



INFORMAČNÍ MEMORANDUM

Prodej výrobního areálu kovovýroby v centru města Varnsdorf, užitná plocha budov 1.813 m², pozemky 5.277 m², z majetku METAL OKA, s.r.o.

WWW.VEREJNEDRAZBY.CZ/A8095

Východní 2820, 407 47 Varnsdorf



Informace o výběrovém řízení A8095:

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

www.verejnedrazby.cz/A8095

Výběrové řízení („VŘ“) na prodej výrobního areálu kovovýroby v centru města Varnsdorf, užitná plocha budov 1.813 m², pozemky 5.277 m², z majetku METAL OKA, s.r.o.

Termín složení kaucí a doručení Smlouvy o složení kaucí:	do 11.11.2026 do 15:00 hod.
Termín podání cenové nabídky (2. kolo):	do 12.11.2026 do 12:00 hod.
Termín podání finální nabídky (3. kolo):	do 12.11.2026 do 14:00 hod.
Minimální požadovaná cena*	17.473.000,- Kč
Požadovaná kauce**	800.000,- Kč
Číslo účtu pro složení kaucí	2501886179/2010

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

Kontaktní osoba:

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

Bc. Petr Stejskal, DiS., 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:

Předmětem prodeje jsou nemovité věci, a to konkrétně:

věci nemovité:

- pozemek parc.č. 1636, ostatní plocha,
 - pozemek parc.č. 1712/2, ostatní plocha,
 - pozemek parc.č. 1712/4, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., zp.využití výroba,
 - pozemek parc.č. 1713, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 2820, zp.využití výroba, v části obce Varnsdorf,
 - pozemek parc.č. 1715/1, ostatní plocha,
 - pozemek parc.č. 1715/2, ostatní plocha,
 - pozemek parc.č. 1731, zahrada,
- to vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 3188 pro katastrální území Varnsdorf, obec Varnsdorf, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Rumburk, (všechny výše uvedené nemovité věci také jen „nemovitosti“).



Katastrální mapa:



Popis předmětu prodeje:

Prodej výrobního areálu v zastavěné části města Varnsdorf s užitnou plochou budov 1.813 m², pozemky celkem 5.277 m², z majetku METAL OKA, s.r.o., na adrese Východní č.p. 2820, 407 47 Varnsdorf.

Hlavním využitím areálu je kovovýroba - výroba kovových dílů pro kancelářský a bytový nábytek. Předmětem prodeje je také pozemek parc. č. 1636 o výměře 591m², který je stavebním pozemkem nacházejícím se mimo prostory areálu a je vhodný pro výstavbu RD. Areál se nachází 3,5 km od hraničního přechodu Varnsdorf/Großschönau vhodného pro osobní dopravu a 11 km od hraničního přechodu Rumburk/Neugersdorf, který je vhodný pro osobní i nákladní dopravu.

Areál tvoří jeden funkční celek pravidelného půdorysného tvaru s celkovou plochou pozemků 4.686 m² a samostatný stavební pozemek o výměře 591m².

Členění areálu dle funkčního využití:

specifikace	plocha
Objekt č.p. 2820 - výroba, na pozemku p.č. 1713	833 m ²
Objekt bez č.p./č.e. - výroba, na pozemku p.č. 1712/4	809 m ²
Areálové pozemky – zpevněné/dlážděné	2106 m ²
Ostatní plochy areálu - zahrada	938 m ²
CELKEM	4.686 m²



Objekt č.p. 2820 - výroba, na pozemku p.č. 1713

Jedná se o přízemní, nepodsklepený objekt ocelové konstrukce s vyzdívkou bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt sestává z prostoru svařovny a obrobny s administrativní částí a s kompletním sociálním zařízením. Původní stáří objektu je cca z roku 1973. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2008 byla vyměněna okna za nová hliníková zdvojená, v roce 2010 byla z části opravena střešní konstrukce, položena nová krytina a osazeny klempířské konstrukce. V roce 2014 bylo instalováno odsávání vzduchu s filtrací a v roce 2015 bylo instalováno nové osvětlení. V roce 2025 byla provedena rekonstrukce sociálního zázemí. Dále byl objekt zateplen. Znalecký posudek hodnotí celkový technický stav a údržbu stavby jako "stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou".

podlaží	kategorie plochy	prostory	plocha
1.NP	výroba	20,40×15,09+34,38×15,09+3,55×1,90	833,38 m ²



Objekt bez č.p./č.e. - výroba, na pozemku p.č. 1712/4

Jedná se o v části přízemní a v části se dvěma nadzemními podlažími, nepodsklepený, zděný objekt bez využitého podkrovní pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou.

Vnitřní dispozice:

I. nadzemní podlaží - prostor laser haly a garáže, sociální zázemí a zázemí pro zaměstnance,

II. nadzemní podlaží - administrativní prostory.

Původní stáří objektu je cca z roku 2001. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2008 byla vyměněna okna za nová hliníková, v roce 2010 bylo provedeno zateplení krovu a v části objektu byly provedeny nové vodorovné konstrukce s rovným podhledem. V roce 2012 byla instalována fotovoltaika. V roce 2015 byl vyměněn jeden plynový kotel a v roce 2016 byly vyměněny tři plynové kotle. V roce 2015 byly instalovány dva panely na ohřev teplé vody s akumulační nádrží. Znalecký posudek hodnotí celkový technický stav a údržbu stavby jako "stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou".

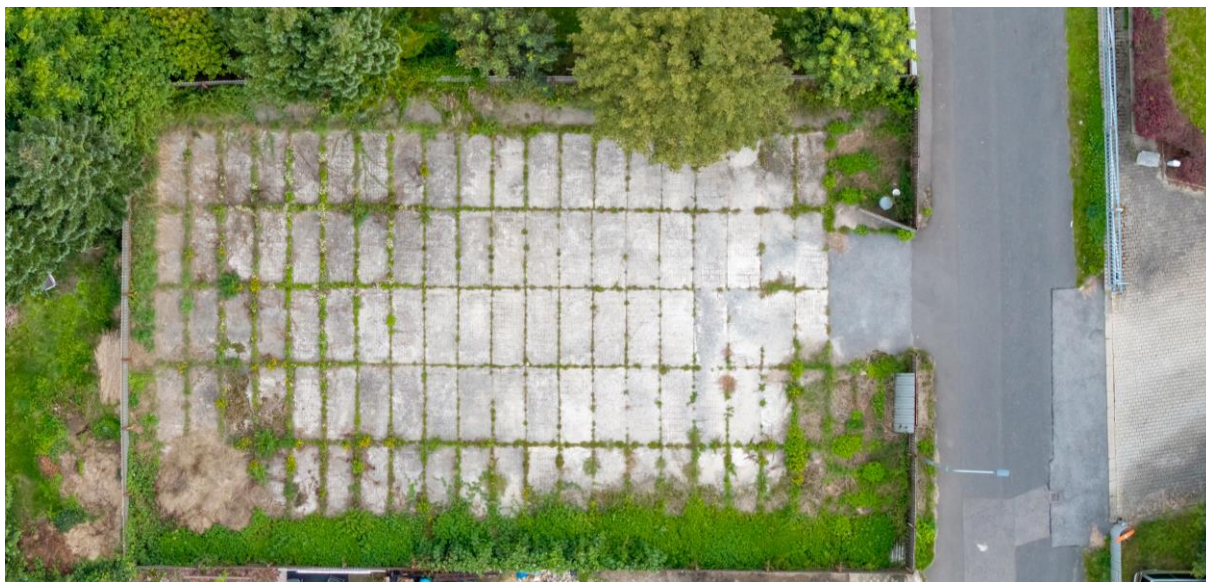
podlaží	kategorie plochy	prostory	plocha
1.NP	výroba	30,47×14,80+21,26×14,80+4,58×9,27	808,06 m ²
2.NP	administrativa	11,64×14,80	172,27 m ²
CELKEM			980,33 m ²



Inženýrské sítě: areál je napojen na plyn, elektřinu, vodovod a kanalizaci.

Stavební pozemek p.č. 1636 (ostatní plocha)

Pozemek o výměře 591m² je situovaný v rovinném terénu ve vnitřní, zastavěné části města Varnsdorf. Přístup zřejmý z veřejné komunikace města. V místě je možnost napojení na kompletní inženýrské sítě (elektřina, vodovod, plyn, kanalizace). Dle platného územního plánu města Varnsdorf je pozemek zařazen v plochách „plochy bydlení – městské“. Aktuálně využívaný jako uzavřené, oplocené parkoviště na usazených panelech.

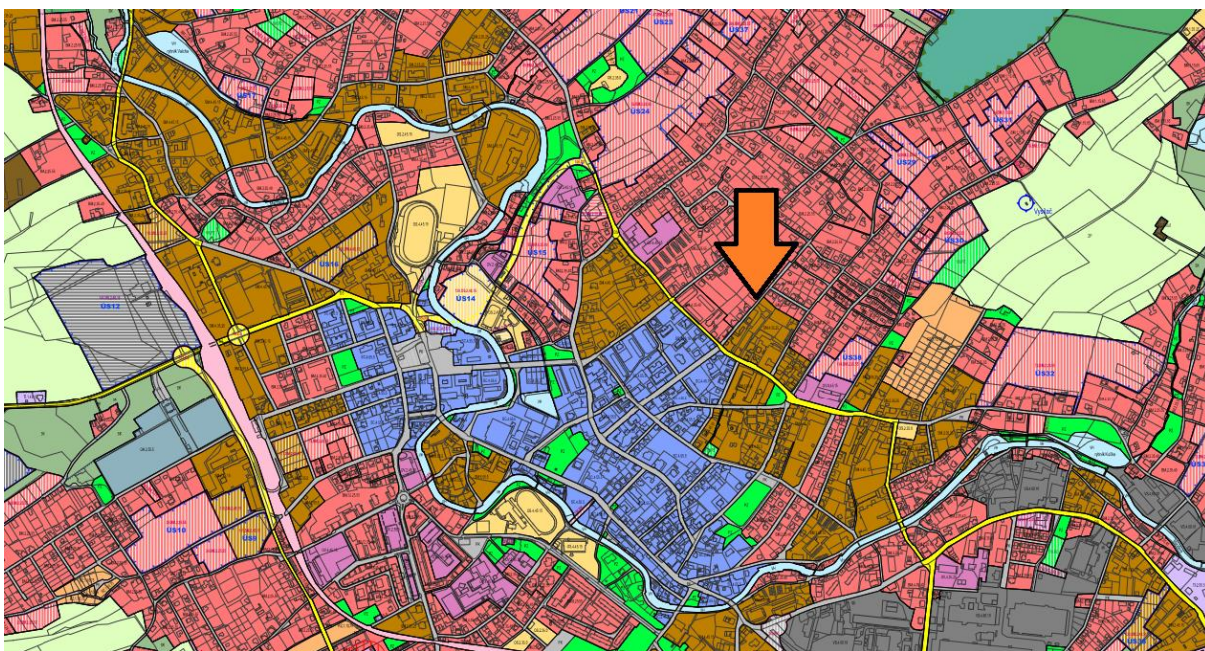
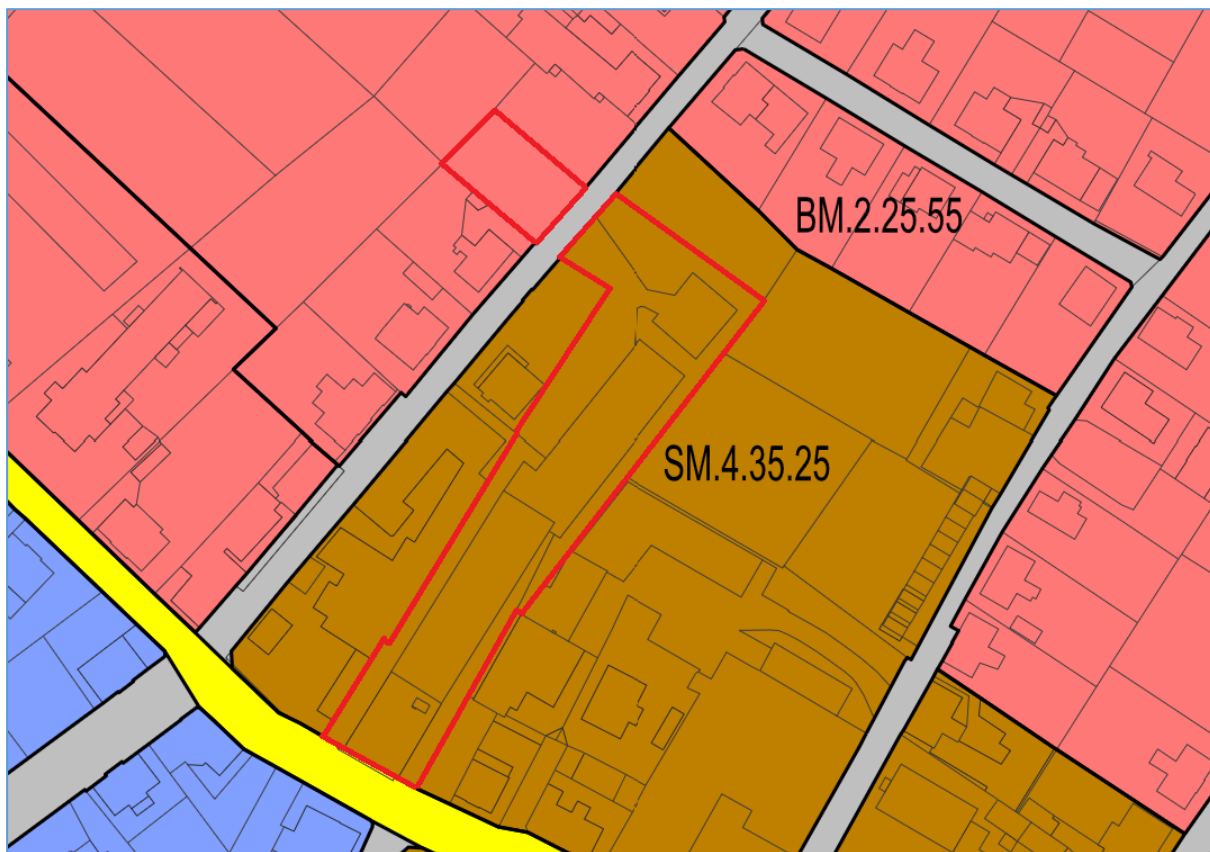


Detailnější informace k nemovitostem jsou k dispozici ve znaleckém posudku u výběrového řízení – [A8095 Znalecký posudek.pdf](#)

Územní plán:

Dle platného územního plánu města Varnsdorf je předmětný areál ve stabilizované ploše SM - plochy smíšené městské, stavební pozemek pak spadá do ploch BM - plochy bydlení - městské.

Výňatek z územního plánu města Varnsdorf:



LEGENDA

SCHVALOVANÉ JEVI

STABILIZOVANÉ PLOCHY / STAV	PLOCHY ZMĚN / NÁVRH	PLOCHY ZMĚN / PŘESTAVBA
BM.2.25.55		
	1.BM.2.25.55	6.BM.2.25.55
	164.PZ	
	Ús1	

BM		
BV		
SC		
SM		
OV		
OS		
OH		
PK		
DS		
DD		
TI		
VS		
VZ		

VH		
ZP		
LP		
PP		
SK		
PZ		

	Z1	

	E25	
--	-----	--

Zastavěné území vymezené k datu 22.11.2021

Hranice ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy zastavitelné, označení

Plochy nezastavitelné (zahrnují plochy změn v krajině), označení

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ

Plochy bydlení - městské

Plochy bydlení - venkovské

Plochy smíšené obytné - centrální

Plochy smíšené městské

Plochy rekreace - zahrádkové osady

Plochy občanského vybavení

Plochy občanského vybavení - sport a rekreace

Plochy občanského vybavení - hřbitovy

Plochy veřejných prostranství - komunikace

Plochy dopravní infrastruktury - silniční

Plochy dopravní infrastruktury - drážní

Plochy technické infrastruktury

Plochy výroby a skladování

Plochy výroby a skladování - zemědělské a lesnické

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - NEZASTAVĚNÉ A NEZASTAVITELNÉ

Plochy vodní a vodohospodářské

Plochy zemědělské

Plochy lesní

Plochy přírodní

Plochy smíšené krajinné

Plochy veřejných prostranství - zeleň

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA A JEVI

Silnice II. a III. třídy - mostní úsek

Koridor pro optimalizaci železniční tratě

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - ENERGETIKA A SPOJE

Koridor pro vrchní vedení VVN 110 kV

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

ÚSES Biocentrum - regionální

ÚSES Biocentrum - lokální

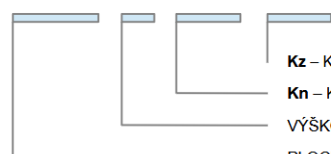
ÚSES Biokoridor - regionální

ÚSES Biokoridor - lokální

Významný vyhlídkový bod

ZPŮSOB ZNAČENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Označení stabilizovaných ploch v textové i grafické části zahrnuje:

BM.2.25.55

Kz – KOEFICIENT ZELENĚ (%)

Kn – KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ NADZEMNÍMI STAVBAMI (%)

V – VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY

P – PLOCHA S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Pozn.: označení některých typů ploch může být redukováno o koeficienty, které v daném typu plochy nejsou zapotřebí, např. plochy dopravní infrastruktury, veřejných prostranství či nezastavěné plochy.

Textová část územního plánu města Varnsdorf:

SM PLOCHY SMÍŠENÉ MĚSTSKÉ	
hlavní využití	-
přípustné využití	▪ bydlení - rodinné domy, bytové domy ▪ domy smíšené funkce ▪ specifické bydlení - zejména domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou ▪ občanské vybavení - základní ▪ občanské vybavení - sport a rekreace - základní ▪ nerušící výroba a nerušící výrobní služby ▪ základní vybavenost území (viz Tab. F.2.1)
podmíněně přípustné využití	▪ občanské vybavení - vyšší ▪ občanské vybavení - sport a rekreace - vyšší ▪ technologické parky pro vědu a výzkum, logistická centra, autobazary ▪ drobné podnikání ▪ technické služby obce ▪ správa, údržba, ubytování správce/majitele plochy, vrátnice, sociální, hygienická a technologická zařízení ▪ dopravní vybavení - zejména veřejná parkoviště a parkovací objekty OA, přestupní místa popř. terminály VOD (MHD a dálkové dopravy), vozovny, autobusové opravy, hromadné garáže vozidel nad 3,5 t, čerpací stanice pohonných hmot, železniční vlečky, areály údržby komunikací ▪ zahradnictví, skleníkové areály ▪ nakládání s odpady ▫ pouze sběr, výkup a třídění odpadů včetně sběrných dvorů ▪ liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů ▪ pokud jsou slučitelné s bydlením a funkcí plochy a nevyloučí využívání plochy pro stanovený účel ▪ pokud bude prokázána přiměřenost dopadů záměru ve vztahu k přípustnému využití vymezené plochy z hlediska: ▫ významu v širším území ▫ narušení hodnoty území, kvality prostředí resp. pohody bydlení a krajinného rázu ▫ zátěže území - kapacity plochy a nároků na dopravní a technickou infrastrukturu ▫ vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
podmínky prostorového uspořádání	▪ výšková hladina zástavby: ▫ 2 - max. 2 NP + 1 podkroví ▫ 4 - max. 4 NP + 1 podkroví ▫ 6 - max. 6 NP + 1 podkroví ▪ plošné regulace: ▫ Kn – koeficient zastavění nadzemními stavbami, viz kap. F.3 ▫ Kz – koeficient zeleně, viz kap. F.3 ▫ velikost stavebního pozemku: individuální posuzování dle účelu stavby a konkrétních podmínek v území ▪ odstavení vozidel řešit pro plnou kapacitu normového počtu stání na vymezené ploše; v odůvodněných případech na plochách stabilizovaných smluvně zajistit na dostupných plochách, jejichž podmínky pro využití a uspořádání to umožňují ▪ další podmínky v kapitole: F.3 Obecné podmínky uspořádání území
nepřípustné využití	▪ zejména činnosti, stavby, zařízení, úpravy a kultury, které nesouvisí nebo jsou v rozporu se stanovenými podmínkami (hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití) a mohly by narušit využití a prostorové uspořádání plochy, kapacitou neodpovídají účelu a charakteru plochy, mají negativní vliv na hodnotu území přiměřenou účelu a charakteru plochy, nesplňují podmínky stanovené obecně závaznými předpisy, neodpovídají místním podmínkám

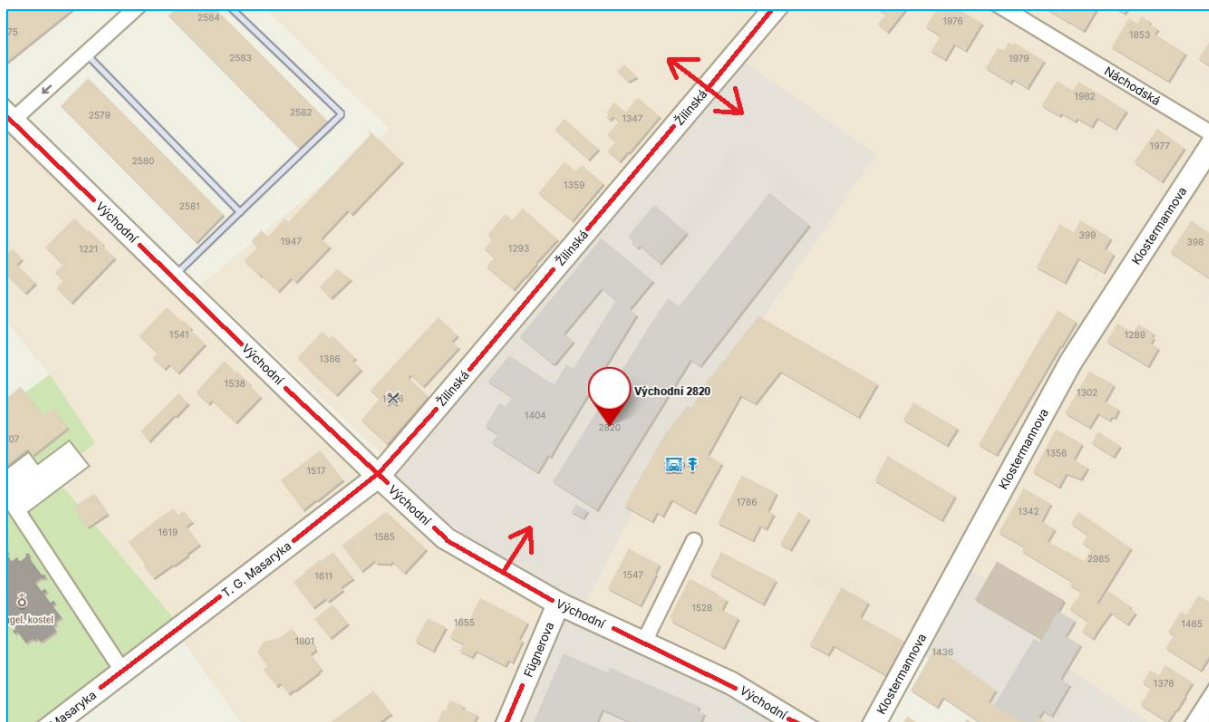
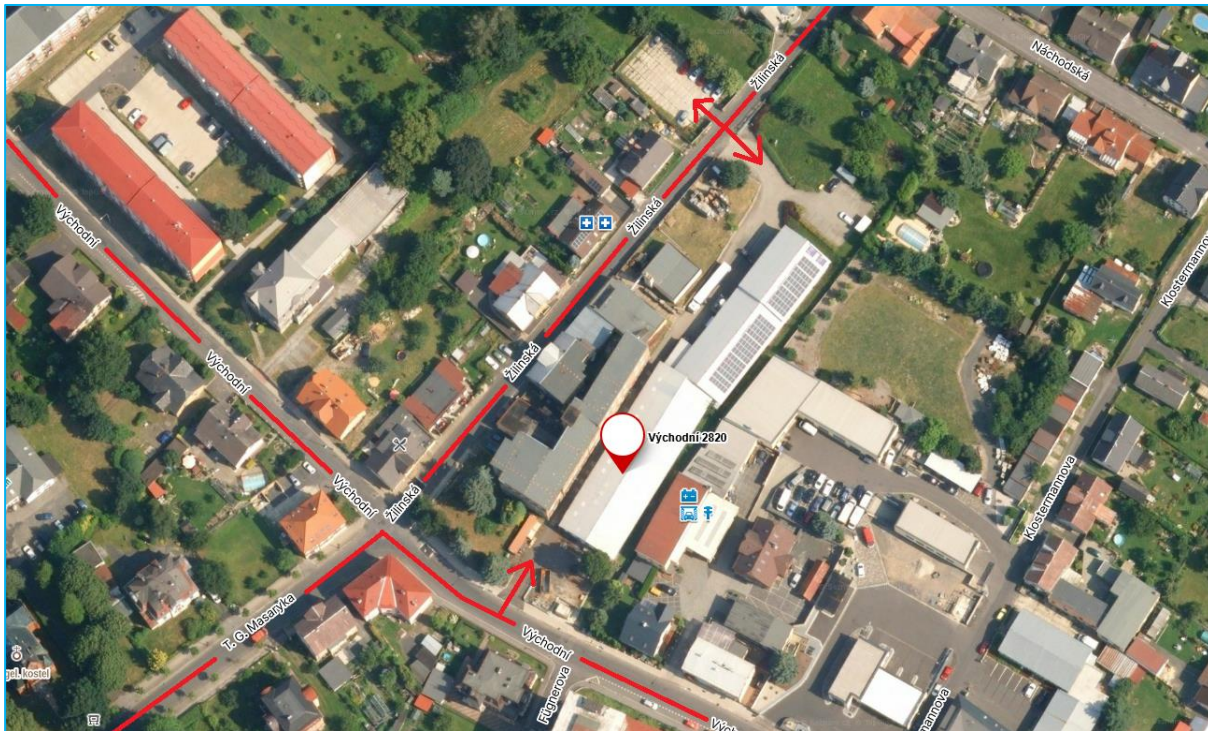
BM PLOCHY BYDLENÍ – MĚSTSKÉ	
hlavní využití	▪ bydlení
přípustné využití	▪ bydlení - rodinné domy, bytové domy ▪ základní vybavenost území (viz Tab. F.2.1)
podmíněně přípustné využití	▪ specifické bydlení - domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou, ▪ domy smíšené funkce ▪ rodinná rekreace a chalupy ▪ zahrádky, zahrádkové osady ▪ občanské vybavení - základní ▪ občanské vybavení - sport a rekreace - základní ▪ drobné podnikání ▪ vrátnice, sociální, hygienická a technologická zařízení ▪ skleníky, hospodářské přístřešky pro drobnou pěstitelskou činnost ▪ zahradnictví ▪ dopravní vybavení - zejména parkovací plochy a objekty OA ▪ liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů ▪ pokud souvisejí nebo jsou slučitelné s bydlením a nevyloučí využívání plochy pro stanovený účel - hlavní využití ▪ pokud bude prokázána přiměřenost dopadů záměru ve vztahu k hlavnímu využití vymezené plochy z hlediska: ▪ významu v širším území ▪ narušení hodnoty území, kvality prostředí resp. pohody bydlení a krajinného rázu ▪ zátěže území - kapacity plochy a nároků na dopravní a technickou infrastrukturu ▪ vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
podmínky prostorového uspořádání	▪ návrhy nové zástavby i stavební zásahy na stabilizovaných plochách dle stanovených podmínek pro využití ploch BM budou odvozovány z charakteru prostředí a charakteru zástavby lokality (městské části): ▪ novostavby ve vymezených rozvojových plochách budou slučitelné se zástavbou ploch sousedních ▪ stavební úpravy a dostavby stavebních mezer (proluk) na stabilizovaných plochách s pravidelnou strukturou zástavby budou při umísťování staveb existující strukturu a její základní objemové parametry respektovat ▪ ve smyslu zajištění harmonického přechodu zástavby do volné krajiny nebudou na okrajových pozemcích zastavitelného území umísťovány kompaktní formy skupinové zástavby ▪ stavby podmíněně přípustné budou objemovými a kapacitními parametry odpovídat velikosti, významu a poloze dané plochy v širším území a výrazem budou respektovat určující charakter okolních staveb hlavního využití ▪ výšková hladina zástavby: ▪ 1 - max. 1 NP + 1 podkroví ▪ 2 - max. 2 NP + 1 podkroví ▪ 4 - max. 4 NP + 1 podkroví ▪ 6 - max. 6 NP + 1 podkroví ▪ 8 - max. 8 NP + 1 podkroví ▪ 12 - max. 12 NP + 1 podkroví ▪ plošné regulace: ▪ Kn – koeficient zastavění nadzemními stavbami, viz kap. F.3 ▪ Kz – koeficient zeleně, viz kap. F.3 ▪ velikost stavebního pozemku: min. 800 m² pro izolované formy zástavby ▪ velikost stavebního pozemku: min. 300 m² pro skupinové formy zástavby ▪ při zástavbě proluk na plochách stabilizovaných budou velikosti pozemků posuzovány individuálně dle konkrétních podmínek lokality ▪ odstavení vozidel řešit pro plnou kapacitu normového počtu stání na vlastním pozemku stavby; v odůvodněných případech na plochách stabilizovaných smluvně zajistit na dostupných plochách, jejichž podmínky pro využití a uspořádání to umožňují ▪ další podmínky v kapitole: F.3 Obecné podmínky uspořádání území
nepřípustné využití	▪ zejména činnosti, stavby, zařízení, úpravy a kultury, které nesouvisí nebo jsou v rozporu se stanovenými podmínkami (hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití) a mohly by narušit využití a prostorové uspořádání plochy, kapacitou neodpovídají účelu a charakteru plochy, mají negativní vliv na hodnotu území přiměřenou účelu a charakteru plochy, nesplňují podmínky stanovené obecně závaznými předpisy, neodpovídají místním podmínkám

Odkaz na územní plán města Varnsdorf:

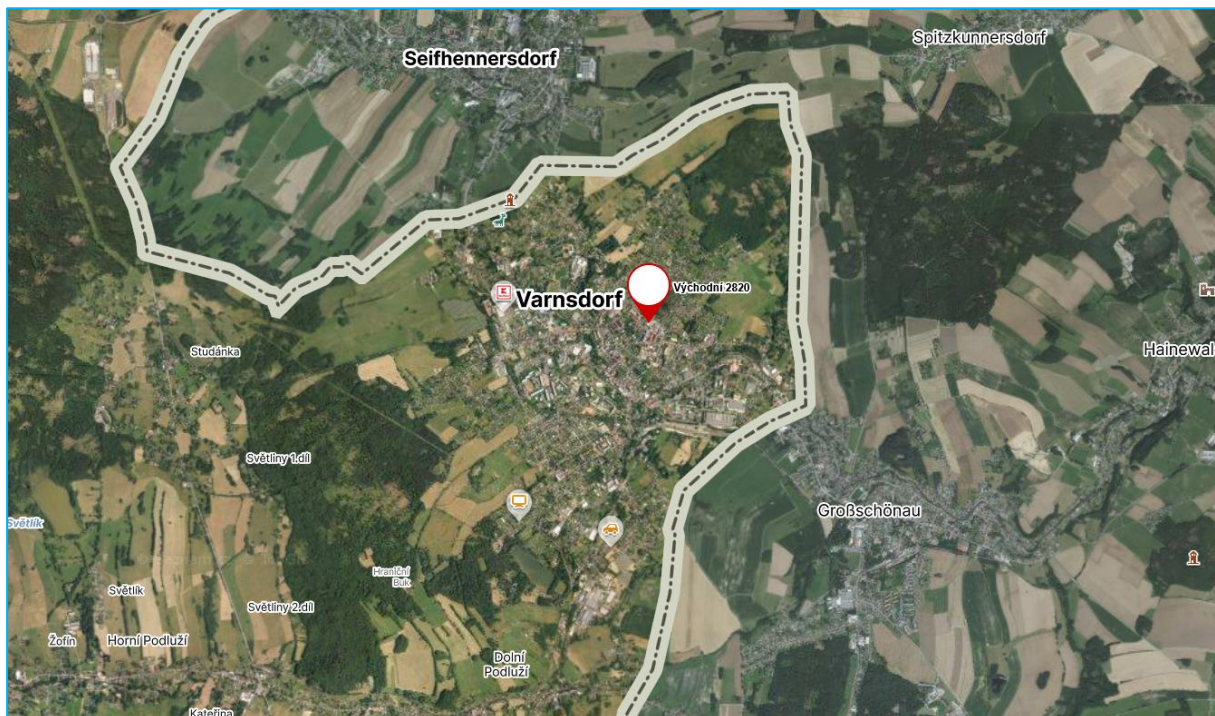
zdroj: <https://www.varnsdorf.cz/cz/urad/uzemni-planovani/uzemni-plan-varnsdorf.html>

Přístup k nemovitostem:

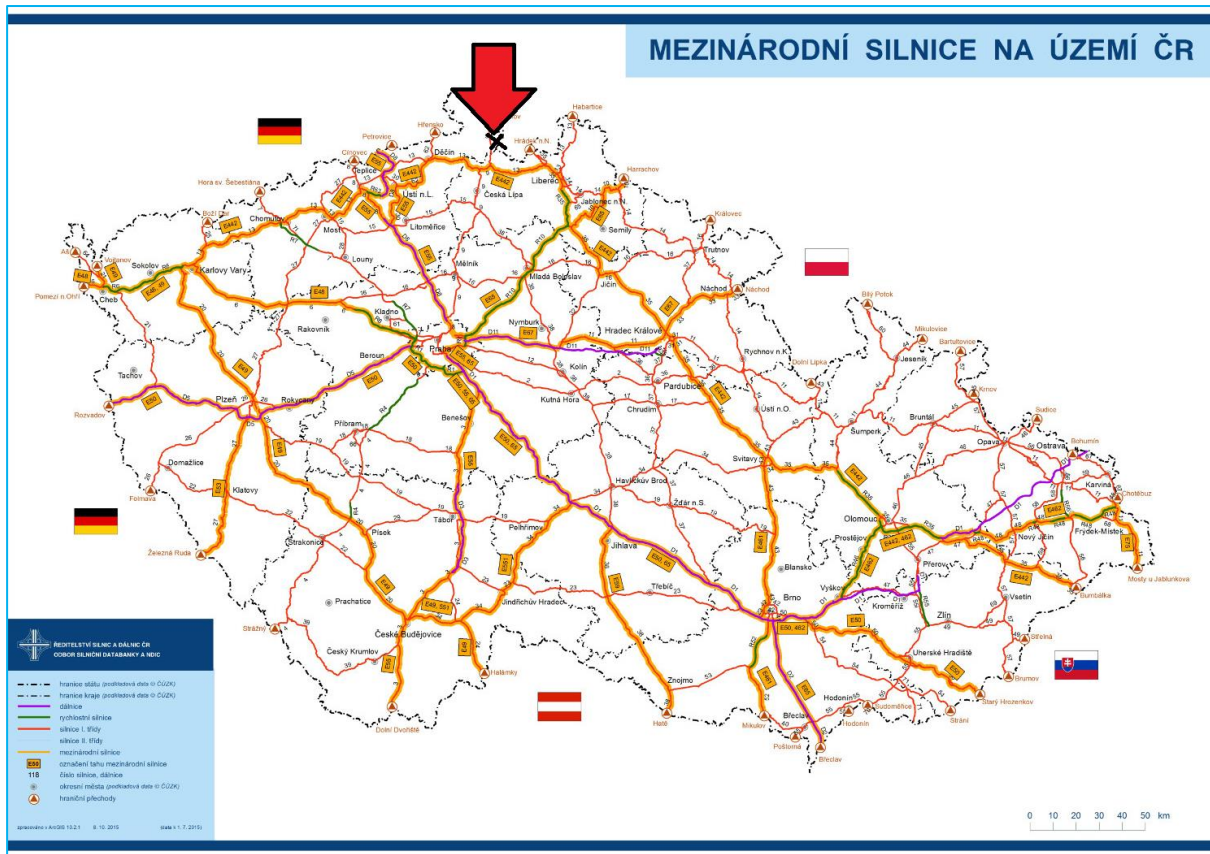
Přístup: Přístup k nemovitostem je po zpevněné veřejné komunikaci ve vlastnictví Města Varnsdorf, Nám. E. Beneše 470, 40747 Varnsdorf, jedná se o ulice Východní a Žilinská



Poloha předmětu prodeje:



Adresa: Východní 2820, 407 47 Varnsdorf
GPS: 50.9122556N, 14.6317214E



Vzdálenosti:

Rumburk	10 km
Liberec	40 km
Ústí nad Labem	96 km
Praha	135 km

Dopravní dostupnost

Silnice I/9: Zásadní severojižní tah. Vede z Prahy (přes Mělník, Českou Lípou a Nový Bor), stoupá přes Lužické hory (sedlo Stožec / Svor) a pokračuje přes Varnsdorf a Rumburk až na hranice s Německem.

Silnice II/264: Propojuje obec Rybníště přes Dolní Podluží přímo s Varnsdorfem a pokračuje k německým hranicím.

Silnice II/265: Vede od hraničního přechodu Varnsdorf / Seifhennersdorf směrem na Krásnou Lípou a Lipovou

Autobusová zastávka:

Nejbližší autobusová zastávka „Varnsdorf, Elite“ je ve vzdálenosti cca 200 m, pěšky cesta trvá do 2 min, Autobusový spoj 403 a 407

Vlaková zastávka:

Nejbližší vlaková stanice „Varnsdorf“ se nachází ve vzdálenosti 1,3 km od areálu, cesta pěšky na zastávku trvá cca do 25 min, autem potom 3min. Vlakové spoje L3,T2, T9, U8. Případně je další možností ještě zastávka „Varnsdorf staré nádraží“ vzdálené zhruba 1,9 km od areálu. Vlakové spoje L3,T2.

Varnsdorf je město v nejsevernější části Česka v okrese Děčín ve východní části Ústeckého kraje, na jihovýchodě Šluknovského výběžku. Protéká jím řeka Mandava a je ze tří stran obklopen územím Německa.

**A8095 Výrobní areál kovovýroby v centru města Varnsdorf,
užitná plocha budov 1.813 m², pozemky 5.277 m²,
z majetku METAL OKA, s.r.o.
www.verejnedrazby.cz/A8095**