



Informační memorandum

Prodej nemovitosti s investičním potenciálem

Srpen 2025

Obsah:

1. PRODÁVAJÍCÍ.....	3
2. OBCHODNÍ PODMÍNKY.....	3
3. ZÁKLADNÍ INFORMACE O PŘEDMĚTU PRODEJE.....	3
4. NÁHLED.....	4
5. CHARAKTERISTIKA BUDOVY.....	5
5.1 KONSTRUKČNÍ SYSTÉM A STAVEBNÍ PRVKY.....	5
5.2 TECHNICKÝ STAV.....	6
6. VHODNOST PRO INVESTIČNÍ ZÁMĚR.....	6
6.1 DISPOZIČNÍ USPOŘÁDÁNÍ.....	6
6.2 BEZPEČNOST A DOSTUPNOST.....	7
6.3 VENKOVNÍ PROSTORY.....	7
6.4 KOMUNITNÍ A DEMOGRAFICKÝ KONTEXT.....	7
7. ARCHITEKTONICKÝ NÁVRH.....	8
8. FOTODOKUMENTACE.....	9

1. Prodávající

Karel Rosmarin, [REDACTED]

Prohlídka předmětných nemovitostí je možná po předchozí domluvě s prodávajícím.

2. Obchodní podmínky

Forma prodeje: prodej nemovitosti formou kupní smlouvy

Omezení LV: nemovitost bude prosta všech omezení vlastnického práva, všechny nájemní smlouvy budou ukončeny

Cena: 7.000.000 Kč

3. Základní informace o předmětu prodeje

Typ objektu: rodinný dům

Lokalita: Příbor, okres Nový Jičín

Zastavěná plocha: hlavní budova cca 316 m², vedlejší budova cca 106 m²

Přilehlý pozemek: cca 1984 m²

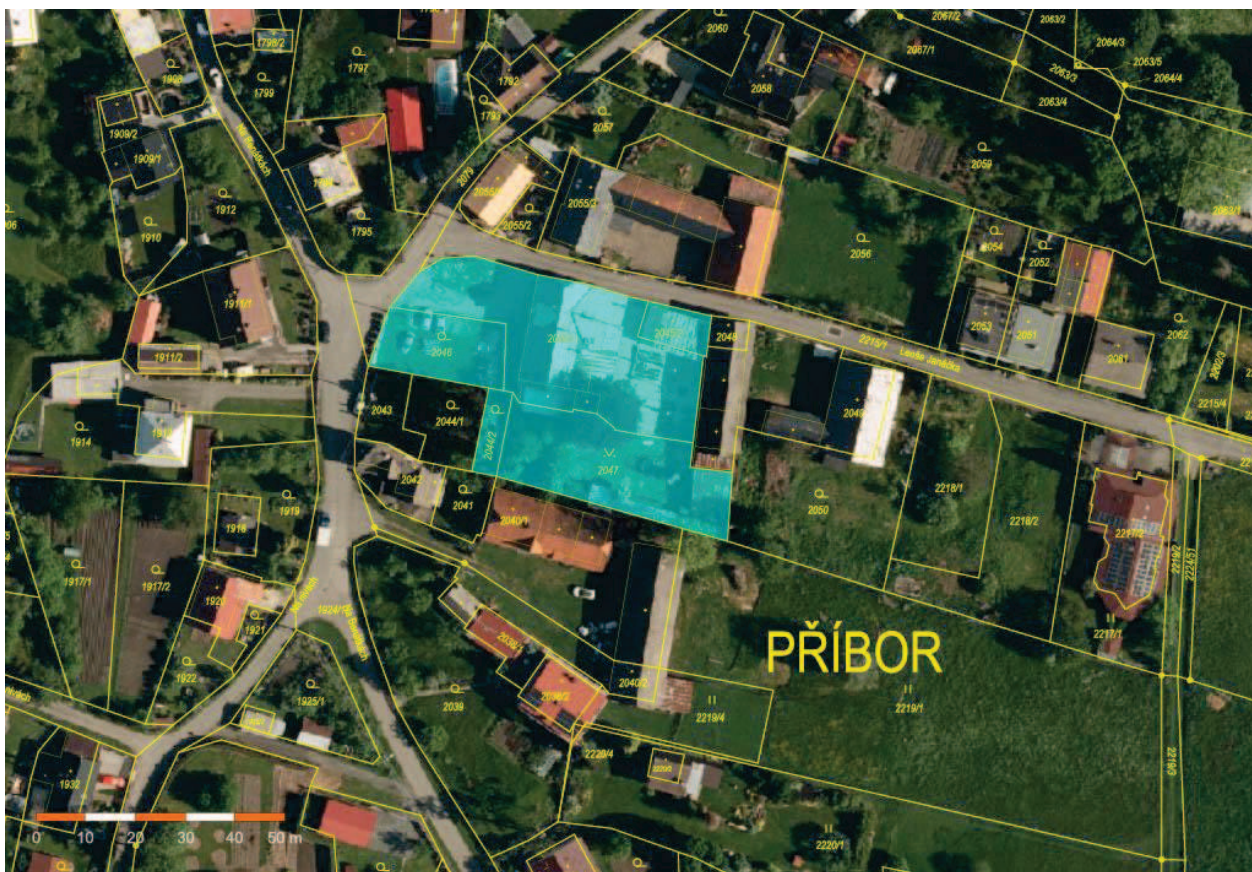
Inženýrské sítě: elektřina, plyn, vodovod, kanalizace

Vlastnictví: osobní

Stav: k rekonstrukci

Přístup: přímý vjezd z hlavní komunikace

Předmětem prodeje jsou nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví 212 pro katastrální území Příbor, obec Příbor, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, specifikované takto:



5. Charakteristika budovy

Jedná se o rodinný dům, který později sloužil jako komerční nemovitost (restaurační zařízení, dům zahrádkářů). Objekt je částečně podsklepený a má dvě nadzemní podlaží. Budova je rozdělena na velkou společenskou místnost, kuchyni, technické prostory (kotelna, sklady, chladárna, sklep), sociální zařízení, v patře se nachází půdní prostor a šest místností pro personál. Za budovou se nachází uzavřená zahrada, jejíž součástí je také další menší budova nyní sloužící jako zahradní restaurace.

Předmět prodeje se nachází ve městě Příbor, místní části Benátky, což je lokalita s rodinnými domy nabízející klidnější prostředí s většími pozemky a zahradami. Veřejná infrastruktura je na vysoké úrovni – v dosahu se nachází škola, obchody, pošta, restaurace, centrum města. V těsné blízkosti předmětných pozemků přechází výstavba v zeleň a venkovské okolí vhodné pro dětské aktivity. V sousedství byla zahájena nová zástavba rodinných domů.

5.1 Konstrukční systém a stavební prvky

Typ stavby: dvoupodlažní zděný objekt se sedlovou střechou původně využívaný jako restaurační zařízení, s podkrovím

Zdivo: cihlové zdivo

Střešní krytina: pálená taška (v horším technickém stavu) vhodná k výměně

Fasáda: brizolitová omítka, lokální poškození

Okna: původní dřevěná okna

5.2 Technický stav

Interiér: v případě prodeje bude vyklizen, bez vybavení, připraven pro stavební zásahy

Elektroinstalace: původní rozvody, poslední rekonstrukce cca v roce 1990, nutná kompletní modernizace dle norem pro školská zařízení

Vytápění: původní plynový kotel (funkční), možnost úsporného řešení s tepelným čerpadlem nebo solárními panely

Vodovod a kanalizace: napojeno na městskou vodovodní a kanalizační síť, Lapol

6. Vhodnost pro investiční záměr

Předmětná nemovitost splňuje požadavky plánovaného investičního záměru města Příbor na vybudování mateřské školy. Výhodný investiční potenciál ve využití předmětných pozemků je především ve strategické přeměně nemovitosti ve způsobu využití (mateřská škola) a v možnosti financování z dotací EU na vzdělávání a infrastrukturu. Lokalita i velikost nabízených pozemků umožňuje vybudování mateřské školy. Sousední parcely p.č. 2043 a 2044/1 jsou v majetku města Příbor, začleněním těchto parcel do investičního záměru by bylo možné významně zvětšit výměru pozemků pro výstavbu mateřské školy. Předmět prodeje nabízí různé možnosti realizace investičního záměru, a to formou:

- rekonstrukce stávající budovy
- rekonstrukce stávající budovy a výstavbou nového bočního křídla, což významným způsobem rozšíří kapacitní možnosti budoucí mateřské školy

6.1 Dispoziční uspořádání

Velkorysé vnitřní prostory umožňují rozdělení do několika oddělení (tříd) pro různé věkové skupiny dětí (např. 2 – 3 roky, 3 – 4 roky, 5 – 6 let), kapacita je odhadována na cca 72 dětí, což odpovídá třem věkově homogenním třídám předškolních dětí.

Možnost oddělených klidových zón, herních místností, ložnice, jídelny i hygienického zázemí.

Administrativní části pro kancelář vedení školy, učitelský sbor, šatny a technické zázemí.

Zvětšení kapacity mateřské školy prostřednictvím výstavby bočního křídla budovy umožňuje využití nových prostor pro tělocvičnu nebo polytechnickou místnost, dále je možné zřízení samostatné speciální třídy podle §16 odst. 9 školského zákona a dalšího specializovaného zázemí pro děti se speciálními vzdělávacími potřebami (relaxační a rehabilitační místnosti apod.), případně je možné prostory využít na doplňkovou činnost mateřské školy (např. sídlo PPP, SPC, pořádání volnočasových a zájmových kroužků pro děti, pronájem prostor pro komunitní setkávání rodičů a místních obyvatel, večerní hlídání, logopedie apod.).

6.2 Bezpečnost a dostupnost

Bezbariérový přístup do přízemí možný po drobných úpravách, do patra možnost vybudování výtahu.

Dobrá viditelnost prostoru zkvalitňuje dohled nad dětmi jak uvnitř, tak na zahradě.

Možnost instalace bezpečnostního systému – kamerový dohled, elektronický vstup.

Rozlehlý dvůr a zahrada jsou od okolních pozemků přirozeně odděleny zdí, v prostoru před budovou možnost vybudování oplocení.

Přilehlá budova na zahradě nabízí možnost uložení venkovních hraček a příslušenství, dále je možné zde vybudovat kolárnu a kočárkárnu pro rodiče a děti.

Velikost pozemku umožňuje vybudování parkoviště navazující na hlavní komunikaci situovaného před hlavní budovou.

6.3 Venkovní prostory

Prostorný dvůr a zahrada s dostatkem místa pro dětské hřiště, pískoviště a naučné koutky, možnost výstavby nadstandardních zařízení např. sauna, solná jeskyně, venkovní učebna.

Zděné oplocení zajišťuje bezpečné prostředí pro venkovní aktivity dětí.

Možnost výsadby zeleně a komunitního záhonu pro rozvoj environmentální výchovy.

Vzrostlý strom na dvoře zajišťuje zastínění části zahrady.

6.4 Komunitní a demografický kontext

Rostoucí poptávka po předškolním vzdělávání v oblasti.

Podpora města – aktivní snaha o navýšení kapacit mateřských škol.

Možnost využití prostoru i pro komunitní akce, kroužky, přednášky.

Růst mladých rodin v oblasti – atraktivní lokalita pro nově příchozí rodiny s dětmi předškolního věku.

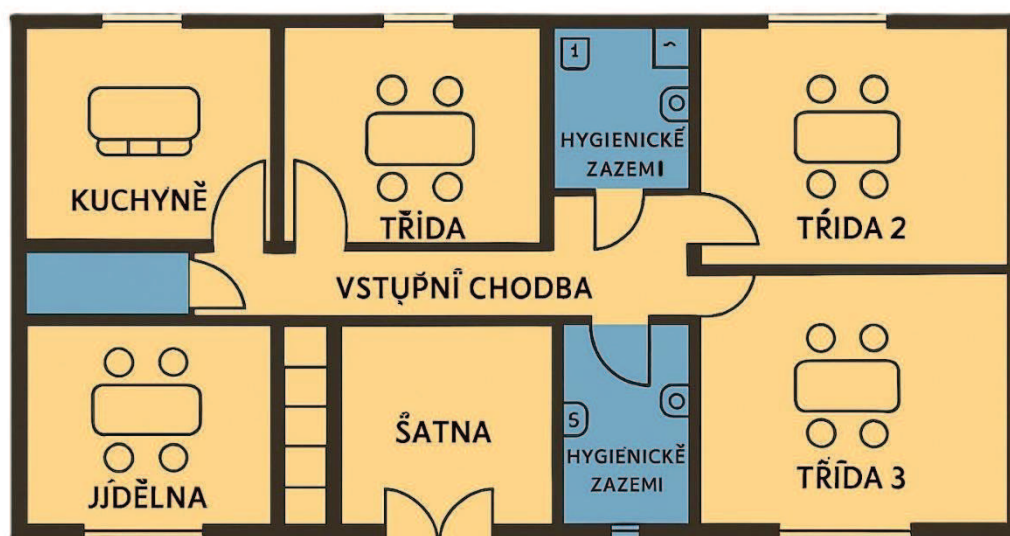
Pozitivní populační trend – vyšší podíl dětí ve věku 2 – 6 let podporuje smysluplnost nové mateřské školy.

Migrace obyvatel do města a okolí zvyšuje tlak na kapacitu stávajících vzdělávacích zařízení.

7. Architektonický návrh

Půdorysné uspořádání (přízemí – celková plocha cca 316 m²)

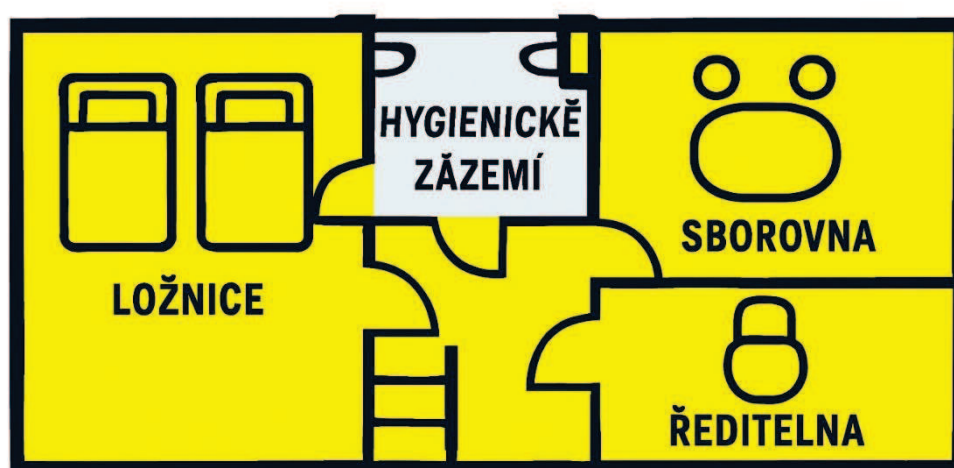
Místnost	Plocha (m ²)	Popis
Vstupní hala s šatnou	40	Šatnové skříňky, botníky
Třída 1 (věk 2 – 3 roky)	50	Herní prostor, klidová zóna, pracovní stolečky
Třída 2 (věk 3 – 4 roky)	50	Herní prostor, klidová zóna, pracovní stolečky
Třída 3 (věk 5 – 6 let)	50	Herní prostor, klidová zóna, pracovní stolečky
Hygienické zázemí	2x25	Dětské WC, umyvadla, sprcha, výměna plen
Jídelna	40	Jídelní stoly, židle
Kuchyně, sklad potravin	20	Příprava jídel, hygienické normy, uzamykatelný sklad



PŘÍZEMÍ

Půdorysné uspořádání (1. patro – celková plocha cca 316 m²)

Místnost	Plocha (m ²)	Popis
Ložnice	150	Šatnové skříňky, postýlky
Ředitelna	40	Kancelářský nábytek
Sborovna	40	Kancelářský nábytek
Hygienické zázemí pro děti	45	Dětské WC, umyvadla, sprcha, výměna plen
Hygienické zázemí pro zaměstnance	25	WC, umyvadlo, sprcha



1. PATRO

8. Fotodokumentace

