

Příloha č. 5
Vady, práva třetích osob a další skutečnosti zatěžující Předmět převodu

Předmět převodu fakticky či právně zatěžují zejména následující vady, práva třetích osob a další skutečnosti:

- (1) Objekt Ještěd je v provozu od svého dokončení v roce 1973, přičemž po dobu svého provozu neprošel žádnou rekonstrukcí ani zásadní modernizací, s výjimkou následujících realizovaných podstatnějších změn: výměna dožité (sklolaminátové) části obvodového pláště Objektu Ještěd, výměna kotlů včetně osazení vnitřní vyrovnávací nádrže LTO, výměna záložního zdroje energie NN, částečná výměna kuchyňské technologie, opravy na rozvodech vodovodu, ústředního vytápění, vzduchotechniky a elektro NN, doplnění přímotopů v ubytovacích jednotkách, modernizace výtahů, částečná výměna nášlapných vrstev podlah, výměna technologické části Objektu Ještěd.
- (2) Stavebně-technický stav Předmětu převodu je nevyhovující a nedostatečný, přičemž některé prvky (betonová konstrukce, hydroizolace) stavby Objektu Ještěd a souvisejících staveb se blíží havarijnímu stavu, a je tedy nutná jejich celková rekonstrukce, a to zejména z následujících důvodů:
 - beton venkovních konstrukcí Objektu Ještěd a souvisejících staveb je výrazně zasažen karbonatací, čímž je omezena jeho schopnost chránit výztuž Objektu Ještěd;
 - na venkovních konstrukcích Objektu Ještěd jsou místa s odhalenou výztuží, bez sanačního zásahu bude pokračovat koroze oceli a celková degradace železobetonových prvků Objektu Ještěd;
 - železobetonová konstrukce ramp, zábradlí a vchodu pro zásobování Objektu Ještěd jsou zasaženy degradací;
 - na některých prvcích Objektu Ještěd je narušena stabilita;
 - vodorovné plochy vnitřních obručí ocelového tubusu 8. - 17.NP Objektu Ještěd, kde se hromadí kondenzovaná voda, nejsou v dobrém technickém stavu, celoplošně zde dochází k degradaci nátěru a korozi povrchu ocelových prvků Objektu Ještěd;
 - ocelová konstrukce zasklené rampy 1.NP Objektu Ještěd vykazuje poruchy (prasklé sloupky a objímky);
 - metalický plášť 2. - 4.NP Objektu Ještěd je za hranicí své životnosti a obsahuje tak systémové poruchy a netěsnosti a provozní nespolehlivost;
 - svislá hydroizolace pláště 2.PP Objektu Ještěd je na konci životnosti a funkčnosti a je zde nedostatečné napojení hydroizolací na svislé konstrukce Objektu Ještěd, kde nejsou hydroizolace vytaženy nad úroveň finálních venkovních kamenných ploch 2.PP - 1.NP Objektu Ještěd;
 - rozrážeče ledu umístěné na Objektu Ještěd v některých případech neplní funkci;
- (3) Systémy Objektu Ještěd jsou zastaralé a vyžadují rekonstrukci:
 - ústřední vytápění – systém přípravy teplé vody vytápění je zastaralý, v minulosti proběhla výměna původních kotlů a byla provedena instalace základního systému měření a regulace (MaR), je potřebná výměna kotlů, instalace nového systému MaR a celková rekonstrukce strojovny;
 - vzduchotechnika (VZT) – systém je zastaralý a neudržovaný, s omezenou funkčností, je potřebná kompletní výměna VZT jednotek, VZT rozvodů se zachováním koncových prvků (interiérových originálů); stav potrubních rozvodů vyžaduje jejich celkovou výměnu, a to včetně zásahu do původních podhledů nebo stěn (i v prostorech pro ubytování);
 - elektroinstalace – instalované transformátory jsou značně předimenzovány, celkový stav rozvodů (silnoproudých i slaboproudých) je neuspokojivý, je potřebná jejich kompletní výměna;
 - LTO – systém přečerpávání je původní a zastaralý, je potřebná jeho kompletní výměna, současný systém skladování LTO vykazuje nedostatky.
- (4) Objekt Ještěd je na základě nařízení vlády č. 422/2005 Sb. ze dne 29. září 2005 o prohlášení Horského hotelu a televizního vysílače Ještěd u Liberce a některých movitých kulturních památek za národní kulturní památky a o změně některých dalších předpisů, s účinností od 1. ledna 2006 chráněn jako národní

kulturní památka, přičemž podle § 2 citovaného nařízení jsou stanoveny pro ochranu Objektu Ještěd tyto podmínky:

- (a) obnova národní kulturní památky musí být prováděna v souladu s výsledky současného vědeckého poznání a s cílem trvalého uchování hmotné podstaty a vzhledu národní kulturní památky;
 - (b) způsob užívání národní kulturní památky a činnosti s tím přímo spojené nesmějí ohrozit uchování a rozvoj jejích kulturních a výchovně vzdělávacích funkcí.
- (5) Stavební dokumentace k Objektu Ještěd a k jeho inženýrským sítím (přípojkám) vedoucím na Předmětu převodu a na pozemcích třetích stran (vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, telefonní/datová přípojka, energo přípojka, propoj LTO) není úplná.
- (6) Dle výpisu z katastru nemovitostí je způsob ochrany Pozemku parc. č. 697 veden jako:
- (a) nemovitá národní kulturní památka;
 - (b) přírodní rezervace nebo přírodní památka;
 - (c) chráněná značka geodetického bodu;
 - (d) nemovitá kulturní památka; a
 - (e) chráněné území značky geodetického bodu.
- (7) Dle výpisu z katastru nemovitostí je způsob ochrany Pozemku parc. č. 698 veden jako:
- (a) přírodní rezervace nebo přírodní památka;
 - (b) nemovitá národní kulturní památka;
 - (c) nemovitá kulturní památka; a
 - (d) chráněné území značky geodetického bodu.
- (8) Studny a inženýrské sítě (přípojky) vedoucí k Předmětu převodu jsou umístěny na a vedeny přes pozemky třetích stran a práva umístění a užívání, oprav a modernizací těchto studní a inženýrských sítí (přípojek) nejsou smluvně zajištěna s vlastníky takových pozemků, kdy se jedná o vodovodní přípojku, kanalizační přípojku, telefonní/datovou přípojku, energo přípojku, LTO propoj z nádrží k Objektu Ještěd, a tyto přípojky nejsou technicky zhotoveny tak, aby to vyhovovalo současným právním předpisům a míra jejich opotřebení odpovídá jejich stáří a místu a způsobu uložení.
- (9) Prodávající nemá k dispozici kompletní projektovou dokumentaci týkající se zejména inženýrských sítí na Předmětu převodu a na cizích pozemcích, přes která jsou vedena (tj. vodovod včetně studní, kanalizace včetně septiku, energo přípojky, telefonní/datové přípojky, vedení LTO), dokladovou dokumentaci, doklady (rozhodnutí) o jejich povolení i uvedení do užívání včetně všech jejich změn, obdobně též stávající instalace stožárů a antén na Předmětu převodu. Vodovodní, kanalizační a elektrická vedení se nacházejí v takových hloubkách a jsou uloženy takovým způsobem, který je v rozporu s tehdy a nyní platnými právními předpisy.
- (10) Část staveb na Předmětu převodu je v rozporu s platným UPD. Pozemek parc. č. 1168/1 v kat. území Světlá pod Ještědem (se spodní terasou, objektem nádrží a přípojkami), jehož vlastníkem není prodávající, je platným územním plánem zařazen do nezastavěné plochy N.
- (11) Prodávající nemá k dispozici kompletní dokumentaci týkající se vypořádání věcných břemen/služebností k elektrickým rozvodům na Předmětu převodu na cizích pozemcích, přes která jsou vedena, a dále prodávající nemá k dispozici dokumentaci týkající se elektro přípojek ke studnám a elektro přípojek ke kanalizaci/septikům.
- (12) Prodávající nemá k dispozici kompletní dokumentaci týkající se internetových kabelů, telefonních kabelů, NN a VN, LTO a kompletní dokumentaci týkající se práv třetích osob k těmto vedením a souhlasů třetích osob s umístěním a provozováním těchto vedení.
- (13) Podle výsledků Krajského hygienika Libereckého kraje sp. zn. ZD1-7048-212.2/2002 ze dne 9. prosince 2002 nelze užívat vodu ze studní k přímé spotřebě (pití, vaření) z důvodu vysokého obsahu arsenu.

Studny neposkytují dostatečný zdroj vody, v některých případech je nutné vodu do Objektu Ještěd dovážet a některá či některé ze studní nejsou plně funkční.

- (14) V opěrné zdi umístěné podél příjezdové cesty vedoucí k Objektu Ještěd na cizích pozemcích, které nejsou ve vlastnictví prodávajícího, jsou díry.
- (15) Stánek bistra Rohanka, který není Předmětem převodu, je z větší části umístěn na pozemku třetí strany, jehož vlastníkem není prodávající;
- (16) Septik je umístěn v komunikaci na pozemku parc. č. 696/2 v kat. území Horní Hanychov (jehož vlastníkem je Statutární město Liberec).
- (17) Přípojky vedení zasahují na pozemky parc. č. 694/1, 695/1, 696/1, 706, 711/14 v kat. území Horní Hanychov – jde o pozemky třetích stran, jejichž vlastníkem není prodávající, přičemž tento výčet nemusí být úplný. Proávající nemá k dispozici dokumentaci prokazující práva k jejich užívání či oprávnění k jejich užívání.
- (18) Objekt Ještěd a horní stanice lanovky mají projít zásadními rekonstrukcemi, přičemž lze důvodně předpokládat, že velikost horní stanice lanovky nebude vyhovovat dnešním nárokům na technické zázemí a bezpečnost provozu lanovky a že její nová podoba bude větší (překročí dnešní obrysy a kubaturu horní stanice) a případně zasáhne i její sousední pozemky, což ovlivní i rozsah plánované rekonstrukce Objektu Ještěd, jelikož obě stavby (tj. Objekt Ještěd a horní stanice lanovky) jsou v podstatě jedním (nejen provozním a funkčním) celkem. Současně není smluvně upraven odběr elektrické energie pro účely provozu lanovky ze strany Statutárního města Liberec, kde v současné době dochází k bezesmluvnímu odběru Statutárním městem Libercem.
- (19) Proávající není vlastníkem pozemku, na kterém je umístěna Vodárna a nedisponuje nabývacím titulem k Vodárně. Stáří stavby Vodárny odpovídá stáří Objektu Ještěd (52 let). U Vodárny jsou umístěny také studny (k užívání kterých nebyla zřízena služebnost a jedna ze studní byla vybudována na náklady provozovatele hotelu Ještěd) a oplocení Vodárny s vrátky. Z Objektu Ještěd do Vodárny je vedena elektrická přípojka a vodovodní přípojka, přičemž tyto přípojky jsou vedeny pod pozemkem třetí strany, jehož vlastníkem není prodávající, a dále v tomto pozemku třetí strany je umístěna revizní šachta s vodoměrem a šoupětem, ke kterým nejsou zajištěna příslušná užívací práva s vlastníkem cizího pozemku. Pro účely užívání a provozování Vodárny schválila Rada města Liberec zřízení služebnosti, která zakládá právo umístění vodního díla včetně příslušenství a nezbytný příjezd a přístup pro opravy a údržbu vodního díla na pozemcích parc. č. 690/73 a parc. č. 693/1 v kat. území Horní Hanychov, v rozsahu vymezeném geometrickým plánem, tato služebnost nebyla zapsána do katastru nemovitostí.
- (20) Proávající není vlastníkem pozemku, na kterém je umístěno Mazutové hospodářství a nemá k dispozici kompletní dokumenty k Mazutovému hospodářství. Nádrž LTO umístěná v Mazutovém hospodářství představuje ekologickou zátěž. Stáří stavby Mazutového hospodářství odpovídá stáří Objektu Ještěd (52 let). Pro účely užívání a provozování Mazutového hospodářství prodávající uzavřel s Lesy České republiky, s.p., IČO: 42196451 nájemní smlouvu č. 1100 ze dne 3. května 2000, ve znění pozdějších dodatků, (dále jen „**Nájemní smlouva – Mazutové hospodářství**“), jejímž předmětem je úplatné užívání pozemků parc. č. 1168/1 a parc. č. 1168/3 (přičemž pozemek parc. č. 1168/3 má být oddělen z pozemku parc. č. 1168/1, k čemuž však dosud nedošlo) v kat. území Světlá pod Ještědem, a to na dobu určitou do 31. prosince 2026.
- (21) Hotel a restauraci má v užívání společnost JEŠTĚD, spol. s r.o., IČO: 25008552, a to na základě nájemní smlouvy (dále jen „**Nájemní smlouva – Hotel a restaurace**“) na dobu určitou do 30. září 2027 a tato doba může být prodloužena o 5 nebo 6 let. Kopie Nájemní smlouvy – Hotel a restaurace, včetně pozdějších dodatků, je kupujícímu známa.
- (22) Objekt Ještěd je napojen na vlastní zdroj vody (ze soustavy studní, přes vlastní vodárnu, včetně automatické tlakové stanice – ATS). Studny, vodárna, ATS, akumulační nádrž a přípojky jsou umístěny

na cizích pozemcích, které nejsou ve vlastnictví prodávajícího. Vnitřní nádoba na vodu je umístěna v kotelně.

- (23) Objekt Ještěd je odkanalizován do (původních) septiků, nyní již propojených (přečerpáváním) do novějšího kanalizačního řadu. Septiky i přípojky leží na pozemcích třetích stran, jejichž vlastníkem není prodávající a prodávající nemá zřízena práva k pozemkům třetích osob týkajících se daných pozemků třetích stran.
- (24) Dodávky elektrické energie do Objektu Ještěd jsou prováděny z vlastních trafostanic, přičemž v Objektu Ještěd jsou umístěny 3 kobkové trafostanice.
- (25) Stavba Objektu Ještěd je vybavena systémem ústředního vytápění z vlastní (objektové) kotelny na LTO. Zdrojem tepla jsou 2 kotle AVC o výkonu 2x 465 kW. Vnitřní zásobník LTO je umístěn v kotelně. Hlavní nádrž na LTO je umístěna v Mazutovém hospodářství. Instalovaná otopná tělesa stavby jsou kombinací lamelových nebo článkových (litinových) těles nebo podlahových registrů nebo registrů za maskou krytou mřížkou (ubytovací pokoje). V ubytovacích jednotkách jsou umístěny přímotopy.
- (26) Příprava teplé užitkové vody (TUV) v Objektu Ještěd je centrální. Zdrojem tepla pro tento rozvod je zásobníkový elektrický ohřívač, umístěný v kotelně. Výdech kotelny (společně s výduchem vzduchotechniky) je umístěn na pozemku třetí strany, jehož vlastníkem není prodávající a prodávající nemá zřízena práva k pozemku třetí osoby, na kterém je umístěn výdech.
- (27) Objekt Ještěd je vybaven centrální vzduchotechnikou, má dva vlastní vzduchové kolektory.
- (28) Objekt Ještěd má instalován zálohový zdroj (naftový agregát) a bateriovou záložní soustavu pro Vysílací část, které nejsou Předmětem převodu.
- (29) Objekt Ještěd má instalován požární suchovod.
- (30) V Objektu Ještěd je umístěno 6 výtahů, z toho 3 jídelní (kuchyňské).
- (31) Objekt Ještěd je vybaven EPS, EZS, datovými a sdělovacími rozvody (CCTV), které je třeba renovovat a ne všechny jsou ve vlastnictví prodávajícího.
- (32) Většina systémů a zařízení instalovaných v Objektu Ještěd je původní, tj. jejich stáří dosahuje 52 let.
- (33) Přístup k Objektu Ještěd je zajištěn dvěma způsoby, a to lanovkou (která není v provozu) a po příjezdové cestě (směrem od horské chaty Ještědky, u které je umístěn semafor, který není ve vlastnictví prodávajícího) a přístup je omezen zejména v zimních měsících v případě výskytu většího množství sněhu. V přímém sousedství stavby Objektu Ještěd je umístěna horní stanice kabinové lanové dráhy z Horního Hanychova, která je však dlouhodobě mimo provoz.
- (34) Objekt Ještěd není bezbariérovou stavbou.
- (35) Vysílací část je stavbou technologického charakteru a je technicky v horším stavu než hotel a restaurace v Objektu Ještěd (s výjimkou Anténních systémů).
- (36) Objekt Ještěd je v horším technickém stavu přiměřeném jeho stáří, v kombinaci s umístěním (v extrémních podmínkách), s provedením a s dobou vzniku – bude nezbytné provést celkovou rekonstrukci. V Předmětu převodu se nachází materiály, které obsahují azbest.
- (37) V Předmětu převodu jsou uloženy zemní sítě, jejichž trasy nejsou prodávajícímu známy.
- (38) V Předmětu převodu jsou uloženy a vedeny kabely vysokého napětí, které nejsou ve vlastnictví

prodávajícího a nejsou předmětem převodu dle Smlouvy a jejich trasy či vlastníci nebo provozovatel nejsou prodávajícímu známy a Předmět převodu je tak zatížen právem třetích neznámých osob, vlastníků a provozovatelů takových kabelů vysokého napětí, kteří mají právo Předmět převodu užívat v rozsahu, jež není prodávajícímu znám.

- (39) V Předmětu převodu se nachází blíže neurčený počet napájecích, ovládacích a signalizačních kabelů nízkého napětí, jejichž trasy nejsou prodávajícímu známy.
- (40) Asfaltový a zpevněný povrch komunikací nacházející se na Předmětu převodu či jejich části není celistvý.
- (41) Na některých částech Předmětu převodu se nacházejí sloupky napáječů, napáječe a kotvy s betonovými kotevními/patními bloky.
- (42) Na některých částech Předmětu převodu se vyskytuje blíže neurčitý počet betonových bloků s ocelovými konstrukcemi.
- (43) Na Pozemku parc. č. 697 (souřadnice 50°43'58" s. š., 14°59'2" v. d.) je umístěn pomník s názvem „Rohanský kámen“, který je tvořen podložím, základy a žulovým obeliskem z roku 1838, (dále jen „**Pomník**“). Předmětem Smlouvy je též závazek kupujícího zachovat Pomník, zajistit jeho přiměřenou ochranu a bezpečnost návštěvníků.
- (44) Prodávající má uzavřenou smlouvu s provozovatelem horské chaty Ještědka o dodávce vody ze studny do horské chaty Ještědka ze strany prodávajícího, která je kupujícímu známa. Práva a závazky z této smlouvy přejdou nebo budou převedeny na kupujícího.
- (45) Na Pozemku parc. č. 697 je umístěna socha s názvem „*Dítě z Marsu*“, jejímž vlastníkem není prodávající.
- (46) Zákonná věcná břemena k přípojkám a vedením nacházejícím se v/na Předmětu převodu nebo vedoucím k Předmětu převodu neexistují či jsou sporná. Na Předmětu převodu se nachází elektrická zařízení a rozvodnice společnosti ČEZ Distribuce, a. s., IČO: 247 29 035, přičemž společnosti ČEZ Distribuce, a. s., IČO: 247 29 035, nebo jiné třetí osobě náleží také oprávnění ze zákonného věcného břemena k přípojkám a vedením, která nejsou zapsána v katastru nemovitostí.
- (47) V příjezdové cestě k Objektu Ještěd, která není ve vlastnictví prodávajícího, resp. podél příjezdové cesty, jsou umístěny kanalizační jímky, rozvod vody a rozvod elektřiny, a související zařízení, u kterých není vypořádáno užívací právo.
- (48) Objekt Ještěd stojí na území „*Terasy Ještědu*“, které jsou od roku 1995 přírodní památkou, pod číslem 1775.
- (49) V souvislosti s Předmětem převodu jsou uzavřeny zejména následující smlouvy mezi prodávajícím a třetími osobami, které jsou kupujícímu známy:
 - Nájemní smlouva – Hotel a restaurace (jak je definována výše);
 - Nájemní smlouva – Mazutové hospodářství (jak je definována výše);
 - Smlouva o poskytování služeb číslo 500/2005/ÚSM ze dne 24. března 2005, mezi prodávajícím, jako odběratelem a společností JEŠTĚD, spol. s r.o., IČO: 25008552, jako odběratelem, ve znění pozdějších dodatků;
 - Smlouva o rozdělení nákladů na protahování silnice na Ještěd ze dne 20. prosince 2007, mezi prodávajícím a společností JEŠTĚD, spol. s r.o., IČO: 25008552, ve znění pozdějších dodatků.
- (50) Předmět převodu je zatížen autorskými právy (ať už osobními či majetkovými) třetích osob či jejich právních nástupců, zejména, ale nikoliv výhradně:
 - doc. Ing. arch. Karla Hubáčka, Dr. h. c., architekta, dat. nar. 23. února 1924, zemřel 23. listopadu 2011;

- Ing. Zdeňka Patřmana, statika, dat. nar. 15. března 1927, zemřel 23. května 2001;
- Otakara Binara, autora interiéru dat. nar. 17. června 1931, zemřel 20. května 2024;
- Jaroslavy Brychtové, sochařky a sklářky, zemřela v měsíci dubnu 2020;
- Stanislava Libenského, sklářského výtvarníka, sochaře, dat. nar. 27. března 1921, zemřel 24. února 2002;
- Jaroslava Klápštěho, výtvarného umělce a grafika, dat. nar. 7. srpna 1923, zemřel 23. září 1999;
- Vladimíra Křečana, textilního výtvarníka, dat. nar. 26. dubna 1931, zemřel 31. ledna 1985;
- Lydie Hladíkové, malířky a ilustrátorky, dat. nar. 21. dubna 1951;
- Děvany Mírové, keramičky, dat. nar. 14. ledna 1922, zemřela v roce 2003;
- Marie Rychlíkové, keramičky, dat. nar. 18. ledna 1928.

(51) Vybrané části Předmětu převodu jsou zatíženy vadami, a to zejména, ale nikoliv výhradně následujícími, které konstatoval také odborný posudek č. 104/11 (STAVEBNĚ TECHNICKÝ PRŮZKUM BETONOVÝCH KONSTRUKCÍ ROZHLEDNY JEŠTĚD) ze dne 30. června 2011, který vypracovali Doc. Ing. Jiří Brožovský, CSc., Ing. Roman Kepák, Ing. Amos Dufka, Ph.D., Ing. Jaroslav Válek a Ing. Roman Stavinocha, a který tvoří přílohu Znaleckého posudku č. 24/4704/2024:

- železobetonová konstrukce ramp - nefunkční hydroizolace ramp způsobující zatékání srážkové vody do železobetonové konstrukce;
- železobetonová konstrukce ramp - degradace železobetonu ramp vlivem zatékání do konstrukce a současného působení mrazu a koroze výztuže;
- železobetonová konstrukce ramp - koroze výztuže železobetonu způsobená kombinací zatékání do konstrukce, a malou krycí vrstvou betonu nad výztuží;
- železobetonová konstrukce ramp - nefunkční dilatace ramp, kdy dochází k zatékání srážkové vlhkosti do konstrukce;
- železobetonová konstrukce zábradlí – degradace železobetonu zábradlí vlivem zatékání do konstrukce a současného působení mrazu a koroze výztuže;
- koroze výztuže železobetonu způsobená kombinací zatékání do konstrukce, a malou krycí vrstvou betonu nad výztuží;
- železobetonová konstrukce zábradlí – koroze výztuže železobetonu způsobená zatékáním do konstrukce, a malou krycí vrstvou betonu nad výztuží;
- železobetonová konstrukce fasády vnější i vnitřní povrch – degradace železobetonu fasádních prvků vlivem pronikání atmosférické vlhkosti a současného působení mrazu a koroze výztuže;
- železobetonová konstrukce fasády vnější i vnitřní povrch – koroze výztuže železobetonu způsobená kombinací vysoké vlhkosti betonu, a malou krycí vrstvou betonu nad výztuží;
- železobetonová konstrukce portálů – degradace železobetonu portálů vlivem atmosférické vlhkosti a současného působení mrazu a koroze výztuže;
- železobetonová konstrukce fasády vnější i vnitřní povrch – koroze výztuže železobetonu způsobená kombinací vysoké vlhkosti betonu, a malou krycí vrstvou betonu nad výztuží;
- beton povrchových vrstev konstrukce se nachází ve druhé etapě karbonatace, v této etapě karbonatace jsou atmosférickým oxidem uhličitým atakovány v cementové matici především kalcium-hydrosilikátové fáze, produktem těchto reakcí jsou uhličitany vápenaté krystalizující především v jemnozrnných formách vateritu a aragonitu, pevnostní parametry betonu v důsledku těchto reakcí dosud výrazně neklesají, v důsledku poklesu alkality však beton postupně ztrácí schopnost chránit výztuž vůči korozi;
- v povrchových vrstvách došlo (pravděpodobně v důsledku srážkové vody) k částečnému rozkladu („vymytí“) cementové matrice, tato skutečnost se již mohla projevit částečným zhoršením soudržnosti povrchových vrstev betonu, beton není zasažen působením síranů či jiných agresivních látek,

a dalšími popsány v uvedeném odborném posudku.

(52) Stavební konstrukce Objektu Ještěd je zatížena vadami a to zejména, ale nikoliv výhradně následujícími, které konstatoval také odborný posudek č. 84/16 (PODROBNÝ STAVEBNĚ TECHNICKÝ PRŮZKUM STAVEBNÍCH KONSTRUKCÍ OBJEKTU HOTELU A VYSÍLAČE JEŠTĚD) ze dne 5. září 2016, který vypracovali Doc. Ing. Jiří Brožovský, CSc., Ing. Zdeněk Šnirch, Ph.D., Ing. Amos Dufka, Ph.D., Ing.

Jaroslav Válek, Ph.D., Ing. Roman Kepák a Ing. Tomáš Jarolím, a který tvoří přílohu Znaleckého posudku č. 24/4704/2024:

- beton povrchových vrstev venkovních konstrukcí (tzn. Beton do „hloubky“ cca 20 mm a více) je poměrně výrazně zasažen karbonatací, čímž je omezena jeho schopnost chránit výztuž vůči korozi. Na venkovních konstrukcích jsou celoplošně vytvořeny podmínky pro korozi ocelové výztuže, bez sanačního zásahu tedy bude dále pokračovat výrazný nárůst koroze výztužové oceli a degradace ŽB prvků;
- venkovní konstrukce jsou zasaženy degradací výrazně až extrémní hloubky i rozsahu. Zejména ŽB konstrukce ramp, zábradlí (1.PP) a vjezdu a vchodu pro zásobování (2.PP) jsou extrémně zasaženy degradací;
- provedení sanačních opatření u těchto konstrukcí je nutné plánovat bezodkladně, neboť na některých prvcích je již narušena jejich stabilita;
- vodorovné plochy výztužných vnitřních obručí ocelového tubusu 8 – 17.NP, kde se hromadí kondenzovaná voda, jsou již ve špatném stavu. Celoplošně zde dochází k degradaci nátěru a korozi povrchu ocel. prvků;
- ocelová konstrukce zasklení rampy 1.NP vykazuje značné extrémní poruchy (prasklé sloupky a objímky). Je tedy nutná kompletní oprava konstrukce a výměna korozi extrémně napadených prvků a celoplošná renovace PKO;
- metalický plášť 2 – 4.NP je již jednoznačně za hranicí své životnosti, obsahuje systémové poruchy a netěsnosti značného rozsahu. Ocelové spojovací prvky skladby konstrukce pláště vykazují výrazné korozi narušení. Metalický plášť již není provozně spolehlivý a je nutná jeho kompletní obnova či výměna;
- svislá hydroizolace pláště 2.PP je jednoznačně na konci životnosti a funkčnosti. Velmi pravděpodobně jsou ve stejně špatném stavu i vodorovné hydroizolace pod kamennou dlažbou nad 2.PP – 1.NP. Kritický detail všech hydroizolací je jednoznačně nedostatečné napojení hydroizolací na svislé konstrukce, kde nejsou hydroizolace vytaženy nad úroveň finálních venkovních kamenných ploch 2.PP – 1.NP;
- v rámci rekonstrukce Objektu Ještěd je nutné provést výměnu všech dostupných částí hydroizolací stavby, za předpokladu dostatečného napojení hydroizolací nad vodosběrné plochy, a dalšími popsány v uvedeném odborném posudku.

(53) Objekt Ještěd je zatížen dalšími vadami a to zejména, ale nikoliv výhradně následujícími, které konstatoval také technický audit – Obnova Národní kulturní památky horského hotelu a televizního vysílače Ještěd (Analýza současného stavu technických systémů) z března 2019, který vypracoval Ing. Jan Schwarzer, Ph.D., a který tvoří přílohu Znaleckého posudku č. 24/4704/2024:

- (i) vytápění a příprava TV
 - systém přípravy TV a vytápění je zastaralý, ale v provozuschopném stavu, v minulosti proběhla výměna původních kotlů na ELTO, byla provedena instalace základního systému MaR;
 - v případě rekonstrukce se předpokládá výměna kotlů na ELTO, instalace nového systému MaR, celková rekonstrukce strojovny, v případě potřeby částečná rekonstrukce koncových prvků (oběhová čerpadla, armatury, pohody, atd.), potrubní rozvody mohou být zachovány (nutno provést kontrolu);
 - (ii) vzduchotechnika
 - systém vzduchotechniky je zastaralý;
 - v případě rekonstrukce se předpokládá kompletní výměna VZT jednotek, kompletní výměna VZT rozvodů, zachování koncových prvků vzduchotechniky;
 - (iii) elektroinstalace
 - instalované transformátory jsou značně předimenzovány;
 - silnoproudé a slaboproudé rozvody byly průběžně měněny, celkový stav není uspokojivý;
 - v případě rekonstrukce se předpokládá kompletní výměna;
 - (iv) LTO
 - systém přečerpávání ELTO je původní a značně zastaralý;
 - v případě rekonstrukce se předpokládá kompletní výměna,
- a dalšími popsány v uvedeném technickém auditu.

- (54) Předmět převodu bude při jeho převodu na kupujícího zatížen Služebností 1, Služebností 2, Služebností 3, Služebností 4 a dalšími právy Osob oprávněných ze Služebnosti, jak je popsáno v Ujednání o parametrech a podmínkách předjednané kupní smlouvy Horského hotelu a vysílače Ještěd a z toho účastníkům plynoucích závazků a/nebo jeho přílohách či listinách a jak plyne z katastru nemovitostí a ze Smlouvy o zřízení služebností č.j. OLP/03988/2025 (Liberecký kraj) uzavřené dne 13. ledna 2026 mezi prodávajícím (jako povinnou), kupujícím (jako vedlejším účastníkem) a společností Czech Digital Group, a.s., se sídlem Skokanská 2117/1, Břevnov, 169 00 Praha 6, IČO: 25842609 (jako oprávněnou).

prodávající:

V _____ dne _____ 2026

kupující:

V _____ dne _____ 2026

České Radiokomunikace a.s.

Ing. Miloš Mastník, MBA, generální ředitel
na základě plné moci

Liberecký kraj

Bc. Martin Půta
hejtman kraje

České Radiokomunikace a.s.

Ing. Petr Holý, Ph.D., technický ředitel
na základě plné moci