



INFORMAČNÍ MEMORANDUM

Prodej víceúčelového areálu (výroba, sklady, administrativa), zastavěná plocha 8.703 m², pozemky celkem 9.580 m², Úpice, Trutnov

WWW.VEREJNEDRAZBY.CZ/A8138

Dr. Teuchmanna 552, 542 32 Úpice



Informace o výběrovém řízení A8138:

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

www.verejnedrazby.cz/A8138

Výběrové řízení („VŘ“) na prodej víceúčelového areálu (výroba, sklady, administrativa), zastavěná plocha 8.703 m², pozemky celkem 9.580 m², Úpice, Trutnov

Termín složení kauce a doručení Smlouvy o složení kauce:	do 01.12.2026 do 15:00 hod.
Termín podání cenové nabídky (2. kolo):	do 02.12.2026 do 12:00 hod.*
Termín podání finální nabídky (3. kolo):	do 04.12.2026 do 12:00 hod.*
Minimální požadovaná cena	19.200.000,- Kč
Požadovaná kauce	1.000.000,- Kč**
Číslo účtu pro složení kauce (kauce se skládá v poměru 50:50)**:	
500.000,-Kč na účet majetkové podstaty č. 267376111/0600, MONETA Money Bank, a.s. a	
500.000,-Kč na účet majetkové podstaty č. 267376138/0600, MONETA Money Bank, a.s.	

*Nabídku kupní ceny může účastník, který v rámci prvního kola výběrového řízení A8138 uzavřel Smlouvu o složení kauce a řádně uhradil kauci, učinit buď elektronicky v systému, nebo v písemné formě v zapečetěné obálce, a to na předepsaném formuláři sloužícím k podání nabídky.

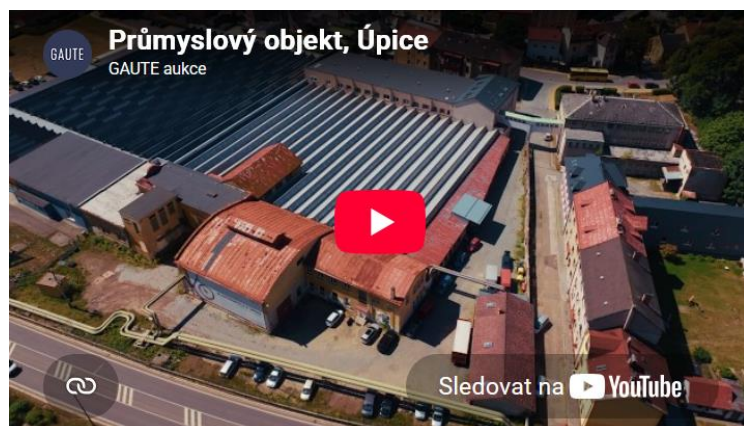
Výherce VŘ neplatí žádnou provizi zprostředkovateli nad rámec vysoutěžené (konečné) ceny dosažené ve VŘ, ani poplatky za přípravu smluvní dokumentace

Pokud se účastník VŘ stane vítězem VŘ (výhercem), bude 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 věci sepsané do soupisu majetkové podstaty dlužníků Vladimír Pitaš (insolvenční řízení vedeno u Krajského soudu v Hradci Králové, pod sp. zn. KSHK 15 INS 12132/2024) a Pavel Bárta (insolvenční řízení vedeno u Krajského soudu v Hradci Králové, pod sp. zn. KSHK 35 INS 12122/2024) .

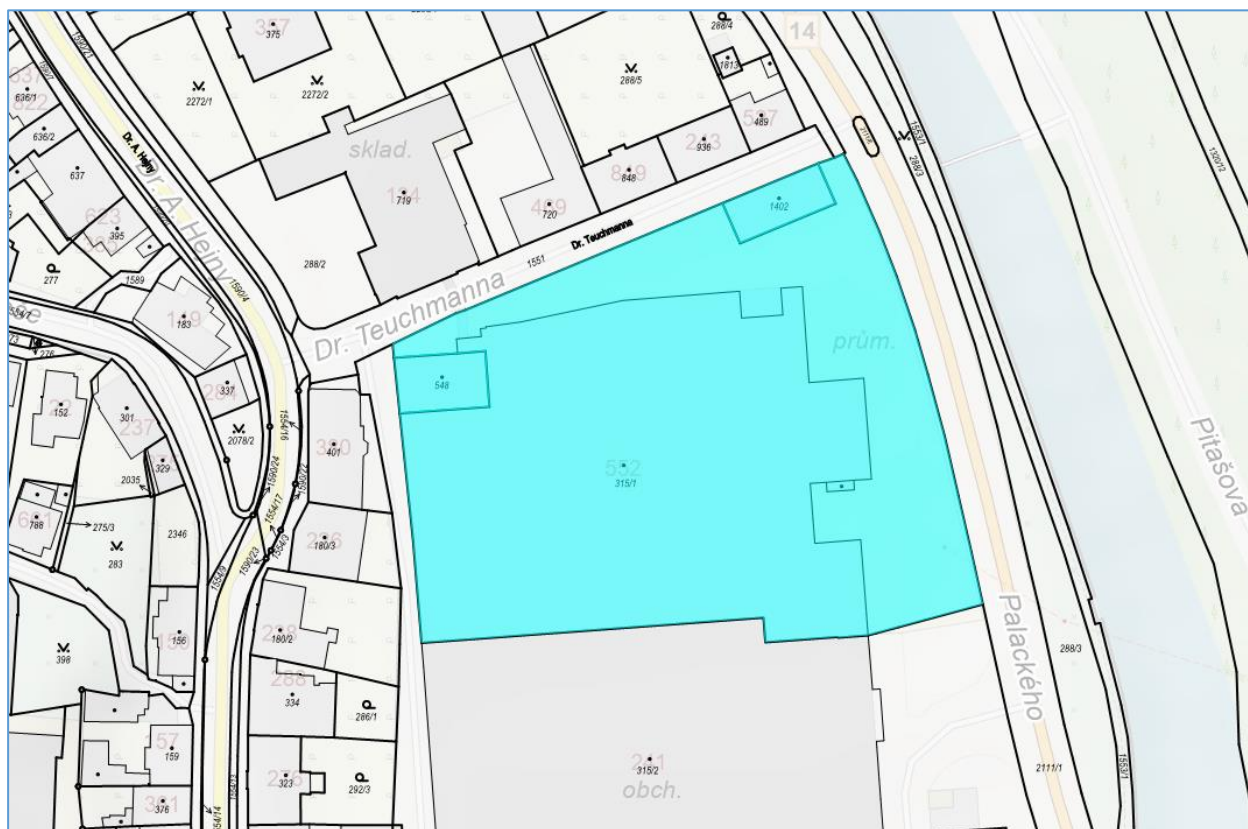
věci nemovité:

- pozemek parc. č. St. 315/1, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba, budova s č.p. 552, stavba pro výrobu a skladování, v části obce Úpice,
- pozemek parc. č. St. 548, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba, budova s č.p. 552, stavba pro výrobu a skladování, v části obce Úpice,
- pozemek parc. č. St. 1402, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, budova bez č.p./č.e., garáž, v části obce Úpice, stavba stojí na pozemku parc. č. St. 1402
- stavba č.p. 552, stavba pro výrobu a skladování, v části obce Úpice, stavba stojí na pozemku parc. č. St. 315/1 a na pozemku parc. č. St. 548,

to vše zapsáno na listu vlastnictví 615, pro katastrální území Úpice, obec Úpice, u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov.



Katastrální mapa:



Popis předmětu prodeje:

Jedná se o areál tvořící jeden funkční celek nepravidelného půdorysného tvaru o podlahové ploše cca 7034 m², zastavěné ploše 8.703 m² a celkové výměře pozemků 9 051 m². Pozemky jsou z velké části zastavěny stavbami skladové haly s administrativní částí a dále odděleně stojící stavba garáží. Celek utváří zpevněné plochy, příjezdové komunikace a přilehlé parkovací plochy. Stavba č. p. 552 se nachází ve střední části města, mezi řekou Úpou a centrem, vzhledem ke způsobu využití objektu se v rámci města jedná o dobrou lokalitu. Lokalita je smíšená komerční a rezidenční, na objekt navazují další komerční objekty.

Dle platného územního plánu města Úpice se pozemky nachází v území s funkčním využitím ploch SX – smíšené obytné jiné. Stávající využití jako části ploch bývalých průmyslových areálů v centrální části města navazující na obytné a smíšené funkční využití území. Navržené: transformace na plochu smíšenou obytnou jinou v k.ú. Úpice – lokalita T.2-10, povinnost zpracovat územní studii.

Dispoziční řešení areálu:

Stavba č. p. 552 - administrativní část			
podlaží	rozměry (m)	konstrukční výška	zastavěná plocha m ²
1.NP	11,9*19,3	3,80 m	229,67
2.NP	11,9*19,3	3,80 m	229,67
podkroví	11,9*19,3	3,10 m	229,67
CELKEM			689,01

Stavba č. p. 552 - hala			
podlaží	rozměry (m)	konstrukční výška	zastavěná plocha m ²
1.NP	49,5*19,3+5,4*3,0+30,4*(2,6+5,8)/2+25,2*5,8 +55,6*61,4+2,5*66,7+6,4*20,6+18,2*21,3+9,4 *24,6+6,3*9,8+14,4*9,8+9,4*8,2+2,1*5,9	3,80 m	5869,05
2.NP	49,5*19,3+6,4*20,6+18,2*21,3+9,4*24,6+6,3* 9,8+16,6*10,2	3,80 m	1937,15
CELKEM			7806,20

Garáže			
podlaží	rozměry (m)	konstrukční výška	zastavěná plocha m ²
1.NP	9,4*22,2	3,50 m	208,68
CELKEM			208,68

Budova č. p. 552 – víceúčelový areál – skladová hala/průmyslový objekt s administrativou

Hlavní stavba sestává ze dvou částí – administrativní budovy na pozemku parc. č. st. 548 a výrobně-skladovacího objektu na převážné části pozemku parc. č. st. 315/1. Další stavbou v souboru je stavba garáží na pozemku parc. č. st. 1402.

Administrativní budova pochází cca ze 70. let minulého století. Jedná se o zděnou stavbu, se dvěma nadzemními podlažími a upraveným podkrovím. Střecha valbová s plechovou krytinou. Okna starší dřevěná, dveře v kovových zárubních. Stavba je připojena na elektřinu, vodovod, kanalizaci. Vytápění parovodem, ohřev vody lokální i bojlerem. V přízemí jsou vstupní prostory, chodby, kanceláře, sociální a kuchyňské zázemí, menší sklady, v patře a podkroví převážně kanceláře, menší sklady, sociální zázemí. Celková podlahová plocha všech 3 podlaží je 482 m². Prostory jsou po převážné rekonstrukci, velmi dobře udržované, bez významných vad.

Výrobně-skladovací objekt pochází cca z konce 19. století, prošel částečnou rekonstrukcí (kolaudace 2014). Převážně plocha je přízemní. V západní části je však objekt dvoupodlažní, zděný, s plochou střechou, ve východní části je objekt převážně dvoupodlažní, zděný, členitý se sedlovou, obloukovou i rovnou střechou, s plechovou a asfaltovou krytinou. Okna dřevěná, dveře/vrata kovová, podlahy betonové a keramické. Přípojky a vytápění shodné s hlavní budovou. V západní části objektu jsou v přízemí dílny, sklady a sociální zázemí, v patře kancelář a další dílna. Podlahová plocha je 1 685 m². Střední část objektu je aktuálně užívána pro úpravu, montáž a skladování dílů i hotových výrobků, podlahová plocha je 3 630 m². V severovýchodní části jsou dílny, v patře zázemí (šatny, sociální zařízení), podlahová plocha celkem 360 m². Ve východní a jihovýchodní části jsou další skladové a technické plochy, v patře je jídelna, v části je umístěna výměňková stanice (nájem ČEZ, je ošetřeno i věcným břemenem) podlahová plocha této části činí zhruba 1 060 m². Menší část ploch, především v jihovýchodní části vč. patra, nejsou užívány a nebyly zpřístupněny.

Objekt garáží je přízemní, nepodsklepený, zděné konstrukce, se sedlovou střechou, plechovými klempířskými prvky. Vrata dřevěná a plechová, okna lufery, podlahy betonové. Stáří objektu cca z 60. let, aktuální stav se zanedbanou údržbou, zašlými, místy poškozenými povrchy. Objekt je členěn na tři prostory (2x garáž, 1x garáž s dílnou), celková podlahová plocha je 177 m².

Pozemek parc. č. st. 315/1 je převážně zastavěn výrobně-skladovacím objektem, zbytek jsou převážně zpevněné plochy (dlážděné), mimo jihovýchodní části. V této části stojí kobková trafostanice, podél východní hranice vede parovod – ČEZ Distribuce a.s., ČEZ Teplárenská a.s. Umístění parovodu a trafostanice jsou ošetřeny věcnými břemeny, včetně přístupu k těmto zařízením; Pozemek je v části oplocen pletivem, v části cihlovou zdí, u vjezdu je kovová brána. Pozemky parc. č. st. 548 a st. 1402 jsou plně zastavěny.

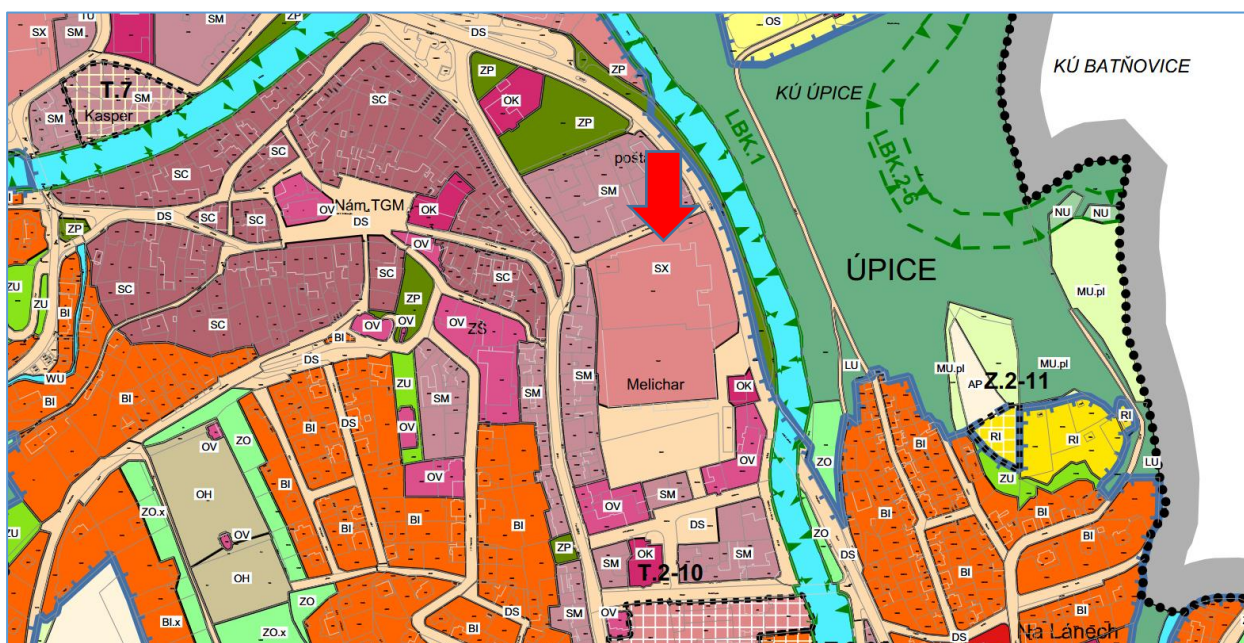
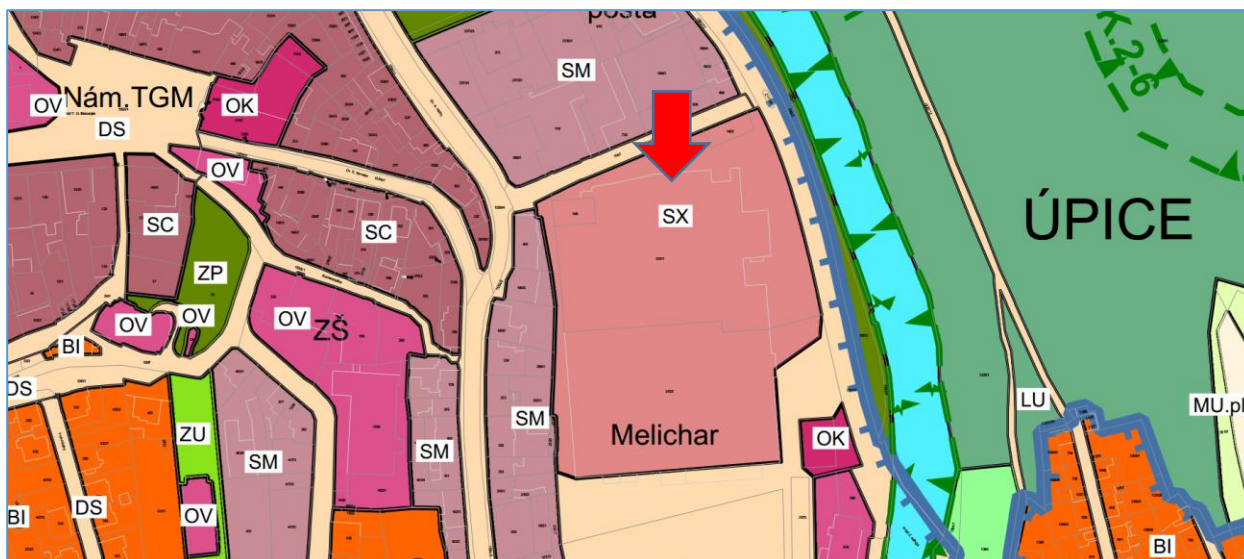
Inženýrské sítě: elektřina, vodovod, kanalizaci, vytápění parovodem, ohřev vody lokální i bojlerem

Více informací k nemovitostem jsou k dispozici ve znaleckém posudku u výběrového řízení –
[A8138 Znalecký posudek.pdf](#)

Územní plán:

Dle platného územního plánu města Úpice se pozemky nachází v území s funkčním využitím ploch SX – smíšené obytné jiné. Stávající využití jako části ploch bývalých průmyslových areálů v centrální části města navazující na obytné a smíšené funkční využití území. Navržené: transformace na plochu smíšenou obytnou jinou v k.ú. Úpice – lokalita T.2-10, povinnost zpracovat územní studii.

Výňatek z územního plánu města Úpice:



Legenda k územnímu plánu města Úpice:

LEGENDA

plochy
stabilizované

plochy
změn

územní
rezervy

BH		
BI	BI	
BI.x	BI.x	
BV	BV	
BV.x	BV.x	
RI	RI	
RZ	RZ	
RX	RX	
OV	OV	
OV.x		
OK		
OS	OS	
OS.x		
OH		
SC		
SM	SM	
SX	SX	
SV	SV	SV
DS	DS	
DS.x	DS.x	
TU		TU
VL	VL	
VZ		
ZP		
ZU		
ZU.x		
ZO	ZO	
ZO.x		
ZX		
WU		
AP	AP	
AP.x		
LU		
NU		
NU.x		
MU	MU	
MX		

BYDLENÍ bydlení hromadné
BYDLENÍ bydlení individuální
BYDLENÍ bydlení individuální - se specifickým využitím
BYDLENÍ bydlení venkovské
BYDLENÍ bydlení venkovské - se specifickým využitím
REKREACE rekreace individuální
REKREACE rekreace v zahrádkářských osadách
REKREACE rekreace jiná
OBČANSKÉ VYBAVENÍ občanské vybavení veřejné
OBČANSKÉ VYBAVENÍ občanské vybavení veřejné - se specifickým využitím
OBČANSKÉ VYBAVENÍ občanské vybavení komerční
OBČANSKÉ VYBAVENÍ občanské vybavení sport
OBČANSKÉ VYBAVENÍ občanské vybavení sport - se specifickým využitím
OBČANSKÉ VYBAVENÍ hřbitovy
SMÍŠENÉ OBYTNÉ smíšené obytné centrální
SMÍŠENÉ OBYTNÉ smíšené obytné městské
SMÍŠENÉ OBYTNÉ smíšené obytné jiné
SMÍŠENÉ OBYTNÉ smíšené obytné venkovské
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA doprava silniční
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA doprava silniční - se specifickým využitím
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA technická infrastruktura všeobecná
VÝROBA výroba lehká
VÝROBA výroba zemědělská a lesnická
ZELEŇ zeleň parková a parkové upravená
ZELEŇ zeleň všeobecná
ZELEŇ zeleň všeobecná - se specifickým využitím
ZELEŇ zeleň ochranná a izolační
ZELEŇ zeleň ochranná a izolační - se specifickým využitím
ZELEŇ zeleň jiná
VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ vodní a vodo hospodářské všeobecné
ZEMĚDĚLSKÉ orná půda
ZEMĚDĚLSKÉ orná půda - se specifickým využitím
LESNÍ lesní všeobecné
PŘÍRODNÍ přírodní všeobecné
PŘÍRODNÍ přírodní všeobecné - se specifickým využitím
SMÍŠENÉ KRAJINNÉ smíšené krajinné všeobecné
SMÍŠENÉ KRAJINNÉ smíšené krajinné jiné

Textová část územního plánu města Úpice:

SX – smíšené obytné jiné

Stávající:

- části ploch bývalých průmyslových areálů v centrální části města navazující na obytné a smíšené funkční využití území
- dílčí plochy v severní části města na Veselce
- plocha ve východní části města na Sychrově
- v k.ú. Radeč část plochy bývalé zemědělské výroby

Navržené:

- transformace na plochu smíšenou obytnou jinou v k.ú. Úpice – lokalita T.2-10
- povinnost zpracovat územní studii

Hlavní využití:

- provozování komerční občanské vybavenosti

Přípustné využití:

- komerční občanská vybavenost – sloužící pro obchodní prodej, administrativu, přechodného ubytování, stravování, služby, kulturní zařízení
- z části trvalé bydlení v bytových domech s možným výrazným podílem obslužné sféry a nerušící výrobní činnosti, převážně místního významu
- stavby pro výrobu a skladování s malou zátěží
- sociální zařízení a šatny pro zaměstnance
- byty zvláštního určení

- komunikace a parkovací plochy pro potřebu daného území
- veřejná prostranství
- dětská a rekreační hřiště
- doplňující a ochranná zeleň
- jiné podnikatelské aktivity, jejichž provoz nebude mít negativní vliv na životní prostředí obce a jejichž případná ochranná pásma nezasáhnou stávající ani navrženou obytnou zástavbu

Podmíněně přípustné využití:

- byty do 20% celkové podlahové plochy objektu
- zařízení pro občerstvení a stravování zaměstnanců
- plochy související dopravní a technické infrastruktury
- ostatní zde neuvedené aktivity lze povolit jen, pokud jsou v přímé souvislosti s přípustnými funkcemi a nejsou v rozporu s právními předpisy a správními rozhodnutími

Nepřípustné využití:

- plošné bydlení v rodinných domech
- stavby nebo zařízení klasifikované jako nevhodné z hlediska životního prostředí a stavby podléhající z těchto důvodů zvláštnímu stavebnímu povolení
- stavby pro zemědělskou výrobu
- stavby pro rodinnou rekreaci

Podmínky prostorového uspořádání:

- rekonstrukce objektů provádět v souladu s kulturními a civilizačními hodnotami území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.
- přípustné funkce budou vybaveny odstavnými stáními na vlastním pozemku
- parcelace a velikost pozemku musí odpovídat umísťovanému druhu občanské vybavenosti a umožňovat splnění všech odstupů stanovených příslušnými technickými či hygienickými normami
- při rekonstrukcích nezvyšovat výškovou hladinu zástavby vzhledem k okolním objektům
- pro nově zřizované bytové jednotky nebo ubytovací prostor ve stávajících objektech se stanovuje požadavek na zajištění potřebného počtu odstavného stání na pozemku stavby nebo v objektu. Minimální počet odstavného stání je stanoven na 1,5 stání pro každou nově vybudovanou bytovou jednotku a 1 stání na 4 lůžka ubytování
- objekty zasahující do záplavového území Q 100 (lokalita T.2-10) budou nepodsklepené, spodní stavba pod úrovní kóty hladiny Q 100 bude zhotovena z materiálů, které odolají dlouhodobému působení vody a kóty podlah obytných místností budou umístěny nad hladinou Q 100.

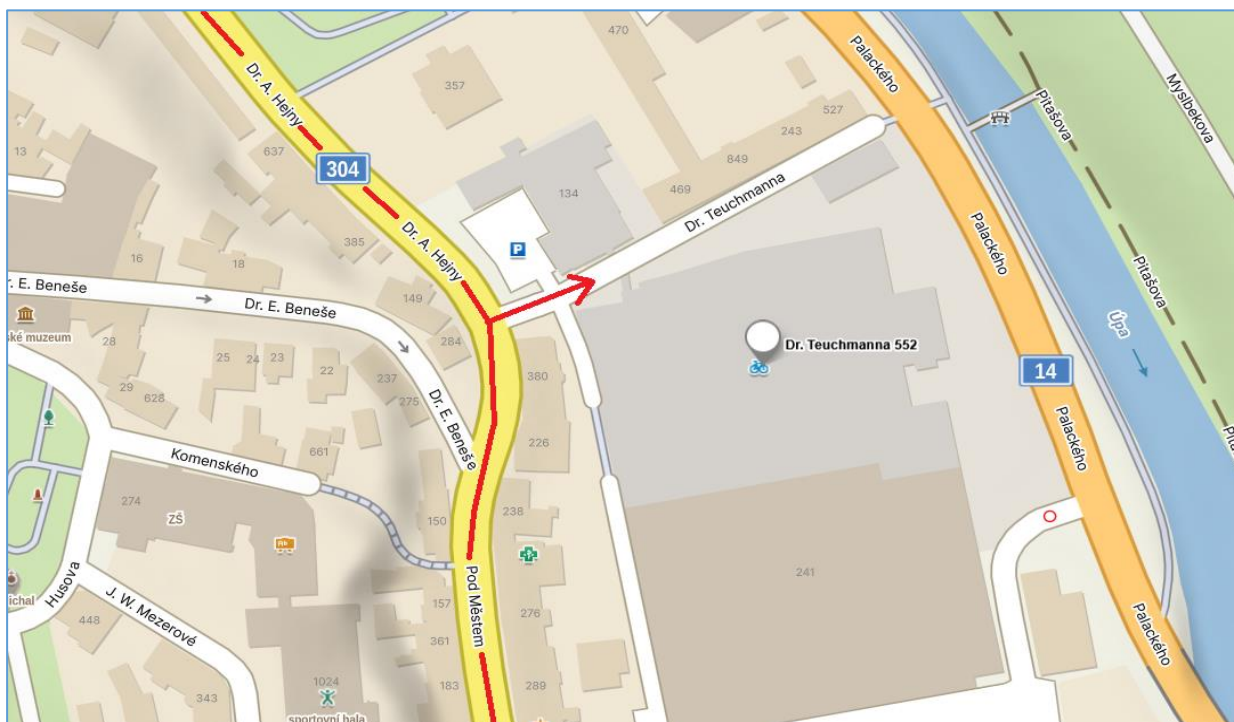
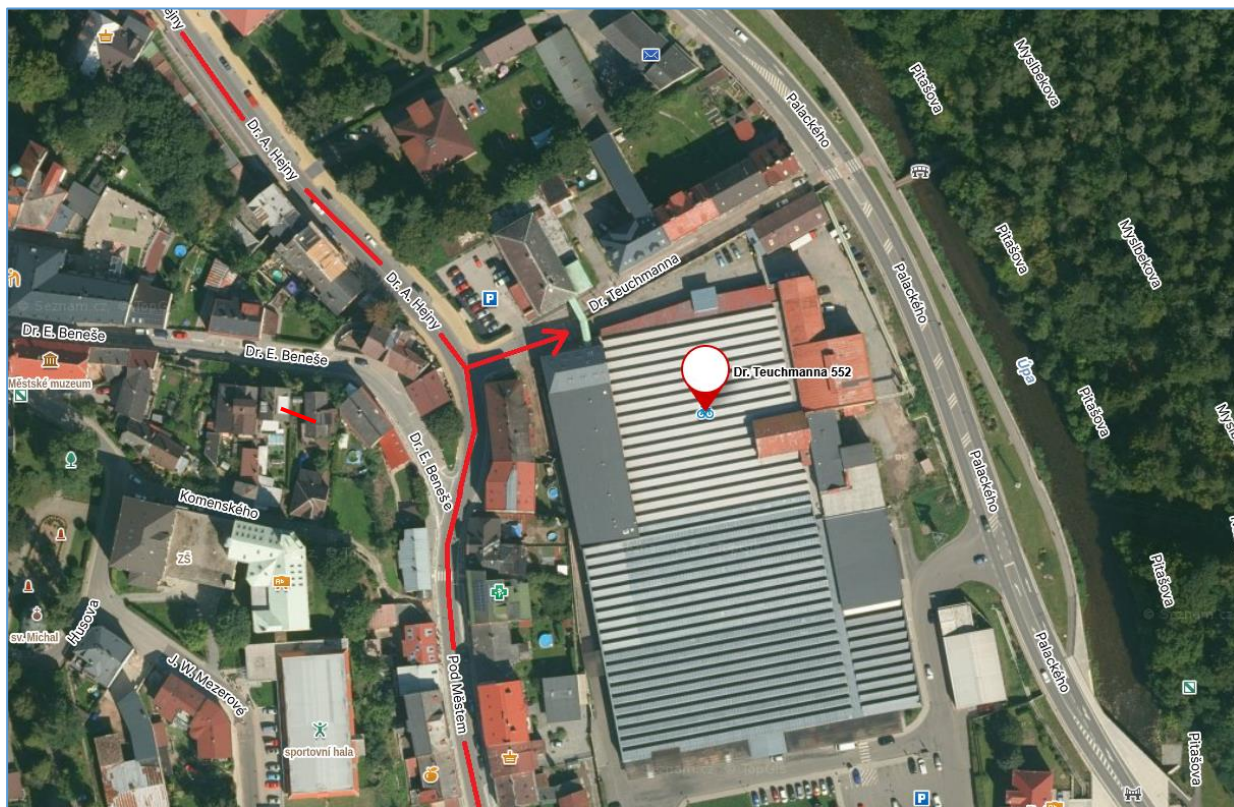


Odkaz na územní plán města Úpice:

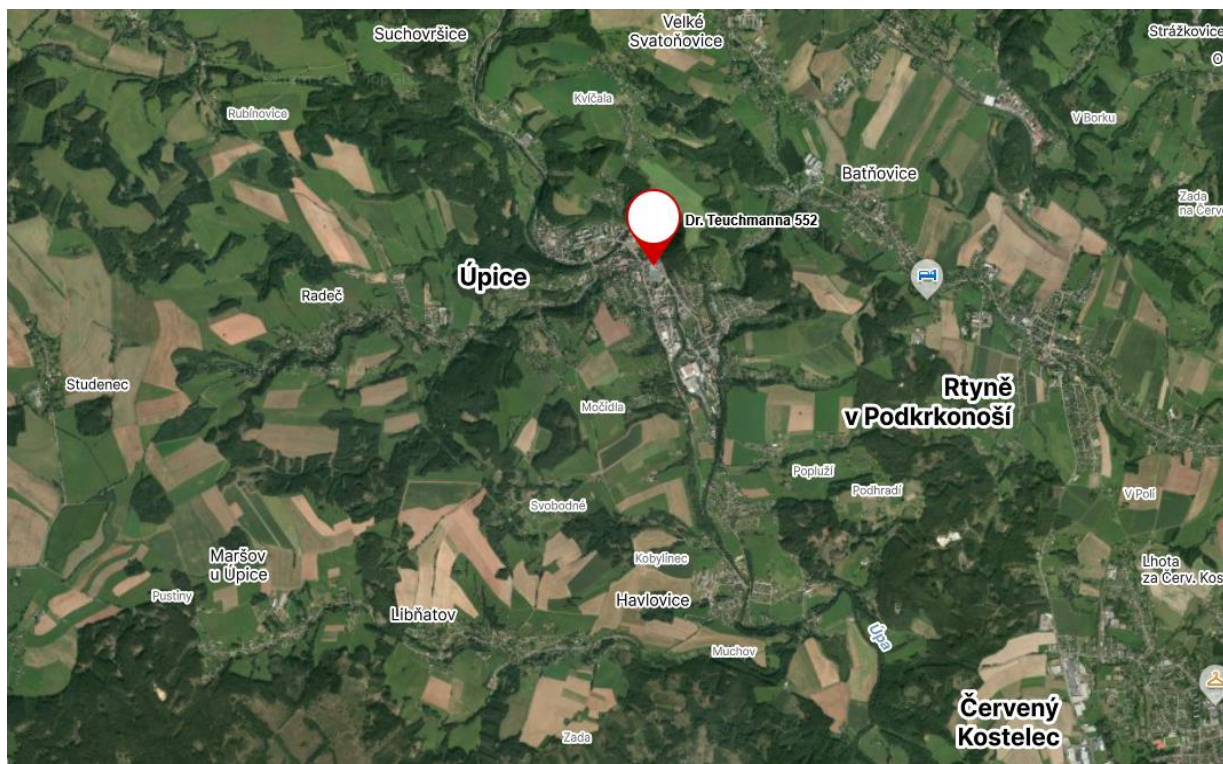
zdroj: <https://www.upice.cz/uplne-zneni-up>

Přístup k nemovitostem:

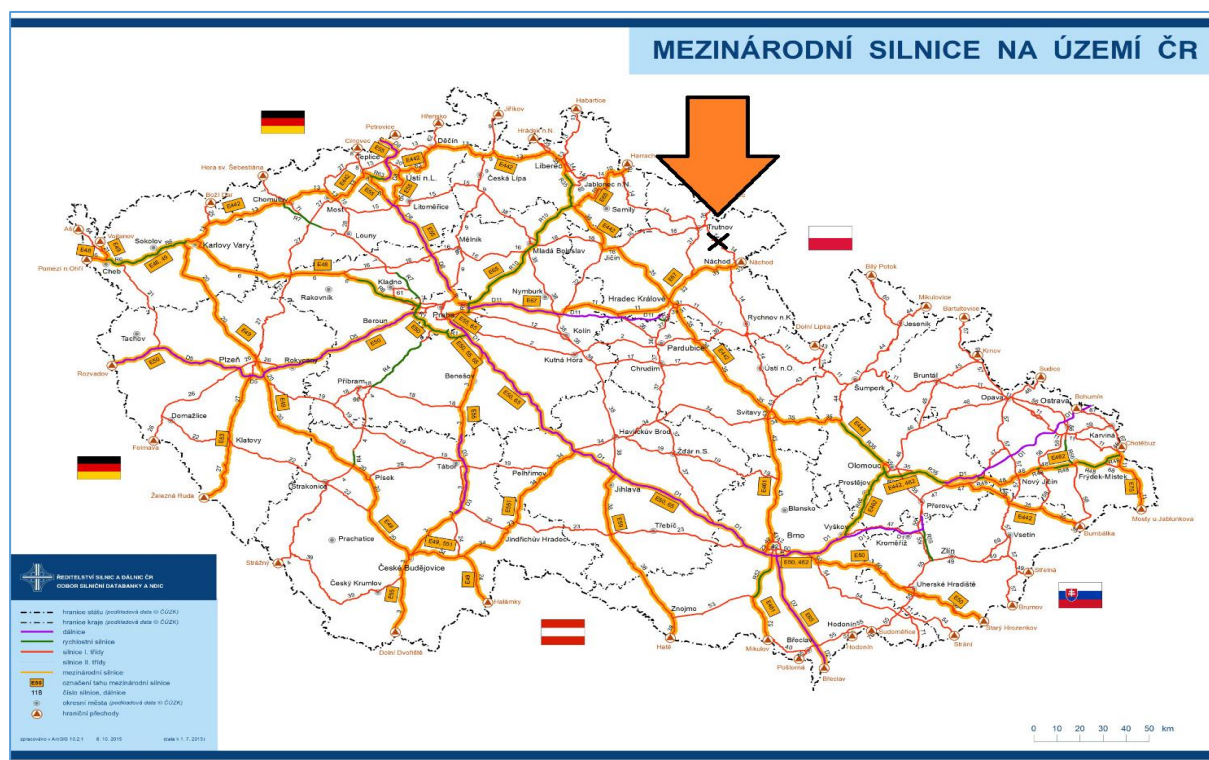
Přístup: Přístup k nemovitostem je umožněn vjezdem od hlavní komunikace Dr. A. Hejny:



Poloha předmětu prodeje:



Adresa: Dr. Teuchmanna 552, 542 32 Úpice
GPS: 50.5121533N, 16.0189425E



Vzdálenosti:

Trutnov	15 km
Náchod	21 km
Hradec Králové (centrum)	49 km
Praha (centrum)	157 km
Brno (centrum)	198 km
Ostrava	293 km

Dopravní dostupnost

Silnice a dálnice:

Silnice I/14 je česká silnice I. třídy vedoucí severovýchodem Čech podél hranice s Polskem. Začíná v Liberci, vede podhůřím Jizerských hor a Krkonoš, přes Kladské pomezí, podhůřím Orlických hor a končí nedaleko České Třebové. Propojuje města Jablonec nad Nisou, Vrchlabí, Trutnov, Náchod, Rychnov nad Kněžnou, Ústí nad Orlicí a Česká Třebová. Délka silnice je 193,54 km

Dálnice D11 (Hradecká dálnice) je česká dálnice, která vede z Prahy přes Hradec Králové a Jaroměř dále k polským hranicím. Probíhající výstavba: Staví se poslední úseky mezi Jaroměř a státní hranicí s Polskem (včetně úseku Trutnov – státní hranice)

Autobusová zastávka:

Nejbližší autobusová zastávka „Úpice, Pod Městem“ je ve vzdálenosti cca 315 m, pěšky trvá cca 4 min
Autobusový spoj 421 a 422

Vlaková zastávka:

Nejbližší vlaková zastávka „Suchovršice“ se nachází ve vzdálenosti cca 3,9 km od areálu, autem cesta trvá do 5 min. (Vlakový spoj V4)

**A8138 Prodej víceúčelového areálu (výroba, sklady, administrativa),
zastavěná plocha 8.703 m², pozemky celkem 9.580 m², Úpice, Trutnov**

www.verejnedrazby.cz/A8138

