

INVESTIČNÍ MEMORANDUM



# Areál Štrasburk

*Atraktivní developerská příležitost v Praze*

**STRATEGICKÁ LOKALITA NA ROZHRANÍ KARLÍNA A LIBNĚ  
KŘIŽOVATKA ULIC U RUSTONKY A SOKOLOVSKÁ**

# Areál Štrasburk

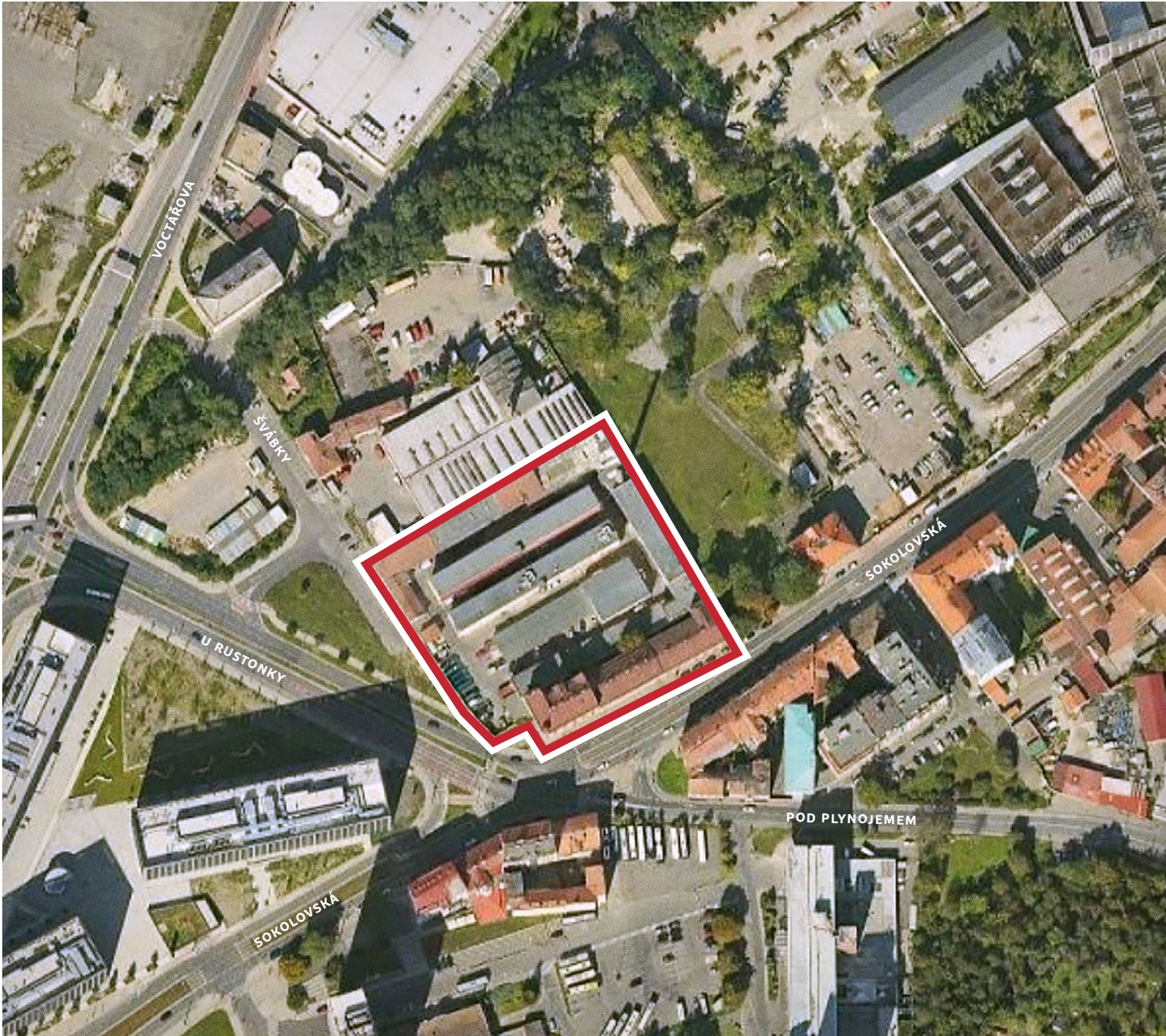
## Strategická lokalita na rozhraní Karlína a Libně

Předmětem prodeje je soubor atraktivních pozemků s významným developerským potenciálem se stávajícími nebytovými a bytovými objekty. Pozemky tvoří kompaktní pravidelný tvar, který přiléhá ke křižovatce ulic U Rustonky a Sokolovská, ve strategické lokalitě na rozhraní Karlína a Libně.

Soubor pozemků a budov zahrnuje provozní areál známý pod názvem „Štrasburk“ a tři bytové domy.

<b>Výměra pozemků celkem:</b>	<b>9 396 m<sup>2</sup></b>
<b>Výměra pozemků provozního areálu Štrasburk:</b>	<b>7 947 m<sup>2</sup></b>
<b>Výměra pozemků, jejichž součástí jsou bytové domy (zastavěná plocha a nádvoří):</b>	<b>1 449 m<sup>2</sup></b>

Areál Štrasburk vznikl kolem roku 1880 působením význačné osobnosti tehdejšího obchodního a společenského života, pana Theodora Steina. Stein byl známý jako hostinský a majitel realit, zároveň byl členem posledního obecního výboru obce Libeň. Původní zemědělskou usedlost v závěru 19. století rekonstruoval na tovární usedlost, ve které sám provozoval hostinec a výčep a také První pražskou továrnu na led. V areálu působilo mnoho dalších továrníků a obchodníků, díky tomu byly prostory pravidelně rekonstruovány. Byly zde provozovány například výroba lihu, vulkanizace pneumatik, obchod s obuví, čištění peří, výroba z olova, výroba oděvů všeho druhu, pekárna, výroba hořčice atd.

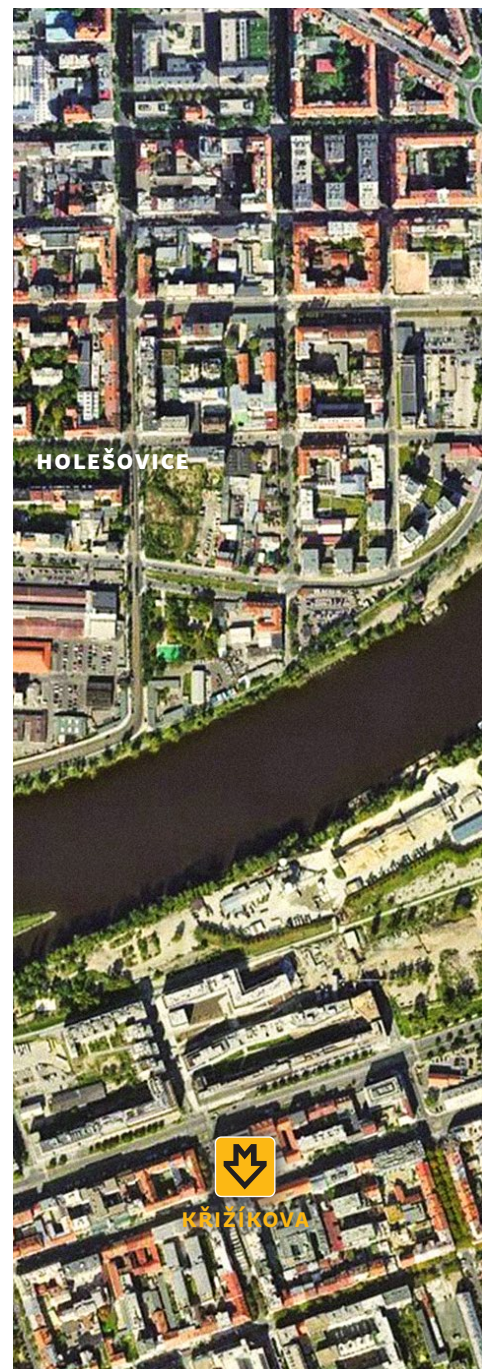


# Lokalita a klíčové investiční hodnoty

**Strategická lokalita na rozhraní Karlína a Libně:  
křižovatka ulic U Rustonky a Sokolovská**

Klíčové investiční hodnoty:

- **Dostupnost**
- **Viditelnost**
- **Rozvojový / transformační potenciál**
- **Návaznost** na stávající  
a plánované rozvojové projekty





PRAGUE  
MARINA

DOCK IN

MY HIVE

LIBEŇ



PALMOVKA

LIGHTHOUSE  
TOWERS

KAUFLAND

NOVÁ  
PALMOVKA

AREÁL  
ŠTRASBURK

ROHAN CITY

RUSTONKA

HOTEL  
OLYMPIK

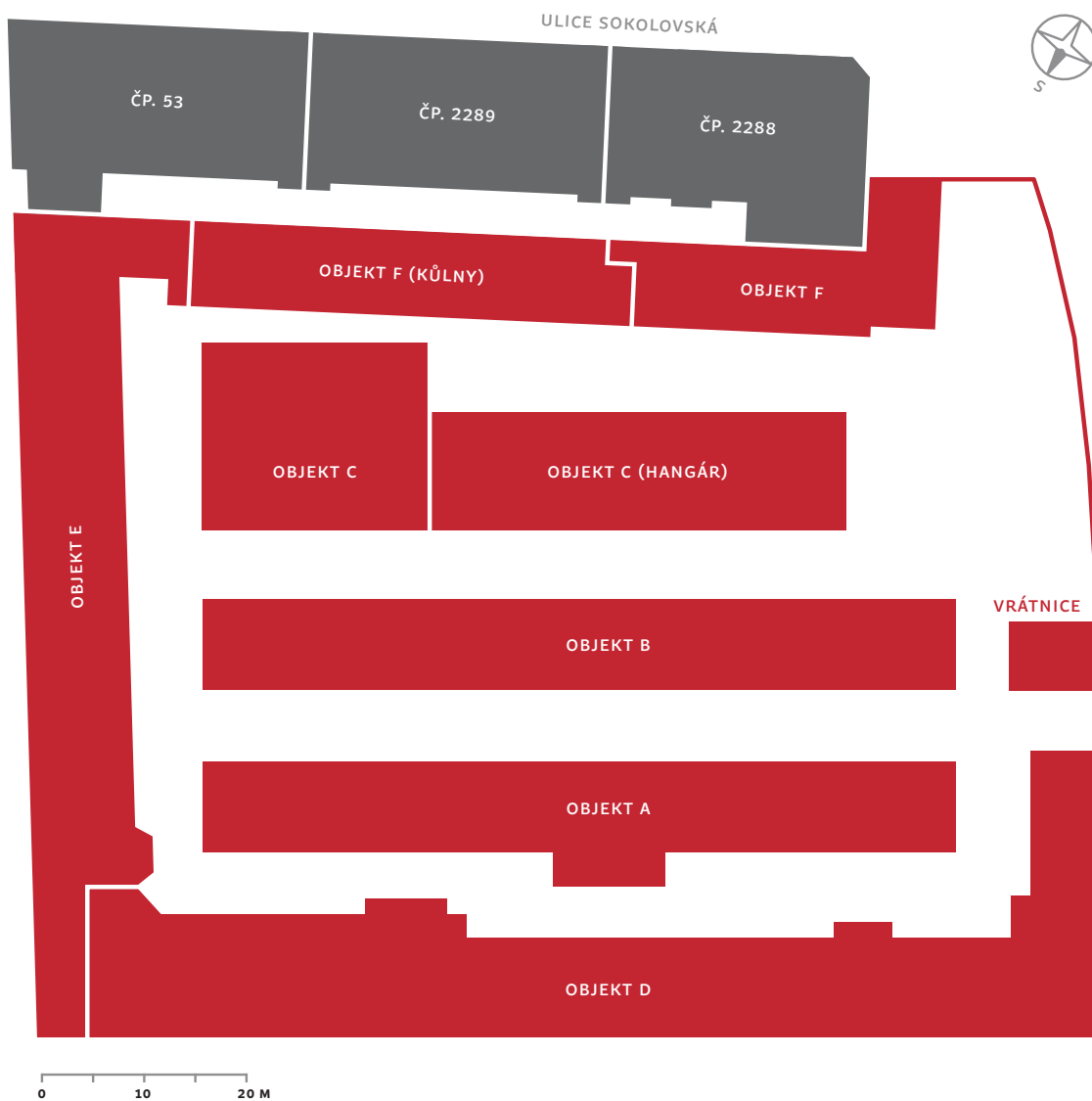


INVALIDOVNA

FUTURAMA  
BUSINESS PARK

KARLÍN

# Areál Štrasburk



- **Provozní areál Štrasburk** se skládá z řady nebytových objektů a příslušenství na pozemcích p.č. 3597/3, 3597/4, 3597/5, 3601, 3602, 3603, 3604/1, 3604/2, 3604/3, 3604/4, 3604/5, 3604/6, 3605, 3606, 3607 v hl. m. Praze, katastrální území Libeň.

Objekty jsou interně označeny písmeny A, B, C, C–hangár, D, E, F, vrátnice, garáž.  
Podstatná část provozního areálu byla vybudovaná v roce 1881.

- **Bytové domy** navazují na provozní areál Štrasburk a jsou umístěné podél ulice Sokolovská. Jedná se o domy
  - č.p. 2288 včetně pozemku p.č. 3598
  - č.p. 2289 včetně pozemku p.č. 3599
  - č.p. 53 včetně pozemku p.č. 3600
 v hl. m. Praze, katastrálním území Libeň, Praze 8.

Domy byly postavené v roce 1880.

	Postaveno v roce	Nadzemní podlaží	Podzemní podlaží	Obestavěný prostor
<b>PROVOZNÍ AREÁL</b>				
A	1881	3	0	8 477 m <sup>3</sup>
B	1881	3	0	8 019 m <sup>3</sup>
C	1881	3	0	3 055 m <sup>3</sup>
C–hangár	1967	1	0	1 967 m <sup>3</sup>
D	1881	2	0	8 901 m <sup>3</sup>
E	1881	3	0	7 113 m <sup>3</sup>
F	1881	2	0	2 823 m <sup>3</sup>
Vrátnice	1977	1	0	124 m <sup>3</sup>
Garáže	1930	1	0	59 m <sup>3</sup>
<b>Celkem obestavěný prostor</b>				<b>40 538 m<sup>3</sup></b>
<b>BYTOVÉ DOMY</b>				
č.p. 2288/117	1880	4	1	8 166 m <sup>3</sup>
č.p. 2289/117a	1880	3	1	5 816 m <sup>3</sup>
č.p. 53/119	1880	3	1	6 448 m <sup>3</sup>
<b>Celkem obestavěný prostor</b>				<b>20 430 m<sup>3</sup></b>

# Stávající výnosy

## STÁVAJÍCÍ VÝNOSY Z PŘEDMĚTNÝCH NEMOVITOSTÍ

Stav ke dni 31. 7. 2021

<b>Celkem roční předpis nájemného:</b>	<b>13 800 000 Kč</b>
■ <b>Provozní areál Štrasburk</b> Celkový roční předpis nájemného:	9 300 000 Kč
■ <b>Bytové domy</b> Celkový roční předpis nájemného:	4 500 000 Kč

Pozn. Vzhledem k charakteru nájemních smluv se uvedené informace mohou v průběhu času měnit.



# Nájemní vztahy

## NÁJEMNÍ VZTAHY – ZÁKLADNÍ INFORMACE

Stav k 31. 7. 2021

### ■ Provozní areál Štrasburk

Celková pronajatá podlahová plocha: 6 775 m<sup>2</sup>

V areálu je evidováno 45 různých nájemníků

- Většina nájemních smluv je na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 1, 2, 3, a 6 měsíců
- Jeden nájemník má smlouvy na dobu dvou let s automatickým prodloužením, pokud není dána výpověď / výpovědní lhůta 1 rok / od 1. května 2013
- Jeden nájemník má smlouvu na dobu určitou na 2 roky do 1. května 2023

### ■ Bytové domy

Celková pronajatá podlahová plocha bytů: 1 848 m<sup>2</sup>

Celkem je evidováno 30 bytových jednotek

- 7 nájemních smluv s regulovaným nájemným je na dobu neurčitou
- 3 nájemní smlouvy s regulovaným nájemným jsou na dobu určitou do 31. 12. 2021
- 18 nájemních smluv s tržním nájemným je na dobu určitou s převažujícím termínem do 31. 12. 2021, nebo kratším
- 1 nájemní smlouva je na dobu určitou (3 roky) do 31.3.2024
- 2 bytové jednotky jsou prázdné, připravené k rekonstrukci

Celkem podlahová plocha nebytových prostor: 775 m<sup>2</sup>

Celkem je evidováno 9 nebytových prostor

- 7 nájemních smluv je na dobu neurčitou
- 2 nájemní smlouvy jsou na dobu určitou do 1. 3. 2025, respektive do 31. 12. 2021

# Rozvojový potenciál dle Územního plánu

Územní plán hl. m. Prahy definuje předmětné území jako plochu všeobecně smíšenou (SV-H). Prostorová regulace je definována kódem H, který definuje nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch KPP 2,2 a nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch KPPp 2,6.

Územní plán dále stanovuje zastavitelnost dle podlažnosti, přičemž minimální doporučená výška zástavby činí 4 NP při zastavitelnosti 0,75 % a u staveb 7 NP a více povoluje 0,6 % zastavitelnost.

Významným limitem pro území je vymezené záplavové území Vltavy a podzemní vedení metra.

## BILANCE PLOCH

Kód funkční plochy	KPP*	KPPp**	Plocha	Výměra plochy	Výměra HPP při KPP	Výměra HPP při KPPp
SV-H	2,2	2,6	plochy všeobecně smíšené polyfunkční stavby pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby	9 396 m <sup>2</sup>	20 671 m <sup>2</sup>	24 430 m <sup>2</sup>
<b>Celková výměra předmětného území</b>				<b>9 396 m<sup>2</sup></b>		

\* nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch

\*\* nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch



 PŘEDMĚTNÉ ÚZEMÍ

 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

 TRASA METRA

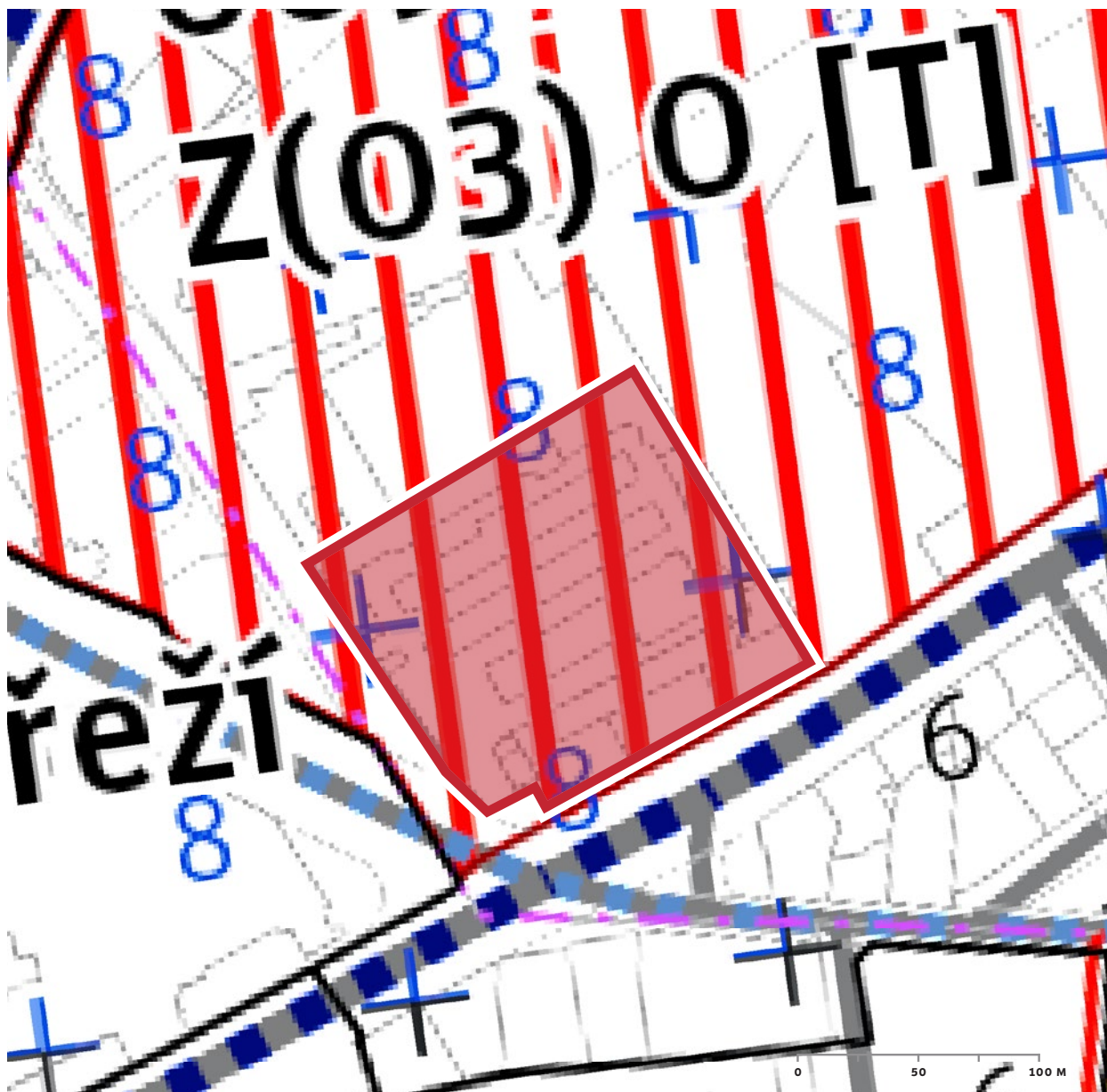
 PLOCHA VV BEZ SPECIFIKACE ROZLOHY  
ČI UMÍSTĚNÍ V RÁMCI PLOCHY OV-G




# Rozvojový potenciál dle Metropolitního plánu




Dle MPP spadá celý areál do transformační lokality Palmovka. Ta je vymezena jako lokalita s hybridní strukturou. Cílem navržených regulativů je určení prostorového uspořádání, dotvoření sítě veřejných prostranství, navržení metropolitních a čtvrtových tříd Libeňský most a Sokolovská, nového náměstí Palmovka, dotvoření výškové kompozice lokality v oblastech se stanovenou hladinou věží a vytvoření sítě veřejné vybavenosti a parku dle navržených parametrů transformačních ploch.

## PARAMETRICKÉ REGULATIVY

Minimální podíl uličních prostranství	UP <sub>min</sub>	35 %
Minimální podíl městských parků	PP <sub>min</sub>	5 %
Maximální podíl veřejných prostranství	VP <sub>max</sub>	55 %
Minimální podíl občanské vybavenosti	OV <sub>min</sub>	5 %
Koeficient zastavení stavebního bloku		
– pro blok do 6 000 m <sup>2</sup>	ZB	90 %
– pro blok 9 396 m <sup>2</sup>		67 %



-  PŘEDMĚTNÉ ÚZEMÍ
-  REGULACE VÝŠEK – PODLAŽNOST
-  TRANSFORMAČNÍ PLOCHA – ZASTAVITELNÁ

-  ULICE ČTVRŤOVÉ ÚROVNĚ
-  ULICE LOKÁLNÍ ÚROVNĚ
-  ULICE VYMEZENÁ LINIÍ

# Nabídkové řízení

Toto investiční memorandum předkládá základní informace o předmětu prodeje za účelem výběru zájemce o koupi nemovitostí, za podmínek stanovených níže. Organizací nabídkového řízení je pověřena realitní kancelář Vomastek s.r.o., IČO: 24838420, se sídlem Opatovická 1315/7, Praha 1, 11000.

Nabídkové řízení se předpokládá jednokolové. Vlastníci si mohou vyžádat upřesňující informace od vybraných zájemců i po podání nabídky.

Zájemcům o koupi bude po uzavření dohody o mlčenlivosti (NDA) umožněn přístup k relevantním detailním informacím. K tomuto účelu je zřízen digitální „data room“. Rovněž bude zájemcům a jejich poradcům předmět prodeje zpřístupněn k provedení místního šetření.

Pro další informace o předmětu prodeje, zajištění prohlídky, přístupu do data roomu, atp. se obraťte na níže uvedené kontakty. Veškerou komunikaci související s nabídkovým řízením adresujte na Vomastek s. r. o.

### **Způsob prodeje**

- Prodej nemovitosti – „asset deal“

### **Termín pro podání nabídek**

- Pátek 22. října 2021 – 14:00 hodin SEČ

Nabídka musí být doručena v uvedené lhůtě na adresu sídla organizátora nabídkového řízení (Vomastek s.r.o.) v uzavřené obálce výrazně označené „Nabídkové řízení Štrasburk“.

### **Podpis kupní smlouvy**

- Do 14 dnů od oznámení vítěze
- Současně s podpisem kupní smlouvy musí být uhrazena první splátka kupní ceny (na účet úschovy).

### **Návrh kupní smlouvy**

Návrh kupní smlouvy je součástí detailních informací uložených v „data roomu“

### **Požadovaný obsah nabídky**

- Identifikace zájemce včetně uvedení kontaktní osoby
- Nabídnutá cena v českých korunách a výše první splátky kupní ceny (splatné při podpisu kupní smlouvy)
- Akceptace a/nebo připomínky k návrhu kupní smlouvy
- Navržený termín úplného vypořádání transakce včetně termínu a podmínek vypořádání kupní ceny
- Zdroje financování kupní ceny
- Prohlášení zájemce o závaznosti nabídky nejméně po dobu tří měsíců od jejího podání
- Nabídka musí být podepsána osobou oprávněnou jednat jménem zájemce

### **Základní hodnotící kritéria**

Základním hodnotícím kritériem je celková výhodnost nabídky. Ta bude posuzována dle nabídnuté ceny, akceptace kupní smlouvy (nebo míry připomínek) a nabídnutého termínu reálného uzavření transakce včetně vypořádání kupní ceny. Vlastníci nemovitostí jsou oprávněni nevybrat žádnou nabídku.

# Nabídkové řízení

## OBECNÉ PODMÍNKY NABÍDKOVÉHO ŘÍZENÍ

Veškeré náklady zájemců spojené s vypracováním nabídky a účastí v nabídkovém řízení jdou k tíži konkrétního zájemce, přičemž ten nemá nárok na jejich náhradu v žádném případě, a to ani na základě tzv. předsmělní odpovědnosti.

Předložením nabídky zájemce souhlasí s podmínkami tohoto nabídkového řízení v celém jejich rozsahu a zavazuje se respektovat stanovisko vlastníků nemovitostí ohledně nabídkového řízení.

Vlastníci nemovitostí si vyhrazují právo nesdělit zájemcům pořadí, v jakém byly nabídky vyhodnoceny. Nevyužité nabídky se nevracejí, ale zůstávají uloženy u organizátora.

Nabídkové řízení nezakládá povinnost vlastníků prodat nemovitosti či uzavřít jakoukoli smlouvu. Vlastníci nemovitostí jsou oprávněni vybrat si nabídku, která jim bude nejlépe vyhovovat, přičemž nejsou povinni sdělovat důvody či kritéria svého rozhodnutí.

Vlastníci nemovitostí si vyhrazují právo, že v případě, že se vyskytnou závažné překážky, které dle posouzení vlastníků brání podpisu smluvní dokumentace s vybraným zájemcem, jsou oprávněni zahájit smluvní jednání se zájemcem, jehož nabídka byla vyhodnocena na druhém případně dalším místě.



## DISCLAIMER

Podmínky tohoto nabídkového řízení se řídí českým právem. Nabídkové řízení nemá charakter veřejné soutěže podle zákona č.134/2016 Sb., o veřejných zakázkách, v platném znění, ani veřejné soutěže podle § 1772 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ale je pouze interním výběrovým řízením vlastníků nemovitostí. Tímto nabídkovým řízením a/nebo účastí v něm nevznikají vlastníkům nemovitostí ani organizátorovi žádné závazky či povinnosti vůči kterémukoli zájemci, ani povinnost uzavřít s vybraným zájemcem smlouvu o prodeji nemovitostí či jakoukoli jinou smlouvu. Vlastníci nemovitostí si vyhrazují právo odmítnout všechny nabídky či pouze některé z nich, zrušit nabídkové řízení nebo změnit jeho podmínky.

Nabídkového řízení se mohou zúčastnit právnické osoby se sídlem v České republice či v zahraničí, a rovněž fyzické osoby starší 18 let, které jsou plně způsobilé k právním jednáním. Vítězem nabídkového řízení se může stát pouze takový zájemce, který je podle příslušných právních předpisů oprávněn nabýt vlastnické právo k nemovitostem.

Vlastníci nemovitostí považují informace obsažené v „data room“ za správné k datu zařazení do „data room“, neodpovídají však za jejich přesnost a úplnost a mají právo, ne však povinnost, je doplňovat nebo aktualizovat nebo odstranit jakékoliv chyby či nepřesnosti. Poskytnuté podklady představují informativní přehled, nikoli soubor vlastností nemovitostí, které by byly vlastníky nemovitostí garantovány nebo by byly podstatné pro realizaci transakce. Je na zájemci, aby si ověřil veškeré skutečnosti, které jsou pro něho z hlediska uzavření transakce podstatné.

# Kontakty



THEODOR STEIN  
PRVNÍ VLASTNÍK AREÁLU  
(KONEC 19. STOLETÍ)

## **PETR VOMASTEK**

jednatel

T +420 724 772 121

E [strasburk@vomastek.cz](mailto:strasburk@vomastek.cz)

## **ING. MARTIN SKALICKÝ MRICS**

nezávislý realitní konzultant

T +420 602 316 803

E [strasburk@vomastek.cz](mailto:strasburk@vomastek.cz)

**ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ**  
**KUTĚJOVÁ, MARŠÁL, BRIASKÝ, S.R.O.**  
Politických vězňů 935/13  
110 00 Praha 1

T +420 234 712 712  
E [recepce@akkmb.cz](mailto:recepce@akkmb.cz)

[www.akkmb.cz](http://www.akkmb.cz)

**POVĚŘENÝ ZPROSTŘEDKOVATEL**  
**VOMASTEK S.R.O.**  
Královská 1081/16  
11000 Praha 1

T +420 725 293 233  
E [strasburk@vomastek.cz](mailto:strasburk@vomastek.cz)

[www.vomastek-re.cz](http://www.vomastek-re.cz)



20 let Váš průvodce  
na realitním trhu.  
Vítězství. Poctivost.  
Moudrost.

[WWW.REALITNINADEJE.CZ](http://WWW.REALITNINADEJE.CZ)

[VOMASTEK-RE.CZ](http://VOMASTEK-RE.CZ)