

**INFORMAČNÍ MEMORANDUM
PRODEJ ELEKTRÁRNY KOZOMÍN
z majetku dlužníka BOR Biotechnology, a.s.**



TŘÍKOLOVÉ VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ
WWW.VEREJNEDRAZBY.CZ/A4287

Obsah

Informace o výběrovém řízení A4287:.....	2
Předmět prodeje:.....	3
Režim DPH	4
Základní informace o areálu.....	6
Poloha	7
Katastrální mapa:	8
Územní plán - současný stav:	8
Základní informace o technologii umístěné v areálu	11
Výpis z KN – LV 234 kú Kozomín	12
Fotogalerie nemovitosti	15
Fotogalerie technologie	17

Informace o výběrovém řízení A4287:

Prodej části majetkové podstaty dlužníka **BOR Biotechnology, a.s.** v rámci insolvenčního řízení vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou **MSPH 77 INS 8492 / 2018** formou tříkolového výběrového řízení se koná na adrese www.verejnedrazby.cz/A4287

Insolvenční správce a prodávající:

1. správcovská a konkurzní v.o.s., Sladkovského 67, 530 02 Pardubice

Každý zájemce, který se chce výběrového řízení účastnit, je povinen splnit všechny podmínky 1. kola výběrového řízení, kterými jsou:

1. uhrazení vratné kauce 10.000.000 Kč
2. doručení podepsané a ověřené smlouvy o složení kauce dostupné na stránce prodeje

Ve druhém kole všichni zájemci, kteří splnili podmínky prvního kola, mohou podat svoji nabídku, a to buď elektronicky v systému www.verejnedrazby.cz nebo v zapečetěné obálce na adrese Lidická 26, 602 00 Brno, Gaute a.s., recepce společnosti v 5. patře.

Ihned po ukončení druhého kola je vyhlášena nejvyšší nabídka a třem zájemcům s nejvyššími nabídkami je nabídnuta možnost učinit stejným způsobem jako v kole druhém finální nabídku v rámci 3. kola.

Po ukončení 3. kola je vyhlášena nejvyšší finální nabídka. Ta je následně prodávajícím akceptována nebo odmítnuta.

Minimální požadovaná cena:	68 847 030 Kč
Cena dle znaleckého posudku:	76.496.700 Kč
Kauce:	10.000.000 Kč

Termín složení kauce a doručení smlouvy – 1. kolo:	29.05.2019 13:00:00
Termín podání cenové nabídky – 2. kolo:	29.05.2019 14:00:00
Termín podání finální nabídky – 3. kolo:	29.05.2019 17:00:00

Termín prohlídky nemovitosti:	15.05.2019 13:00:00
-------------------------------	---------------------

Organizátor výběrového řízení:

GAUTE, a.s., Lidická 2006/26, 602 00 Brno, IČO 25543709, DIČ CZ25543709

Kontaktní osoba:

Mgr. Luboš Macháček, tel.: +420 605 341 674, mail: machacek@gaute.cz

Informace obsažené v tomto dokumentu byly získány od prodávajícího, 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:

Níže uvedené věci jsou prodávány jako soubor.

1. Věci nemovité

pozemky:

- Pozemek Parc. č. st. 45, o výměře 38 m2, zastavěná plocha a nádvoří
- Pozemek Parc. č. st. 159/1, o výměře 447 m2, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Kozomín, č.p. 201, zem.stav
- Pozemek Parc. č. st. 228, o výměře 2802 m2, zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba bez čp/če, výroba
- Pozemek Parc. č. st. 229, o výměře 1419m2, zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba bez čp/če, adminis.
- Pozemek Parc. č. st. 235, o výměře 16m2, zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba bez čp/če, tech.vyb
- Pozemek Parc. č. 51/14, o výměře 13055 m2, ostatní plocha
- Pozemek Parc. č. 51/23, o výměře 765 m2, ostatní plocha
- Pozemek Parc. č. 51/27, o výměře 926 m2, ostatní plocha
- Pozemek Parc. č. 51/28, o výměře 5561 m2, ostatní plocha
- Pozemek Parc. č. 51/34, o výměře 2640 m2, ostatní plocha
- Pozemek Parc. č. 51/35, o výměře 253m2, ostatní plocha
- Pozemek Parc. č. 51/49, o výměře 3375m2, ostatní plocha

Budovy, které nejsou součástí pozemku

- Budova č. p. 201 v obci Kozomín, stojící na pozemku p. č. st. 159/1, a dále stojící na pozemku jiného vlastníka parc. č. st. 159/2 (LV 100 v k.ú. Kozomín)

to vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. **234** pro katastrální území Kozomín a obec Kozomín, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Mělník,

!!! UPOZORNĚNÍ

Pozemek parc. č. 51/34 je povinným pozemkem v rámci věcného břemene - právo užívání, provozování, údržby a oprav transformátoru, včetně práva přístupu k němu za uvedeným účelem pro paní Vratislavu Saibicovou

2. Věci movité

- Bezemisní technologie na výrobu elektrické a tepelné energie
- Trafostanice ABB na pozem. č. st. 235 v katastrálním území Kozomín; TNOSCTCZ 1000kva, 22/0, 4kv
- Fotobuňka se závorou

Režim DPH

Následující položky jsou zdanitelným plněním dle zákona o DPH a při jejich prodeji lze uplatnit odpočet DPH.

Jejich konečná prodejní cena bude distribuována ve stejných poměrech, v jakých jsou jejich ceny uvedeny v soupise majetkové podstaty ze dne 13.03.2019 zveřejněném dne 20.03.2019 v insolvenčním rejstříku dlužníka pod číslem 55. na adrese:
<https://isir.justice.cz/isir/doc/dokument.PDF?id=37309697>

a znalecké posudku zveřejněném dne 25.09.2019 v insolvenčním rejstříku dlužníka pod číslem 16. na adrese:
https://isir.justice.cz/isir/ueu/evidence_upadcu_detail.do?id=39E2FB9199404FFD9ED7B54533872A15

VĚCI NEMOVITÉ	cena dle ZP vč. DPH	z toho DPH 21%	cena bez DPH
Pozemek Parc. č. st. 159/1 a budova Kozomín č.p. 201	5 140 000,00 Kč		
Pozemek Parc. č. 51/27	příjezdová cesta k areálu		
Pozemek Parc. č. 51/35	příjezdová cesta k areálu		
Pozemek Parc. č. 51/49	příjezdová cesta k areálu		
Pozemek Parc. č. st. 228, součástí pozemku je stavba bez čp/če, výroba	26 620 000,00 Kč		
Pozemek Parc. č. st. 229, součástí pozemku je stavba bez čp/če, adminis.	16 608 000,00 Kč		
Pozemek Parc. č. st. 235, součástí pozemku je stavba bez čp/če, tech.vyb	- Kč		
Pozemek Parc. č. st. 45	26 600,00 Kč		
CELKEM	48 394 600,00 Kč	8 401 302,56 Kč	39 993 297,44 Kč

VĚCI MOVITÉ	cena dle ZP vč. DPH	z toho DPH 21%	cena bez DPH
Bezemisní technologie na výrobu elektrické a tepelné energie	14 000 000,00 Kč		
Trafostanice ABB na pozem. č. st. 235 v katastrálním území Kozomín; TNOSCTCZ 1000kva, 22/0, 4kv	430 000,00 Kč		
Fotobuňka se závorou	50 600,00 Kč		
CELKEM	14 480 600,00 Kč	2 513 832,16 Kč	11 966 767,84 Kč

!!! Následující položky NEJSOU zdanitelným plněním dle zákona o DPH a při jejich prodeji NELZE uplatnit odpočet DPH.

VĚCI NEMOVITÉ	cena dle ZP
Pozemek Parc. č. 51/14	9 138 500,00 Kč
Pozemek Parc. č. 51/23	382 500,00 Kč
Pozemek Parc. č. 51/28	2 780 500,00 Kč
Pozemek Parc. č. 51/34	1 320 000,00 Kč
CELKEM	13 621 500,00 Kč

Základní informace o areálu



Jedná se o soubor staveb a pozemků tvořících technologický celek elektrárny s technologií výroby elektrické energie a tepelné energie z biomasy. Technologii je věnována samostatná kapitola dále.

Současný areál byl vybudován na místě bývalého zemědělského areálu. Skladové haly byly dokončeny na konci roku 2013.

Areál se skládá ze dvou skladovacích hal, hlavního energetického objektu a přilehlých pozemků a trafostanice. Větší ze skladovacích hal je částečně otevřená. Areál nabízí plochy skladové vč. zázemí, plochy administrativní a manipulační.

Plocha pozemků celkem: 31 297 m²

Užitná plocha celkem: 4 560 m²

Manipulační plocha celkem: 3 375 m²

Přístup a dopravní obslužnost: přes pozemek parc. č. 309/14 v majetku obce Kozomín, ztížený vjezd pro kamiony (úzká příjezdová cesta na pozemku parc. č. 51/27) přístup k objektu po panelové cestě

Sítě: veřejný vodovod, napojeno na obecní kanalizaci, el. energie, plynovod

Podrobné informace ve znaleckém posudku dostupném na adrese:

<https://www.verejnedrazby.cz/A4287>

Poloha a místopis

Adresa: Kozomín 201, 277 45 Kozomín – část obce Kozomín, okres Mělník, Středočeský kraj,
GPS: 50.2380483N, 14.3747500E
Mapa: <https://www.google.cz/maps?q=50.2380483N,+14.3747500E>



Předmět prodeje se nachází v severovýchodní části obce Kozomín ve Středočeském kraji. Leží 6 km východně od města Kralupy nad Vltavou v nadmořské výšce 265 m n. m. V obci žije 439 obyvatel. Středočeský kraj s rozlohou 11 014 km² tvoří téměř 14 % území Česka a řadí se na první místo v zemi). Roku 2017 zde žilo 1 338 000 obyvatel. Počet obyvatel kraje narůstá zejména vlivem suburbanizace z Prahy do okresů obklopujících hlavní město.

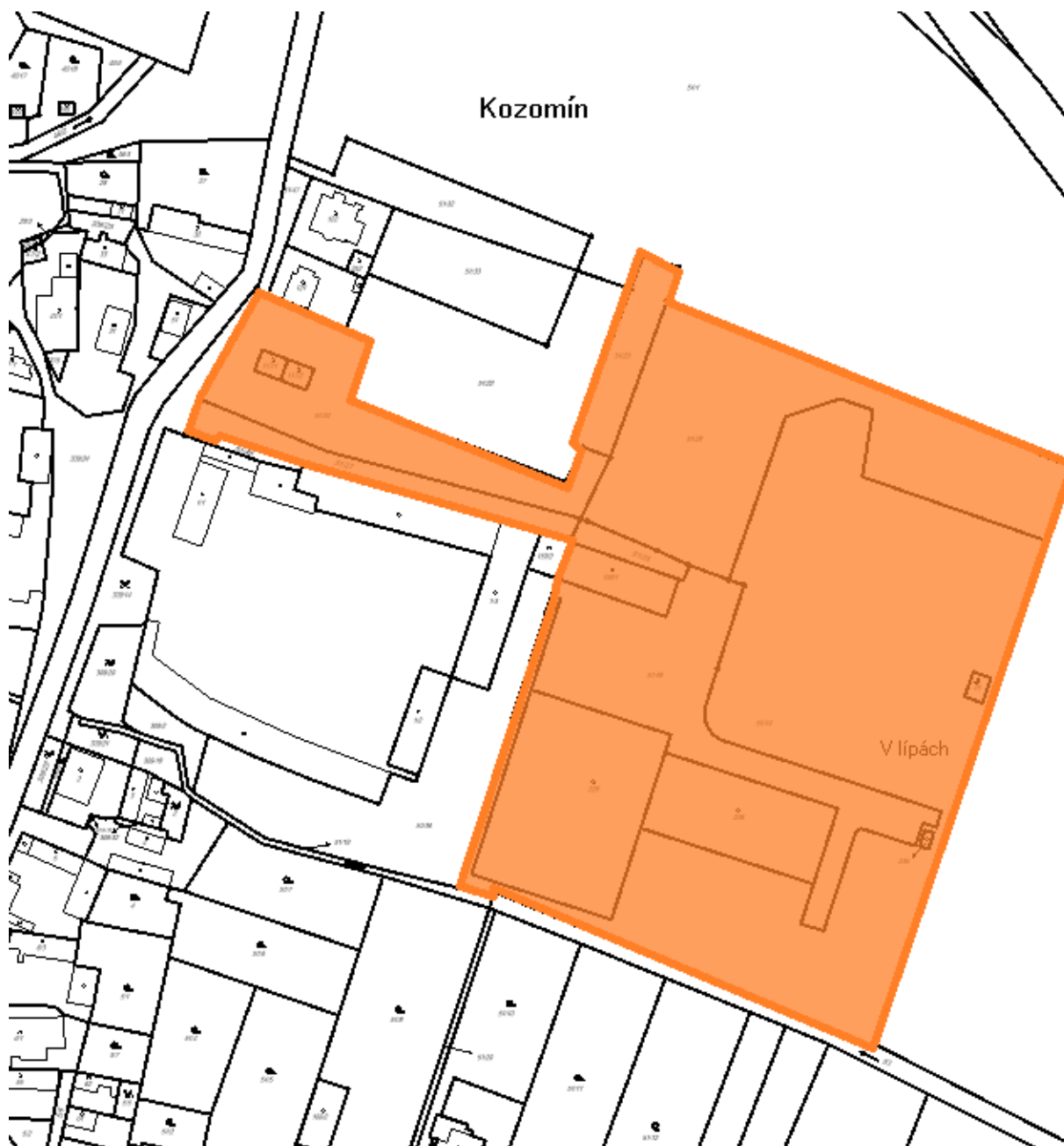
Vzdálenosti:

Praha centrum	26 km
Ústí nad Labem	66 km
Mělník	25 km
CTPark Prague North	1,7 km
Průmyslová zóna Úžice	2,2 km

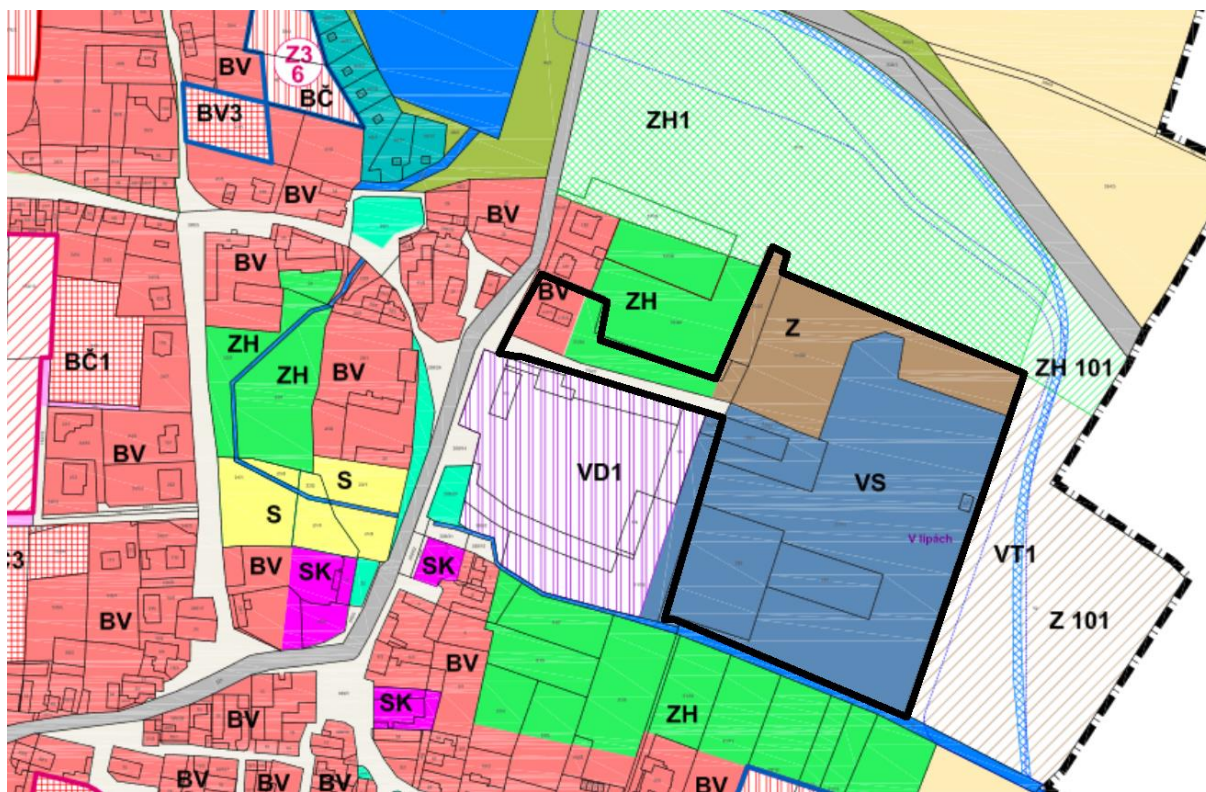
Dopravní dostupnost

Dálnice D8 (E55) exit 9	2 km
Silnice Silnice II/608	500m

Katastrální mapa:



Územní plán - současný stav:



VS - Výroba a skladování – hlavní funkcí území jsou plochy a objekty staveb lehké výroby a skladování

Přípustné využití:

- výroba a montáž
- areály skladů
- zařízení silniční dopravy
- stavby technické infrastruktury
- sběrné dvory
- obslužné komunikace a rozvody inženýrských sítí
- odstavné parkovací plochy
- vyhrazená zeleň

Nepřípustné využití:

- bydlení, kromě bydlení správce
- kultura, školství, sport a rekreace
- zemědělská výroba
- odstavování vozidel mimo vlastní pozemek

Z - Zemědělská výroba – hlavní funkcí území jsou areály zemědělské výroby

Přípustné využití území:

- rostlinná a živočišná výroba
- zemědělské služby
- zpracování a prodej zemědělských produktů
- rozvody inženýrských sítí
- obslužné a účelové komunikace

Nepřípustné využití území:

- bydlení, kromě bydlení správce
- průmyslová výroba
- nezemědělské služby a obchod
- kultura, školství, sport a rekreace
- odstavování vozidel mimo vlastní pozemek

ZH – Zahrady a sady – hlavní funkcí území jsou plochy okrasných a zeleninových zahrad

Přípustné využití území:

- okrasné a zeleninové zahrady
- sady
- samozásobitelská a zemědělská a chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední zástavbu)
- nezávadná výroba (nehlučná, bezprašná, bez zápachu)

Nepřípustné využití území:

- zemědělská a chovatelská činnost nad rámec samozásobitelství
- bydlení
- rekreační chaty
- občanská vybavenost
- průmysl a skladování
- sportovní zařízení
- odstavování vozidel mimo vlastní pozemek

Základní informace o technologii umístěné v areálu

Provoz elektrárny byl z důvodu technický nedostatků a nedostatečné efektivity výroby zastaven, kogenerační jednotky vypnuty a generátory plynu spolu s příslušenstvím koncem roku 2017 zakonzervovány za účelem omezení degradace materiálu.

Technologie byla spuštěna v rámci zkušebního provozu mezi lednem 2016 a únorem 2017 včetně úvodního náběhu činnosti a závěrečného postupného utlumení.

Technologicky se soubor technologického zařízení člení na dvě samostatné části.

První část je tvořena zařízeními na výrobu dřevního plynu označovaného jako SYNGAZ. Je tvořen pěti generátory plynu s pyrolytickým spalováním dřevní štěpky dle patentu firmy Air Technic.*

Hmotnost materiálu je dle znaleckého posudku odhadnuta na cca 500 tun

Druhá část je tvořena kogeneračními jednotkami s příslušenstvím. Kogenerační jednotku tvoří motor spalující generátorový dřevoplyn a elektrický generátor vyrábějící elektrický proud.

Instalovány jsou 3 motorgenerátory, každý o elektrickém výkonu 706 kW, celkem 2118 kW. Tepelný výkon celkový činí 3200 kW. V systému jsou použity motory a generátory značky GE Jenbacher.

Podrobné informace o technologii ve znaleckém posudku dostupném na adrese:
<https://www.verejnedrazby.cz/A4287>

** dle smlouvy o dílo uzavřené mezi BOR Biotechnology, a.s. jako objednatelem a zhotovitelem technologie společností AIR TECHNIC s.r.o. lze poskytnout technickou dokumentaci technologie pouze s předchozím souhlasem společnosti AIR TECHNIC s.r.o.*

Dále upozorňujeme, že existuje třetí osoba odlišná od AIR TECHNIC s.r.o., která tvrdí, že je držitelem průmyslových práv (užitného vzoru) k použité technologii. S touto třetí osobou není BOR Biotechnology, a.s. v žádném smluvním vztahu upravujícím využití těchto tvrzených práv.

Výpis z KN – LV 234 kú Kozomín

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2019 15:55:02

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 571792 Kozomín

Kat.území: 672009 Kozomín

List vlastnictví: 234

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
BOR Biotechnology, a.s., Novodvorská 994/138, Braník, 14200 Praha 4	28366085	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 45	38	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
St. 159/1	447	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Kozomín, č.p. 201, zem.stav				
St. 228	2802	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 228				
St. 229	1419	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, adminis.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 229				
St. 235	16	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 235				
51/14	13055	ostatní plocha	jiná plocha	
51/23	765	ostatní plocha	jiná plocha	
51/27	926	ostatní plocha	manipulační plocha	
51/28	5561	ostatní plocha	manipulační plocha	
51/34	2640	ostatní plocha	manipulační plocha	
51/35	253	ostatní plocha	manipulační plocha	
51/49	3375	ostatní plocha	manipulační plocha	

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Kozomín, č.p. 201	zem.stav	St. 159/1 St. 159/2, LV 200	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2019 15:55:02

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 571792 Kozomín
Kat.území: 672009 Kozomín List vlastnictví: 234
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- budoucí určená individuálně, budoucí individuálně určený peněžitý dluh k vrácení jistiny úvěru poskytnutého dle smlouvy o úvěru ze dne 19.12.2013 ve výši 100 000 000 Kč
- budoucí určená individuálně, budoucí individuálně určený peněžitý dluh k vydání bezdůvodného obohacení, stane-li se nebo ukáže-li se být smlouva o úvěru ze dne 19.12.2013 neplatnou, až do částky 110 000 000 Kč, přičemž se jedná o dluh, který existuje nebo vznikne v průběhu 2 let od uzavření smlouvy o úvěru ze dne 19.12.2013
- budoucí určená druhem a dobou vzniku, budoucí peněžitý dluh určený druhem k zaplacení náhrady škody v souvislosti s porušením smlouvy o úvěru ze dne 19.12.2013 až do částky 40 000 000 Kč, přičemž se jedná o dluh, který existuje nebo bude vznikat v průběhu 2 let od uzavření smlouvy o úvěru ze dne 19.12.2013
- budoucí určená druhem a dobou vzniku, budoucí peněžitý dluh určený druhem k zaplacení náhrady škody v souvislosti s porušením zástavní smlouvy až do částky 40 000 000 Kč, přičemž se jedná o dluh, který existuje nebo bude vznikat v průběhu 2 let od uzavření smlouvy o úvěru ze dne 19.12.2013

Oprávnění pro

L.S. Investments Limited id. č. HE 197294, Spyrou
Kyprianou 20, Chapo Central, 1st floor, 1075 Nicosia,
Kypr

Povinnost k

Parcela: St. 159/1, Parcela: St. 228, Parcela: St. 229, Parcela: St. 235,
Parcela: St. 45, Parcela: 51/14, Parcela: 51/23, Parcela: 51/27, Parcela: 51/28,
Parcela: 51/34, Parcela: 51/35, Parcela: 51/49
Stavba: Kozomín, č.p. 201

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 12.02.2014. Zápis proveden dne 24.03.2014.

V-907/2014-206

Pořadí k 12.02.2014 16:37

o Věcné břemeno (podle listiny)

- právo užívání, provozování, údržby a oprav transformátoru, včetně práva přístupu k němu za uvedeným účelem

Oprávnění pro

Saibicová Vratislava, č.p. 1, 27745 Kozomín, RČ/IČO:
425216/040

Povinnost k

Parcela: 51/34

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 30.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 19.11.2014. Zápis proveden dne 11.12.2014.

V-10359/2014-206

Pořadí k 19.11.2014 08:00

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu nemovitosti do základního kapitálu společnosti N 174/2010,NZ 148/2010 ze dne 20.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.09.2010.

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.*

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2019 15:55:02

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 571792 Kozomín
Kat.území: 672009 Kozomín List vlastnictví: 234
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

V-4671/2010-206
Pro: BOR Biotechnology, a.s., Novodvorská 994/138, Braník, 14200 RČ/IČO: 28366085
Praha 4
o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 30.04.2013.
Z-4791/2013-206
Pro: BOR Biotechnology, a.s., Novodvorská 994/138, Braník, 14200 RČ/IČO: 28366085
Praha 4

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 24.04.2019 16:03:03

Ověřuji pod pořadovým číslem V 421/2019, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

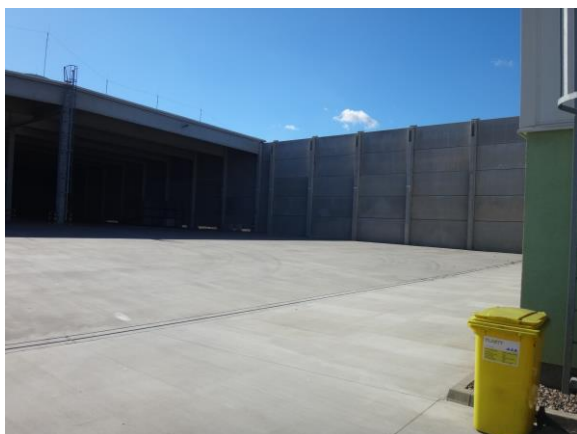
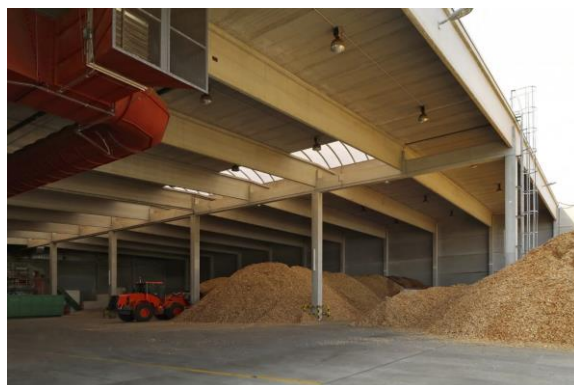
Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V dne

Podpis Razítko

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.
strana 3

Fotogalerie nemovitosti





Fotogalerie technologie



