



KnightFrank.com



zdroj: FOIBOS, www.slavnevely.cz

## Hlavní výrobní areál - Prostějov

Za Drahou 4239/2

- **Výrobní areál s administrativní částí**
- Hrubá podlažní plocha budov cca 110.000 m<sup>2</sup>
- Celková plocha pozemku 169.536 m<sup>2</sup>
- Dobrá dopravní dostupnost
- Vlastní železniční vlečka



+420 224 217 217

Knight Frank, Palác Koruna, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1  
www.knightfrank.com





## **Obsah**

<b>1. PŘEDMĚT PRODEJE .....</b>	<b>3</b>
A) ADRESA .....	3
B) GPS SOUŘADNICE.....	3
C) PŘEDMĚT PRODEJE .....	3
D) POPIS LOKALITY .....	4
<b>2. ÚZEMNÍ PLÁN.....</b>	<b>5</b>
ÚZEMNÍ PLÁN VZTAHUJÍCÍ SE K LOKALITĚ .....	5
<b>3. POPIS NEMOVITOSTÍ .....</b>	<b>7</b>
A) SPRÁVNÍ BUDOVA (BUDOVA ŘEDITELSTVÍ).....	7
B) ÚSTŘEDNÍ BUDOVA SKLADŮ.....	7
C) VÝROBNÍ BUDOVA – ZÁVOD 12 .....	7
D) VÝROBNÍ BUDOVA – ZÁVOD 13, 14, 15.....	7
E) BUDOVA TPV, MODELÁRNA.....	7
F) DALŠÍ OBJEKTY .....	8
G) POZEMKY SADU .....	8
H) POZEMKY ZAHRÁDKÁŘSKÉHO SVAZU.....	8
I) PLOCHY BUDOV .....	9
J) POZEMKY DLE VYUŽITÍ.....	10
<b>4. PRONÁJEM TŘETÍM STRANÁM .....</b>	<b>11</b>
<b>5. OSTATNÍ INFORMACE .....</b>	<b>12</b>
<b>6. FOTODOKUMENTACE .....</b>	<b>13</b>
<b>7. VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ .....</b>	<b>15</b>
<b>8. LETECKÝ SNÍMEK AREÁLU.....</b>	<b>17</b>
<b>9. SCHÉMA ZÁVODU .....</b>	<b>18</b>
<b>10. VYLOUČENÍ ODPOVĚDNOSTI .....</b>	<b>19</b>



# 1. Předmět prodeje

a) **Adresa**

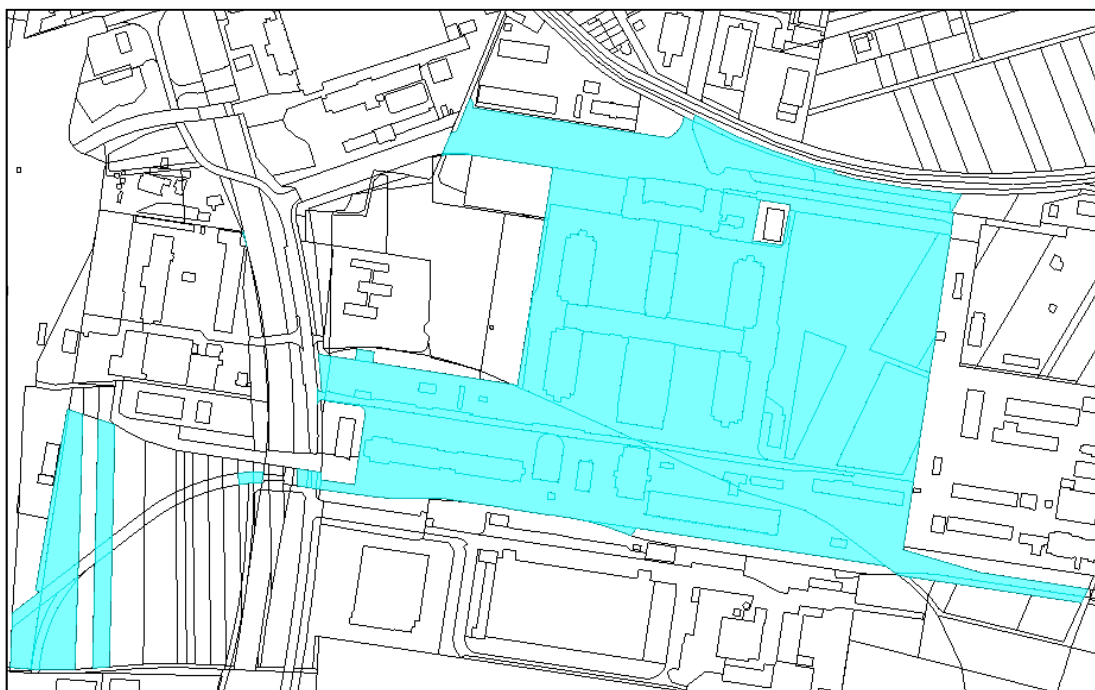
Za Drahou 4239/2, Prostějov

b) **GPS souřadnice**

49°28'28.103"N, 17°8'18.219"E

c) **Předmět prodeje**

Předmětem prodeje je budova č.p. 4239, dalších 25 staveb bez čp/če a pozemky parc. č. 7444/2, 7446, 7447, 7448, 7449/1, 7449/2, 7449/3, 7449/4, 7449/5, 7449/6, 7449/7, 7449/8, 7449/9, 7449/10, 7449/11, 7449/12, 7449/14, 7449/18, 7450, 7451/4, 7452/2, 7452/8, 7452/9, 7453/1, 7453/4, 7456/15, 7472/8, 8170, 8171, 8172, 8173, 8174, 8175, 8176, 8177, 8179, 8180, 8181, 8183, 8191/4, 8192/2, 8193/4, 8194, 8195, 8196/1, 8196/2, 8196/3, 8198, 8199, 8201, 8203, 8204/1, 8204/2, 8205, 8206, 8222, 8261, 8262, 7465/1, 7465/3, 7467/1, 7467/2, 7467/4, 7468/1, 7468/2, 7457/2, 7465/4, 7467/5, 7467/6, 7468/5, 8197/1, 8197/3, 8197/5, 8207, 8208 a 8202 v katastrálním území Prostějov. Pozemky jsou zapsány na Listu vlastnictví č. 1202 u katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Prostějov.

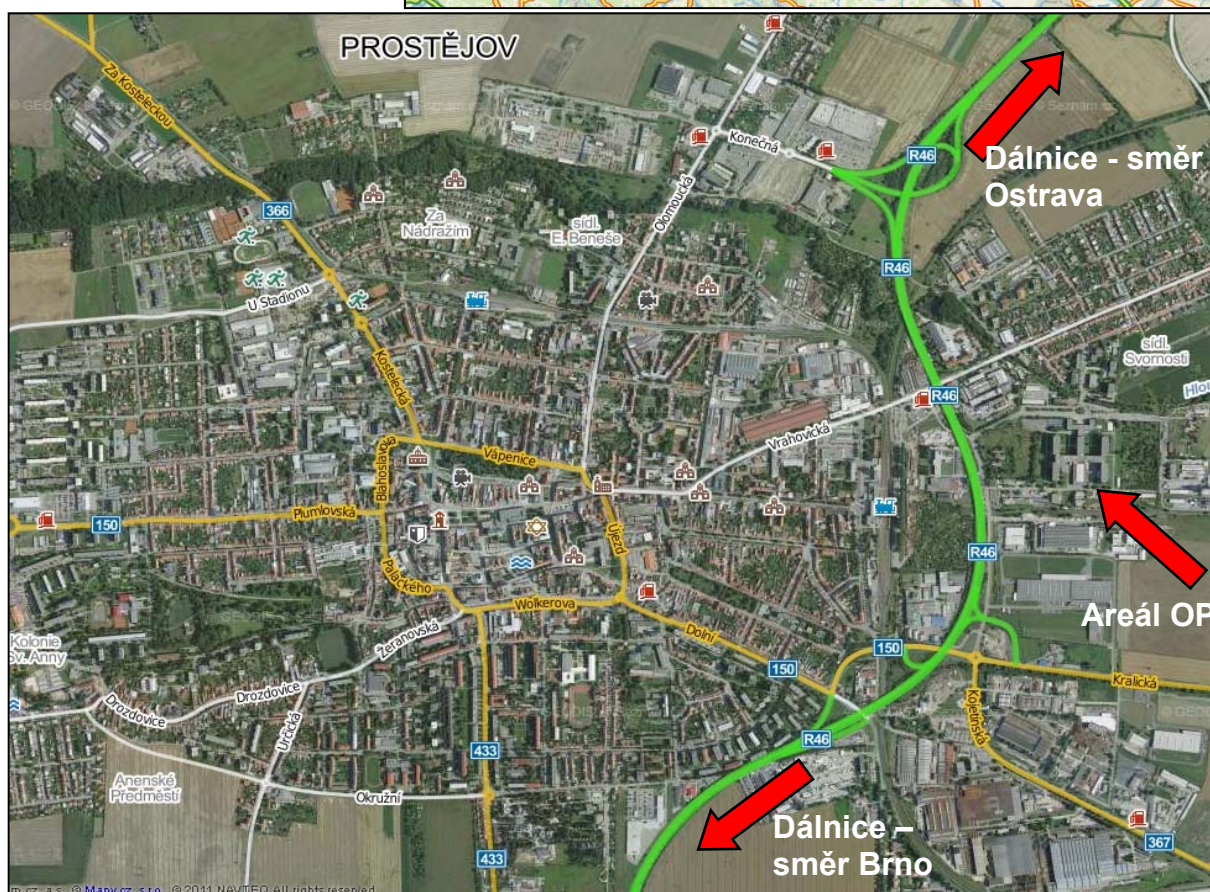


zdroj: [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz)



#### d) Popis lokality

Hlavní areál OP a přilehlé pozemky leží v průmyslové oblasti v severovýchodní části města Prostějov v blízkosti hlavního nádraží a v těsné blízkosti rychlostní silnice na Olomouc a Vyškov, který je napojen na dálnici D1. Od centra je areál vzdálen přibližně 2,5 km.



zdroj:www.mapy.cz



## 2. Územní plán

### Územní plán vztahující se k lokalitě



zdroj: [http://www.mestopv.cz/files/UradySU/uzemni-plan\\_hlavni-vykres.pdf](http://www.mestopv.cz/files/UradySU/uzemni-plan_hlavni-vykres.pdf)  
(Pozn.: Jedná se pouze o schematické zobrazení)

FUNKČNÍ PLOCHY:			
STAV	NÁVRH	VÝHLED	
			PLOCHY BYDLENÍ
			PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
			PLOCHY CENTRÁLNÍ ZÓNY - SMÍŠENÁ FUNKCE
			PLOCHY VÝROBY, SKLADŮ A TĚŽBY
			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉHO VYUŽITÍ
			PLOCHY SPORTU A REKREACE
			PLOCHY ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ
			SPECIFICKÉ PLOCHY - VOD. A ENERG. ZAŘÍZENÍ

### **OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA města Prostějova č. 66/2002,** **ktou se vyhláší závazná část územního plánu sídelního útvaru Prostějov**

#### **Plochy výroby, skladů a těžby Vz, Vp, Vs, Vskl, Va**

##### Charakteristika

Plochy slouží pro výrobu zemědělskou, průmyslovou, skladování, výrobní služby, mechanizační střediska, zemědělské služby.

Určující funkce daného území



## Vp - zařízení průmyslové výroby

### Přípustné

Ostatní nezávadná výroba, řemesla a služby

### Podmíněně přípustné

Objekty se základním občanským vybavením sloužící pracovníkům závodu.

Bydlení pro služební účely.

### Nepřípustné

Objekty pro bydlení.

Objekty občanského vybavení pro školství, kulturu, zdravotnictví, sport a obdobně.

## Plochy občanského vybavení Oš, Okt, Oc, Oz, Op, Ok, Ou, Oa

### Charakteristika

Slouží k umístění občanského vybavení městského typu.

### Určující funkce daného území

**Komerční zařízení Ok: objekty typu - obchodní zařízení, stravovací zařízení, nevýrobní služby apod.**

### Přípustné

Objekty pro bydlení

### Nepřípustné

Stavby a zařízení výroby, sklady



### 3. Popis nemovitostí

Areál v Prostějově zahrnuje soubor budov, inženýrských a venkovních staveb a pozemků. Součástí areálu jsou venkovní komunikace, nekryté obslužní komunikace a železniční vlečka.

a) **Správní budova (budova ředitelství)**

Jedná se o administrativní budovu z roku 1965 se 4 nadzemními a 1 podzemním podlažím. Konstrukci tvoří železobetonový monolitický skelet. Základy tvoří patky a pasy, nosné zdivo je ze škvárobetonových tvárnic. Střeška je plochá s živичnou krytinou. Okna jsou ocelová zdvojená, dveře jsou ocelové. V budově jsou dostupná sociální zařízení. V budově jsou k dispozici kancelářské prostory, předváděcí sály, ordinace, před budovou je parkoviště osobních vozidel.

b) **Ústřední budova skladů**

Jedná se o největší objekt areálu OP Prostějov s užitnou plochou 26 004 m<sup>2</sup>. Budova má jedno podzemní a sedm nadzemních podlaží. Základy budovy tvoří betonové patky a pasy. Nosné zdivo je ze škvárobetonových tvárnic a plných cihel. Sloupy jsou z železobetonu, stropy tvoří železobetonové desky. Střeška je plochá a pokrytá lepenkou. Okna jsou ocelová zdvojená, dveře jsou ocelové, vnitřní dveře jsou dřevěné protipožární. Podlahy jsou z betonu kryté PVC a koberci. V budově jsou dostupné sociální zařízení. Dispozičně je objekt řešen pro skladovací účely, dále se zde nachází administrativní prostory, dílny mechaniků a střihárny. V objektu jsou kompletní rozvody elektro, slaboproudu a vzduchotechniky. Vytápění a ohřev TUV je zajištěn centrálně mimo objekt. Vertikální komunikace je zajištěna několika schodišti a výtahy.

c) **Výrobní budova – závod 12**

Jedná se o objekt z roku 1964 napojený na ústřední budovu skladů. Základy tvoří betonové patky a pasy, nosné zdivo je z plných cihel a škvárobetonových tvárnic, sloupy jsou z železobetonu, stropy jsou z železobetonových desek, střeška je plochá pokrytá lepenkou. Okna jsou ocelová zdvojená, dveře jsou ocelové, vnitřní dveře jsou dřevěné. Na betonových podlahách je položeno pvc a koberce. Objekt má 6 nadzemních a 1 podzemní podlaží. V suterénu se nacházejí sklady, v 1. nadzemním podlaží jsou kanceláře a sklady, ve 2. – 6. nadzemním podlaží jsou šicí dílny.

d) **Výrobní budova – závod 13, 14, 15**

Jedná se o stejné budovy s totožnými konstrukcemi a dispozicemi jako výrobní budova závodu 12. Každá z těchto čtyř budov tvoří jedno křídlo souboru budov, který je hlavním centrem výrobního areálu OP Prostějov.

e) **Budova TPV, modelárna**

Jedná se o budovu z roku 1965 se 7 nadzemními podlažními a 1 podzemním podlažím. Základy budovy tvoří betonové patky a pasy. Nosné zdivo je ze škvárobetonových tvárnic a plných cihel. Sloupy jsou z železobetonu, stropy tvoří železobetonové desky. Střeška je plochá pokrytá lepenkou. Okna jsou ocelová zdvojená, dveře jsou



ocelové, vnitřní dveře jsou dřevené. Podlahy jsou z betonu kryté PVC a koberci. V budově je dostupné sociální zařízení. V budově jsou k dispozici v 1. podzemním podlaží sklady materiálu a archiv, v 1. nadzemním podlaží kanceláře, šatny a jídelna, ve 2. a 3. nadzemním podlaží jsou učebny, ve 4. – 6. nadzemním podlaží jsou kancelářské prostory, v 7. nadzemním podlaží jsou sklady a dílna mechaniků. V objektu jsou kompletní rozvody elektro, slaboproudu a vzduchotechniky. Vytápění a ohřev TUV je zajišťován centrálně mimo objekt.

**f) Sklad hotových výrobků (příjem + expedice)**

Trojpodlažní objekt (2NP +1PP) s vloženým skladovacím systémem na oděvy s vloženým skladovacím systémem ve dvou úrovních. Budova je koncipována jako železobetonový skelet s plochou střechou, dotační rampou a závlekm nákladní vlečky.

**g) Další objekty**

Jedná sklad barev, sklad hutního materiálu, sklad plynu, budova údržby, výpočetní středisko, závodní kuchyně, remíza – depo lokotraktoru, budova AKU vozíky, garáže, hala na přífřezy, budova přípravy výroby na p.č. 8172, oblouková hala, plynová kotelna, teplárna, textilní hala, kompresovna, krasín – nádrž kondenzátu, bunkr na škváru, skládka paliva, čekárna veřejné dopravy, bazén, komín, malá rampa, mycí rampa, nákladní vrátnice, nákladní váha, lapol – nádrž na čištění odpadu, odvod páry, parkoviště, komunikace, přístřešek na kola a parkoviště, jeřábová dráha, rampa na smetí, rampa u závodu 14, regulační stanice plynu a železniční vlečka. Železniční vlečka se částečně nachází na pozemcích jiných vlastníků, k jejichž užívání neexistuje právní titul a je zatížena předkupním právem současného nájemce.

**h) Pozemky sadu**

Pozemky leží východně od hlavního závodu OP. Se závodem (hlavní částí) sousedí svou západní stranou, jižní hrana přiléhá k pásu zázemí. Parcely leží blízko průmyslové zóny řešené městem (nalézá se jihovýchodně od areálu OP a severně od ulice Kralická – komunikace vedoucí do Přerova). Územní plán vymezuje území jako „Plochy výroby, skladů a těžby“. V severní části pozemku se nachází vodní zdroj, který je závodem využíván a plně pokrývá spotřebu vody celého závodu i v dobách plné produkce. S tím souvisí i ochranná pásma vodního zdroje umístěné na pozemku. První ochranné pásmo vodního zdroje se nachází 10 m od hranice vodního zdroje.

**i) Pozemky zahrádkářského svazu**

Pozemky leží v blízkosti hlavního nádraží v Prostějově – viz mapové podklady. Územní plán vymezuje území jako „Plochy železniční dopravy a občanského vybavení“. Na pozemcích se v současné době nachází zahrádkářské kolonie.

Pozn.: Stav nemovitostí odpovídá jejich stáří a běžnému opotřebení. Zástupci současného vlastníka jsme byli upozorněni na tyto nutné investice: střešní krytiny budov, napojení na vodovodní řád (pokud by byl využíván spolu s vlastním zdrojem vody), elektroměry umístěné na trafostanicích.





## j) Plochy budov

Hlavní stavby	Hrubá podlažní plocha (m2)*
Správní budova č.p. 4239 na p.č. 8170	10 008
Budova přípravy výroby na p.č. 8172	10 982
Budova skladu hotových výrobků na p.č. 8176	9 135
Budova závodu 12 na p.č. 8171	10 184
Budova závodu 13 na p.č. 8175	10 184
Budova závodu 14 na p.č. 8177	10 184
Budova závodu 15 na p.č. 8173	10 184
Ústřední budova skladů	26 004
Výpočetní středisko na p.č. 8196/2	156
Textilní hala na p.č. 8202	90
Budova odpadového hospodářství na p.č. 8181	1 061
Garáže na p.č. 8180	239
Kompresorovna na p.č. 8179 a 7449/3	278
Remíza na p.č. 7449/3	105
Bunkr na škváru na p.č. 7449/8	85
Teplárna na p.č. 7448	1 228
Plynová kotelna na p.č. 7449/12	164
Závodní kuchyně na p.č. 7446	1 983
Garáže a údržba na p.č. 7447	6 721
Akuvozíky na p.č. 7449/6	40
Sklad plynu na p.č. 7449/2	33
Sklad barev na p.č. 1449/2	235
Nákladní vrátnice na p.č. 7450	101
Oblouková hala na p.č. 7449/1	273
Kotelna na p.č. 960/1	388
Sklady na p.č. 1068 a 824	269
Sklady na p.č. 5615/2	111
Vrátnice na p.č. 5615/1	156
Garáže na p.č. 5616	445
<b>Celkem</b>	<b>111 026 m2</b>

\* uvažovaná plocha je GEA (Gross External Area), což je podlažní plocha budovy, včetně obvodových zdí. Uvažovaná plocha vychází ze stavební dokumentace.

Pozn.: Uváděné plochy v architektonickém konceptu se nepatrně liší, což je dáno zvolenou metodikou, kdy plochy byly odečítány ze zastavěné plochy zanesené v katastru nemovitostí, která byla následně vynásobena počtem podlaží.



## k) Pozemky dle využití

parcela č.	využití	výměra (m2)	parcela č.	využití	výměra (m2)
7444/2	ostatní plocha	162	8183	zastavěná plocha a nádvoří	582
7446	zastavěná plocha a nádvoří	1 004	8191/4	trvalý travní porost	6
7447	zastavěná plocha a nádvoří	2800	8192/2	ostatní plocha	2366
7448	zastavěná plocha a nádvoří	1271	8193/4	ostatní plocha	502
7449/1	ostatní plocha	7172	8194	ostatní plocha	26509
7449/2	zastavěná plocha a nádvoří	133	8195	ostatní plocha	1201
7449/3	zastavěná plocha a nádvoří	32	8196/1	trvalý travní porost	1374
7449/4	zastavěná plocha a nádvoří	87	8196/2	zastavěná plocha a nádvoří	168
7449/5	ostatní plocha	2049	8196/3	ostatní plocha	99
7449/6	zastavěná plocha a nádvoří	40	8198	ostatní plocha	1036
7449/7	zastavěná plocha a nádvoří	361	8199	ostatní plocha	8940
7449/8	zastavěná plocha a nádvoří	59	8201	ostatní plocha	2188
7449/9	zastavěná plocha a nádvoří	76	8203	ostatní plocha	2468
7449/10	zastavěná plocha a nádvoří	2717	8204/1	ostatní plocha	12376
7449/11	zastavěná plocha a nádvoří	109	8204/2	ostatní plocha	30
7449/12	ostatní plocha	21542	8205	ostatní plocha	1129
7449/14	ostatní plocha	60	8206	ostatní plocha	1673
7449/18	ostatní plocha	26	8222	ostatní plocha	571
7450	zastavěná plocha a nádvoří	98	8261	orná půda	935
7451/4	ostatní plocha	159	8262	orná půda	2
7452/2	ostatní plocha	258	8197/1	zahrada	20185
7452/8	ostatní plocha	58	8197/3	zahrada	2792
7452/9	ostatní plocha	73	8197/5	zahrada	4119
7453/1	ostatní plocha	144	8202	ostatní plocha	550
7453/4	ostatní plocha	63	8207	zahrada	221
7456/15	ostatní plocha	86	8208	zahrada	5341
7472/8	ostatní plocha	8	7465/1	zahrada	1566
8170	zastavěná plocha a nádvoří	2183	7465/3	zahrada	1717
8171	zastavěná plocha a nádvoří	1800	7467/1	zahrada	1795
8172	zastavěná plocha a nádvoří	1401	7467/2	ostatní plochy	227
8173	zastavěná plocha a nádvoří	1783	7467/4	zahrada	3349
8174	zastavěná plocha a nádvoří	3767	7468/1	ostatní plochy	993
8175	zastavěná plocha a nádvoří	1790	7468/2	zahrada	628
8176	zastavěná plocha a nádvoří	3493	7457/2	ostatní plochy	144
8177	zastavěná plocha a nádvoří	1802	7465/4	ostatní plochy	208
8179	zastavěná plocha a nádvoří	187	7467/5	ostatní plochy	454
8180	zastavěná plocha a nádvoří	228	7467/6	ostatní plochy	623
8181	zastavěná plocha a nádvoří	1038	7468/5	ostatní plochy	350
			<b>celkem plocha</b>		<b>169536</b>

## 4. Pronájem třetím stranám\*

nájemce	předmět nájmu	nájemné Kč/rok	Služby	DPH	plocha m2	doba nájmu	výpovědní lhůta	poznámka
1	pozemky u Hl. nádraží	10 275 Kč		není účtováno	10275	neurčitá	2 měsíce	nájemné placené 1x ročně
2	pozemky sadu u Hl. závodu	bude aktualizov.		není účtováno	bude aktual.	neurčitá	12 měsíců	návrh na podání výpovědi dohodou
3	pozemek před Hl. závodem - stánek	5 284 Kč		není účtováno	7,56	neurčitá	3 měsíce	na pozemku je umístěn prodejní stánek
4	Textilní hala	131 700 Kč	10 200 Kč	je účtováno	330	určitá 1 měsíc		nájemní smlouva je prodlužována každý měsíc
5	Pozemek za hlavním závodem-parkování	74 100 Kč		je účtováno	285	určitá 1 měsíc		nájemní smlouva je prodlužována každý měsíc
6	antény na komínu	56 004 Kč	-	je účtováno	1	určitá 1 měsíc		nájemní smlouva je prodlužována každý měsíc
7	antény na komínu	70 000 Kč		je účtováno	2	neurčitá	3 měsíce	
8	pozemek/komunikace před Hl. závodem	31 500 Kč	-	je účtováno	4500	neurčitá	3 měsíce	
9	část střechy haly z 12 - antény	4 000 Kč		je účtováno	12	určitá		doba nájmu až do realizace prodeje majetku pronajímatele
10	pozemek před Hl. závodem - stánek	4 194 Kč		je účtováno	6	neurčitá	3 měsíce	
11	nebyt. prostory v budově údržby	54 948 Kč		je účtováno	63	neurčitá	1 měsíc	
12	železniční vlečka	600 000 Kč		je účtováno	N/A	neurčitá	3 měsíce	Nájemce se stará o údržbu železniční vlečky a disponuje předkupním právem
13	různé nebyt. prostory	bude aktualizov.				bude aktual.	bude aktual.	
	<b>Celkem</b>	<b>1 042 005 Kč</b>						

\*Tato tabulka nájmu je pouze orientační a v den prodeje mohou být již některé nájemní vztahy ukončeny. Aktuální informace budou zájemcům dodány na vyžádání v průběhu prodeje.

## 5. Ostatní informace

### Vlastnictví

Majitelem nemovitostí je Oděvní podnik,a.s.

### Věcná břemena

Věcné břemeno chůze a jízdy k pozemkům parc. č. 8196/4 a 8196/5 pro pozemek 8201, věcné břemeno respektování podmínek pásma hygienické ochrany 2. stupně pro pozemky 8197/5 a věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění kabelového vedení NN – parcely č. 8205, 8206, 8204/1, 8203 a 8201.

### Zástavní právo

Zástavní právo smluvní a soudcovské dle příslušného LV a zástavní právo dle smlouvy o zřízení zástavního práva k podniku uzavřené mezi Oděvním podnikem,a.s. jako zástavcem a Českou spořitelnou, a.s. jako zástavním věřitelem ze dne 26. 06. 2009, NZ 300/2009, N 348/2009 a ze dne 02. 07. 2009 NZ 313/2009, N 348/2009. Potvrzení o zápisu zástavy do rejstříku zástav číslo zápisu 16601, číslo rejstříku N 348/2009 ze dne 02. 07. 2009

### Více informací

**KNIGHT FRANK, spol. s r.o.**  
Václavské náměstí 1  
110 00 Praha 1  
Tel: +420 224 217 217  
Fax: +420 224 217 755  
[www.knightfrank.com](http://www.knightfrank.com)



## 6. Fotodokumentace



Správní budova



Správní budova



Ústřední budova skladů



Sklad hotových výrobků



Příprava výroby



Závod 13



Výrobní hala



Výrobní hala



Skladové prostory



Bývalé výrobní linky



Bývalá kotelná - energocentrum



Garáže

## 7. Architektonický koncept

V únoru 2013 byl vypracován architektonický koncept možného využití areálu společnosti CAD projekt plus, s. r. o. Kompletní materiál je k dispozici zájemcům o koupi na vyžádání v kanceláři Knight Frank.



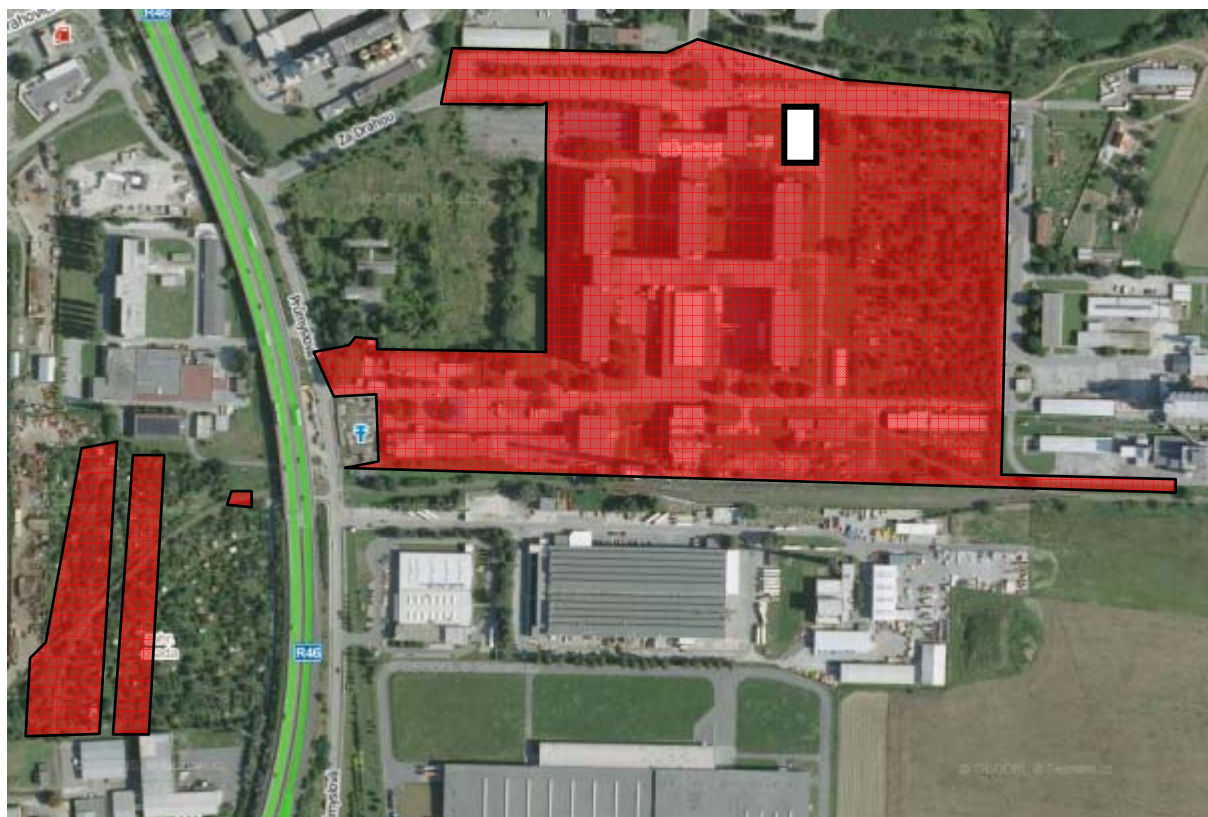
## **8. Výpis z katastru nemovitostí**

List vlastnictví bude zájemcům zasílán v elektronické podobě na vyžádání.





## 9. Letecký snímek areálu



(Pozn.: Jedná se pouze o schematické zobrazení)



## 10. Schéma závodu



## **11. Vyloučení odpovědnosti**

Informace obsažené v tomto dokumentu byly připraveny a uspořádány poradcem prodávajícího na základě informací poskytnutých prodávajícím. Prodávající a jeho poradce považují informace obsažené v tomto dokumentu za správné, neručí však za jejich přesnost a úplnost a nejsou povinni je doplňovat nebo tento dokument aktualizovat nebo odstranit jakékoliv chyby či nepřesnosti v něm obsažené.