

INFORMACE A VÝZVA K PODÁNÍ NABÍDEK NA ODKOUPENÍ MAJETKU

Anténní stožáry Liblice u Českého Brodu

Společnost České Radiokomunikace a.s. (dále jen „**Prodávající**“) tímto uveřejňuje tuto nezávaznou výzvu k podání nabídek na odkoupení souboru staveb tvořeného dvěma ocelovými příhradovými anténními stožáry nacházejícími se v bývalém vysílacím areálu Liblice u Českého Brodu (dále jen „**Stožáry**“).

Tato výzva slouží výhradně jako základní informační dokument pro potenciální zájemce a nepředstavuje veřejný příslib ani závazný návrh na uzavření smlouvy ve smyslu příslušných ustanovení občanského zákoníku.

Podmínky případného převodu budou upraveny v kupní smlouvě uzavřené s vybraným zájemcem.

Předmět prodeje

Předmětem zvažovaného prodeje jsou zejména **dva kotvené ocelové příhradové anténní stožáry** o výšce 355 m, jejich konstrukční části, kotvení systém a kotvení bloky a další součásti a příslušenství uvedených stožárů, včetně dvou výtahových zařízení Alimak instalovaných ve stožárech, a to v rozsahu vymezeném budoucí kupní smlouvou.

Předmětem převodu nejsou zejména pozemky, které nejsou ve vlastnictví prodávajícího, budovy a ostatní stavby bývalého vysílacího areálu, pokud nebudou výslovně uvedeny v kupní smlouvě, technologie rozhlasového vysílání, vysílací anténní systémy, vysílací, energetická a jiná technologická zařízení související s původním provozem, kabelové rozvody a zařízení odstraněná při ukončení vysílacího provozu ani licence, oprávnění či jiná veřejnoprávní oprávnění související s rozhlasovým vysíláním.

Prodávající prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví následující nemovité věci:

pozemek parc. č. st. 205, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře dle katastru nemovitostí 56 m², součástí kterého je stavba technického vybavení bez č.p./č.e., anténní domek;

pozemek parc. č. 480/5, ostatní plocha, neplodná půda, o výměře dle katastru nemovitostí 284 m²;

pozemek parc. č. 480/6, ostatní plocha, neplodná půda, o výměře dle katastru nemovitostí 307 m²;

pozemek parc. č. 482/2, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře dle katastru nemovitostí 187 m²;

pozemek parc. č. 482/3, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře dle katastru nemovitostí 185 m²;

to vše zapsané na listu vlastnictví č. 220 pro obec Přistoupim a katastrální území Přistoupim, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, včetně všech jejich součástí a veškerého příslušenství. Kopie listu vlastnictví č. 220 tvoří Přílohu č. 1 této výzvy.

Prodávající dále prohlašuje, že má ve svém vlastnictví další nemovité věci nezapsané v katastru nemovitostí, které se nacházejí na pozemcích třetích osob:

Stožár JIH a část zpevnění komunikace situované na pozemku parc. č. 480/2, k.ú. Přistoupim;

Stožár SEVER a část zpevněné komunikace situované na pozemku parc. č. 543/5, k.ú. Liblice u Českého Brodu;

Patní bloky Stožárů situované na pozemcích parc.č. 540/6, 540/5, 540/4, 540/16, 540/3, 540/2, 540/7, 540/17, 544/7, 544/6, k.ú. Liblice u Českého Brodu;

Patní bloky Stožárů situované na pozemcích parc.č.482/27, 482/4,482/30, 482/10, 482/9, 482/7, 482/29, 482/28, 482/8, 482/6, 482/5, k.ú. Přistoupim;

Část zpevněné komunikace situované na pozemku parc.č. 543/4 v k.ú. Liblice u Českého Brodu;

Zděná budova skladu situovaná na pozemku parc.č. 540/8 v k.ú. Liblice u Českého Brodu.

Základní charakteristika stožárů

Stožáry byly dokončeny v roce 1976 jako součást vysílacího systému pro dlouhodobý provoz středovlnného rozhlasového vysílání. Výška každého stožáru činí 355 metrů. Původní středovlnné vysílání bylo ukončeno. Technologie původního středovlnného vysílání ani související vysílací zařízení nejsou předmětem převodu. Jakékoliv budoucí využití Stožárů je podmíněno zejména technickou vhodností staveb, splněním právních požadavků a získáním potřebných veřejnoprávních povolení.

Prodávající neposkytuje žádnou záruku, že jakýkoliv konkrétní způsob budoucího využití bude technicky realizovatelný nebo právně přípustný.

Anténní domek, umístěný na pozemku parc. č. st., je jednopodlažní zděná stavba s plochou střechou, která byla uvedena do provozu v roce 1955. Technický stav objektu odpovídá době jeho vzniku a stáří, přičemž vykazuje běžné známky opotřebení odpovídající délce jeho užívání.

Znamé vady a rizika převáděného majetku

Následující skutečnosti jsou Proávajícím považovány za podstatné informace, které mohou mít významný vliv na hodnotu, využitelnost, provozuschopnost a ekonomickou návratnost převáděného majetku. Zájemce potvrzuje, že tyto skutečnosti vzal před podáním nabídky v úvahu.

Kotevní lana

Životnost stávajících kotevních lan byla odbornými podklady stanovena do 31. prosince 2026.

Do uvedeného data je nezbytné zajistit provedení výměny kotevních lan formou komplexního překotvení Stožárů.

Prodávající neposkytuje žádnou garanci ohledně další životnosti kotevních systémů po uvedeném datu.

Odhadované investiční náklady na výměnu kotevních lan a související práce činí přibližně 120 mil. Kč.

Tato částka představuje pouze orientační odborný odhad. Skutečné náklady mohou být významně vyšší v závislosti na rozsahu zjištěných vad betonových kotevních bloků, cenách materiálu, požadavcích projektové dokumentace, povoloacích procesech a cenách specializovaných dodavatelů.

Prodávající neposkytuje žádnou záruku správnosti uvedeného odhadu.

Protikorozi ochrana

S ohledem na stáří stožárů lze v průběhu jejich dalšího provozu očekávat potřebu obnovy protikorozi ochrany ocelových konstrukcí. Současně může být nezbytné provést lokální opravy ocelových prvků a výměnu vybraných částí konstrukce v rozsahu odpovídajícím jejich technickému stavu a výsledkům odborných prohlídek.

Odhadované investiční náklady na obnovu protikorozi ochrany Stožárů a související práce činí přibližně 25 mil. Kč.

Tato částka představuje pouze orientační odborný odhad. Skutečné náklady mohou být významně vyšší v závislosti na rozsahu zjištěných vad ocelových konstrukcí, cenách materiálu a cenách specializovaných dodavatelů.

Prodávající neposkytuje žádnou záruku správnosti uvedeného odhadu.

Výtahy

Součástí stožárů jsou výtahová zařízení Alimak. Vzhledem k jejich stáří lze předpokládat potřebu generálních oprav, modernizace, výměny jednotlivých komponent nebo případně úplné náhrady zařízení. Proávající neposkytuje žádné prohlášení ani záruku ohledně jejich technického stavu, provozuschopnosti ani způsobilosti pro budoucí provoz.

Odhadované investiční náklady na obnovu či modernizaci výtahů Alimak a související práce činí přibližně 25 mil. Kč.

Tato částka představuje pouze orientační cenový odhad.

Prodávající neposkytuje žádnou záruku správnosti uvedeného odhadu.

Rizika

Stožáry představují významnou leteckou překážku ve smyslu příslušných právních předpisů. Budoucí vlastník bude povinen plnit veškeré povinnosti vyplývající z platných předpisů a z rozhodnutí příslušných správních orgánů, zejména zajistit provozuschopnost překážkového značení a překážkového osvětlení, včetně jejich pravidelné údržby, kontrol a revizí.

Budoucí vlastník je povinen zajistit odpovídající zabezpečení staveb a plnit povinnosti vlastníka vyplývající z příslušných právních předpisů, vč. řešení otázky neoprávněných vstupů, vandalismu a rizik odcizení součástí staveb.

Neznámý rozsah skrytých vad

S ohledem na stáří a charakter staveb nelze vyloučit existenci skrytých vad ocelových konstrukcí, kotevních systémů ani základových konstrukcí. Úplné posouzení jejich technického stavu může být provedeno pouze na základě specializovaných diagnostických průzkumů a odborných posudků. Prodávající neposkytuje žádnou záruku, že se po převodu vlastnického práva neprojeví vady, které nebylo možné zjistit při běžné prohlídce nebo z dostupné dokumentace.

Technická infrastruktura

Prodávané nemovitosti nejsou napojeny na veřejný vodovod, kanalizaci ani plynovod.

Vystrojení Stožárů (letecké osvětlení, výtahy) a osvětlení anténního domku je v současné době napájeno elektrickou energií z odběrného místa hlavní budovy bývalého vysílače. Toto řešení bude kupujícímu umožněno využívat po přechodnou dobu, nejdéle však po dobu 12 měsíců ode dne nabytí vlastnického práva k prodáváním nemovitostem.

Kupující je povinen nejpozději do 12 měsíců ode dne nabytí vlastnického práva zajistit na vlastní náklady zřízení samostatného odběrného místa elektrické energie, včetně uzavření příslušných smluv s provozovatelem distribuční soustavy a dodavatelem elektrické energie. Po uplynutí této lhůty bude stávající napojení na odběrné místo prodávajícího ukončeno. Prodávající neodpovídá za možnost či nemožnost zřízení vlastního odběrného místa a neposkytuje v tomto směru žádné záruky či prohlášení.

Vysílací technologie a provozuschopnost

Kupující bere na vědomí, že Stožáry nebudou v době prodeje vybaveny technologií původního středovlnného rozhlasového vysílání potřebnou pro samostatné zajišťování tohoto vysílání. Tato technologie ani související vysílací zařízení nejsou předmětem převodu.

Jakékoliv budoucí využití stožárů pro telekomunikační, radiokomunikační, technické, komerční nebo jiné účely bude vyžadovat vlastní technické řešení, případné doplnění technologického vybavení a získání všech nezbytných povolení a souhlasů podle příslušných právních předpisů. Prodávající neposkytuje žádnou záruku ani ujištění, že zamýšlený způsob využití bude technicky proveditelný nebo právně přípustný.

Majetkoprávní stav

Kupující je povinen před podáním vlastní závazné nabídky podrobně se seznámit s právním stavem převáděného majetku a ověřit si veškeré skutečnosti, které mohou mít vliv na jeho budoucí užívání.

Pozemky pod stavbami

Stožáry nejsou ve všech částech umístěny na pozemcích ve vlastnictví prodávajícího. Předmětem převodu jsou výhradně stavby a pozemky ve vlastnictví prodávajícího. Budoucí užívání a využitelnost stožárů bude v rozsahu dotčených pozemků závislá na nutnosti právního titulu k jejich užívání.

Zájemci dále berou na vědomí, že s ohledem na umístění části převáděných staveb a souvisejících prvků na pozemcích ve vlastnictví třetích osob nelze bez dalšího vyloučit existenci práv, nároků, omezení nebo jiných skutečností ve prospěch vlastníků dotčených pozemků či jiných třetích osob, včetně případných práv, která mohou vyplývat ze zákona, dřívějších smluvních ujednání nebo jiných právních titulů. Posouzení existence, rozsahu a případného dopadu těchto práv na převod a budoucí užívání převáděného majetku je součástí právní prověrky zájemce; prodávající neposkytuje žádné

prohlášení ani záruku ohledně jejich existence či neexistence. Případné uplatnění práv třetích osob může mít vliv na podmínky, harmonogram nebo realizaci zamýšleného převodu.

Zájemci se doporučuje, aby v rámci vlastní právní prověrky samostatně posoudil, zda a v jakém rozsahu bude pro zamýšlené nabytí, provoz, údržbu, rekonstrukci, případnou demontáž nebo jiné budoucí využití převáděného majetku nezbytné získat potřebná oprávnění k dotčeným pozemkům ve vlastnictví třetích osob, případně jinak vypořádat vztahy s jejich vlastníky nebo jinými oprávněnými osobami. Případná oprávnění k užívání dotčených pozemků ve vlastnictví třetích osob nejsou předmětem převodu podle této výzvy, ledaže bude v kupní smlouvě výslovně sjednáno jinak. Prodávající předpokládá, že tyto otázky budou zohledněny v rámci due diligence (vlastního odborného technického i právního prověření) zájemce a případně řešeny v návaznosti na konkrétní zamýšlený způsob budoucího využití převáděného majetku.

Kotevní bloky

Část kotevních bloků a souvisejících stavebních prvků se nachází na pozemcích ve vlastnictví třetích osob. Zachování provozuschopnosti stožárů je proto závislé na existenci a trvání majetkoprávních vztahů opravňujících k užívání těchto pozemků. Prodávající neposkytuje žádné prohlášení ani záruku, že stávající právní vztahy budou po převodu vlastnického práva zachovány nebo že budou pokračovat za stejných podmínek.

Přístupové komunikace

Přístup ke stožárům je zajištěn prostřednictvím komunikací vedených přes pozemky ve vlastnictví třetích osob. Rozsah a obsah práv umožňujících přístup k převáděným stavbám je kupující povinen před podáním závazné nabídky samostatně posoudit a ověřit, avšak tato práva nejsou předmětem převodu.

Regulatorní a povolovací omezení

Zájemce bere na vědomí, že jakékoliv budoucí využití stožárů může podléhat požadavkům vyplývajícím z obecně závazných právních předpisů a rozhodnutí příslušných správních orgánů. Zejména se může jednat o povinnosti podle stavebních předpisů, předpisů v oblasti civilního letectví, elektronických komunikací, ochrany životního prostředí, územního plánování, ochrany přírody a krajiny, požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a dalších souvisejících právních předpisů.

Prodávající neposkytuje žádné prohlášení ani záruku, že zamýšlený způsob využití bude možné z technického, právního nebo regulatorního hlediska povolit či realizovat. Povinnost ověřit splnění všech podmínek pro zamýšlené využití převáděných staveb nese výhradně kupující.

Environmentální a bezpečnostní aspekty

Zájemce bere na vědomí, že s ohledem na stáří staveb a jejich dosavadní využití mohou být v souvislosti s jejich budoucím provozem, rekonstrukcí, změnou účelu užívání nebo odstraněním zjištěny skutečnosti vyžadující provedení environmentálních průzkumů, specifický způsob nakládání s odpady nebo nebezpečnými látkami, případně realizaci sanačních či jiných zabezpečovacích opatření v souladu s platnými právními předpisy.

Prodávající neposkytuje žádné prohlášení ani záruku ohledně existence či neexistence environmentálních zátěží a doporučuje zájemcům před podáním závazné nabídky provést vlastní environmentální a technický audit převáděného majetku.

Riziko budoucí demolice

V případě budoucího odstranění stožárů mohou vzniknout významné náklady spojené zejména s projektovou přípravou, získáním nezbytných povolení, vlastní demolicí, nakládáním se vzniklými odpady, provedením případných environmentálních opatření a zajištěním bezpečnosti osob, okolních staveb a dotčeného území.

Prodávající neposkytuje žádné prohlášení ani záruku ohledně rozsahu, technické náročnosti ani výše nákladů spojených s případným odstraněním staveb. Posouzení těchto skutečností je plně na odpovědnosti kupujícího.

Prohlídka a due diligence

Prodávající umožní vážným zájemcům po předchozí dohodě fyzickou prohlídku převáděných staveb a seznámení s dostupnou technickou dokumentací v rozsahu, který má k dispozici.

Zájemce je oprávněn na vlastní náklady provést technickou, právní, ekonomickou nebo jinou odbornou prověrku (due diligence), kterou považuje za nezbytnou pro posouzení předmětu převodu. Veškeré náklady spojené s provedením této prověrky nese výhradně zájemce.

Kupní cena

Kupní cena bude stanovena na základě dohody sjednané v případné kupní smlouvě. Prodávající si vyhrazuje právo přijmout pouze nabídku, kterou vyhodnotí jako ekonomicky a obchodně nejvýhodnější, nebo nevybrat žádnou z předložených nabídek. Prodávající hodlá prověřovat potenciálního kupujícího s ohledem na zajištění plného souladu s tuzemskými, unijními i mezinárodními sankcemi a rovněž si vyhrazuje právo vyžádat detailní informace o původu prostředků a o ekonomické situaci kupujícího a jeho odborné znalosti související s provozem stožárů (vč. jeho odborné i ekonomické schopnosti hodnověrně plnit závazky převzaté v kupní smlouvě).

Vyloučení odpovědnosti

Převáděný majetek bude kupujícímu převeden ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření kupní smlouvy ve smyslu § 1918 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Podáním vlastní závazné nabídky kupující potvrdí, že měl dostatečný prostor k provedení vlastní technické, právní, ekonomické a environmentální prověrky převáděného majetku nebo se této možnosti vědomě vzdal. Současně bere na vědomí, že informace uvedené v této výzvě mají informativní charakter a nenahrazují vlastní odborné posouzení. Odpovědnost za posouzení technického stavu, právních poměrů a vhodnosti zamýšleného využití nese výhradně kupující.

Prodávající neposkytuje žádné výslovné ani implicitní prohlášení nebo záruky týkající se budoucí provozuschopnosti staveb, jejich technického stavu, životnosti konstrukcí, ekonomické využitelnosti, možnosti získání veřejnoprávních povolení ani návratnosti případných investic. V rozsahu dovoleném právními předpisy přechází rizika spojená s budoucím užíváním převáděného majetku na kupujícího dnem jeho převzetí.

Další podmínky

Prodávající si vyhrazuje právo tuto výzvu kdykoliv změnit nebo zrušit, prodloužit nebo zkrátit lhůty stanovené pro průběh dalšího výběru kupujícího, odmítnout kteroukoliv nebo všechny předložené nabídky, jednat o podmínkách prodeje s jedním nebo více zájemci současně, požadovat doplnění nebo upřesnění podaných nabídek, případně výběrové řízení kdykoliv ukončit bez výběru kupujícího a bez uvedení důvodu.

Tato výzva nepředstavuje návrh na uzavření smlouvy ve smyslu § 1731 a násl. občanského zákoníku, nepředstavuje veřejnou nabídku, veřejnou soutěž o nejvhodnější nabídku ani veřejný příslib. Podáním nabídky zájemcem nevzniká prodávajícímu povinnost takovou nabídku přijmout ani uzavřít kupní smlouvu. Na uzavření kupní smlouvy nevzniká žádnému zájemci právní nárok a kupní smlouva bude uzavřena pouze na základě písemné dohody smluvních stran.

Zájemci berou na vědomí, že sjednání a uzavření kupní smlouvy je podmíněno získáním veškerých nezbytných předchozích souhlasů a schválení na straně prodávajícího, zejména schválení příslušnými orgány prodávajícího, včetně představenstva společnosti, jakož i případných dalších souhlasů nebo schválení vyžadovaných právními předpisy, interními pravidly prodávajícího, smluvními závazky prodávajícího nebo jinými osobami či subjekty na straně prodávajícího. Tyto souhlasy a schválení mohou, ale rovněž nemusí být uděleny; jejich neudělení nezakládá zájemci žádný nárok vůči prodávajícímu, zejména nárok na uzavření kupní smlouvy, náhradu nákladů, újmy nebo škody.

Závěrečné ustanovení

Podáním závazné nabídky zájemce potvrdí, že se seznámil nebo měl možnost se seznámit s technickým, právním a ekonomickým stavem převáděného majetku v rozsahu, který považuje za

dostatečný pro podání nabídky. Současně vezme na vědomí rizika spojená s nabytím, správou, provozem, údržbou, rekonstrukcí, změnou využití i případným odstraněním převáděných staveb.

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí LV 220 k.ú. Přistoupim