



INFORMAČNÍ MEMORANDUM

Prodej malé vodní elektrárny (MVE), nemovitosti
vč. technologie, pozemky celkem 13 036 m²,
k.ú. a obec Turnov, Liberecký kraj

WWW.VEREJNEDRAZBY.CZ/A6736

Košský trh 201, 511 01 Turnov

Informace o elektronické aukci A6736:

Prodej probíhá formou elektronické anglické aukce na adrese www.verejnedrazby.cz/A6736

Prodej malé vodní elektrárny – MVE včetně technologie na výrobu elektřiny, funkčně související stavby a pozemky celkem 13.036 m²

Začátek aukce	25. 10. 2022 v 10:00 hod.
Konec aukce	25. 10. 2022 ve 14:00 hod.
Vyvolávací cena vč. provize s DPH*	91.540.000,- Kč
Požadovaná kauce**	5.000.000,- Kč
Číslo účtu pro složení kauce	2501886179/2010
Minimální příhoz	50.000,- Kč
Maximální příhoz	10.000.000,- Kč

*výherce aukce neplatí žádnou provizi zprostředkovateli nad rámec vysoutěžené (konečné) ceny dosažené v aukci, ani poplatky za přípravu smluvní dokumentace, předání a převzetí předmětu prodeje; celý prodej je osvobozen od daně z přidané hodnoty (DPH) a nelze uplatnit odpočet této daně

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

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



Předmět prodeje:

Prodej malé vodní elektrárny – MVE- včetně technologie na výrobu elektřiny, pozemky celkem 13.036 m²

Jedná se o prodej z majetkové podstaty dlužníka Michala Perkacze v insolvenčním řízení vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. MSPH 79 INS 24304 / 2014. Insolvenční správce je v souladu s ust. § 280 insolvenčního zákona oprávněn níže uvedené položky spadající do majetkové podstaty dlužníka zpeněžit.

Jedná se o věci nemovité:

položka soupisu MP	Popis
1	spoluvlastnický podíl o velikosti id.1/2 na věcech nemovitých: - pozemek parc. č. 279/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, budova bez č.p./č.e., průmyslový objekt, v části obce Turnov, stavba stojí na pozemku parc. č. 279/2, způsob ochrany – ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně - pozemek parc. č. 1824, koryto vodního toku umělé, vodní plocha, způsob ochrany – ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně - pozemek parc. č. 1827, koryto vodního toku umělé, vodní plocha, způsob ochrany – ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně - pozemek parc. č. 3898/2, koryto vodního toku umělé, vodní plocha, způsob ochrany – ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně vše se nachází v katastrálním území Turnov, obci Turnov a je zapsáno na LV č. 4633 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily

*předmět prodeje se skládá rovněž i ze spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ věcí nemovitých zapsaných na LV 4633, k.ú. Turnov ve vlastnictví pana Ing. Jiřího Karneta, Jičínská 1747/3, Vinohrady, 13000 Praha 3, kdy tyto nemovité věci spolu s položkou soupisu majetkové podstaty č. 1 tvoří jeden funkční celek

** součástí nemovitých věcí zapsaných na LV 4633, k.ú. Turnov je rovněž strojní a technologické vybavení malé vodní elektrárny (MVE)

a dále tvoří předmět prodeje věci nemovité:

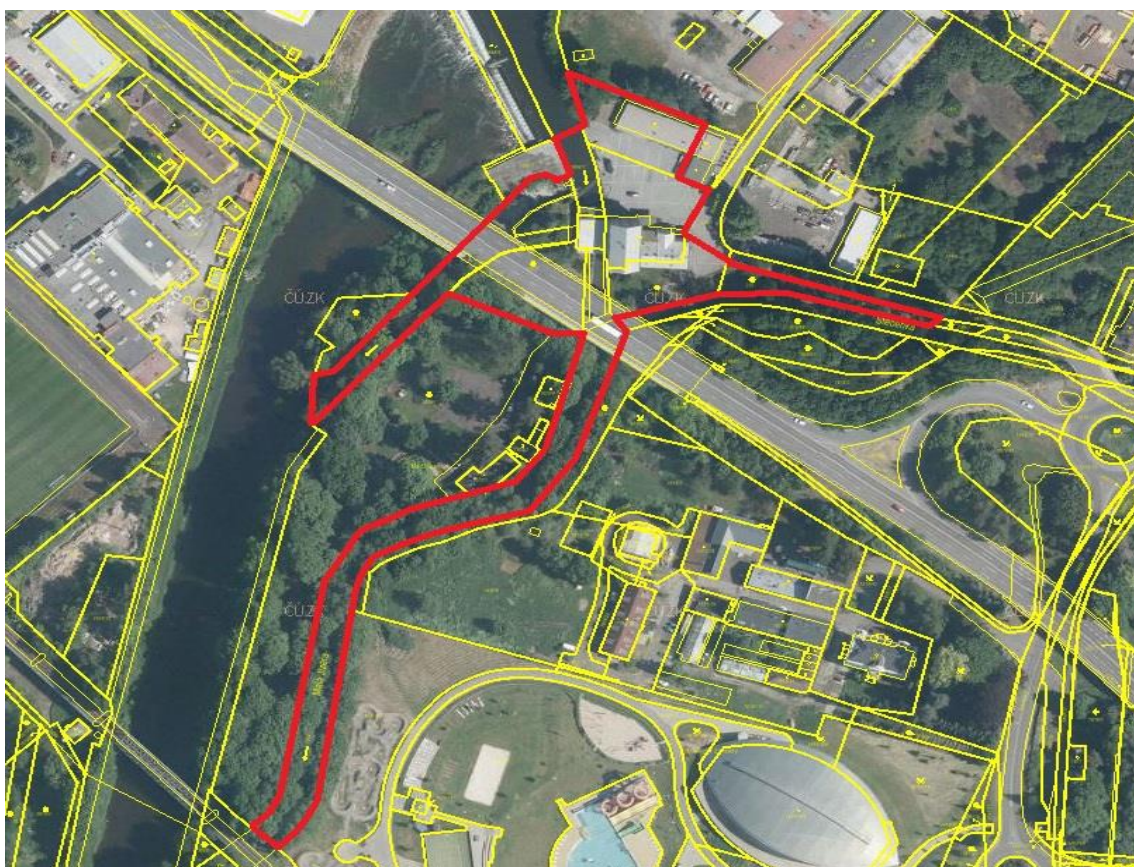
položka soupisu MP	Popis
5	věci nemovité* - pozemek parc. č. 233, neplodná půda, ostatní plocha, způsob ochrany – ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně - pozemek parc. č. 278, neplodná půda, ostatní plocha, způsob ochrany – ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně - pozemek parc. č. 279/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, budova č.p. 201, průmyslový objekt, v části obce Turnov, stavba stojí na pozemku parc. č. 279/1, způsob ochrany – ochranné pásmo zdroje 2. stupně - pozemek parc. č. 279/4, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, budova bez č.p./č.e., jiná stavba, v části obce Turnov, stavba stojí na pozemku parc. č. 279/4, způsob ochrany – ochranné pásmo zdroje 2. stupně - pozemek parc. č. 1826, neplodná půda, ostatní plocha, způsob ochrany – ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně vše se nachází v katastrálním území Turnov, obci Turnov a je zapsáno na LV č. 60000 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily

*majetková práva k nemovitému majetku na LV 60000, k.ú. Turnov vykonává Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových; avšak dle závěrů rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 ICdo 142/2019, ze dne 23. 9. 2021, vztahujícího se k tomuto prodeji a zveřejněného rovněž ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, sešit č. 3/2022, Číslo: 31/2022 platí, že osobou oprávněnou ke zpeněžení je i za uvedeného právního stavu výhradně insolvenční správce, který předmětné nemovité věci zahrnul do soupisu majetkové podstaty (srov. zejm. odst. 49 odkazovaného rozhodnutí).

** k vybraným nemovitým věcem na LV 60000, k.ú. Turnov mohou být sjednány nájemní vztahy – tyto případné nájemní vztahy považuje navrhovatel aukce (insolvenční správce) za absolutně neplatné, případně nicotné, právní jednání, a to s ohledem na závěry incidenčního sporu vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn.: 179 ICm 3930/2015, v němž bylo pravomocně rozhodnuto o tom, že vlastnické právo k předmětnému majetku společnost EURO RESIDENCE GROUP SE, IČ: 29268067, nikdy řádně nenabyla (v důsledku simulované veřejné dobrovolné dražby), tedy nemohla ani v pozici vlastníka (pronajímatele) k předmětným nemovitostem sjednávat platně jakékoliv nájemní vztahy.

*** nemovité věci na LV 4633, k. ú. Turnov – MVE, byly zakoupeny v rámci smlouvy o prodeji podniku ze dne 1. 2. 1995, jako součást provozované malé vodní elektrárny ze strany Východočeské energetické závody s. p. a Povodí Labe s. p. o. a dále byly provozovány soukromými subjekty na základě udělených autorizací a licencí.

Katastrální mapa předmětu prodeje:



Popis předmětu prodeje:

Malá vodní elektrárna (MVE) Turnov se také nazývá Shořalý mlýn, první záznamy se datují již do 15. století.

Technický popis MVE:

MVE Shořalý mlýn se nachází na řece Jizeře, vodní elektrárna využívá spád přilehlého jezu. Ve strojovně elektrárny jsou umístěny 2 turbíny, dosahující celkového instalovaného výkonu 300 kW. Za celou sledovanou historii vyrobí ročně až cca 2,142 GWh elektrické energie = zásobení asi pro 800 domácností. Jez Shořalý mlýn Turnov je pohyblivý vakový jez o výšce 3,29 m se dvěma přelivnými poli o šířce 40 m. Tento jez chrání MVE i jeho okolí před velkými povodněmi.

Výkon = 0,300 MW.

Turbíny = 2.

Hltnost turbín = 14,2 m³/s.

Spád = 2,7 m.

Délka jezu = 2x 40 m.

Výroba elektrické energie, orientační propočet výnosu:

Průměrná roční výroba elektrické energie 1 814 947 kWh mezi lety 2005 a 2014

Průměrná výkupní cena 5,369 Kč/kWh pro rok 2022 (leden-červenec)

Obvyklý roční příjem z výroby elektrické energie 9 744 450,00 Kč

Kalkulované roční náklady na výrobu elektrické energie (15 % z příjmů) 1 461 668,00 Kč

Uvažovaný čistý roční příjem 8 282 782,00 Kč

Detailněji viz tabulky níže:

ROK	VYROBENÁ EL. ENERGIE [kWh]
2005	1 504 000
2006	1 759 228
2007	1 892 832
2008	1 925 336
2009	1 675 357
2010	2 011 937
2011	2 141 828
2012	1 884 767
2013	2 145 782
2014	1 208 402
Průměr	1 814 947
Medián	1 888 800

MĚSÍC, rok 2022	PRŮMĚRNÁ VÝKUPNÍ CENA EL. ENERGIE [Kč/kWh]
Leden	4,561
Únor	3,975
Březen	6,387
Duben	4,552
Květen	4,888
Červen	5,801
Červenec	7,422
Průměr	5,369
Medián	4,888
Minimum	3,975
Maximum	7,422

Pozn. Lze reálně předpokládat jejich další navýšení. Srov. str. 28 znaleckého posudku č. 6 244-12-2022 Česká znalecká, a.s. ze dne 8. srpna 2022, dále např. Ceníky elektřiny pro rok 2023, dostupné na základě poptávky na www.cezesco.cz

Stav technologie MVE:

Původní technologie je z 50. let, některé stroje jsou po modernizaci. V současné době je MVE nefunkční, technologie je odpojena od výroby, náklady na zprovoznění nejsou k dispozici.

Dispozice areálu:

Areál je tvořen průmyslovou budou s technologií MVE, vodními toky, bývalou administrativní budovou Východočeských energetických závodů s. p. se sklady, ubytovacím zařízením (dle katastru nemovitostí stavba vedena jako průmyslový objekt) dispozičně řešeno jako samostatné byty / pokoje se společnou sociálkou. 1. NP = byty, chodba, serverovna, sklady, administrativní místnost. 2. NP = byty s vlastní sociálkou. 3. a vyšší NP = byty se společnou sociálkou. Vytápění ústřední kotlem na tuhá paliva nebo lokální elektrickými přímotopy. Ohřev vody elektrický boiler.

Dále areál doplňují zpevněné plochy – parkoviště a travnaté plochy – zeleň.

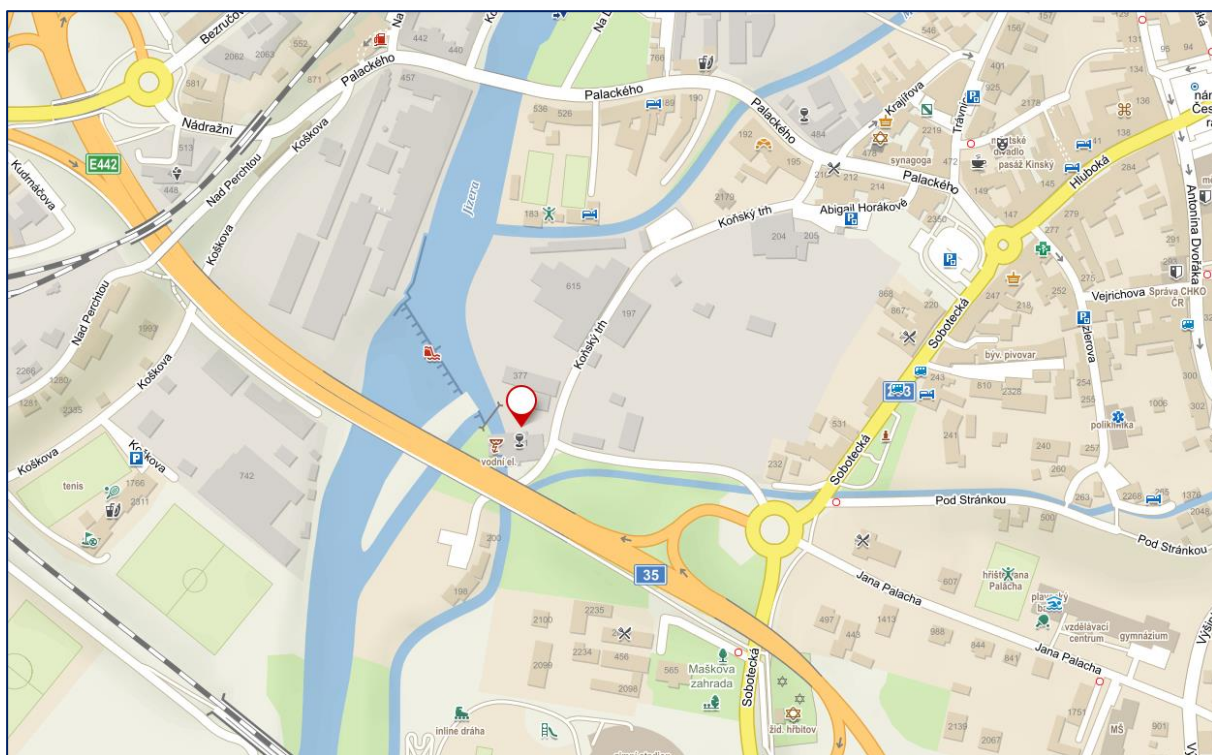
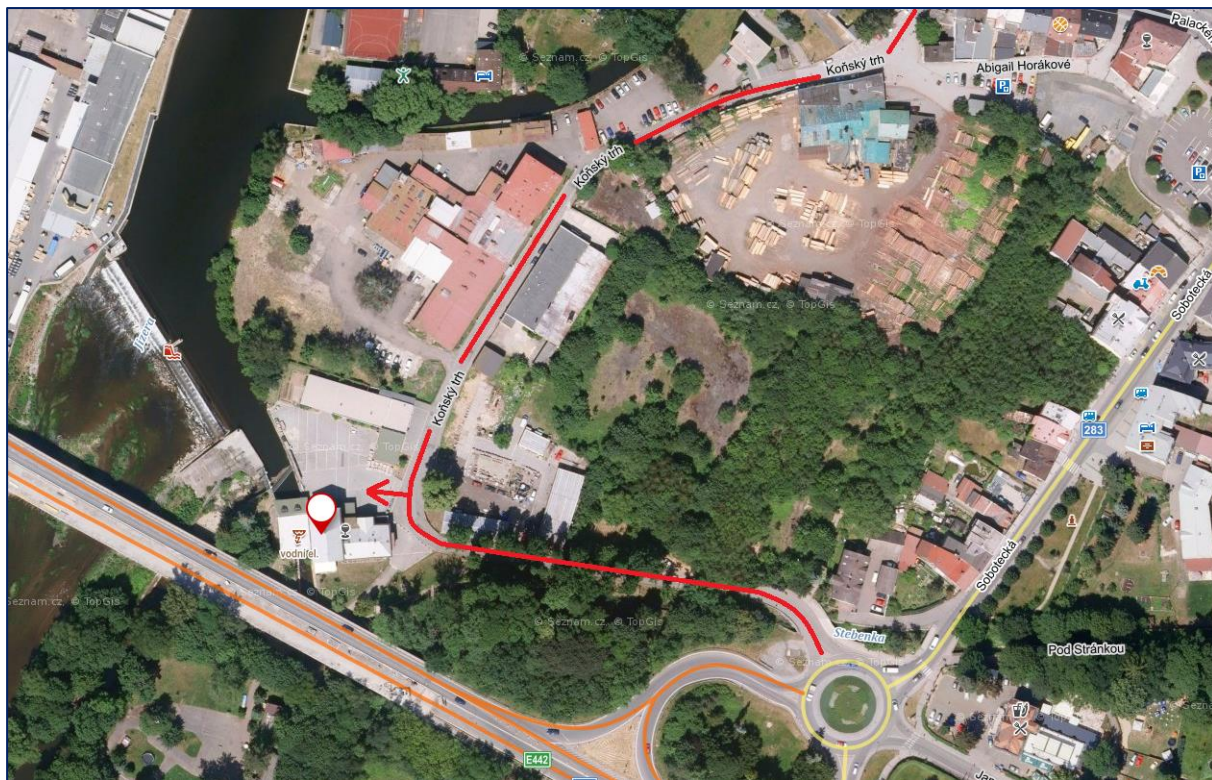
Hydrogeologické údaje o řece Jizeře:

Průměrný průtok = 17,2 m³/s.

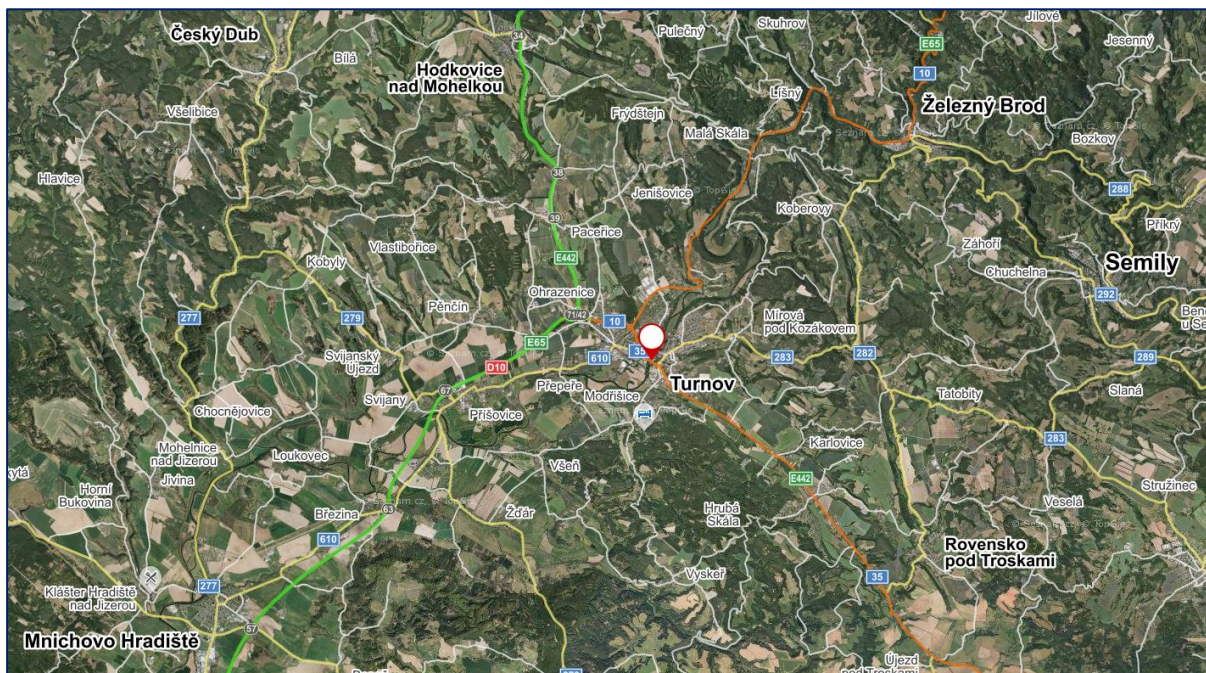
Přístup k nemovitosti

Přístup k nemovitosti je možný po asfaltové komunikaci „Koňský trh“, pozemek parcela č. 231 a 277/1 ve vlastnictví Města Turnov, Antonína Dvořáka 335, 51101 Turnov.

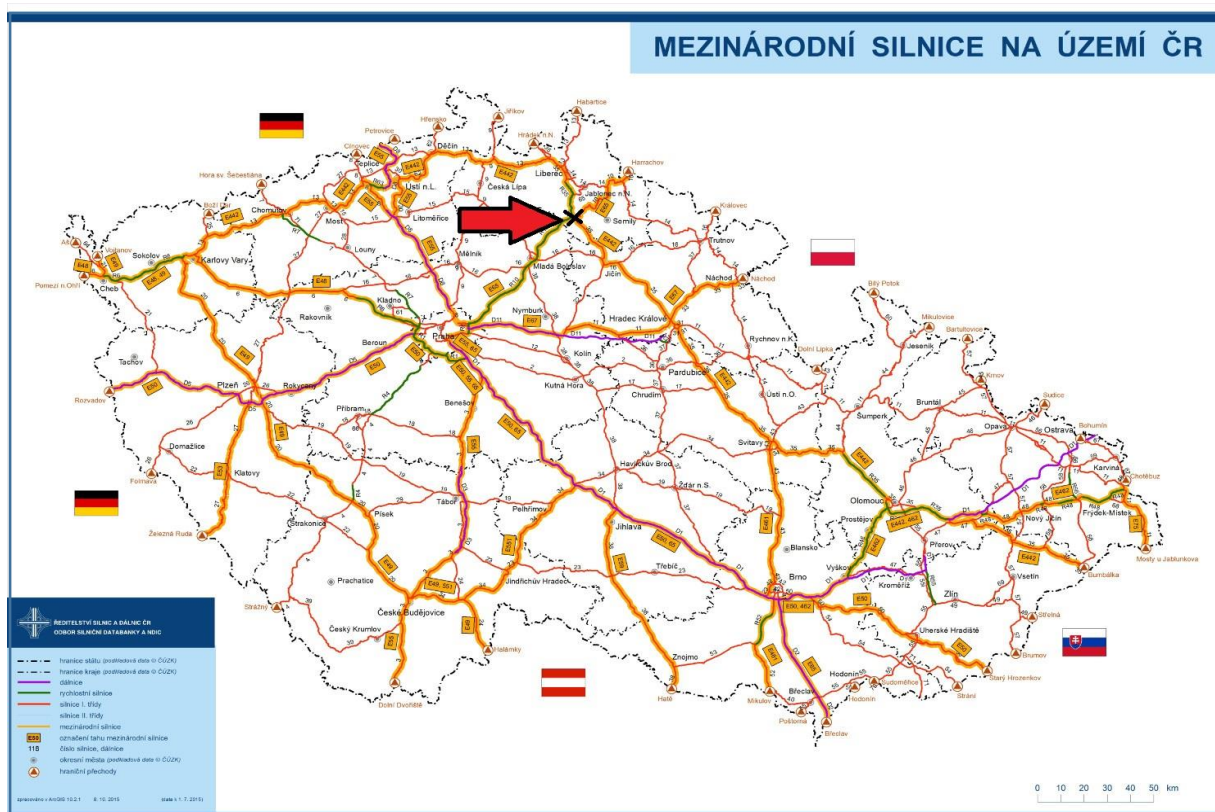
Příjezd je možný přes kruhový objezd z jižní strany, nebo odbočením z ulice „Palackého“ od severu.



Poloha malé vodní elektrárny - MVE



Adresa: Koňský trh 201, 511 01 Turnov
GPS: 50.5849614N, 15.1497067E



Vzdálenosti:

Liberec	26 km
Mladá Boleslav	32 km
Praha (centrum)	92 km
Plzeň	186 km
Jihlava	218 km
Brno	289 km
Ostrava	321 km

Dopravní dostupnost

Přístup k nemovitosti je možný po asfaltové komunikaci „Koňský trh“, pozemek parcela č. 231 a 277/1 ve vlastnictví Města Turnov, Antonína Dvořáka 335, 51101 Turnov.

Příjezd je možný přes kruhový objezd z jižní strany, nebo odbočením z ulice „Palackého“ od severu, eventuálně přes jednosměrnou ulici „Abigail Horákové“ rovněž od severu.

Dálnice:

D10 – nájezd na dálnici je ve vzdálenosti cca 38 km u Mladé Boleslavi

D1 – nájezd na dálnici je ve vzdálenosti cca 88 km po sjezdu z Jižní spojky (Praha)

Autobusová zastávka:

Nejbližší autobusová zastávka „Turnov, u masny“ je ve vzdálenosti 359 m, pěšky trvá cca 6 min

Autobusové spoje 550, 546, 355, 310

Vlaková stanice:

Nejbližší vlaková stanice „Turnov město“ je ve vzdálenosti cca 825 m od areálu MVE, pěšky trvá cca 14 min, autem cca 2 min