



INFORMAČNÍ MEMORANDUM

Veřejná dražba souboru 8 budov (staveb) ve výrobně skladovacím areálu; podlahová plocha 5.239 m², průmyslová část Semtín, Pardubice

WWW.VEREJNEDRAZBY.CZ/A8004

Semtín 273, 533 53 Pardubice VII - Semtín

Informace o veřejné dražbě A8004:

Prodej probíhá formou elektronické veřejné dražby na adrese www.verejnedrazby.cz/A8004

VEŘEJNÁ DRAŽBA - soubor 8 budov (staveb) ve výrobně skladovacím areálu; podlahová plocha 5.239 m2, průmyslová část Semtín, Pardubice

Datum zahájení dražby:	24.06.2026
Čas zahájení dražby:	13:00 hod.
Datum ukončení dražby:	24.06.2026
Čas ukončení dražby:	14:00 hod.
(automatické prodloužení o 3min. v případě příhozu před koncem- viz. dražební vyhláška)	
Nejnižší podání	17.255.000,- Kč
Výše dražební jistoty	800.000,- Kč
Číslo účtu pro složení dražební jistoty	2203020246/2100
Minimální příhoz	10.000,- Kč

Odhadnutá (zjištěná) cena dle znaleckého posudku ze dne 14.01.2025: 28.900.000,- Kč

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 dražby:

Předmětem veřejné dražby jsou věci nemovité se všemi součástmi a příslušenstvím, a to:

- stavba v části obce Semtín č.p. 273, výroba, stavba stojí na pozemku parc.č. St. 946, zastavěná plocha a nádvoří (LV 312),
- stavba bez čp/če, výroba, stavba stojí na pozemku parc.č. St. 947, zastavěná plocha a nádvoří (LV 312),
- stavba bez čp/če, výroba, stavba stojí na pozemku parc.č. St. 948, zastavěná plocha a nádvoří (LV 312),
- stavba bez čp/če, výroba, stavba stojí na pozemku parc.č. St. 949, zastavěná plocha a nádvoří (LV 312),
- stavba bez čp/če, výroba, stavba stojí na pozemku parc.č. St. 951, zastavěná plocha a nádvoří (LV 312),
- stavba bez čp/če, výroba, stavba stojí na pozemku parc.č. St. 953, zastavěná plocha a nádvoří (LV 312),
- stavba bez čp/če, výroba, stavba stojí na pozemku parc.č. St. 955, zastavěná plocha a nádvoří (LV 312),
- stavba bez čp/če, výroba, stavba stojí na pozemku parc.č. St. 956, zastavěná plocha a nádvoří (LV 312)

to vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 551 v katastrálním území Semtín, obec Pardubice, u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Pardubice (veškeré shora uvedené nemovité věci se všemi součástmi a příslušenstvím dále jen jako „Předmět veřejné dražby“),

Znalecký posudek je uveřejněn mezi přílohami veřejné dražby A8004.

K Předmětu veřejné dražby se váže nájemní vztah (Smlouva o nájmu pozemků), který je uzavřen na dobu určitou, a to do 31.12.2099. Výše ročního nájemného činí 100 EUR, plus úplata rovnající se dani z nemovitých věcí vztahující se k předmětu nájmu za příslušné zdaňovací období, plus úplata rovnající se dalším veřejnoprávním finančním povinnostem vztahujícím se k předmětu nájmu (tj. daní, odvodů, úhrad, poplatků apod.), ke kterým bude povinen v daném roce Pronajímatel. Výše uvedené nájemné bude zdaňováno zákonnou sazbou DPH.

Součástí Smlouvy o nájmu pozemků je také ujednání o budoucí kupní smlouvě, kdy Nájemce je oprávněn vyzvat Pronajímatele k uzavření kupní smlouvy na koupi všech pronajatých pozemků. Kupní cena za budoucí kupované pozemky je stanovena v částce 3.300 EUR za všechny budoucí kupované pozemky.

Výše uvedené ujednání o budoucí kupní smlouvě se týká následujících pozemků:

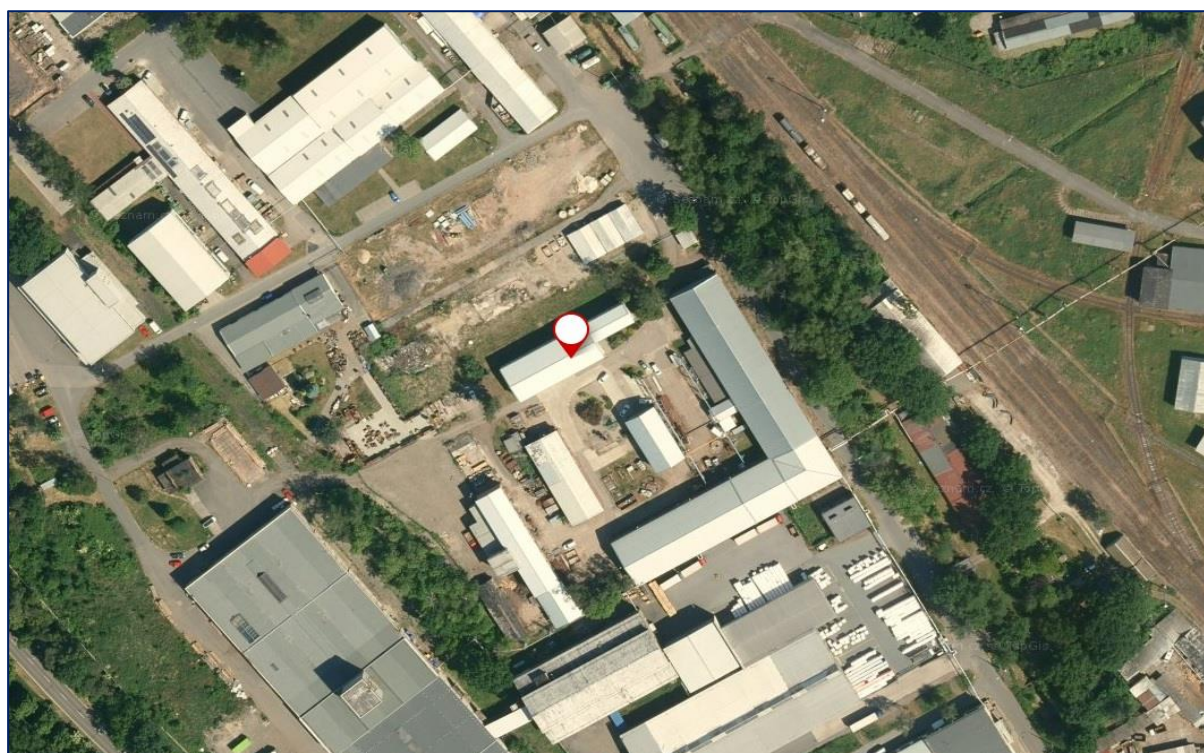
- pozemek parc. č. St. 946, o výměře 532 m², na pozemku stojí stavba, budova s č.p. 273, stavba pro výrobu a skladování (LV 551)
- pozemek parc. č. St. 947, o výměře 24 m², na pozemku stojí stavba, budova bez č.p./č.e., stavba pro výrobu a skladování (LV 551)

- pozemek parc. č. St. 948, o výměře 2787 m², na pozemku stojí stavba, budova bez č.p./č.e., stavba pro výrobu a skladování (LV 551)
- pozemek parc. č. St. 949, o výměře 736 m², na pozemku stojí stavba, budova bez č.p./č.e., stavba pro výrobu a skladování (LV 551)
- pozemek parc. č. St. 951, o výměře 379 m², na pozemku stojí stavba, budova bez č.p./č.e., stavba pro výrobu a skladování (LV 551)
- pozemek parc. č. St. 953, o výměře 218 m², na pozemku stojí stavba, budova bez č.p./č.e., stavba pro výrobu a skladování (LV 551)
- pozemek parc. č. St. 955, o výměře 17 m², na pozemku stojí stavba, budova bez č.p./č.e., stavba pro výrobu a skladování (LV 551)
- pozemek parc. č. St. 956, o výměře 157 m², na pozemku stojí stavba, budova bez č.p./č.e., stavba pro výrobu a skladování (LV 551)
- pozemek parc. č. 288/56, o výměře 7869 m², manipulační plocha, ostatní plocha
- pozemek parc. č. 288/57, o výměře 453 m², manipulační plocha, ostatní plocha
- pozemek parc. č. 288/58, o výměře 69 m², ostatní komunikace, ostatní plocha
- pozemek parc. č. 288/59, o výměře 88 m², manipulační plocha, ostatní plocha
- pozemek parc. č. 253/8, o výměře 743 m², manipulační plocha, ostatní plocha (LV 592)

to vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 312 v katastrálním území Semtín, obec Pardubice, u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Pardubice.



Katastrální mapa:



Popis předmětu dražby:

Budovy (stavby) jsou situovány v areálu průmyslové zóny, kde dominantní část tvoří areál společnosti Synthesia, a.s. Stavby jsou umístěny na pozemcích ve vlastnictví společnosti Synthesia, a.s. a tvoří relativně samostatný soubor uvnitř průmyslové zóny, který ale není od okolních staveb v areálu nijak oddělen. Lokalita se nachází v jihozápadní části průmyslové zóny, nedaleko od oblouku komunikace č. 211, která v této části vytváří hranici průmyslové zóny. Komunikace je vedena z Pardubic severozápadním směrem do města Láně Bohdaneč a následně do Chlumce nad Cidlinou.

označení budovy	označení podlaží	podlahová plocha podlaží (m ²)	podlahová plocha celkem (m ²)
Admin. budova M15/1	Budova M15/1 - I. NP	449,6	887,6
	Budova M15/1 - II. NP	438	
Hala M15	Hala M15 - I. NP	2 635,44	2 898,74
	Hala M15 - vestavba	263,3	
Hala M15/3	Hala M15/3 - I. NP	683,19	683,19
Hala M15/10	Hala M15/10 - I. NP	360,24	360,24
Hala M15/8	Hala M15/8 - I. NP	207,44	290,42
	Hala M15/8 - vestavba	82,98	
Hala M15/5	Hala M15/5 - I. NP	119,2	119,2
		CELKEM	5239

Pozn. jako příslušenství jsou považovány přístřešky (stavby) na pozemcích st. 947 o výměře 24 m² a pozemku st. 955 o výměře 17 m².

Administrativní budova M15/1 č.p. 273 na pozemku st. 946

Admin. budova	plocha (m)	m ²	konstrukční výška (m)
I.NP	33,08*12,95+14,98*6,90	531,75	3,30
II. NP	33,08*12,95+14,98*6,90	531,75	3,20
Zastavěná plocha celkem		1 063,50	

Stavba je se zastavěnou plochou tvaru dvou na sebe navazujících obdélníků a je s dvěma nadzemními podlažními bez podsklepení. Střecha je sedlová s mírným sklonem.

Dispoziční řešení

Zúžená část budovy tvoří severovýchodní křídlo. Vstup do budovy je samostatný pro I. a pro II. NP, v I. NP je hlavním komunikačním prostorem chodba v podélné ose stavby, z které je přístup do většiny místností v podlaží. V I. NP jsou umístěny sprchy, umývárny, šatny zaměstnanců a sociální zařízení. Schodiště do II. NP není z I. NP přístupné, vedle schodišťového prostoru je umístěna výměňková stanice. Vstup do II. NP je samostatný. Dispozice vychází z podobného uspořádání jako v I. NP, většina místností je přístupná z podélné chodby v ose stavby. V zúžené severovýchodní části stavby je umístěna zasedací místnost, druhá menší zasedací místnost se nachází u jihozápadního štítu. Veškeré ostatní místnosti jsou užívány jako kanceláře, které doplňují tři malé sklady, sociální zařízení pro muže a ženy a čajová kuchyně.

Hala M15 na pozemku st. 948

Hala M15	plocha (m)	m ²	konstrukční výška (m)
I.NP	17,60*66,14+17,60*62,48+17,60*17,60+6,18*22,50+9,35*4,60+3,30*5,64	2 774,14	9,90
II. NP	17,60*17,60	309,76	3,00
Zastavěná plocha celkem		3 083,90	

Hala je s jedním nadzemním podlažím bez podsklepení a se sedlovou střechou bez možnosti vestavby podkroví. Zastavěná plocha je tvaru písmene L s podobnou délkou obou křídel. Ve spodnici obou křídel se nachází vestavba s dvěma podlažními, sklady a místnostmi zázemí, obě křídla jsou s volnou dispozicí. Severozápadní křídlo bylo užíváno jako obrobna, jihozápadní křídlo bylo užíváno jako zámečna. Dále je pak napojena přízemní přístavba s jedním nadzemním podlažím bez podsklepení a s plochou střechou. V přístavbě jsou umístěny původní dílny a denní místnosti.

Hala M15/3 na pozemku st. 949

Hala M15/3	zastavěná plocha (m)	m ²	konstrukční výška (m)
I.NP	8,90*40,78+8,90*13,50+4,10*5,55+7,15*21,15+7,15*7,32+3,30*2,95	719,14	9,30

Stavba je s jedním nadzemním podlažím bez podsklepení a se sedlovou střechou bez možnosti vestavby podkroví. Zastavěná plocha je obdélníková a tvoří ji dvě části s rozdílnou konstrukční výškou, k jihozápadnímu průčelí je připojena přístavba s jedním nadzemním podlažím a pultovou střechou, která se skládá ze dvou částí s rozdílnou konstrukční výškou. Vnitřní dispozice je volná.

Hala M15/10 na pozemku st. 951

Hala M15/10	zastavěná plocha (m)	m ²	konstrukční výška (m)
I.NP	12,00*31,60	379,20	6,26

Stavba je s jedním nadzemním podlažím bez podsklepení a se sedlovou střechou bez možnosti vestavby podkroví, zastavěná plocha je obdélníková. Vnitřní dispozice je volná, u severovýchodní stěny je umístěna stavební buňka jako místnost zázemí.

Hala M15/8 na pozemku st. 953

Hala M15/8	zastavěná plocha (m)	m ²	konstrukční výška (m)
I.NP	10,60*20,60	218,36	6,70

Stavba je s jedním nadzemním podlažím bez podsklepení a se sedlovou střechou bez možnosti vestavby podkroví, zastavěná plocha je obdélníková. Vnitřní dispozice je volná, v části půdorysu se nachází patrová vestavba na sloupech bez svislých dělicích konstrukcí.

Hala M15/5 na pozemku st. 956

Hala M15/5	zastavěná plocha (m)	m ²	konstrukční výška (m)
I.NP	5,60*23,65+1,05*20,75	154,23	4,70

Stavba je s jedním nadzemním podlažím bez podsklepení a se sedlovou střechou bez možnosti vestavby podkrovní, zastavěná plocha je obdélníková. Vnitřní dispozice je členěna na dvě části, severozápadní část je volná s vjezdem ze štítu, jihovýchodní část tvoří samostatné místnosti vždy na celou šířku stavby, přístupné jednotlivě přes nízkou nakládací rampu, která se nachází podél části jihozápadního průčelí.

Příslušenství:

Jako příslušenství jsou považovány přístřešky na pozemcích st. 947 o výměře 24 m² a pozemku st. 955 o výměře 17 m².

Přístřešek na pozemku parcely č. st. 947 je zděný s obdélníkovou zastavěnou plochou 24 m², jedním nadzemním podlažím a pultovou střechou, střešní krytina je z profilovaného plechu s povrchovou úpravou. Přístřešek na pozemku parcely č. st. 955 o výměře 17 m² je v kovové konstrukci s opláštěním profilovaným plechem s povrchovou úpravou. Přístřešek byl užíván jako sklad odpadů, v současnosti jsou přístřešky stejně jako ostatní oceňované nadzemní objekty mimo provoz.

Detailnější informace k nemovitostem jsou k dispozici ve znaleckém posudku u veřejné dražby – A8004_Znalecký posudek.pdf.

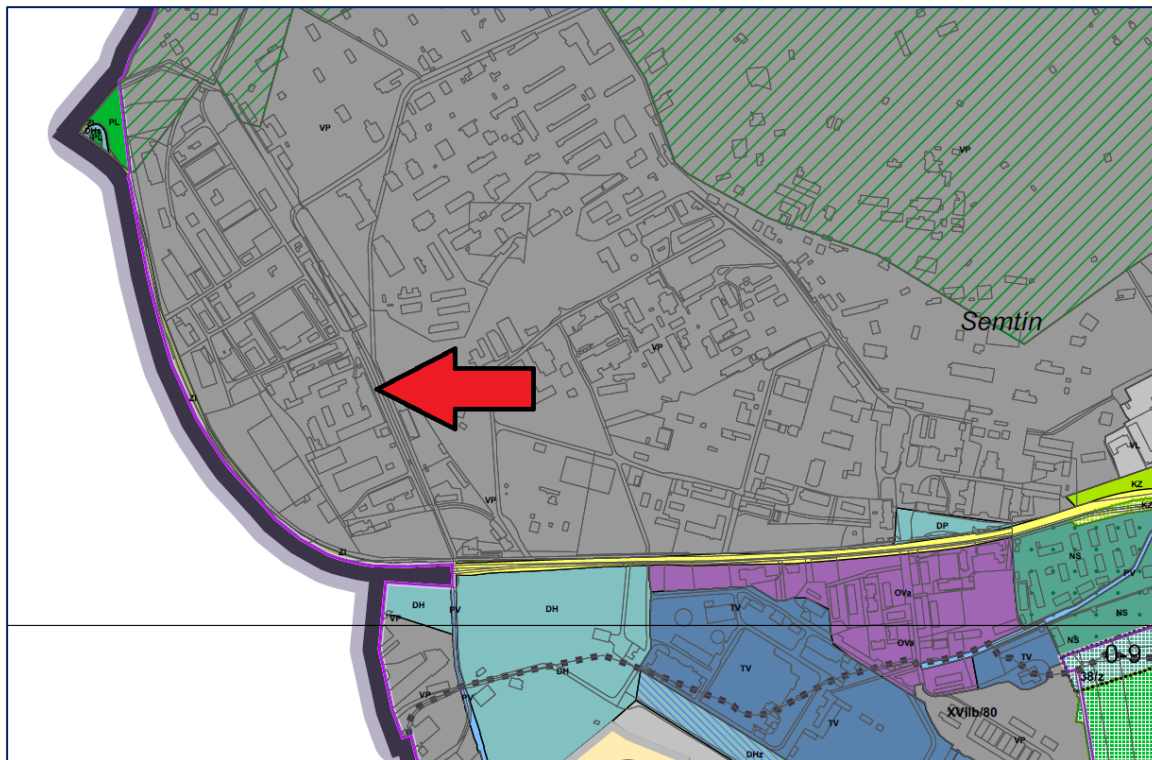
S předmětem prodeje jsou spojeny také nájemní vztahy - dokumenty v příloze veřejné dražby: A8004_Smlouva o nájmu pozemků Pardubice.pdf a A8004_Smlouva o participaci na nákladech na zachování a opravy nemovitosti.pdf



Územní plán:

Dle územního plánu města Pardubice spadají předmětné budovy (stavby) do ploch „VP“ – výroba průmyslová

Výňatek z územního plánu:



Legenda k územnímu plánu:

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - VÝROBA					
stav	návrh	změna využití	územní rezerva	způsob využití	index
				Výroba lehká	VL
				Výroba lehká specifická	VLa
				Výroba lehká v lokalitě Městské industriální zóny (MIZ)	VLf
				Výrobní služby	VS
				Výroba průmyslová	VP

Funkce hlavní: Výroba

Funkční plocha:

Výroba průmyslová - VP

Plochy průmyslové výroby jsou územím využitým pro výrobu s technologiemi, které nejsou přípustné v jiných funkčních plochách, mají značné nároky na přepravu a negativní vlivy jejich provozu (hygienické, bezpečnostní, provozní) zpravidla přesahují hranice areálů.

Přípustné využití hlavní:

- stavby pro průmyslovou výrobu
- sklady a skladovací plochy, manipulační plochy, síla

Přípustné využití doplňkové:

- stavby a zařízení pro stavební činnost a výrobu stavebních hmot (např. stavební dvory, betonárky, dílny pro hlavní i pomocnou stavební výrobu)
- stavby a zařízení pro obchod jako součást výrobních areálů – např. prodejní sklady, vzorkové prodejny
- stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby
- stavby a zařízení pro výrobní služby
- stavby a zařízení pro administrativu
- stavby a zařízení pro vědu a výzkum, zařízení zkušební a projekční jako součást areálů
- stavby a zařízení pro stravování zaměstnanců
- stavby a zařízení sociálního a hygienického zázemí zaměstnanců
- zařízení zdravotnická sloužící potřebám zaměstnanců
- stavby a zařízení technologického, technického a provozního vybavení areálů
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- účelové komunikace pro motorová vozidla, pěší a cyklisty
- místní obslužné komunikace
- stavby a zařízení hromadné dopravy
- odstavné a parkovací plochy osobních automobilů, nákladních automobilů, případně autobusů
- garáže jednotlivé i hromadné, služebních, nákladních i speciálních vozidel
- čerpací stanice PHM jako součást areálů
- železniční vlečky, železniční překladiště
- izolační zeleň
- veřejná zeleň
- veřejná prostranství
- drobná architektura

Nepřípustné využití:

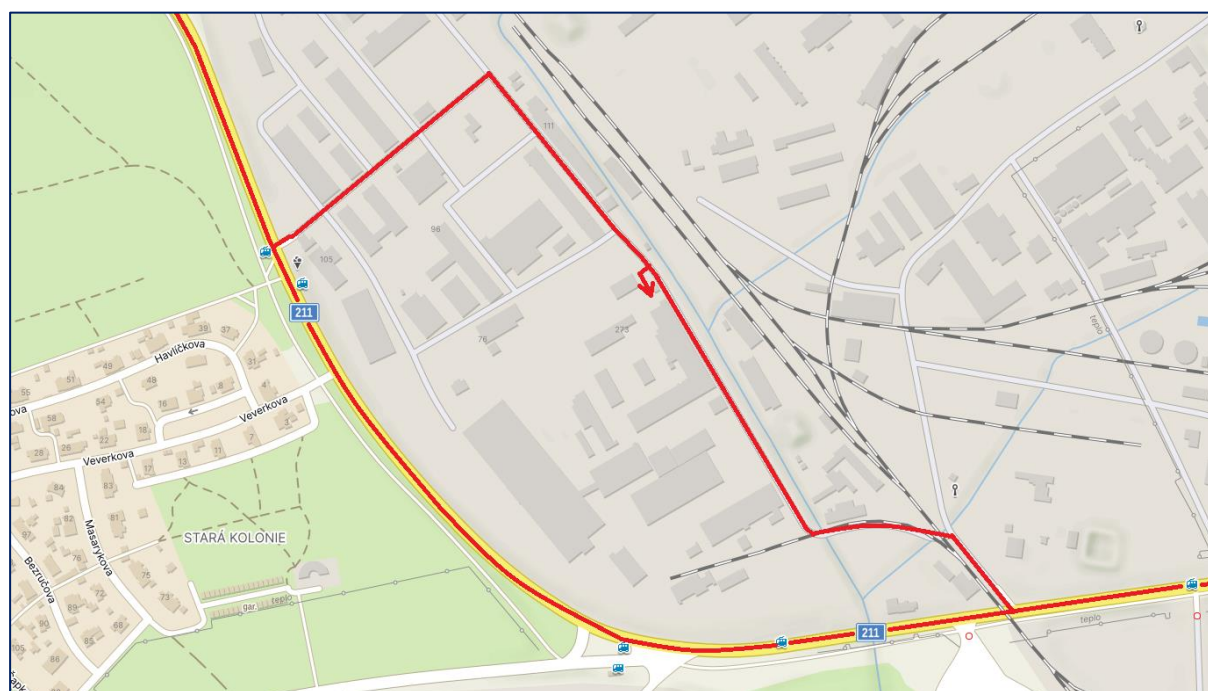
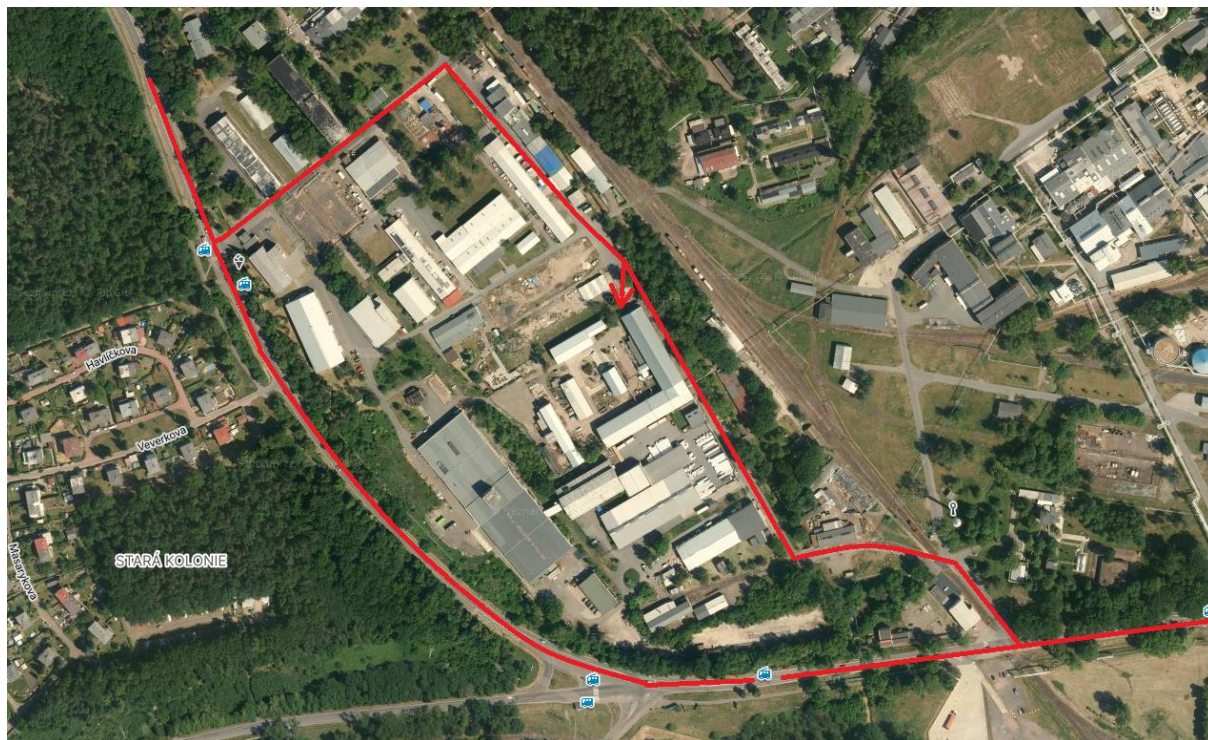
- stavby pro bydlení (s výjimkou bytů služebních)
- stavby pro občanskou vybavenost koncentrovanou
- stavby a zařízení pro sport a rekreaci
- stavby a zařízení pro školství, sociální péči, kulturu
- stavby a zařízení pro zemědělství
- zahradnictví, užitkové pěstitelské plochy

Odkaz na územní plán města Pardubice:

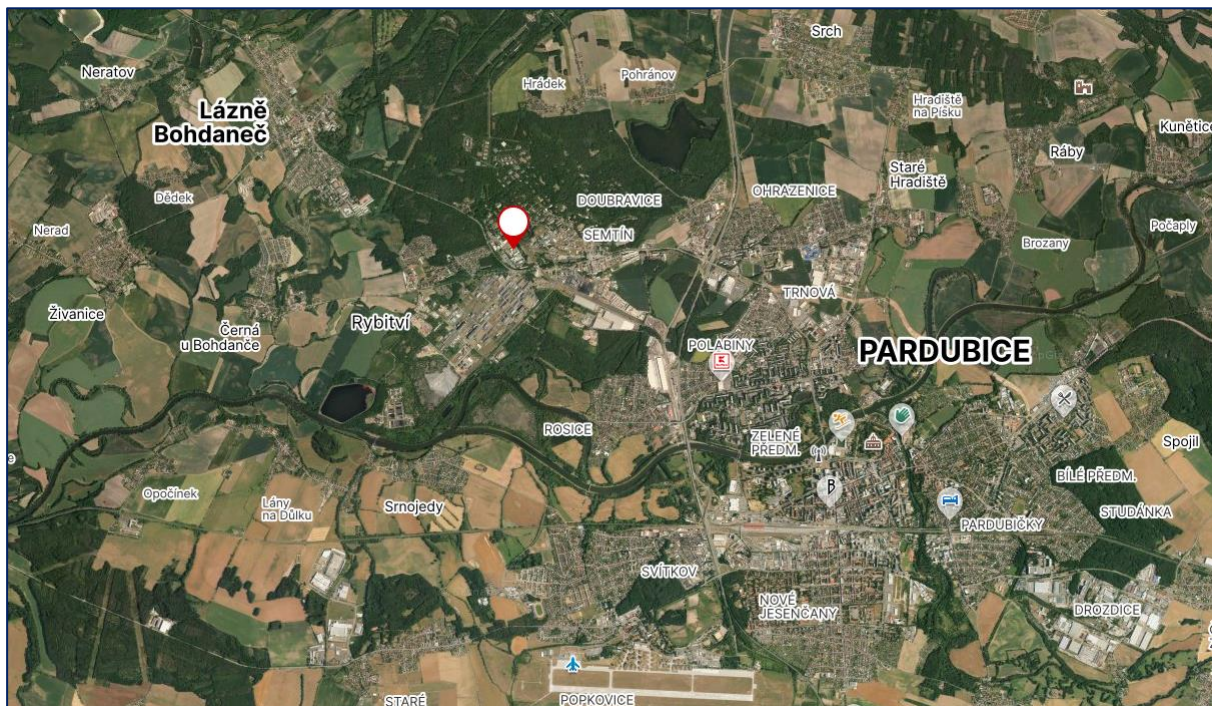
zdroj: <https://pardubice.eu/uplne-zneni-uzemniho-planu-mesta-pardubice-po-vydani-jeho-xxii-zmeny>

Přístup k nemovitostem:

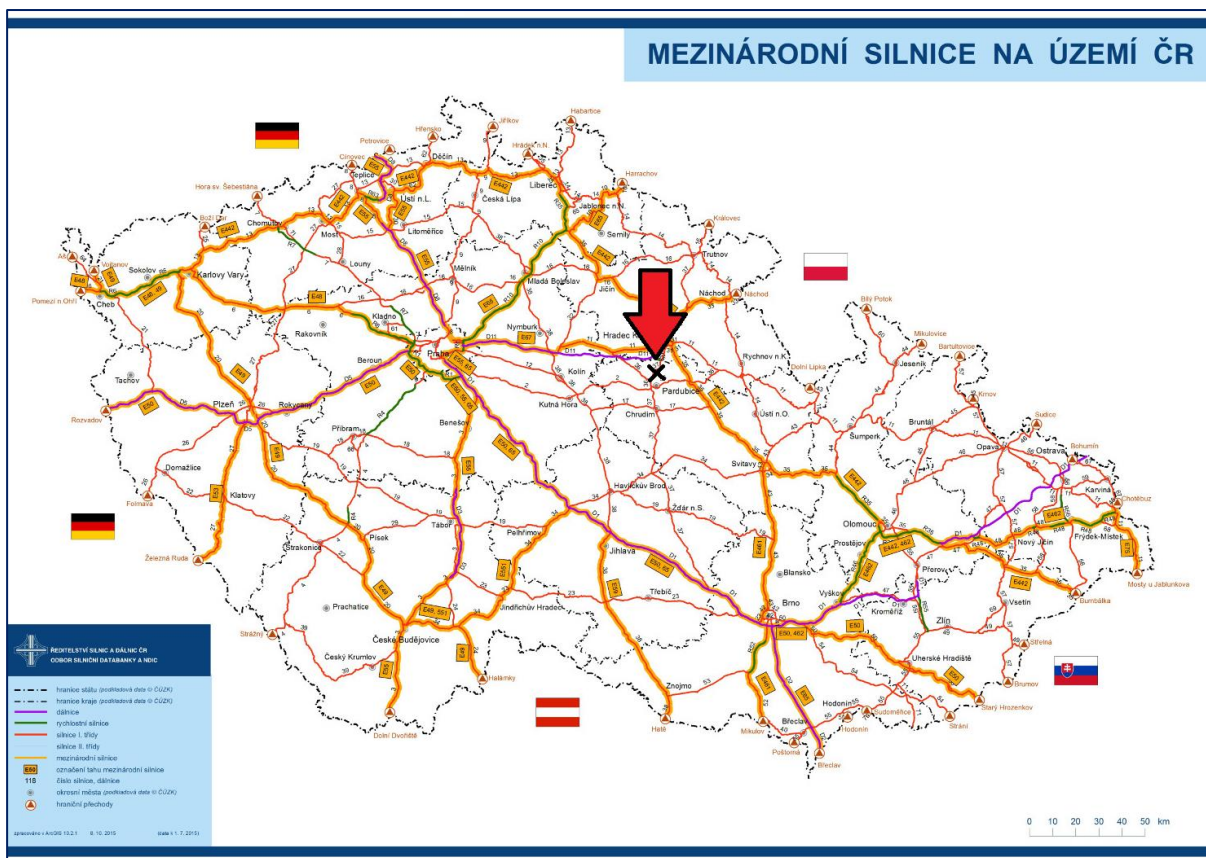
Přístup: přístup k předmětným stavbám je možný přes vrátnice areálu společnosti Synthesia a.s. odbočením z hlavní komunikace č. 211



Poloha předmětu dražby:



Adresa: Semtín 273, 533 53 Pardubice VII - Semtín
GPS: 50.0623797N, 15.7148206E



Vzdálenosti:

Pardubice (centrum)	6,6 km
Hradec Králové	24 km
Jihlava	95 km
Praha (centrum)	100 km
Brno	158 km
Ostrava	248 km

Dopravní dostupnost

Silnice a dálnice:

Silnice II/211 - je od října 2020 silnice II. třídy spojující silnici II/611, dálnici D11 se silnicí I/36 + silnicí I/37 a města Chlumeck nad Cidlinou (nepřímě, prostřednictvím silnice II/611), Nové Město, Rohovládova Bělá, Lázně Bohdaneč a Pardubice. Délka silnice je 22,3 km. Prochází 2 kraji, 2 okresy a 8 obcemi.

Silnice I/37 - je silnice I. třídy spojující města Trutnov, Dvůr Králové nad Labem (nepřímě), Jaroměř, Hradec Králové, Pardubice, Chrudim, Ždírec nad Doubravou, Žďár nad Sázavou a Velká Bíteš (s návazností na dálnici D1 do Brna).

Dálnice D11 (též zvaná Hradecká dálnice) - je česká dálnice vedoucí z Prahy přímo na východ do Hradce Králové a odtud dále na sever do Jaroměře s možností odbočení na Pardubice

Trolejbusová zastávka:

Nejbližší trolejbusová zastávka „Rybitví, UMA továrna“ je ve vzdálenosti cca 350 m, pěšky trvá cca 5 min

Trolejbusový spoj 3,33,7,11

Případně je blízkosti k dispozici ještě zastávka trolejbusu a autobusu „Rybitví, závod“

Vlaková stanice:

Nejbližší vlaková stanice „Pardubice-Semtín“ je ve vzdálenosti cca 2,7 km od budov, pěšky trvá cca 42 min, autem cca 4 min

Centrum města Pardubice je ve vzdálenosti cca 6,6 km, v této části je pak k dispozici veškerá občanská vybavenost

**A8004 VEŘEJNÁ DRAŽBA - soubor 8 budov (staveb) ve výrobně
skladovacím areálu; podlahová plocha 5.239 m², část Semtín,
Pardubice**

www.verejnedrazby.cz/A8004