



## INFORMAČNÍ MEMORANDUM

**VEŘEJNÁ DRAŽBA - stavební pozemky s jižní orientací s celkovou výměrou 13.371 m<sup>2</sup>, k.ú. a obec Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou, Královéhradecký kraj. Pozemky jsou plánovány pro výstavbu 10 rodinných domů**

**[WWW.VEREJNEDRAZBY.CZ/A7157](http://WWW.VEREJNEDRAZBY.CZ/A7157)**

Kvasiny, 517 02 Kvasiny

## Obsah

Informace o veřejné dražbě: .....	2
Předmět dražby: .....	3
Popis předmětu dražby: .....	4
Územní plán:.....	5
Plochy bydlení v rodinných domech (BI) – textová část:.....	6
Seznam dostupných podkladů k předmětu dražby:.....	7
Přístup k nemovitostem: .....	8
Poloha předmětu dražby:.....	9
Vzdálenosti: .....	10
Katastrální mapa: .....	11
Odkaz na související veřejnou dražbu A7158:.....	12
Kontakt na organizátora dražby .....	14

## Informace o veřejné dražbě:

**Forma prodeje:** veřejná dražba dobrovolná na [www.verejnedrazby.cz/A7157](http://www.verejnedrazby.cz/A7157)

Veřejná dražba - stavební pozemky s jižní orientací s celkovou výměrou 13.371 m<sup>2</sup>, k.ú. a obec Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou, Královéhradecký kraj. Pozemky jsou plánovány pro výstavbu 10 rodinných domů

Dražba v rámci insolvenčního řízení dlužníka: KSHK 70 INS 875/2023

**Začátek dražby:** 12. 6. 2024 ve 12:00 hod.  
**Konec dražby:** 12. 6. 2024 ve 13:00 hod.  
(automatické prodloužování o 5 min. v případě příhozu - viz. dražební vyhláška)

**Nejnižší podání:** 16.042.500,- Kč  
**Odhadnutá (zjištěná) cena dle ZP:** 21.390.000,-Kč  
**Výše dražební jistoty:** 2.000.000,- Kč  
**Číslo účtu pro složení dražební jistoty:** 2501886179/2010  
**Minimální příhoz:** 20.000,- Kč

### **Datum a čas konání prohlídek předmětu dražby:**

I. prohlídka - dne 24.4.2024 v 11:00 hod.  
II. prohlídka - dne 15.5.2024 v 11:00 hod.

Sraz zájemců k prohlídce je u místa, kde se nachází Předmět dražby, tj. na adrese, kde se nachází předmět dražby, tj. na místě GPS: 50.2205511N, 16.2820358E, s tím, že potřebné informace o stavu Předmětu dražby a kontrolu nad průběhem prohlídky bude zajišťovat osoba pověřená k tomuto dražebníkem.

### **Kontaktní osoba:**

Bc. Petr Charvát, tel.: +420 739 602 406, mail: [charvat@gaute.cz](mailto:charvat@gaute.cz)  
Bc. Petr Stejskal, DiS., tel.: +420 739 003 015, mail: [stejskal@gaute.cz](mailto:stejskal@gaute.cz)



Informace obsažené v tomto dokumentu byly získány od prodávajícího, znaleckého posudku, úřadů státní správy nebo z jiných důvěryhodných zdrojů. Nemáme žádný důvod k pochybnostem o jejich pravdivosti, nemůžeme je ovšem zaručit. V případě rozdílného stavu mezi údaji uvedenými v tomto memorandu a stavem zjištěným na místě platí stav zjištěný na místě.

## Předmět dražby:

**Předmětem dražby jsou nemovité věci (dále vše též jen jako „Předmět dražby“), a to:**

pozemek parc.č. 814/1, zahrada,  
pozemek parc.č. 814/3, trvalý travní porost,  
pozemek parc.č. 5150, trvalý travní porost,  
pozemek parc.č. 5151/3, trvalý travní porost,  
pozemek parc.č. 5151/4, trvalý travní porost,  
pozemek parc.č. 5151/5, trvalý travní porost,  
pozemek parc.č. 5151/6, trvalý travní porost,  
pozemek parc.č. 5151/7, trvalý travní porost,  
pozemek parc.č. 5152/1, trvalý travní porost,  
pozemek parc.č. 5152/2, trvalý travní porost,  
pozemek parc.č. 5311/4, trvalý travní porost,  
pozemek parc.č. 5311/5, trvalý travní porost,  
pozemek parc.č. 5311/6, trvalý travní porost,  
pozemek parc.č. 5311/7, trvalý travní porost,  
pozemek parc.č. 5311/8, trvalý travní porost,

to vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1062 pro katastrální území a obec Kvasiny, vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Rychnov nad Kněžnou, to vše se všemi součástmi a příslušenstvím.

## Popis předmětu dražby:

Kvasiny jsou obec, která se nachází v okrese Rychnov nad Kněžnou v Královéhradeckém kraji. Žije zde přibližně 1 550 obyvatel. Obec disponuje dostatečnou občanskou vybaveností a službami. Obcí prochází silniční komunikace II/321 Častolovice - Deštné v Orlických horách. Dopravně je obec dále obsluhována autobusovou a železniční dopravou. V obci sídlí závod Škody Auto, jeden z největších zaměstnavatelů v kraji.

Předmětné pozemky jsou situované ve východní okrajové části, severně od silnice II/321 procházející obcí, v lokalitě s nově se rozvíjející se výstavbou rodinných domů.

Pozemky, které jsou předmětem dražby, jsou mírně svažité pozemky s jižní orientací určené pro výstavbu rodinných domů a obslužné komunikace včetně obratiště. Předmětné pozemky jsou na severní straně vymezeny hranicí ochranného pásma vzdušného vedení VN, na východní a jižní straně současnou hranicí zastavěného území obce a na západní straně prolukou mezi zastavěnými plochami ukončenou místní komunikací

Pozemky leží v nově zastavitelné ploše označené Z1-5. Jedná se o návrhovou plochu bydlení označenou jako BI – plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské.

V rámci budoucího využití pozemků pro výstavbu rodinných domů byla zpracována projektová dokumentace pro DÚR + DSP na akci „Obytná zóna Kvasiny parc. č. 5152 v k.ú. Kvasiny“, obsahující: A. průvodní zprávu, B. souhrnnou technickou zprávu, C. situační výkresy, C.1. situační výkres širších vztahů, C.2. katastrální situační výkres, C.3. koordinační situační výkres, D. dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení, D.1. pozemní komunikace, D.2. vodovodní řad, D.3. splašková kanalizace, D.4. veřejné osvětlení, zpracovaná projekční kancelář FanIT s.r.o., Kublov 210, 26741 Kublov, Ing. Tomáš Kapal autorizovaný inženýr pro dopravní stavby, ČKAIT 0010885, z listopadu 2021.

### K předmětným pozemkům bylo vydáno:

- Územní rozhodnutí - o umístění stavby „Technická infrastruktura Kvasiny (10 RD) - část plochy Z1-5“ ze dne 21.11.2022, které nabylo právní moci 24.12.2022.

- Stavební povolení č. 36/2023 na stavbu „Obytná zóna Kvasiny - SO 101 pozemní komunikace“ na místě stavebního záměru : parc.č. 5311/6, 5311/7, 5153/1 k.ú. Kvasiny, ze dne 8.3.2023, které nabylo právní moci dne 31.3.2023.

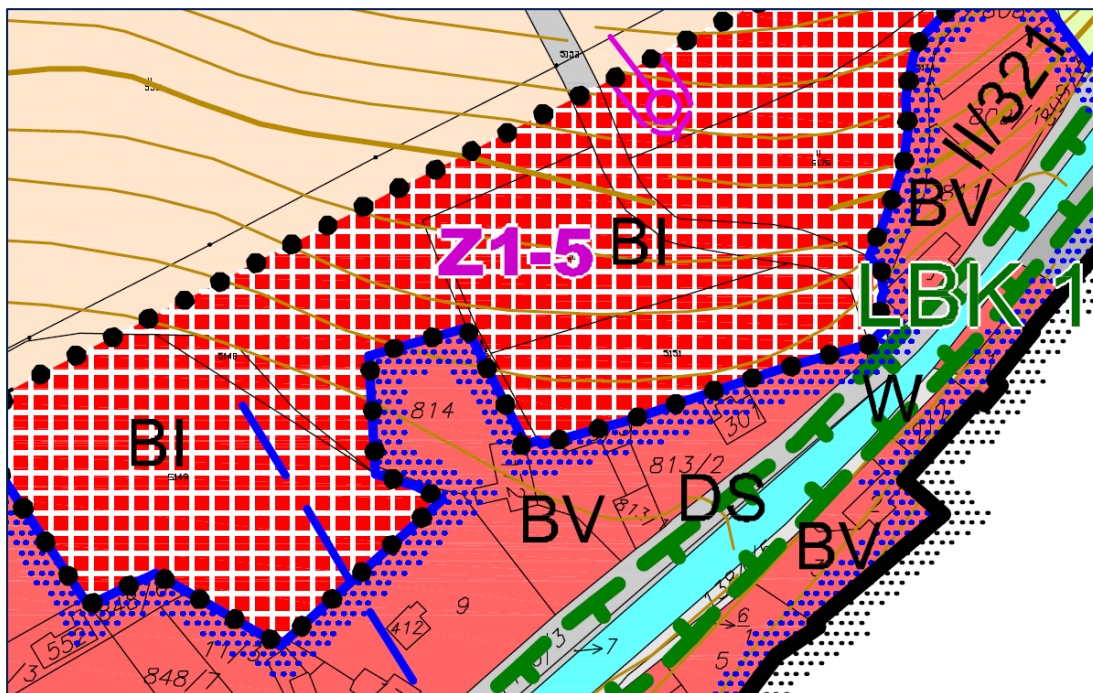
- Rozhodnutí o povolení stavby vodního díla - „Obytná zóna Kvasiny - SO 301 Vodovodní řad a SO 320 Splašková kanalizace“ na pozemcích parc.č. 5311/6, 5153/1, 5175/3 k.ú. Kvasiny ze dne 6.2.2023, které nabylo právní moci dne 4.3.2023.

- Smlouva mezi Obcí Kvasiny a společností Janata Property Investment Group s.r.o. o vybudování ZTV (základního technického vybavení: komunikace, vodovodní řady, parkovací stání, splašková kanalizace, řešení dešťové vody pomocí sběrných košů či samovolným vsakováním, optický kapel, veřejné osvětlení), spojená se smlouvou o smlouvě budoucí o bezúplatném převodu ZTV a pozemku do vlastnictví Obce Kvasiny ze dne 05.01.2022.

## Územní plán:

Pozemky leží v nově zastavitelné ploše označené Z1-5. Jedná se o návrhovou plochu bydlení označenou jako BI – plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské.

Výňatek z územního plánu:



Legenda k územnímu plánu:

STAV	NÁVRH	REZERVA	
			<b>HRANICE ÚZEMNÍCH JEDNOTEK</b>
			Hranice administrativního území
			Hranice zastavěného území k 1.9.2011
		•••••	Hranice zastavitelných (Z), přestavbových ploch (P) a ploch změn v krajině (K)
			<b>PLOCHY S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM ÚZEMÍ</b>
BH	BH		Plochy bydlení - v bytových domech
BI	BI		Plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské
BV	BV		Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské
OV	OV		Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura
OM	OM		Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední
OS	OS		Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
VL	VL		Plochy výroby a skladování - lehký průmysl
VT	VT		Plochy výroby a skladování - těžký průmysl a energetika
VZ			Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba
TI			Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě
ZS			Plochy zeleně - soukromá a vyhrazená
ZV	ZV		Plochy zeleně - ochranná a izolační
PV			Plochy veřejných prostranství
DS	DS		Plochy dopravní infrastruktury - silniční
DSg			Plochy dopravní infrastruktury - silniční - garáže a parkovací plochy
DZ			Plochy dopravní infrastruktury - železniční
W			Plochy vodní a vodohospodářské
NP			Plochy přírodní
NZ			Plochy zemědělské
NL	NL		Plochy lesní
NSx			Plochy smíšené nezastavěného území
x=p			přírodní
x=z			zemědělské

Odkaz na územní plán obce Kvasiny:

<https://www.rychnov-city.cz/up-kvasiny/ds-1543>

## Plochy bydlení v rodinných domech (BI) – textová část:

### **Plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské - BI**

#### hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

#### přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení v rodinných domech (izolovaných, řadových, dvojdomech)
- zahrady obytné, užitkové a okrasné
- stavby a zařízení pro sport jako doplňková funkce k funkci obytné
- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu lokality
- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- veřejná zeleň, veřejná prostranství
- protipovodňová a protierozní zařízení

#### podmíněně přípustné využití:

- viladomy za podmínky umístění v lokalitě Z1-1
- pozemky, stavby a zařízení veřejné infrastruktury, pokud svou kapacitou a potřebou parkovacích míst nepřesáhnou konkrétní možnosti území
- stavby a zařízení občanské vybavenosti komerčního typu služby nevýrobní, prodej, veřejné stravování, ubytovací zařízení kategorie penzion a to za podmínky, že svým provozováním nenaruší užívání staveb, pozemků a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nezvýší dopravní zátěž v lokalitě nad přípustnou míru; u maloobchodního prodeje se stanoví max. rozsah prodejní plochy 200m<sup>2</sup>
- objekty situované u rušných komunikací je nutno zabezpečit proti účinkům hluku z pozemní dopravy (jedná se hlavně nově budované objekty u silnice II. třídy)

#### nepřípustné využití:

- samostatné stavby garáží jednotlivých (umístěných mimo pozemky rodinných domů), garáží řadových a jiných hromadných
- objekty výroby průmyslové a zemědělské

#### podmínky prostorového uspořádání:

- zástavba bude max. dvoupodlažní + podkroví, u viladomů v lokalitě Z1-1 max. 3NP bez podkroví
- novostavby a změny stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou strukturu, výškovou hladinu okolní zástavby a v lokalitě obvyklé intenzity zástavby pozemků, návrhy staveb budou individuálně posuzovány zejména s ohledem na zachování přiměřené architektonické soudržnosti lokality; odborné odůvodnění návrhu bude požadováno u staveb výrazně se svým řešením odlišujících od okolní zástavby.

## Seznam dostupných podkladů k předmětu dražby:

- stavební povolení č. 36/2023 ze dne 8.3.2023
- rozhodnutí o povolení stavby vodního díla - Obytná zóna Kvasiny ze dne 6.2.2023
- územní rozhodnutí - rozhodnutí o umístění stavby ze dne 21.11.2022
- aktuální LV
- nabývací tituly
- smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene a dohoda o umístění stavby uzavřená s ČEZ Distribuce a.s. v zastoupení Energomontáže Votroubek s.r.o. dne 20.01.2022
- smlouva mezi Obcí Kvasiny a dlužníkem o vybudování ZTV ze dne 05.01.2022
- Hydrogeologický posudek p.č. 5152 v k.ú. Kvasiny
- inženýrsko-geologické posouzení základové půdy pro výstavbu místní komunikace
- posudek o stanovení radonového indexu pozemků Kvasiny
- dokumentace k akci Obytná zóna Kvasiny parc. č. 5152 v k.ú. Kvasiny v rozsahu průvodní zprávy, souhrnné technické zprávy, situačních výkresů, katastrální situační výkres, koordinační situace, pozemní komunikace, vodovod, splašková kanalizace, veřejné osvětlení
- smlouva a budoucí smlouvě o zřízení služebnosti uzavřenou se společností CETIN dne 24.03.2022 včetně smlouvy o právu provedení stavby a smlouvy o realizaci překládky sítě elektronických komunikací včetně oznámení společnosti CETIN o dokončení přípravy k přeložce SETCETIN

Výše uvedené podklady jsou k nahlédnutí po předchozí domluvě v sídle dražebníka

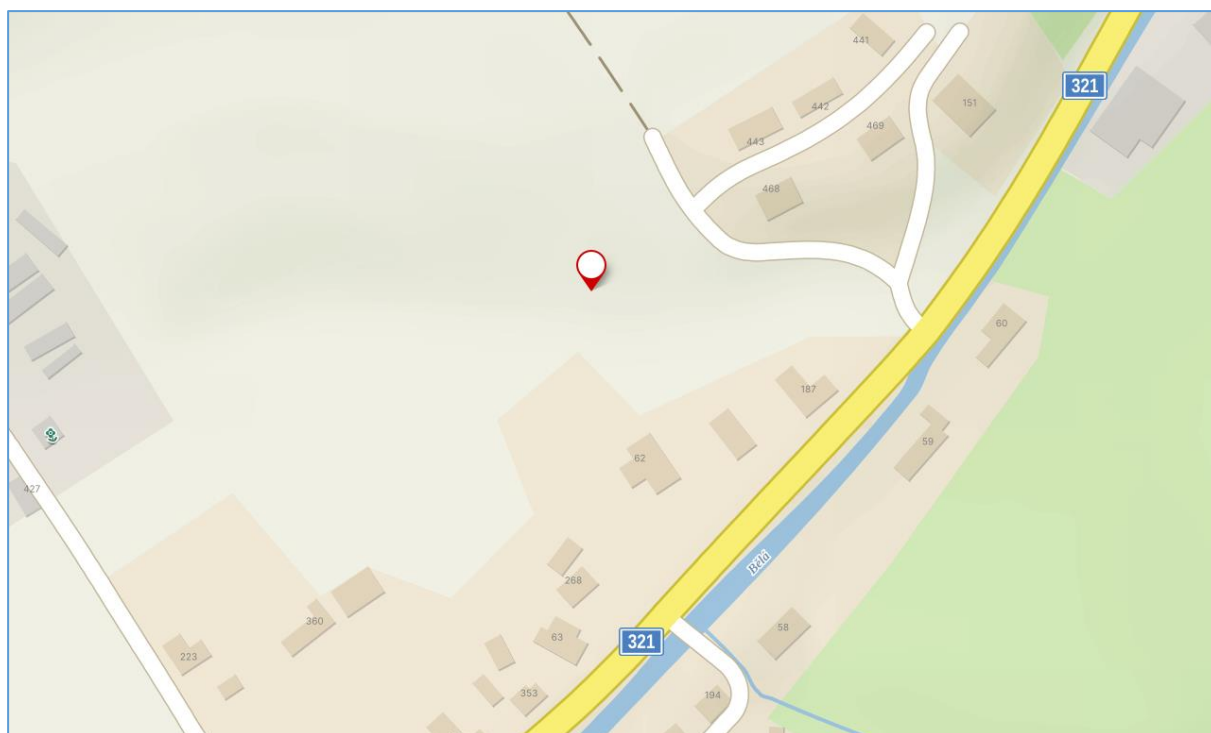
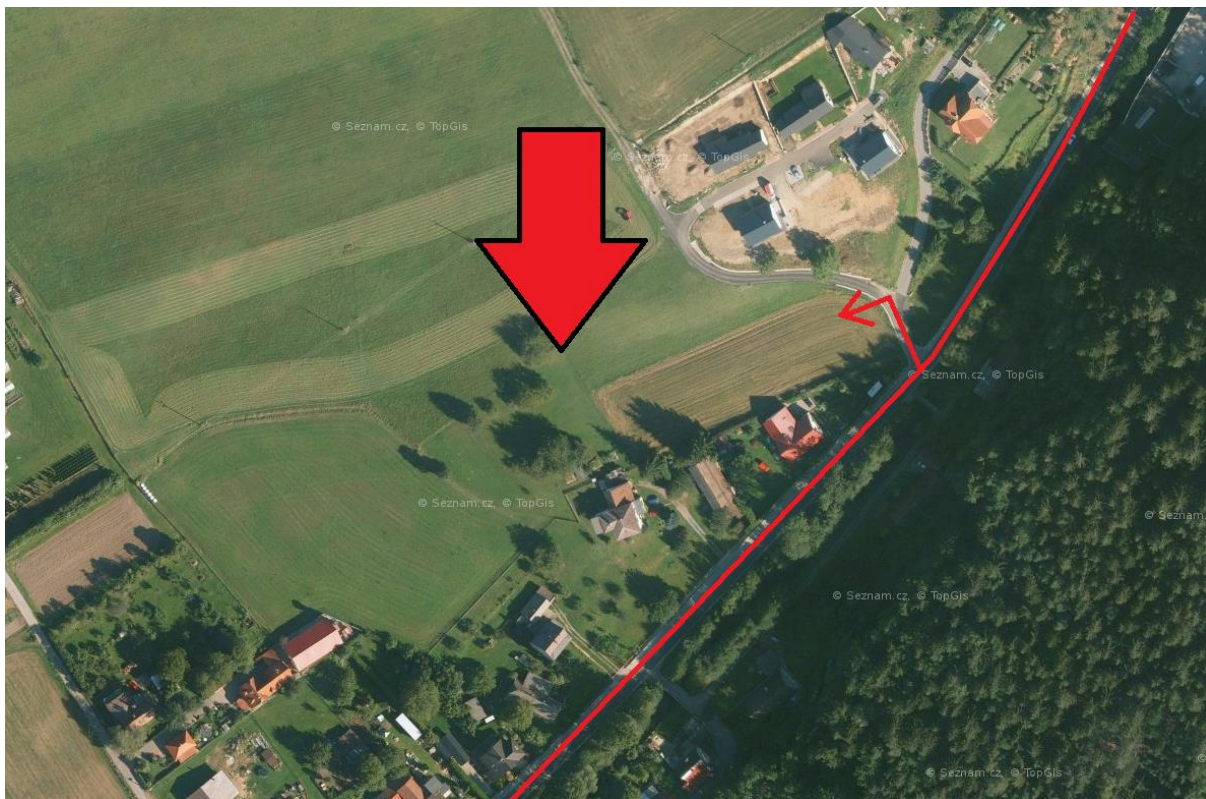


Projektová dokumentace na akci „Obytná zóna Kvasiny parc. č. 5152 v k.ú. Kvasiny

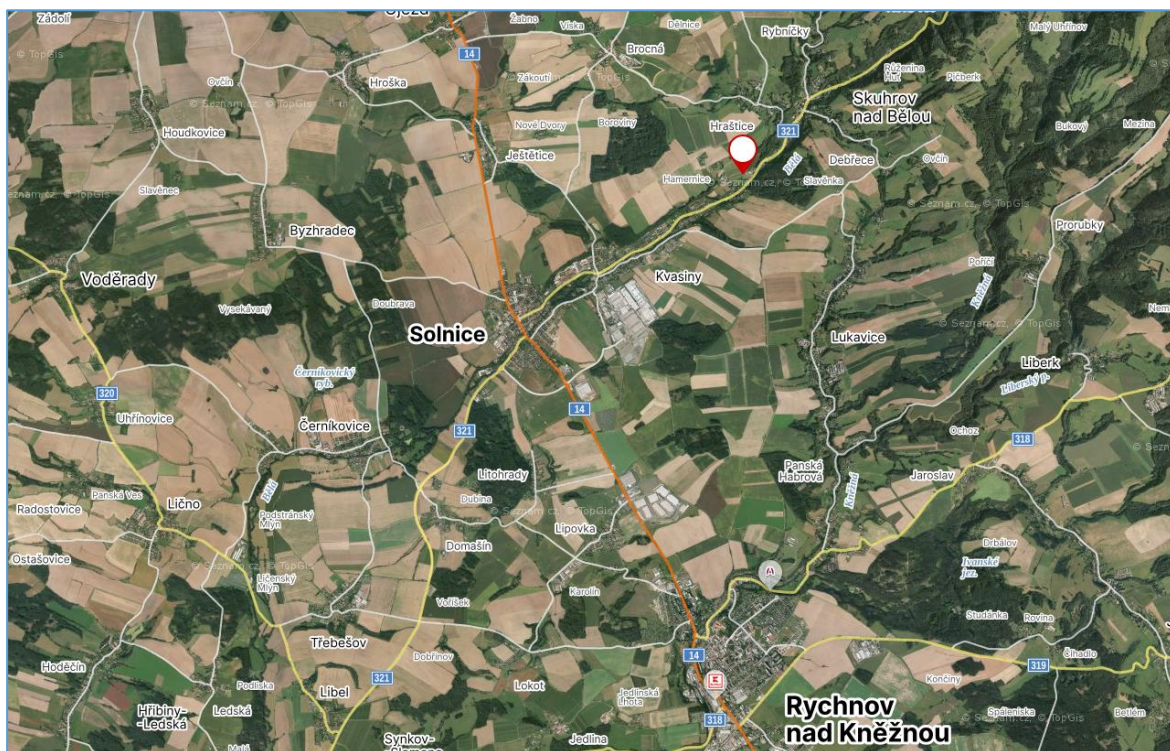


## Přístup k nemovitostem:

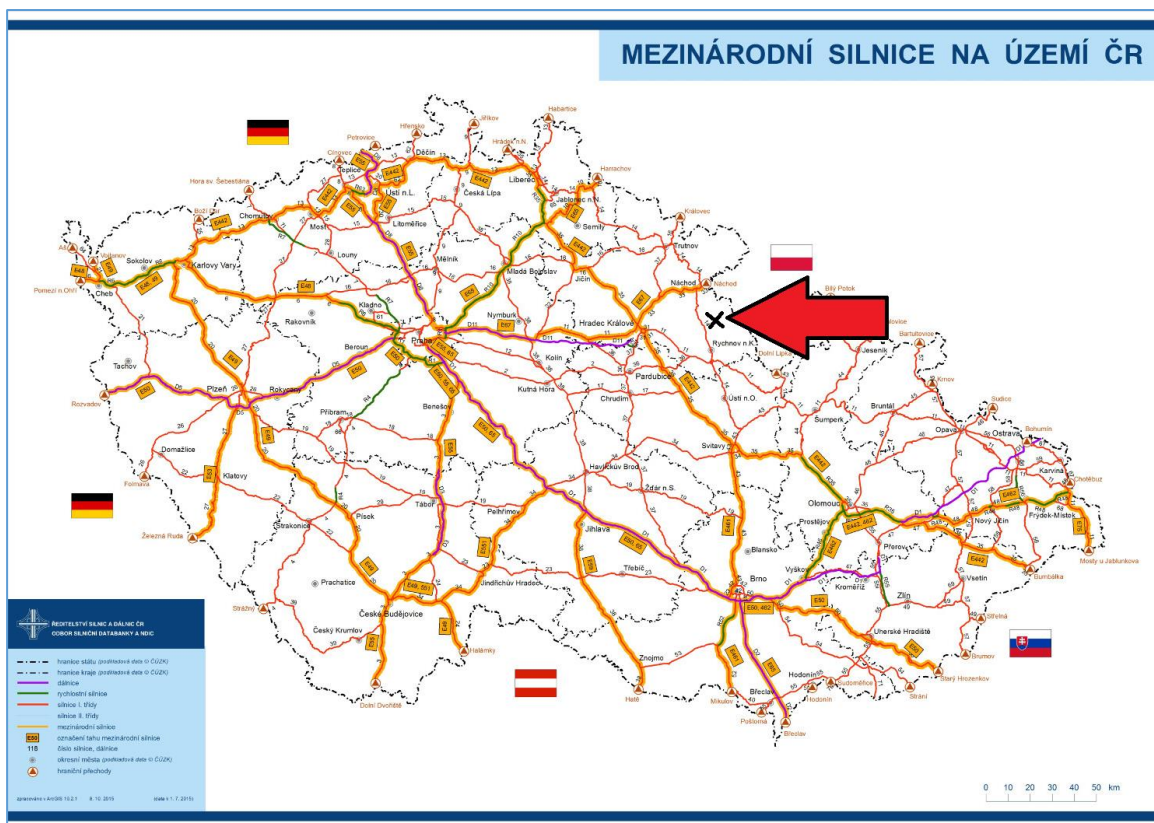
**Přístup:** přístup k předmětným pozemkům je možný přes pozemek parc. č. 5153/1 ve vlastnictví obce Kvasiny (OBEC KVASINY, č. p. 500, 51702 Kvasiny)



## Poloha předmětu dražby:



**Adresa:** východní okrajová část obce Kvasiny, 517 02 Kvasiny  
**GPS:** 50.2203750N, 16.2805472E



## Vzdálenosti:

Rychnov nad Kněžnou	10 km
Náchod	31 km
Hradec Králové	44 km
Pardubice	51 km
Jihlava	132 km
Brno	132 km
Praha (centrum)	160 km

## Dopravní dostupnost

**Přístup:** přístup k předmětným pozemkům je severně od silnice II/321 procházející obcí Kvasiny, v lokalitě s nově se rozvíjející se výstavbou rodinných domů. Příjezd k předmětným pozemkům je zajištěn přes pozemek parc. č. 5153/1 ve vlastnictví obce Kvasiny (OBEC KVASINY, č. p. 500, 51702 Kvasiny)

### Silnice a dálnice:

silniční komunikace II/321 Častolovice - Deštné v Orlických horách  
I/14 – napojení na silnici I/14 u Solnice ve vzdálenosti cca 4 km  
D11 – nájezd na dálnici je ve vzdálenosti cca 44 km u Hradce Králové

### Autobusová zastávka:

Nejbližší autobusová zastávka „Kvasiny, U soudku“ je ve vzdálenosti cca 450 m, pěšky trvá cca 5 min  
Autobusový spoj 260, 204, 225, 219

### Vlaková stanice:

Nejbližší vlaková stanice „Solnice“ je ve vzdálenosti cca 3 km od pozemků, pěšky trvá cca 50 min, autem cca 5 min

Centrum části obce Kvasiny je ve vzdálenosti cca 2 km, pěšky trvá cca 25 min, autem cca 2 minuty, v této části je pak k dispozici další občanská vybavenost (pošta, obchod, obecní úřad, ZŠ, MŠ a další).

## Katastrální mapa:



## Odkaz na související veřejnou dražbu A7158:



Současně si dovoluujeme upozornit na probíhající veřejnou dražbu A7158, jejímž předmětem jsou přílehlé pozemky k pozemkům v rámci veřejné dražby A7157, konkrétně:

Více informací včetně dražební vyhlášky je k dispozici na [www.verejnedrazby.cz/A7158](http://www.verejnedrazby.cz/A7158)

### Předmět dražby:

Předmětem dražby jsou nemovité věci (dále vše též jen jako „Předmět dražby“), a to:

- pozemek parc.č. 839/2, zahrada,
- pozemek parc.č. 5311/3, trvalý travní porost,

to vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1062 pro katastrální území a obec Kvasiny, vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Rychnov nad Kněžnou, to vše se všemi součástmi a příslušenstvím.

### Popis předmětu dražby a lokality:

Jedná se o mírně svažité pozemky s jižní orientací uceleného nepravidelného tvaru. Předmětné pozemky jsou situované severně od pozemků I. Na jižní straně jsou pozemky dotčené vzdušným vedením VN a jeho ochranným pásmem, na východní straně sousedí s nepevněnou veřejnou komunikací (parc.č. 5153/1, vlastník Obec Kvasiny), na západní straně sousedí s hranicí zastavěného území obce (zahradnictví Forejtek) a místní komunikací, na severní straně sousedí s obdobným zemědělským pozemkem.

## Katastrální mapa předmětu veřejné dražby A7158:

