



INFORMAČNÍ MEMORANDUM

**Prodej spedičního areálu s užitnou plochou
3.047 m², pozemky celkem 23.358 m², z majetku
STEBAL logistic, spol. s r.o., Dubí-Bystřice**

WWW.VEREJNEDRAZBY.CZ/A8000

areál Horská 302, 417 02 Dubí – Bystřice



Informace o výběrovém řízení A8000:

Prodej probíhá formou 3. kolového elektronického výběrového řízení („VŘ“) na adrese:

www.verejnedrazby.cz/A8000

Výběrové řízení („VŘ“) na prodej spedičního areálu s užitnou plochou 3.047 m², pozemky celkem 23.358 m², z majetku STEBAL logistic, spol. s r.o., Dubí-Bystřice

Termín složení kaucí a doručení Smlouvy o složení kaucí:	do 22.09.2026 do 15:00 hod.
Termín podání cenové nabídky (2. kolo):	do 23.09.2026 do 12:00 hod.*
Termín podání finální nabídky (3. kolo):	do 25.09.2026 do 12:00 hod.*
Minimální požadovaná cena	37.825.000,- Kč
Požadovaná kaucí	850.000,- Kč
Číslo účtu pro složení kaucí	2501886179/2010

*Nabídku kupní ceny může účastník, který v rámci prvního kola výběrového řízení A8000 uzavřel Smlouvu o složení kaucí a řádně uhradil kaucí, učinit buď elektronicky v systému, nebo v písemné formě v zapečetěné obálce, a to na předepsaném formuláři sloužícím k podání nabídky.

Výherce VŘ neplatí žádnou provizi zprostředkovateli nad rámec vysoutěžené (konečné) ceny dosažené ve VŘ, ani poplatky za přípravu smluvní dokumentace

Pokud se účastník VŘ stane vítězem VŘ (výhercem), bude kaucí započtena na kupní cenu; pokud se účastník VŘ nestane vítězem VŘ (výhercem), bude kaucí účastníkovi vrácena v souladu s podmínkami VŘ.

Kontaktní osoba:

Bc. Petr Stejskal, DiS., tel.: +420 739 003 015, mail: stejskal@gaute.cz

Bc. Petr Charvát, tel.: +420 739 602 406, mail: charvat@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:

Předmětem prodeje jsou nemovité věci, a to věci sepsané do soupisu majetkové podstaty dlužníka STEBAL logistic, spol. s r.o., IČO 27329313, se sídlem Horská 302, 417 02 Dubí

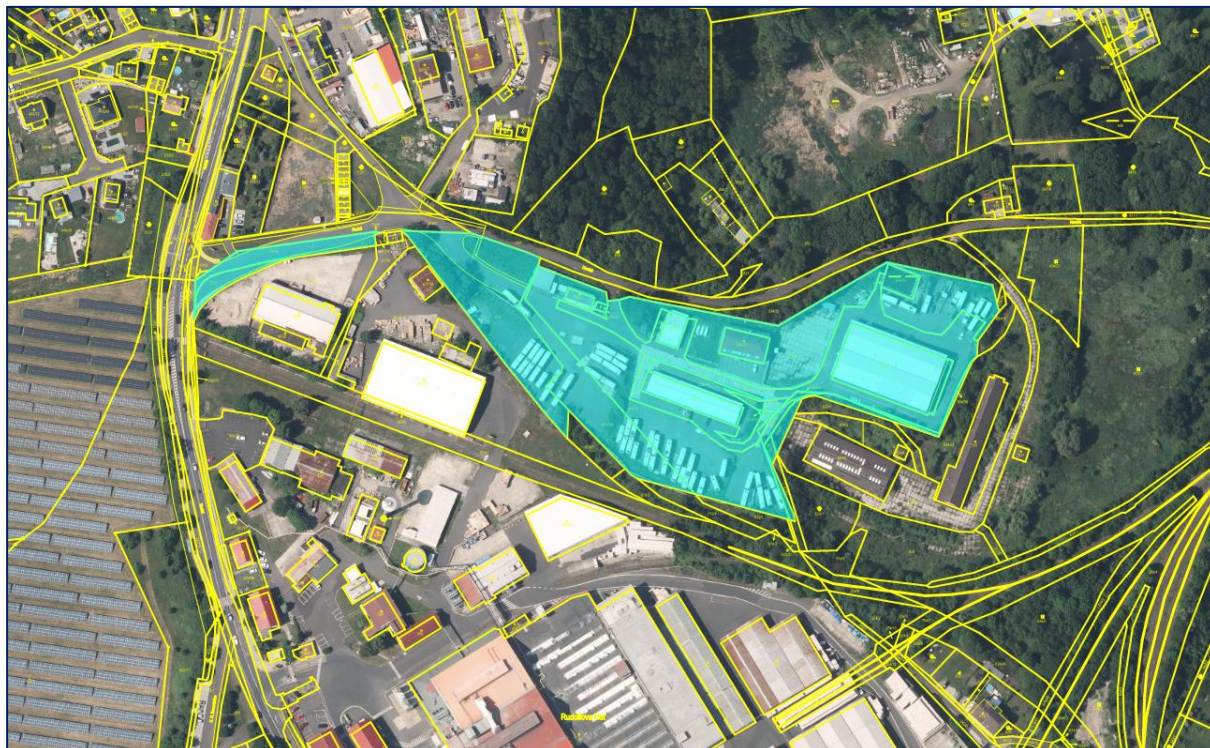
věci nemovité:

- pozemek parc.č. 618, ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 623/4, ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 624/6, ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 634/9, ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 634/13, vodní plocha,
- pozemek parc.č. 634/14, ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 634/15, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., zp.využití jiná stavba,
- pozemek parc.č. 634/16, ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 634/17, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., zp.využití jiná stavba,
- pozemek parc.č. 634/18, ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 634/19, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., zp.využití jiná stavba,
- pozemek parc.č. 634/20, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e., zp.využití jiná stavba, bez LV,
- pozemek parc.č. 634/21, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., zp.využití jiná stavba,
- pozemek parc.č. 634/29, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 302, zp.využití jiná stavba, v části obce Bystřice,
- pozemek parc.č. 634/50, ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 634/51, ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 634/52, ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 634/53, ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 634/54, ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 634/55, ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 634/56, ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 634/57, ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 730/1, ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 730/4, ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 730/5, ostatní plocha,

to vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 1708 pro katastrální území Dubí-Bystřice, obec Dubí, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Teplice (tyto nemovité věci také jen „nemovitosti“).



Katastrální mapa:



Popis předmětu prodeje:

Jedná se o prodej nemovitých věcí v rámci zpeněžení majetkové podstaty dlužníka STEBAL logistic, spol. s r.o., IČO 27329313, se sídlem Horská 302, 417 02 Dubí, v insolvenčním řízení vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem pod sp. zn. KSUL 63 INS 22274/2024.

Areál tvoří jeden funkční celek nepravidelného půdorysného tvaru s celkovou užitnou plochou 3.047 m² a pozemkovým zázemím 23.358 m². Pozemky jsou mírně svažité a jsou využívány průmyslovým areálem s budovami, halami a množstvím vnějších zpevněných ploch, hlavním využitím areálu byla spediční doprava, parkování nákladních automobilů, údržba, servis. Areál se nachází ve městě Dubí, části Bystřice, je přístupný z ulice Horská, respektive z ulice Ruská. V nejbližším okolí se nacházejí obdobné průmyslové areály.

Pozemkové parcely č. 730/1, 730/4 a 730/5 tvoří samostatný celek, jež je využíván částí veřejné komunikace ulice Ruská a nachází se na nich stavba silnice s živičným povrchem

Dispoziční řešení areálu:

název objektu	podlažnost	zastavěná plocha (m ²)	podlažní plocha (m ²)
Správní budova	1.NP	189	160,7
Administrativní budova č.p.302	2.NP	346	626,6
Hala	1.NP	574,2	545,5
Dvojhala	1.NP	1728,9	1644,2
Sklad	1.NP	88,2	70,7
CELKEM		2926,3	3047,7



Správní budova na pozemkové parcele č. 634/19

Jedná se o nepodsklepenou správní budovu s jedním nadzemním podlažím se sedlovou střechou a s hlavními půdorysnými rozměry cca 10,9 x 17,15 m. V budově se nachází administrativně správní zázemí areálu včetně sociálního zázemí. Budova není v současnosti užívána. Nosné konstrukce budovy vytvořeny ze 6-ti prostorových buněk s půdorysnými rozměry 7,2 x 3,6 m. Střecha je sedlová. V budově jsou provedeny silnoproudé a slaboproudé (data) elektrické rozvody. Budova je vytápěna teplovodním systémem ústředního vytápění se zdrojem vody z plynového kotle. Budova je napojena na areálové rozvody vodovodu, kanalizace, elektrické energie a plynovodu.



název objektu	parcelní číslo	podlažnost	zastavěná plocha (m ²)	podlažní plocha (m ²)
Správní budova	634/19	1.NP	189	160,7

Technický stav a stáří stavby:

Celkový stav objektu je velmi dobrý a odpovídá stáří stavby a dosavadního způsobu užívání s pravidelnou údržbou a prováděním modernizací. Budova je užívána pravděpodobně od roku 1988. V průběhu své existence byla budova rekonstruována modernizována.

Administrativní budova č.p. 302 na pozemkové parcele č. 634/29

Jedná se o nepodsklepenou administrativní budovu se dvěma nadzemními podlažími s polovalbovou střechou a s hlavními půdorysnými rozměry cca 24,43 x 14,03 m. V budově se nacházejí administrativní prostory včetně sociálního zázemí. Budova není v současnosti užívána, resp. dle uzavřených nájemních smluv má nájemce pronajaté kancelářské prostory v přízemí s výměrou 53 m². Budova je založena na krátkých pilotách. Nosné konstrukce budovy jsou dřevěné (rámová konstrukce). Schodiště je dřevěné dvouramenné. Střecha je polovalbová s dřevěným krovem s krytinou z asfaltových šindelů. V budově jsou provedeny silnoproudé a slaboproudé (data) elektrické rozvody. Budova je vytápěna teplovodním systémem ústředního vytápění se zdrojem vody z plynového kotle. Teplá voda je centrálně v zásobníku. Budova je napojena na areálové rozvody vodovodu, kanalizace, elektrické energie a plynovodu.



název objektu	parcelní číslo	podlažnost	zastavěná plocha (m ²)	podlažní plocha (m ²)
Administrativní budova č.p.302	634/24	2.NP	346	626,6

Technický stav a stáří stavby:

Celkový stav objektu je dobrý a odpovídá stáří stavby a dosavadnímu způsobu užívání s běžnou údržbou. Budova je užívána od roku 1999.

Hala na pozemkové parcele č. 634/17

Jedná se o nepodsklepenou lehkou průmyslovou jednodílnou halu s jedním nadzemním podlažím se sedlovou střechou a s hlavními půdorysnými rozměry cca 50,86 x 11,29 m. Hala je v současnosti užívána nájemcem jako zámečnická dílna. Nosná svislá konstrukce je z ocelových sloupů. Střecha je sedlová z ocelových vazníků a příčníků. Obvodový a střešní plášť je ze sendvičových panelů KINGSPAN. Klempířské prvky jsou úplné systémové. Okna jsou plastová s izolačním zasklením. Vrata jsou automatická. Vnitřní a vnější povrchy obvodových stěn jsou tvořeny povrchy sendvičových panelů. Podlaha je betonová. V hale jsou provedeny silnoproudé elektrické rozvody. Hala je vytápěna teplovzdušně. Teplá voda je připravována elektrickým průtokovým ohříváčem. Hala je napojena na areálové rozvody vodovodu, kanalizace, elektrické energie a plynovodu.



název objektu	parcelní číslo	podlažnost	zastavěná plocha (m ²)	podlažní plocha (m ²)
Hala	634/17	1.NP	574,2	545,5

Technický stav a stáří stavby:

Celkový stav objektu je velmi dobrý a odpovídá stáří stavby a dosavadního způsobu užívání s prováděnou údržbou a modernizacemi. Hala je užívána cca od roku 1988. V roce 2013 bylo provedeno zateplení haly spočívající ve výměně obvodového a střešního pláště včetně výměny vrat v obvodových stěnách a včetně zateplení podezdívky.

Dvojhala na pozemkové parcele č. 634/15

Jedná se o nepodsklepenou provozně nepropojenou dvojhalu s jedním nadzemním podlažím se sedlovými střechami a s celkovými hlavními půdorysnými rozměry cca 54,66 x 31,63 m. V současnosti je užívána jižní polovina haly nájemcem jako zámečnická dílna. V této jižní části haly je osazen mostový jeřáb s nosností 5t ve vlastnictví nájemce. Dále je v jižní části provedena vestavba zázemí z buněk. Severní polovina haly není v současnosti užívána, v minulosti sloužila jako servis nákladních automobilů. V podlaze haly jsou pro tento účel vybudovány montážní jámy. V severní části haly je rovněž provedena vestavba správního a sociálního zázemí. Nosná svislá konstrukce je z ocelových sloupů. Střecha je sedlová z ocelových vazníků a příčníků. Obvodové stěny jsou vyzdívané. Obvodový a střešní plášť je ze sendvičových panelů KINGSPAN. Okna jsou plastová s izolačním zasklením. Vrata jsou automatická. Podlaha je betonová. V hale jsou provedeny silnoproudé elektrické rozvody. Obě části haly jsou vytápěné teplovzdušně. Hala je napojena na areálové rozvody vodovodu, kanalizace, elektrické energie a plynovodu.



název objektu	parcelní číslo	podlažnost	zastavěná plocha (m ²)	podlažní plocha (m ²)
Dvojhala	634/15	1.NP	1728,9	1644,2

Technický stav a stáří stavby

Celkový stav objektu je dobrý a odpovídá stáří stavby a dosavadního způsobu užívání s prováděnou údržbou a modernizacemi. Dvojhala je užívána pravděpodobně od roku 1988. V roce 2013 bylo provedeno zateplení haly spočívající ve výměně obvodového a střešního pláště včetně výměny vrat v obvodových stěnách a včetně zateplení podezdívky.

Sklad na pozemkové parcele č. 634/21

Jedná se o nepodsklepenou budovu skladu (původně sklad hořlavin) s jedním nadzemním podlažím s plochou střechou a s hlavními půdorysnými rozměry cca 14,7 x 6,0 m. Podél jedné z delších stran budovy se nachází železobetonová nakládací rampa. Budova je se zděnými svislými nosnými konstrukcemi. Střecha je plochá. Klempířské prvky jsou úplné. Vnější omítky jsou hladké. Vstupní dveře v čelní fasádě jsou jednokřídlé kovové. V zadní stěně jsou osazena okna.



název objektu	parcelní číslo	podlažnost	zastavěná plocha (m ²)	podlažní plocha (m ²)
Sklad	634/21	1.NP	88,2	70,7

Technický stav a stáří stavby

Celkový stavebnětechnický stav objektu je pravděpodobně průměrný a odpovídá stáří stavby a způsobu užívání. Budova je užívána pravděpodobně od roku 1988.

Vedlejší stavby, venkovní úpravy a inženýrské sítě

V areálu se dále nachází po pravé straně vrátnice u vjezdu, vybudovaná z mobilní buňky, na levé straně je pak dále postaven přístřešek s ocelovou konstrukcí. V zadní části areálu se na pozemkové parcele č. 634/13 nachází požární nádrž. Nadzemní zásobníky propanu se nacházejí mezi dvojicí administrativně / správních budov. V areálu se nachází množství vnějších zpevněných ploch s živičným krytem a z železobetonových panelů. Areál je oplocen s vjezdovou branou.



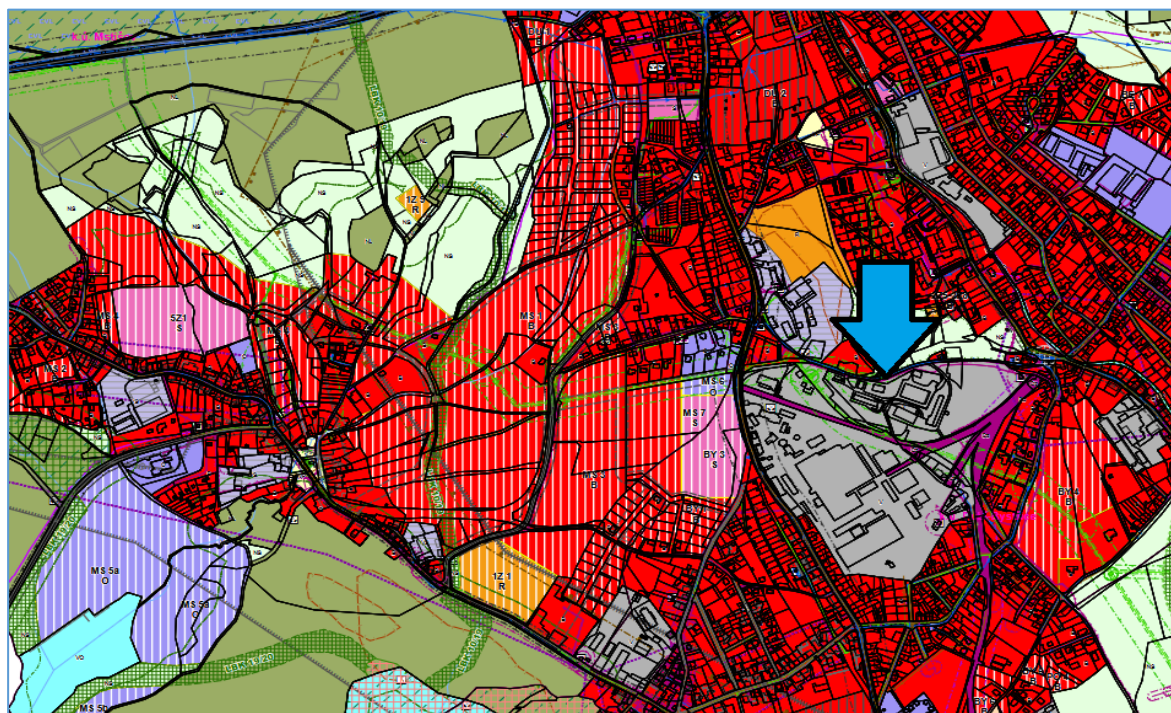
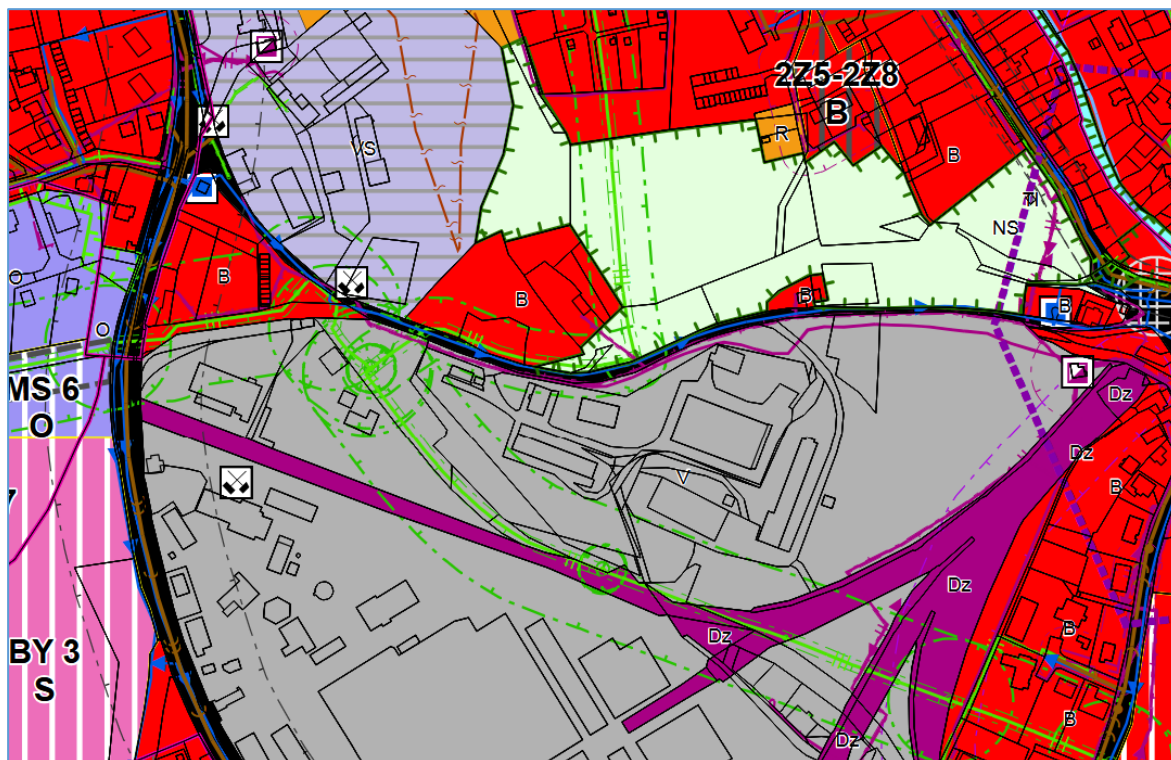
Inženýrské sítě: Dle dostupných podkladů jsou v areálu rozvody vodovodu, kanalizace, elektrické energie a plynovodu (propan ze zásobníků).

Detailnější informace k nemovitostem jsou k dispozici ve znaleckém posudku u výběrového řízení –
[A8000 Znalecký posudek.pdf](#)

Územní plán:

Dle územního plánu Města Dubí se oceňované pozemky nacházejí v území s funkčním využitím „V – plochy výroby a skladování“.

Výňatek z územního plánu:



Legenda k územnímu plánu Města Dubí:

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (dle vyhl.501/2006 Sb.)				
STAV	NÁVRH			
		B - plochy bydlení (§4)		plynovod NTL
		<i>plochy rekreace (§5)</i>		bezpečnostní pásmo plynovodu
		R - plochy rekreace (§5)		ochranné pásmo plynovodu
		RX - plochy sportovní rekreace specifické		bezpečnostní pásmo objektu na plynovodní síti
		O - plochy občanského vybavení (§6)		ochranné pásmo objektu na plynovodní síti
		VP - plochy veřejných prostranství (§7)		anoda horizontální
		S - plochy smíšené obytné (§8)		ostatní zařízení zpracování a distribuce plynu
		<i>plochy dopravní infrastruktury (§10)</i>		rádioreléová trasa
		Ds - plochy silniční dopravy		komunikační vedení
		Dz - plochy železniční dopravy		ochranné pásmo komunikačního vedení
		TI - plochy technické infrastruktury (§10)		železniční trat regionální
		V - plochy výroby a skladování (§11)		ochranné pásmo železniční dráhy
		VS - plochy smíšené výrobní (§12)		ochranné pásmo silnice I., II. a III. třídy
		VO - plochy vodní a vodohospodářské (§13)		krizovatka - přestavba
		NZ - plochy zemědělské (§14)		skládky
		NL - plochy lesní (§15)		staré zátěže v území a kontaminované plochy
		<i>plochy přírodní (§16):</i>		objekt důležitý pro plnění úkolů policie ČR
		<i>plochy EVL soustavy Natura 2000 a plochy biocenter</i>		objekt důležitý pro plnění úkolů policie ČR
		NS - plochy smíšené nezastavěného území (§17)		

		V - plochy výroby a skladování (§11)
		plynovod VTL do tlaku 40 barů včetně
		plynovod STL
		plynovod NTL
		bezpečnostní pásmo plynovodu
		ochranné pásmo plynovodu
		bezpečnostní pásmo objektu na plynovodní síti
		ochranné pásmo objektu na plynovodní síti

Textová část územního plánu Města Dubí:

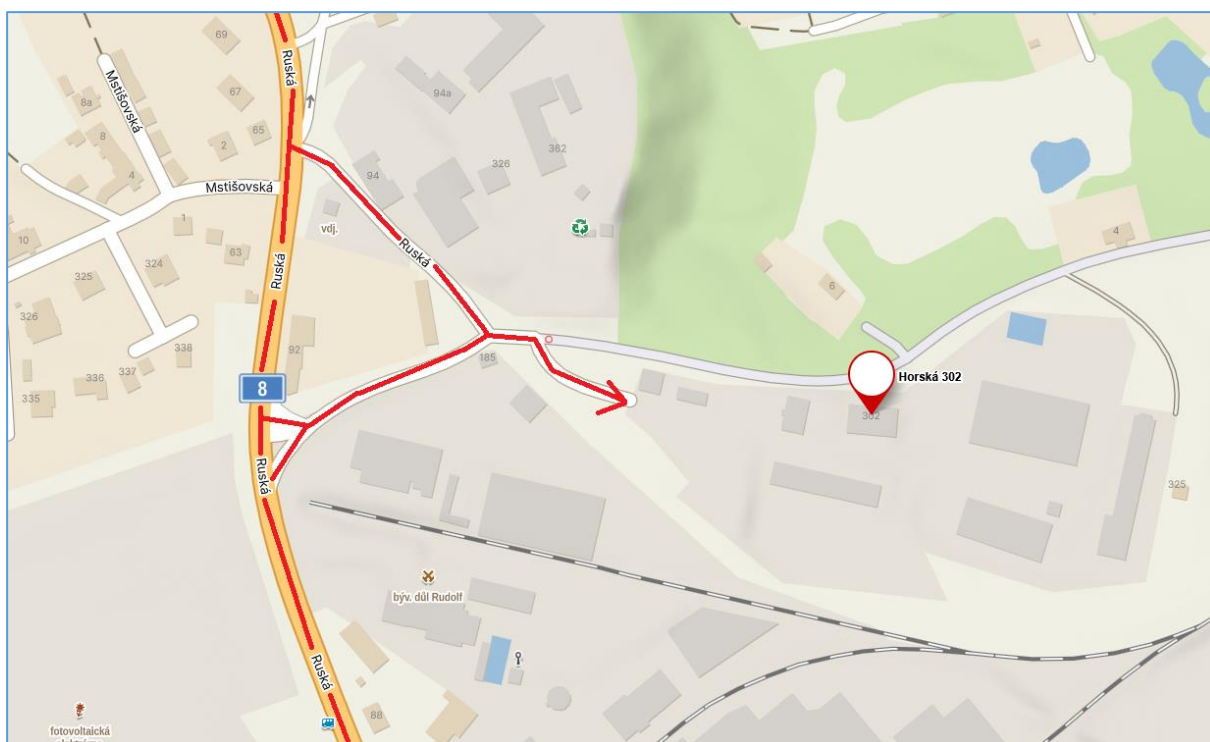
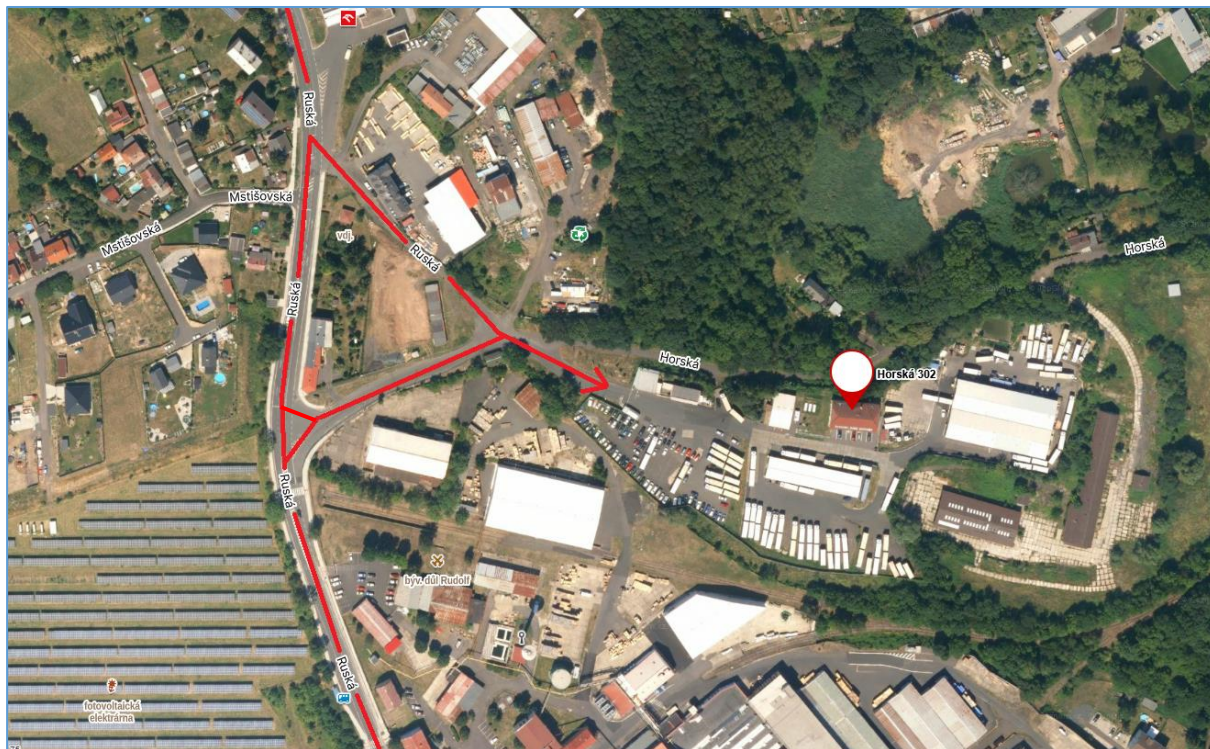
ÚZEMNÍ PLÁN DUBÍ	48
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ plochy výroby a skladování (V) (subtyp §11 vyhlášky 501/2006 Sb.)	
Převažující způsob využití	
● samostatně vymezené plochy staveb pro výrobu, skladování a zemědělských staveb	
Přípustné využití	
● pozemky pro výrobu, skladové areály, pozemky zemědělských staveb ● pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES ● pozemky související dopravní infrastruktury ● pozemky staveb a zařízení občanského vybavení souvisejícího s výrobou, kromě využití specifikovaného dále jako nepřipustné či podmíněně přípustné	
Nepřípustné využití	
● pozemky souvisejícího občanského vybavení pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m² ● novostavby a změny staveb pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny, bary, bufety, herny, kasina, kluby ● stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby, zejména hotely, motely, penziony a ubytování v soukromí ● stavby větrných elektráren	
Podmíněně přípustné využití	
<i>(Podmínkou pro podmíněně přípustné využití je kromě případných dalších uvedených podmínek to, že u uvedeného využití jeho rozsah a provoz nesmí zapříčinit takové negativní vlivy, které by znehodnotily prostředí okolního obytného území (např. nárůstem dopravy, znečištěním ovzduší, zvýšením hluku, emisí, imisí apod.)</i>	
● čerpací stanice pohonných hmot	
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu	
● plochy výroby a skladování musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné. ● výšková regulace zástavby: nová zástavba bude vždy řešena do max. výšky 10m od rostlého terénu	

Odkaz na územní plán Města Dubí:

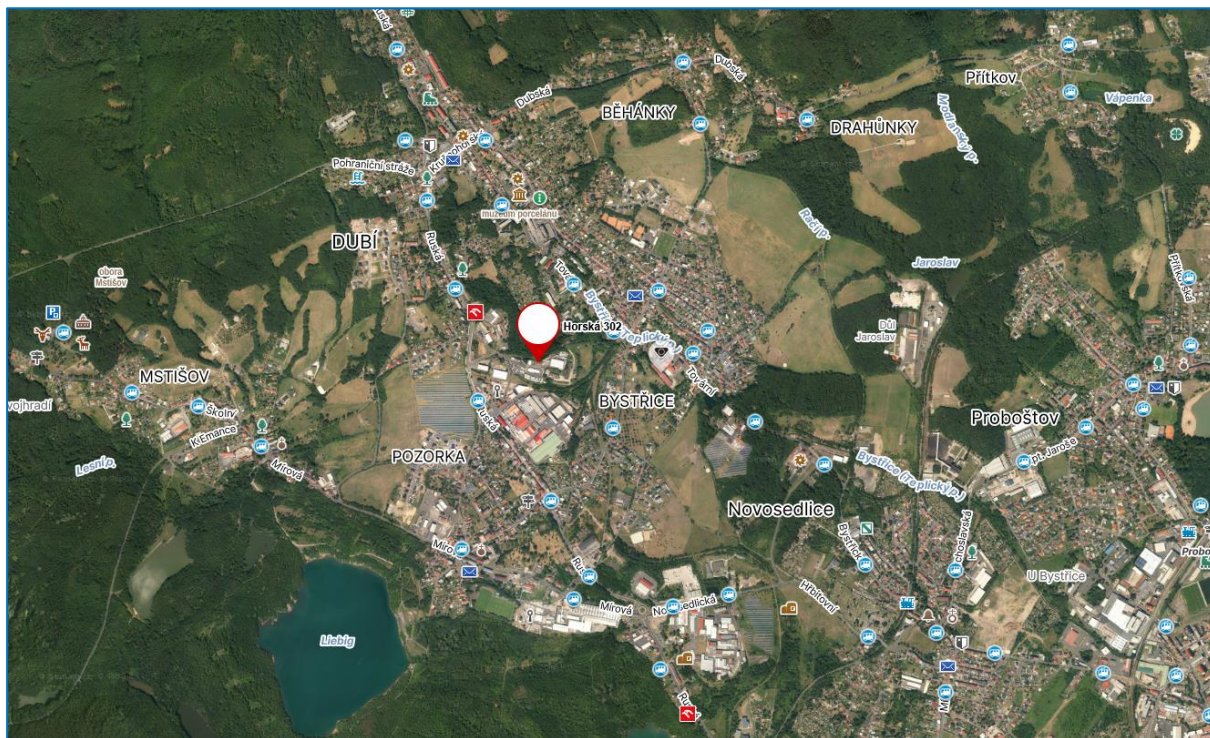
zdroj: <https://www.mesto-dubi.cz/mesto/rozvoj-a-investice/uzemni-plan/>

Přístup k nemovitostem:

Přístup: Přístup k nemovitostem (areálu) je umožněn z ulice Horská, resp. z ulice Ruská (pozemkové parcely č. 730/1 a č. 730/4-5)

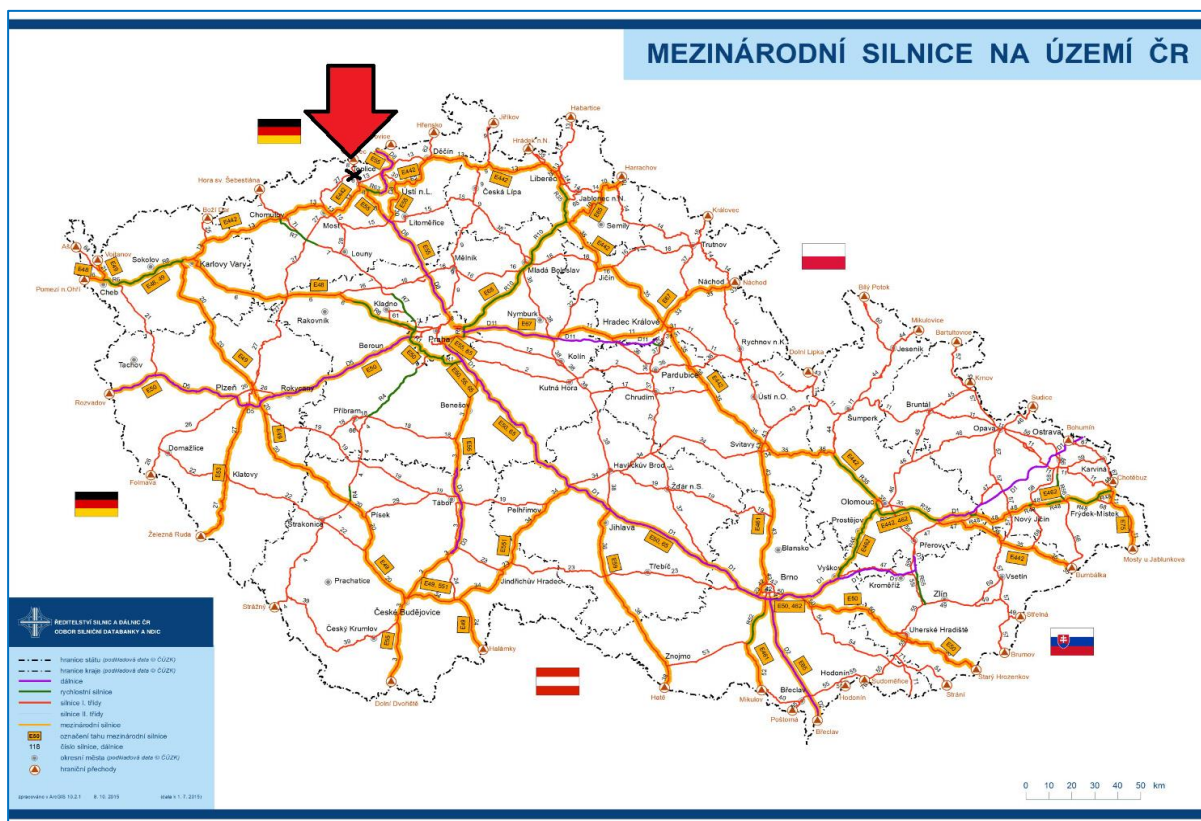


Poloha předmětu prodeje:



Adresa: Horská 302, 417 02 Dubí - Bystřice

GPS: 50.6681878N, 13.7979472E



Vzdálenosti:

Teplice (centrum)	4,5 km
Ústí nad Labem	26 km
Praha (centrum)	95 km
Brno	307 km
Ostrava	428 km

Dopravní dostupnost

Silnice a dálnice:

Silnice I/8 je česká silnice I. třídy v Praze a v Ústeckém kraji. Je tvořena dvěma úseky, které propojují dálnice D8. Severní část, dlouhá 38 km, se za Lovosicemi na dálničním exitu 52 odděluje od dálnice D8 a směřuje k severozápadu na Teplice a na Cínovec ke státní hranici.

Dálnice D8

Dálnice D8 (tzv. Drážďanská, či dříve Teplická dálnice) je česká dálnice vedoucí od Prahy severoseverozápadním směrem přes Lovosice a Ústí nad Labem ke státní hranici Česko/Německo (Krásný Les), kde se volně napojuje na německou dálnici A17.

Autobusová zastávka:

Nejbližší autobusová zastávka „Dubí, Rudolfova huť“ je ve vzdálenosti cca 450 m, pěšky trvá cca 7 min
Autobusový spoj 582491 a 582480

další autobusová zastávka „Dubí, čerpací stanice“ je ve vzdálenosti cca 465 m, pěšky trvá cca 8 min
Autobusový spoj 582491 a 582480

Vlaková zastávka:

Vlaková stanice Dubí na Moldavské horské dráze (trať 135). Jezdí zde však vlaky (linka T8 / U9) pouze o víkendech, svátcích a prázdninách. Nejbližší velké plně provozní nádraží s celotýdenním provozem rychlíků a osobních vlaků se nachází v Teplicích zhruba 6 kilometrů jihovýchodně od Dubí.

Areál je situován v severočeském městě Dubí, části Bystřice, v Ústeckém kraji Město Dubí navazuje na severní okraj (okresního) města Teplice. Areál byl vybudován na konci 80. let 20. století, resp. administrativní budova je z roku 1999 a dvojice hal je po rekonstrukci z roku 2013. Areál byl užíván jako sídlo a zázemí dopravní společnosti s provozováním kamionové přepravy. Velmi dobrá dopravní dostupnost, dobré dopravní napojení na dálnici D8 Praha - Drážďany

**A8000 Prodej spedičního areálu s užitnou plochou 3.047 m²,
pozemky celkem 23.358 m², z majetku STEBAL logistic, spol. s r.o.**

www.verejnedrazby.cz/A8000