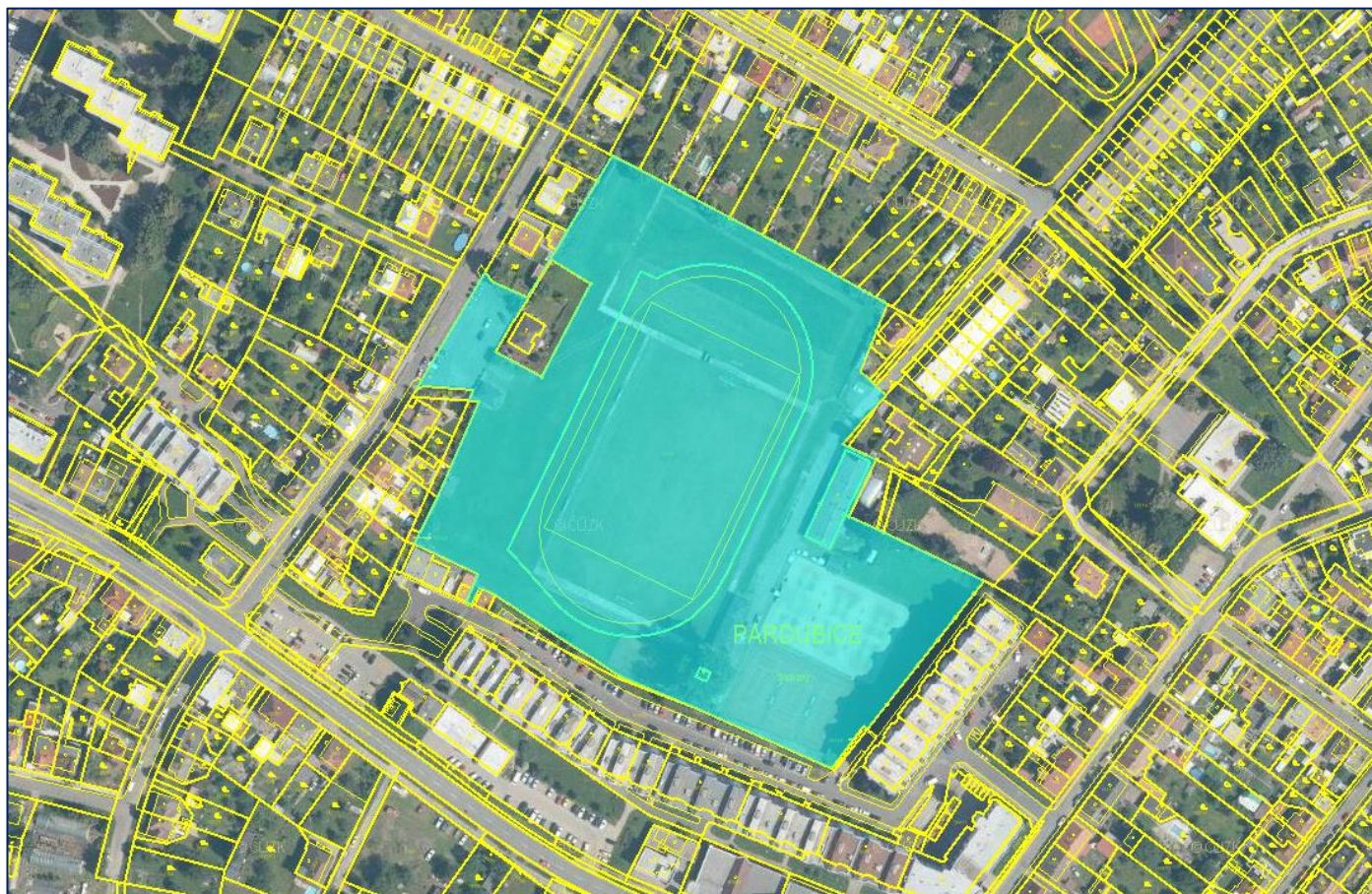




INFORMAČNÍ MEMORANDUM

Prodej 100% podílu na Cognus Solutions s.r.o. -
SPV vlastníci 34 739 m² pozemků - sportovní areál
na ul. Luční, Slovany, Pardubice

WWW.VEREJNEDRAZBY.CZ/A5895

Luční, 530 03 Pardubice III
Pardubický kraj, Česká republika

Obsah

Informace o výběrovém řízení:	2
Předmět prodeje:	3
Přístup k nemovitosti	5
Poloha areálu	6
Vzdálenosti:	7
Katastrální mapa:	8
Územní plán - současný stav:	9

Informace o výběrovém řízení:

Výběrové řízení se koná elektronicky na adrese www.verejnedrazby.cz/A5895

Prodej 100% podílu na Cognus Solutions s.r.o. - SPV vlastníci 34 739 m2 pozemků - sportovní areál na ul. Luční, Slovany, Pardubice

Minimální nabídková cena vč. provize s DPH	38.000.000,- Kč
Požadovaná kauce	1.000.000,- Kč
Číslo účtu složení kauce	2501886179/2010

Termín registrace do VŘ* **do 26. 5. 2021 nejpozději do 13:00**

* Podmínky registrace do výběrového řízení

1. Podpis NDA
2. složení vratné kauce ve výši 1.000.000,- Kč nejpozději do 26. 5. 2021 na účet č. 2501886179/2010, variabilní symbol ičo/rč účastníka výběrového řízení, specifický symbol 5895, složení je perfektní až v momentu připsání částky na výše zmíněný účet
3. podepsání smlouvy o složení kauce a její prokazatelné doručení do 26. 5. 2021 do 13:00 na adresu recepce společnosti GAUTE, a. s., 5. patro, Lidická 26, 602 00 Brno
Vzor smlouvy uveřejněn přímo u výběrového řízení na adrese www.verejnedrazby.cz/A5895

Kontaktní osoba:

Mgr. Luboš Macháček, tel.: +420 605 341 674, mail: machacek@gaute.cz
Bc. Petr Stejskal, DiS., tel.: +420 739 003 015, mail: stejskal@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. Nejsou nám známy žádné změny nebo odvolání. V případě rozdílného stavu mezi údaji uvedenými v tomto memorandu a stavem zjištěným na místě platí stav zjištěný na místě.

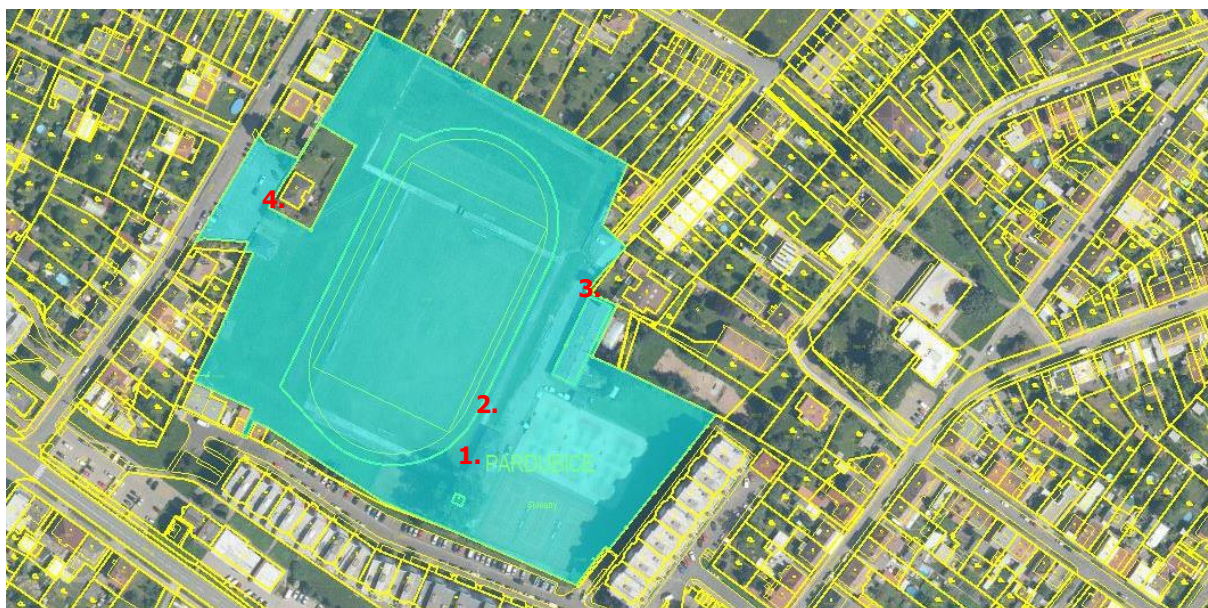
Předmět prodeje:

Prodej 100% podílu na Cognus Solutions s.r.o. - SPV vlastníci 34 739 m² pozemků - sportovní areál na ul. Luční, Slovany, Pardubice

Jedná se zejména o soubor věcí nemovitých:

- pozemek parc. č. st. 7368, celková výměra 456 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, budova bez č.p./č.e., objekt občanské vybavenosti, v části obce Pardubice, stavba stojí na pozemku parc. č. st. 7368
- pozemek parc. č. st. 8032, celková výměra 21 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, budova bez č.p./č.e., objekt občanské vybavenosti, v části obce Pardubice, stavba stojí na pozemku parc. č. st. 8032
- pozemek parc. č. 811/8, celková výměra 12996 m², sportoviště a rekreační plocha, druh pozemku ostatní plocha
- pozemek parc. č. 811/57, celková výměra 21266 m², sportoviště a rekreační plocha, druh pozemku ostatní plocha

to vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 61872 pro katastrální území Pardubice, obec Pardubice, u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, KP Pardubice.



Sportovní areál se skládá z travnatého fotbalového hřiště, dále tenisových kurtů a kurtů v nafukovací hale, nafukovací hala a její strojovna nejsou součástí prodeje.

Popis jednotlivých souborů budov:

1. Dřevěná stavba charakteru skladu nářadí a pomocného materiálu / zanedbaný stav
2. Budova – šatny a sociální zařízení pro tenisovou část a nafukovací halu (dámské/pánské), kancelář správce, technická místnost (kotel pro ohřev teplá studená voda, vytápění) + místnost sloužící jako občerstvovna s vnitřním posezením / udržováno
3. Budova zázemí pro sportoviště - 1/3 budovy tvoří posilovna / 1/3 budovy tvoří šatny a sociální zařízení pro fotbalové hřiště / 1/3 tvoří kancelář a zázemí pro správce areálu)
4. garáž – parkování a uskladnění zahradní techniky, minidílna pro areál – udržováno

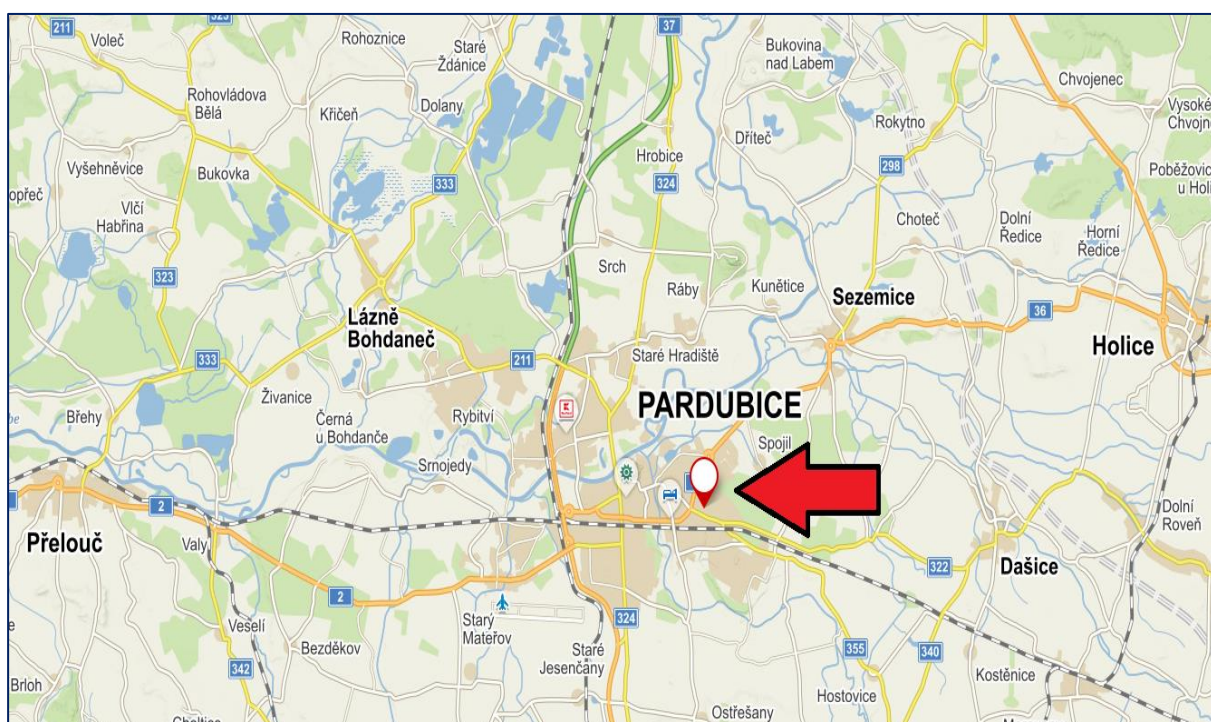
Dostupné sítě na pozemcích – voda, kanalizace, elektřina, plyn

Soubor nemovitostí lze prodávat pouze jako celek, nikoliv jako jednotlivé nemovitosti!

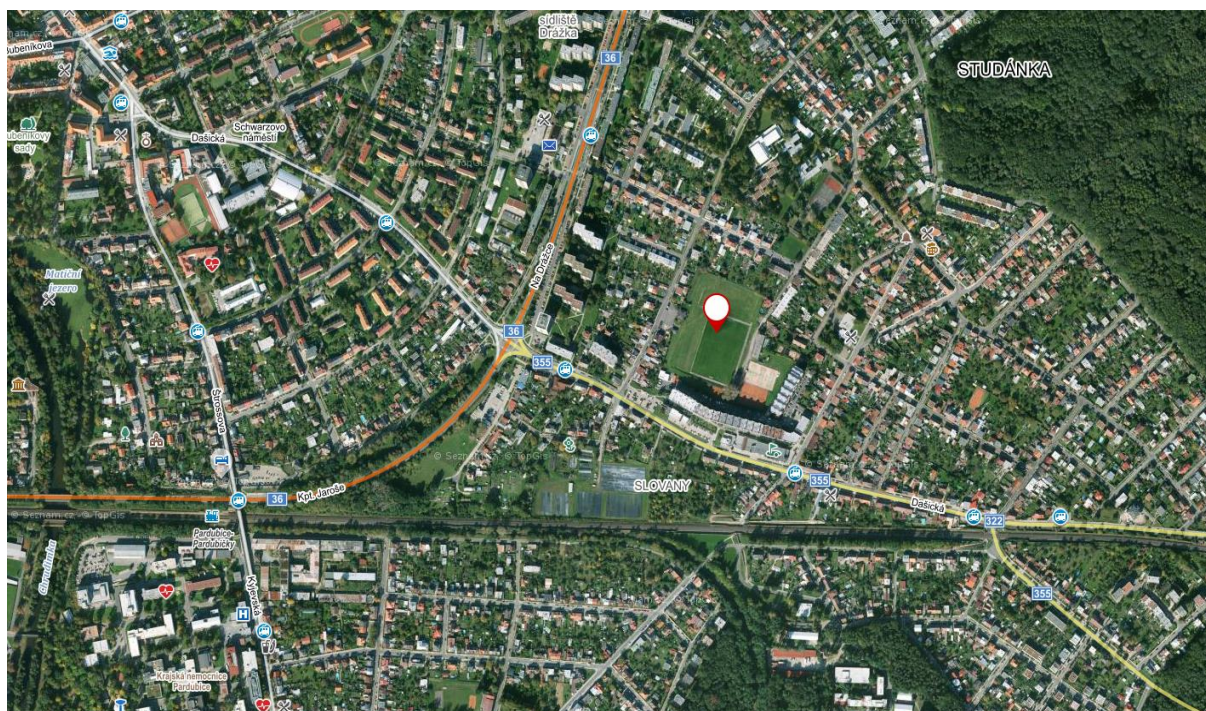
Další podrobnosti o majetku prodávané společnosti jsou k dispozici po podpisu NDA v DATA ROOM

Přístup k nemovitosti

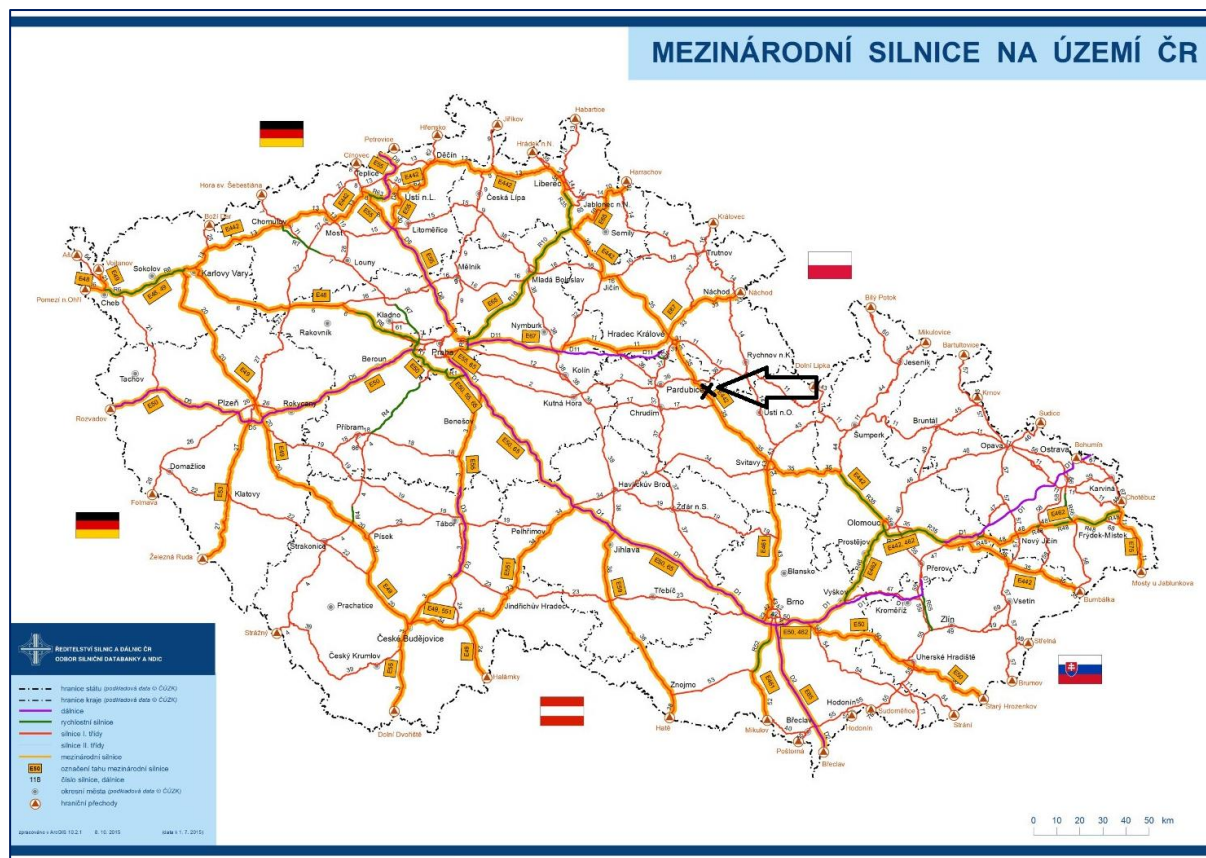
Přístup k souboru nemovitostí je aktuálně přímo z ulice Luční, na kterou je možné odbočit z hlavní ulice Dašická, případně je přístup možný z ulice Pod Zahradami. Doporučujeme osobní prohlídku přístupu k nemovitosti.



Poloha areálu



Adresa: Luční, 530 03 Pardubice III, Pardubický kraj, Česká republika
GPS: 50.0340125N, 15.8017497E



Vzdálenosti:

Praha	127 km
Hradec Králové	28 km
Jihlava	94 km
Brno	148 km

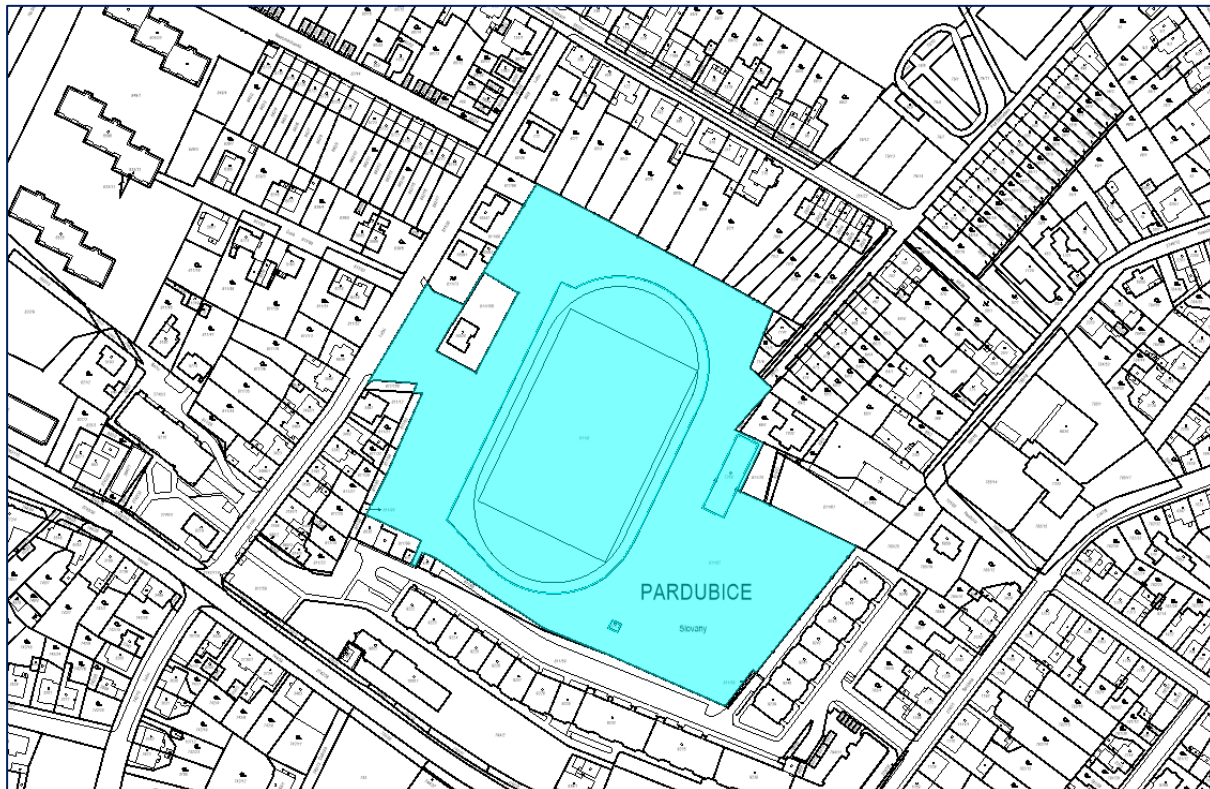
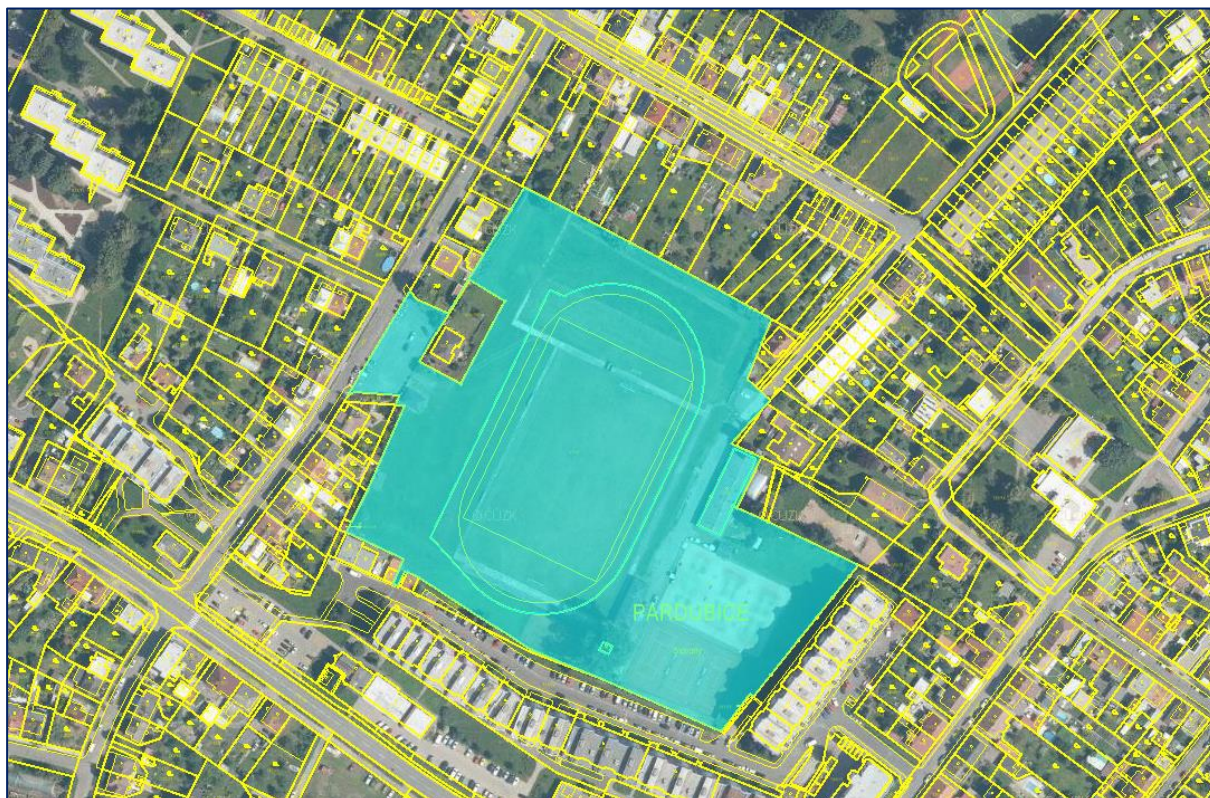
Dopravní dostupnost

Přístup k souboru nemovitostí je aktuálně přímo z ulice Luční, na kterou je možné odbočit z hlavní ulice Dašická, případně je přístup možný z ulice Pod Zahradami. Doporučujeme osobní prohlídku přístupu k nemovitosti.

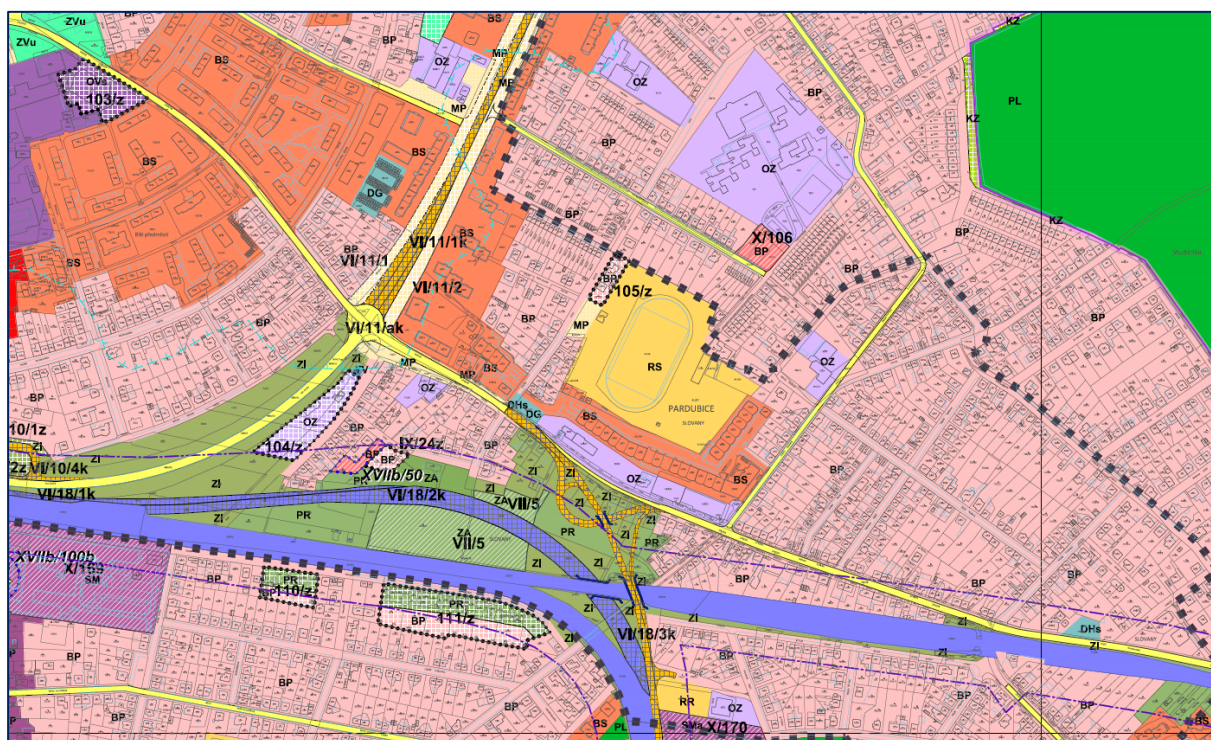
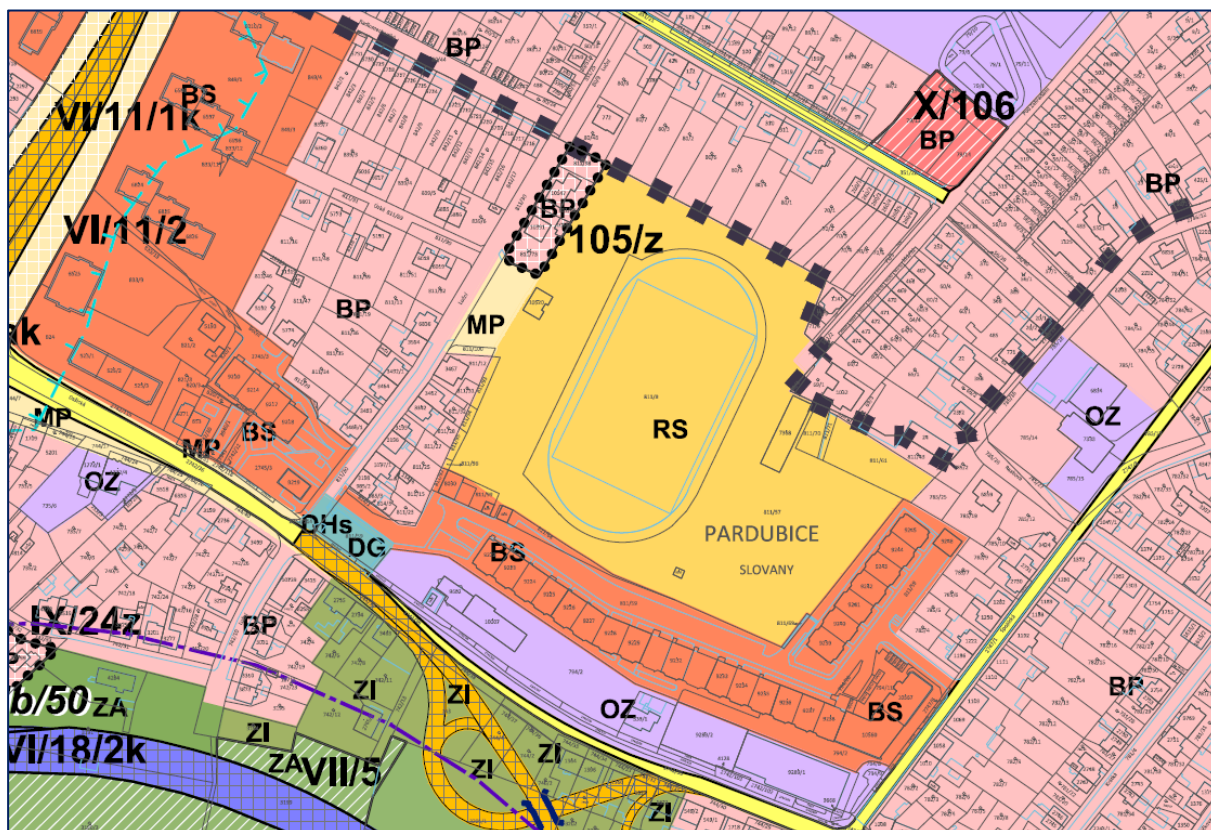
Nejbližší autobusová zastávka „Slovany, Spojilská“
Autobusová linka 2, 12 a 27

Nejbližší vlaková zastávka Pardubice-Pardubičky je ve vzdálenosti 1,6 km od sportovního areálu, pěšky trvá cca 25 min.

Katastrální mapa:



Územní plán Pardubic po XXI. změně- současný stav:



Textová část Územního plánu Pardubic po XXI. změně

Funkce hlavní: Sport a rekreace - R

Funkční plocha:

Sportovní areály - RS

Plochy sportovních areálů jsou územím využitým pro výkonnostní, organizovaný i rekreační sport místního, městského, regionálního i nadregionálního významu.

Zástavba je tvořena soliterními objekty a plochami nebo soubory objektů a ploch většího rozsahu, seskupenými do areálů.

Přípustné využití ploch hlavní:

- stavby a zařízení pro sport se speciálním vybavením:
 - nekrytá – např. hřiště, kurty, koupaliště, kluziště, motoristické a dostihové areály, areály vodních sportů
 - krytá – např. víceúčelové haly, bazény, zimní stadiony, tělocvičny, fitcentra, loděnice

Přípustné využití doplňkové:

- tribuny, hlediště, zařízení sloužící divákům
- stavby a zařízení pro relaxaci a rehabilitaci
- stavby a zařízení veřejného stravování
- stavby a zařízení pro obchod do 400 m² prodejní plochy
- stavby a zařízení pro zdravotnictví
- stavby a zařízení pro administrativu
- stavby pro přechodné ubytování do 50 lůžek
- služební byty
- stavby a zařízení pro technickou vybavenost
- stavby a zařízení provozního vybavení – v areálu Velké Pardubické stáje, zařízení veterinární péče, v areálu Zlaté Přílby depa motorových vozidel, v areálu Zimního stadionu chladicí technologie, v plaveckém stadionu čištění vody
- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování odpadů
- odstavné plochy a garáže pro služební vozidla a účelové mechanismy
- parkingy osobních automobilů a autobusů
- stavby a zařízení hromadné dopravy
- pobytové louky, veřejná zeleň
- liniové a plošné dřevinné porosty
- dětská hřiště
- komunikace účelové pro motorová vozidla, pěší a cyklisty
- veřejná WC

Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení s výjimkou bytů služebních
- stavby a zařízení pro průmyslovou a lehkou výrobu
- stavby a zařízení pro výrobní služby nesouvisící s funkcí hlavní, výrobní služby s negativními dopady na životní prostředí
- občanská vybavenost koncentrovaná
- stavby a zařízení pro obchod nad 1000 m² prodejní plochy
- stavby a zařízení pro dlouhodobé skladování a likvidaci odpadu
- stavby a zařízení pro chov hospodářských zvířat (s výjimkou koní v areálu Velké Pardubické)
- zemědělská rostlinná výroba

Funkce hlavní: Veřejná prostranství - M

Funkční plocha:

Městský parter - MP

Plochy městského parteru jsou veřejně přístupným územím městských či místních center, územím propojujícím tato centra a doprovázejícím městské třídy. Tyto plochy jsou využity především pro pěší komunikace s mobiliářem pro krátkodobý odpočinek a veřejnou zelení.

Přípustné využití hlavní:

- komunikace pěší

Přípustné využití doplňkové:

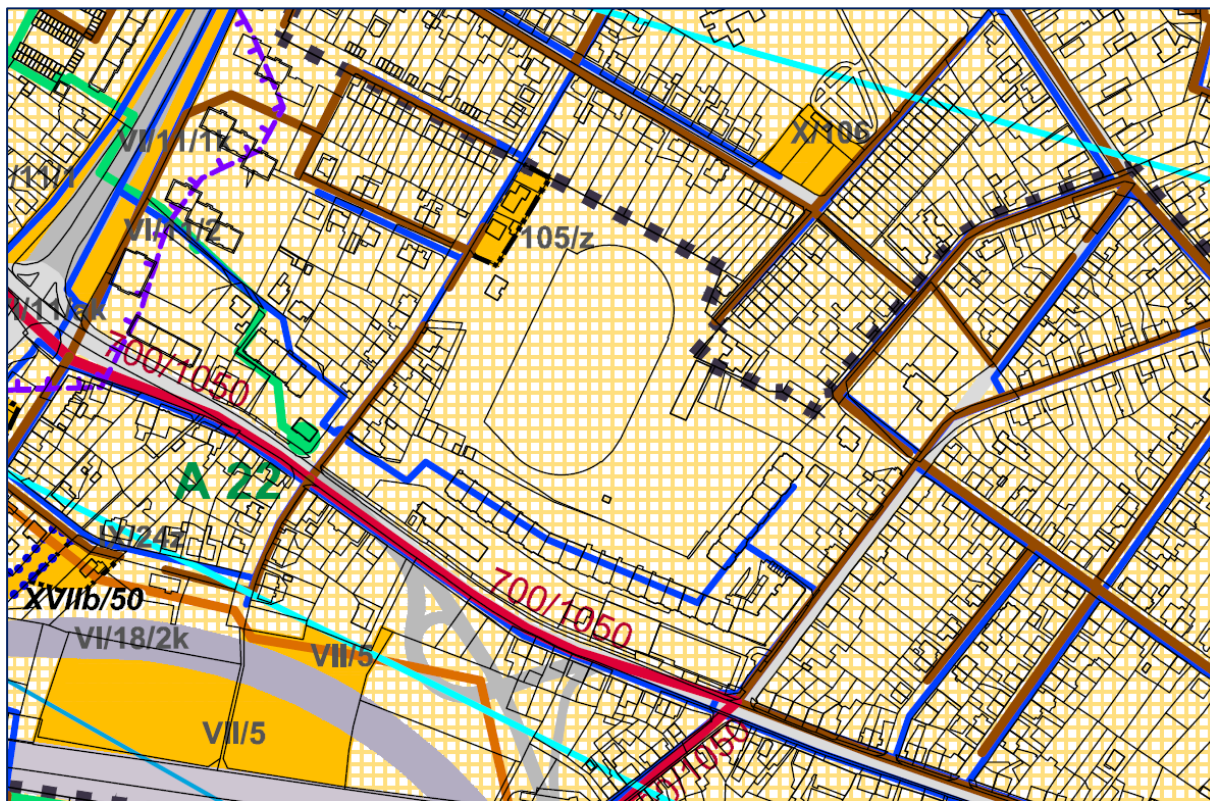
- plochy pro krátkodobý odpočinek vybavené městským mobiliářem
- drobná architektura a vodní prvky
- veřejná zeleň
- veřejná WC
- parkovací plochy osobních automobilů do 50 míst
- účelové komunikace sloužící obsluze funkční plochy a ploch sousedících
- stavby a zařízení pro hromadnou dopravu např. zastávka, přístřešek pro cestující, informační systém

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, které neslouží obsluze funkční plochy

Zdroj: <https://www.pardubice.eu/urad/radnice/uzemni-planovani/uzemni-plan-mesta-pardubice/uplne-zneni-uzemniho-planu-mesta-pardubic-po-xxi-zmene/> [online]

Schéma technické infrastruktury



Zdroj: <https://www.pardubice.eu/urad/radnice/uzemni-planovani/uzemni-plan-mesta-pardubice/uplne-zneni-uzemniho-planu-mesta-pardubic-po-xxi-zmene/> [online]

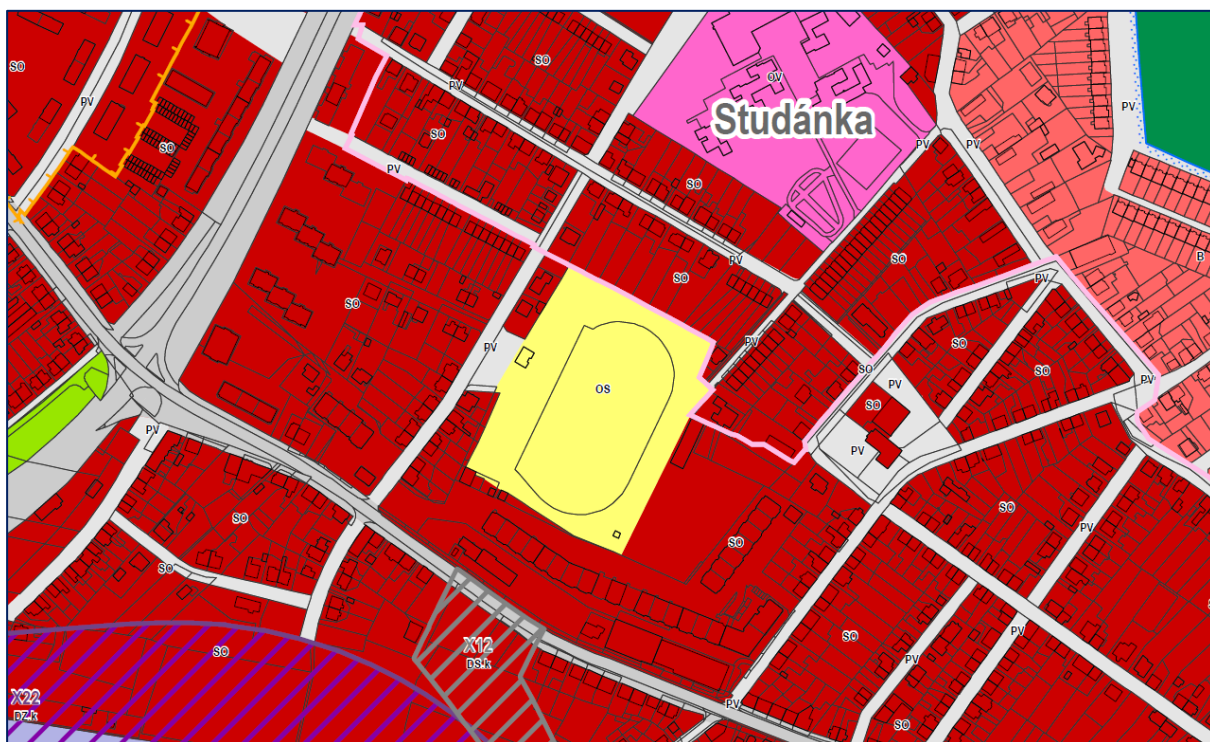
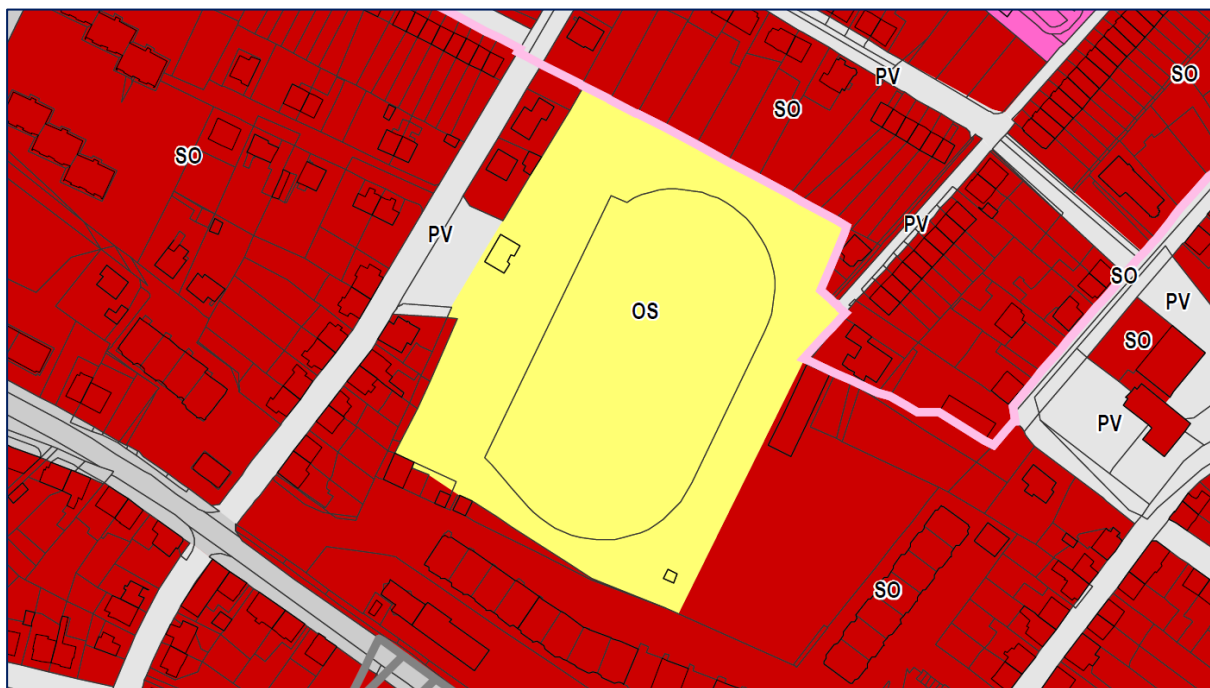
LEGENDA :

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

stav	návrh	výhled	
			hranice správního území
			hranice řešeného území
			hranice katastrálního území
			hranice zastavitelných území
			označení ploch změn
			plocha současně zastavěného území k datu 22. 07. 2019
			plochy změn
			vodní plochy a toky
			vybraná komunikační síť
			železnice
			územní rezerva pro umělý kanál a související zařízení
			záplavové území Q100
			protipovodňová opatření - hrázky
			protipovodňová opatření - hrázky - navržené územním plánem
			ostatní protipovodňová opatření / suchý poldr
			ochranné pásmo 2a vodního zdroje Nemošice
			čerpací stanice
			objekty na kanalizační síti
			kmenové stoky
			odlehčovací stoky
			stoky ostatní gravitační
			výtlak odpadních vod
			tlaková kanalizace
			vodovodní řady
			vyšší tlakové pásmo vodovodu
			ochranné pásmo telekomunikační ústředny
			RR spoje z TÚ - České radiokomunikace a.s.
			RR spoje z TÚ - ostatní
			ochranné pásmo leteckých radiových zabezpečovacích zařízení
			primární horkovodní síť
			předávací (výměňkové stanice)
			plynovod VVTL
			plynovod VTL
			plynovod VTL ke zrušení
			předávací stanice VVTL/VTL
			regulační stanice VTL/STL
			bezpečnostní pásmo plynovodu
			regulační stanice STL/NTL
			plynovod STL
			produktovod
			bezpečnostní pásmo produktovodu
			nadzemní vedení 220 kV
			nadzemní vedení 110 kV
			nadzemní vedení 35 kV
			nadzemní vedení ke zrušení
			trafostanice
			kabel VVN 110 kV
			kabel 35 kV
			kabel 10 kV
			trafostanice na kabelové síti
			ochranné pásmo nadzemního vedení a zařízení

Nový Územní plán města Pardubic

Návrh územního plánu



Zdroj: <https://www.pardubice.eu/urad/radnice/uzemni-planovani/uzemni-plan-mesta-pardubice/novy-uzemni-plan-mesta-pardubic/navrh-uzemniho-planu-1/graficka-cast/> [online]

Textová část Návrh územního plánu

OS – SPORT	
Hlavní využití	tělovýchovná a sportovní zařízení pro rekreační, tréninkový, výkonnostní i vrcholový sport
Přípustné využití platné pro všechny plochy vymezené pro daný způsob využití	- občanské vybavení komerčního malého rozsahu v přímé souvislosti s tělovýchovnými a sportovními zařízeními (např. veřejné stravování, specializovaná zařízení maloobchodu, ubytovací zařízení, komerční služby, zdravotnické služby, administrativa apod.) - rehabilitační zařízení - výstavní a společenské centrum, klubovny - tribuny, hlediště, divácké zázemí - služební byty správců objektů či nezbytného technického personálu - parkoviště na terénu pro uspokojení potřeb kapacity dopravy v klidu uživatelů dané plochy - plochy veřejných prostranství - ochranná a izolační zeleň - vodní plochy a toky - související dopravní a technická infrastruktura
Přípustné využití platné pro vybrané plochy	pro plochy 167-P a 168-P rekreační přístav
Podmíněně přípustné využití	<i>není stanoveno</i>
Nepřípustné využití	- skupinové (řadové) garáže jako samostatné stavby, hromadné garáže (parkovací domy) nebo podzemní hromadné garáže - veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím
Specifické podmínky	- pro plochy 164-Z, 165-Z, 166-Z a 493-Z: I. umístit pouze otevřená nekrytá sportoviště, II. zachovat v maximální možné míře drobné krajinné prvky a lesy při umístění sportovišť - pro plochy 167-P a 168-P – v případě umístění rekreačního přístavu zohlednit při technickém řešení krajinný ráz nivy Labe

F.1.5 Plochy smíšené

(F06) Územní plán stanovuje následující podmínky pro využití smíšených ploch:

SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ	
Hlavní využití	▪ bydlení v bytových a rodinných domech nebo ve víceúčelových objektech ▪ občanské vybavení veřejné ▪ občanské vybavení komerční
Přípustné využití platné pro všechny plochy vymezené pro daný způsob využití	▪ služební byty správců objektů a nezbytného technického personálu ▪ infrastruktura cestovního ruchu ▪ chovatelská a pěstitelská činnost zejména pro individuální potřebu ▪ sportovní objekty a zařízení ▪ venkovní sportoviště, dětská hřiště, mobiliář ▪ soukromé užitkové zahrady, sady, ochranná a izolační zeleň ▪ plochy veřejných prostranství ▪ komunikace pro chodce a cyklisty (chodníky, cyklostezky, stezky pro chodce a cyklisty) včetně pěších a cyklistických lávek či podchodů ▪ související dopravní a technická infrastruktura ▪ parkoviště na terénu, řadové (skupinové) garáže, pro uspokojení potřeb kapacity dopravy v klidu obyvatel a uživatelů dané plochy ▪ čerpací stanice pohonných hmot
Přípustné využití platné pro vybrané plochy	<i>není stanoveno</i>
Podmíněně přípustné využití	▪ zařízení nerušící výroby a nerušících služeb, pokud svým charakterem či kapacitou nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a jsou slučitelné s bydlením
Nepřípustné využití	▪ veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím
Specifické podmínky	▪ pro plochu 251-P – při změnách v ploše zůstane zachována brána borců a původní tribuny jako integrální součást urbanistické struktury území ▪ pro plochy 317-Z, 324-Z, 325-Z, 330-Z - zpracování studie řešení zásobování vodou a kanalizace
Koordinace podmínek	▪ pro plochy 178-P, 179-P, 181a-P, 181b-P, 188-P, 197-P a 279-P je stanovena podmínka územní studie (viz kap. L) ▪ pro plochy 183-P, 195-P, 251-P a 252-P je stanovena podmínka regulačního plánu (viz kap. M) ▪ pro plochy 072-P, 080-P, 084-P, 246c-Z, 378-Z a 379-P je stanovena podmínka etapizace (viz kap. N)

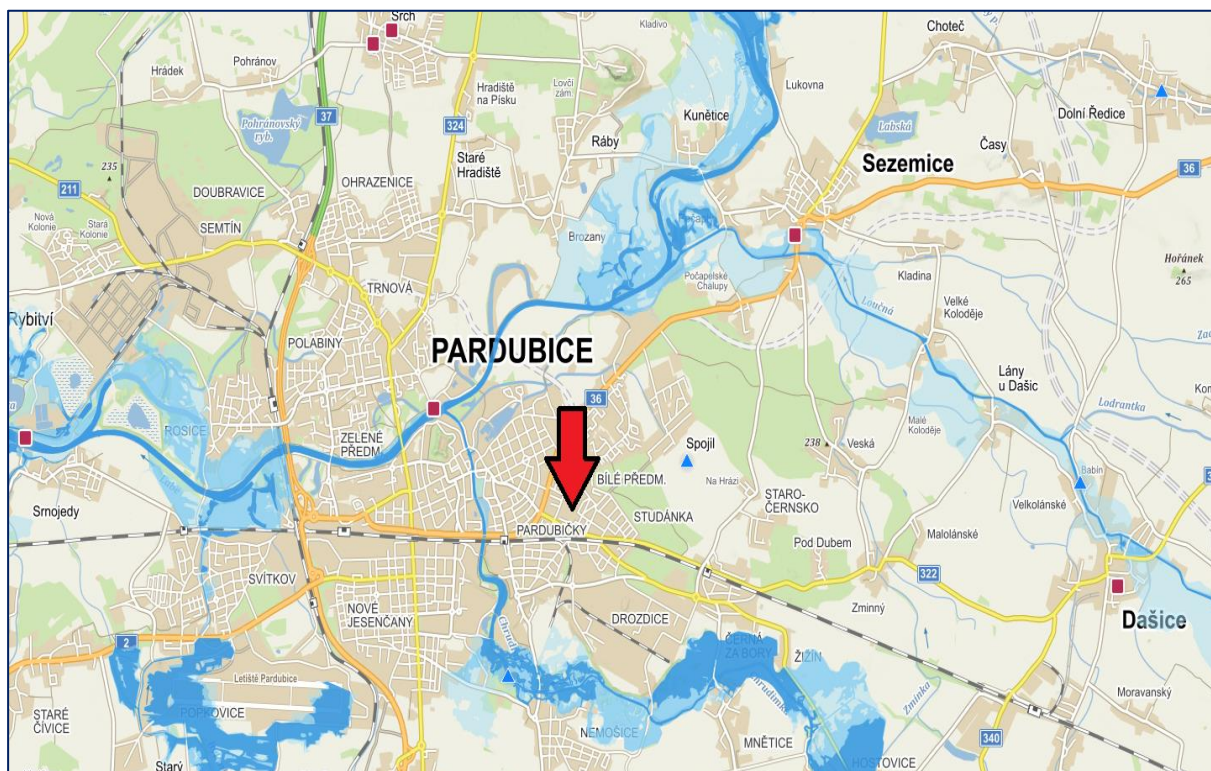
Zdroj: <https://www.pardubice.eu/urad/radnice/uzemni-planovani/uzemni-plan-mesta-pardubice/novy-uzemni-plan-mesta-pardubice/navrh-uzemniho-planu-1/textova-cast/> [online]

Navrhovaná změna územního plánu – část plocha smíšená obytná – SO



Dle Nového územního plánu města Pardubice bude část areálu spadat do plochy smíšené obytné – SO o rozloze cca 7031 m²

Záplavová území – povodňová mapa



Soubor nemovitostí, které jsou předmětem prodeje, nejsou dle dostupných informací v oblasti spadající do záplavového území