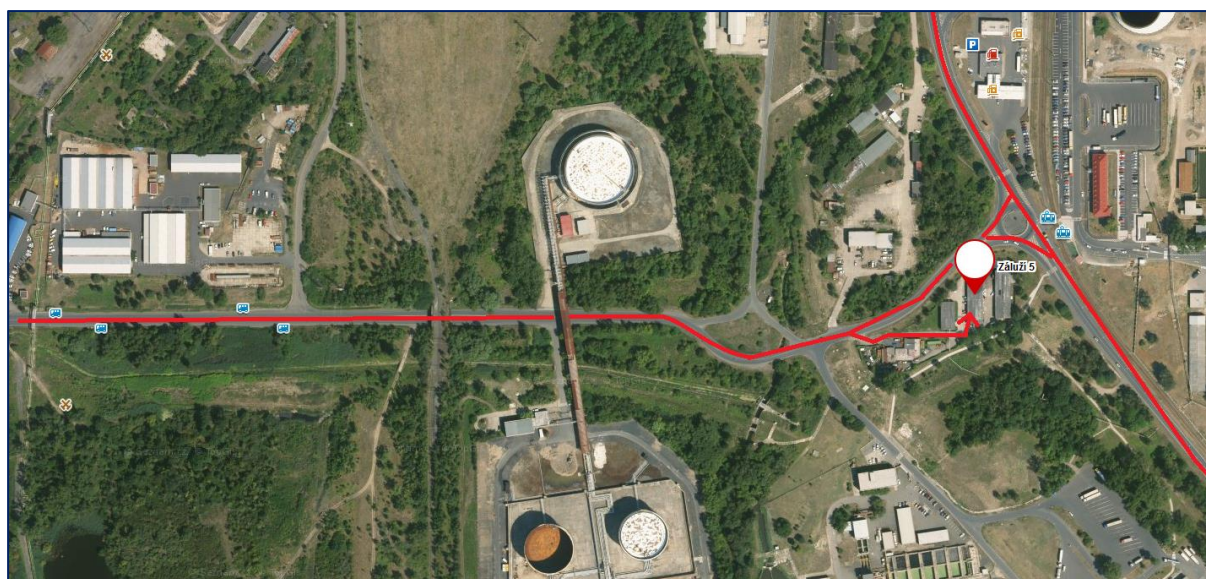


Přístup k nemovitostem

Přístup do areálu Dolní Jiřetín je zajištěn z asfaltové komunikace III/0272 (větší část ve vlastnictví Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem - Správa a údržba silnic Ústeckého kraje, příspěvková organizace, Ruská 260/13, Pozorka, 417 03 Dubí), která je napojena na silnici I/27 a dále na komunikaci III/2541, pozemek parc. č. 970/6 je ve vlastnictví ORLEN Unipetrol a.s., Milevská 2095/5, Krč, 14000 Praha 4).



Přístup k administrativní budově je zajištěn z asfaltové komunikace III/0272 (větší část ve vlastnictví Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem - Správa a údržba silnic Ústeckého kraje, příspěvková organizace, Ruská 260/13, Pozorka, 417 03 Dubí), která je z kruhového objezdu dále napojena na silnici I/27, pozemek parc. č. 970/6 je ve vlastnictví ORLEN Unipetrol a.s., Milevská 2095/5, Krč, 14000 Praha 4).



Vzdálenosti:

Litvínov (centrum)	6,8 km
Most (centrum)	9,2 km
Děčín	77 km
Ústí nad Labem	51 km
Praha	96 km
Brno	307 km
Ostrava	430 km

Lokace, dopravní dostupnost:

Litvínov - Chempark Záluží, areál chemických provozů ležící mezi Mostem a Litvínovem, je největším chemickým areálem v Česku. Jeho význam se do budoucna ještě zvýší, neboť byla zahájena výstavba nové polyetylenové jednotky, která je svým rozsahem největší investicí v historii českého petrochemického průmyslu a bude patřit mezi nejmodernější výrobní zařízení svého druhu v Evropě.

Silnice I/27 je silnice první třídy procházející v severojižním směru západní a severní část Česka. Na jihu začíná na hraničním přechodu v Železné Rudě, prochází Klatovy, Plzeň, Kralovicemi, Žatcem, Mostem, Litvínovem a končí v Dubí. Silnice I/27 vede ze severních Čech přes západní Čechy do Německa, propojuje Ústecký a Plzeňský kraj s Jihočeským krajem.

Autobusová zastávka:

Nejbližší autobusové zastávky „Horní Jiřetín, Dolní Jiřetín, odb.Centrum“ a „Horní Jiřetín, Dolní Jiřetín, roz.“ jsou v bezprostřední blízkosti areálu – přímo před areálem.

Spoje č. 12,18

Tramvajová zastávka:

Nejbližší tramvajová zastávka „Litvínov, Záluží, zdrav.stř.“ je ve vzdálenosti 584 m od administrativní budovy, pěšky trvá cca 9min a cca 1,5 km od areálu Dolní Jiřetín, autem trvá cca do 3 minut

Spoje č. 1,3,4,40

Vlaková stanice:

Nejbližší vlaková stanice „Most-Kopisty“ je ve vzdálenosti cca 2,6 km od administrativní budovy, autem trvá cesta cca do 3 min, od areálu Dolní Jiřetín je vlaková stanice ve vzdálenosti cca 3,3 km, cesta autem trvá cca do 4 min.