

# DĚLO 1897

## Prostor pro podnikání. Váš příběh může začít na známé adrese.

Osm pronajatých bytů, další komerční prostory a restaurace se zahradou. Areál v Českém Těšíně s gastronomickou minulostí a prostorem pro vlastní podnikání.



### Co získáváte už dnes

8 pronajatých bytů a další pronajímané komerční prostory. Restaurace je uzavřená a nepronajatá. Fotografie zachycují vybavenou kuchyni; provozuschopnost ani vlastnictví vybavení z nich nelze potvrdit. Zahrada se vzrostlými stromy a venkovní zázemí doplňují charakter areálu.

### Čtyři možné budoucnosti

Restaurace se zahradou - Gastronomie, gril, oslavy a catering. Návrh vizualizace: svěží modernizace interiéru při zachování geometrie prostoru.

Fyzioterapeutické a rehabilitační centrum - Návrh vizualizace: čisté bílé studio. Terapeutické místnosti, recepce, lekce a zahrada. Ověřit bezbariérovost a povolení; odstranění konstrukcí není schváleno.

Montessori školka nebo dětská skupina - Učebny, stravování a zahrada. Kapacita není potvrzena; bezpečnost a podmínky provozu vyžadují prověření.

Svatební a společenský dům - Obřad venku, hostina uvnitř, záloha při dešti, oslavy a firemní akce. Pronajaté byty nejsou nabízeny jako ubytování.

# Ekonomika vlastnictví

Kupní cena: Cena u makléře. Podklady prodávajícího deklarují přibližně 100 000 Kč měsíčně ze všech současných nájmu dohromady, nikoli ze samotných bytů. Rozpis smluv a plateb je nutné doložit.

## Současné deklarované nájmy

1 200 000 Kč ročně před náklady a neobsazeností. Procentní výnos a dobu návratnosti lze vypočítat po doplnění konkrétní kupní ceny. Nejde o garantovaný čistý příjem.

## Model dalšího nájmu restaurace

| Nájem restaurace<br>Kč / měsíc | Celkové nájmy<br>Kč / měsíc | Ročně<br>Kč |
|--------------------------------|-----------------------------|-------------|
| 0                              | 100 000                     | 1 200 000   |
| 30 000                         | 130 000                     | 1 560 000   |
| 50 000                         | 150 000                     | 1 800 000   |
| 70 000                         | 170 000                     | 2 040 000   |

Částky 30 000 / 50 000 / 70 000 Kč jsou modelové předpoklady, nikoli potvrzené tržní nájmy. Tabulka počítá s plnou obsazeností a bez nákladů.

## Citlivost na náklady vlastníka

| Náklady z nájmu | Ročně po nákladech |
|-----------------|--------------------|
| 15 %            | 1 020 000 Kč       |
| 25 %            | 900 000 Kč         |
| 35 %            | 780 000 Kč         |

Ze stávajících deklarovaných nájmu 1,2 mil. Kč ročně. Při modelovém nájmu restaurace 50 000 Kč / měsíc a nákladech 25 % všech nájmu vychází 1 350 000 Kč ročně po nákladech.

Model nezahrnuje financování, daně, jednorázové investice ani rekonstrukce. Neobsazenost příjmy snižuje. Výnos vlastníka je třeba oddělit od podnikání: nájem je příjmem vlastníka a nákladem provozovatele.

## Chci zde podnikat

Tržby, provozní výsledek a výnos vlastníka nejsou totéž. Pro restauraci je třeba doplnit návštěvnost, útratu, suroviny, personál a energie; pro fyzio počet místností, obsazenost a příjmy odborníků; pro školku kapacitu, poplatky a personál; pro společenský dům počet akcí, cenu a náklady. Skutečné výsledky těchto provozů nejsou doloženy.

# Plochy, podklady a další krok

## Historické pracovní plochy

| Podlaží | Popis                        | Plocha                 |
|---------|------------------------------|------------------------|
| 1. NP   | Restaurace - vnitřní plochy  | 306,30 m <sup>2</sup>  |
| 2. NP   | 4 byty a společné prostory   | 187,10 m <sup>2</sup>  |
| 3. NP   | Podkroví - orientační odečet | cca 190 m <sup>2</sup> |
| Celkem  | Orientační vnitřní součet    | cca 684 m <sup>2</sup> |

Přepoččet legend dodaných historických výkresů. Restaurace: 311,40 m<sup>2</sup> včetně krytého vstupu 5,10 m<sup>2</sup>. Balkon 2. NP: 4,05 m<sup>2</sup> zvlášť. Některé rukopisné údaje podkroví jsou hůře čitelné; přesná plocha není potvrzena. Nejde o dnešní zaměření.

## 2. NP podle historického výkresu

Byty 2. NP: 38,65 / 40,40 / 40,60 / 37,60 m<sup>2</sup>, celkem 157,25 m<sup>2</sup>. Chodba 17,60, schodiště 9,45 a prádelna 2,80 m<sup>2</sup>, celkem 29,85 m<sup>2</sup>. Balkon 4,05 m<sup>2</sup> navíc. Jde o historické dispozice, nikoli ověřené dnešní jednotky.

## Co je třeba ověřit

Stáčírna (11/1998): součet legendy 220,55 m<sup>2</sup>, z toho rampy a vstupní podesta 25,60 m<sup>2</sup>; ostatní místnosti 194,95 m<sup>2</sup>. Restaurace a 2. NP: 06/2002. Projekty přízemí se mohou překrývat a nesčítají se. Kuchyň 15,70, herna 64,20 a kancelář 26,45 m<sup>2</sup> jsou údaje historického projektu.

Přesný odečet položek 3.03, 3.06, 3.12 a 3.15, dnešní zaměření, nájemní smlouvy, technický stav a rozsah prodávaných pozemků: BUDE DOPLNĚNO.

Zdroje: nové skeny Stacirna delo.pdf a Delo pudorysy 2.pdf dodané 14.10.2026; podklady prodávajícího a skutečné fotografie. Kontrola je součtem historických legend, nikoli technickým zaměřením.

RÚIAN: parcela 2244, k. ú. Český Těšín (623164), výměra 960 m<sup>2</sup>, vazba na stavební objekt 5736765. Jde o identifikaci této parcely, nikoli potvrzení celého rozsahu prodeje nebo výměry zahrady. Další parcely nejsou doloženy. Ověřeno 12. 10. 2026.

Oficiální zdroj: ČÚZK - detail parcely 1026496803; RÚIAN MapServer, vrstva 5.

# Kterou budoucnost v Dělu vidíte vy?

Probereme váš záměr, dostupné podklady i možnosti osobní prohlídky.

Marek Macura  
marek.macura@boholding.cz

Michal Folwarczny  
BO! reality a finance | vedoucí pobočky Český Těšín  
michal.folwarczny@boreality.cz | +420 724 598 384