



INFORMAČNÍ MEMORANDUM

**Prodej stavební pozemky s jižní orientací s
celkovou výměrou 13.371 m²,
k.ú. a obec Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou,
Královéhradecký kraj. Pozemky jsou plánovány
pro výstavbu 10 rodinných domů**

WWW.VEREJNEDRAZBY.CZ/A7600

Kvasiny, 517 02 Kvasiny

Informace o výběrovém řízení A7600:

Prodej probíhá formou 3. kolového elektronického výběrového řízení („VŘ“) na adrese:

www.verejnedrazby.cz/A7600

Prodej stavební pozemky s jižní orientací s celkovou výměrou 13.371 m², k.ú. a obec Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou, Královéhradecký kraj. Pozemky jsou plánovány pro výstavbu 10 rodinných domů

| | |
|--|---------------------------|
| Termín složení kauce a doručení Smlouvy o složení kauce: | do 8.4.2025 do 15:00 hod. |
| Termín podání cenové nabídky (2. kolo): | do 9.4.2025 do 12:00 hod. |
| Termín podání finální nabídky (3. kolo): | do 9.4.2025 do 15:00 hod. |
| Minimální požadovaná cena* | 10.600.000,- Kč |
| Požadovaná kauce** | 1.000.000,- Kč |
| Číslo účtu pro složení kauce | 2501886179/2010 |

*výherce VŘ neplatí žádnou provizi zprostředkovateli nad rámec vysoutěžené (konečné) ceny dosažené ve VŘ, ani poplatky za přípravu smluvní dokumentace

** pokud se účastník VŘ stane vítězem VŘ (výhercem), bude kauce započtena na kupní cenu; pokud se účastník VŘ nestane vítězem VŘ (výhercem), bude kauce účastníkovi vrácena v souladu s podmínkami VŘ.

Kontaktní osoba:

Bc. Petr Charvát, tel.: +420 739 602 406, mail: charvat@gaute.cz

Bc. Petr Stejskal, DiS., tel.: +420 739 003 015, mail: 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 prodeje:

Předmětem prodeje jsou nemovité věci, a to konkrétně:

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 prodeje:

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 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.

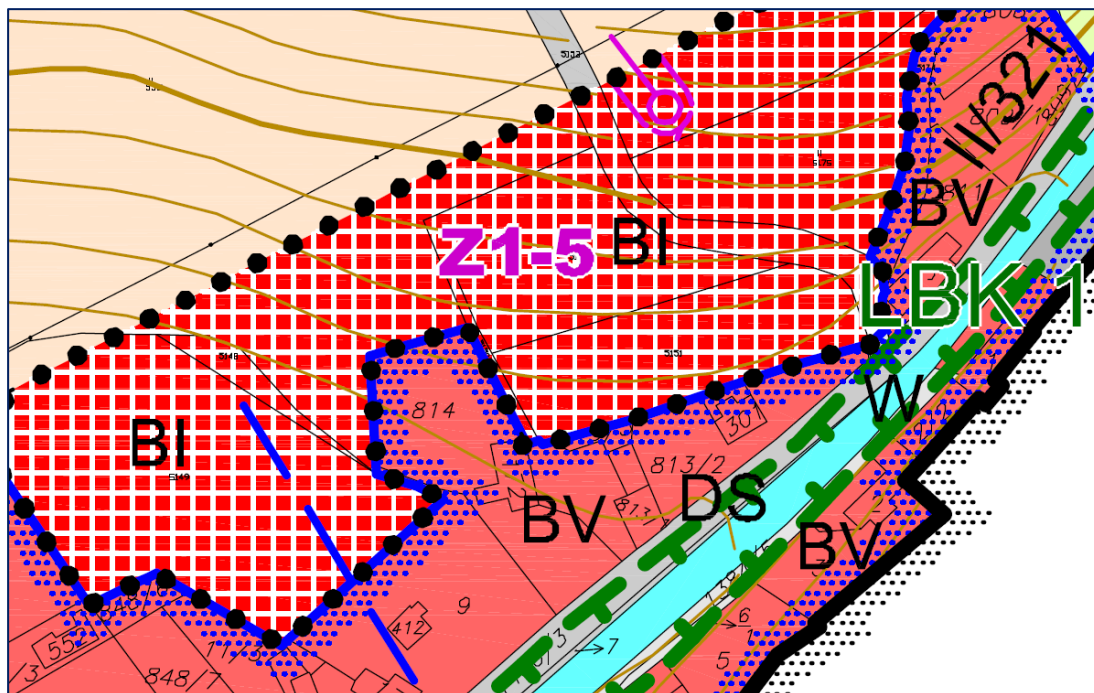
K předmětným pozemkům bylo vydáno:

- 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 | |
|------|-------|---------|--|
| | | | HRANICE ÚZEMNÍCH JEDNOTEK |
| | | | Hranice administrativního území |
| | | | Hranice zastavěného území k 1.9.2011 |
| | | ••••• | Hranice zastavitelných (Z), přestavbových ploch (P) a ploch změn v krajině (K) |
| | | | PLOCHY S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM ÚZEMÍ |
| 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 |
| | ZO | | Plochy zeleně - ochranná a izolační |
| | ZV | | Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň |
| 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 200m²
- 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

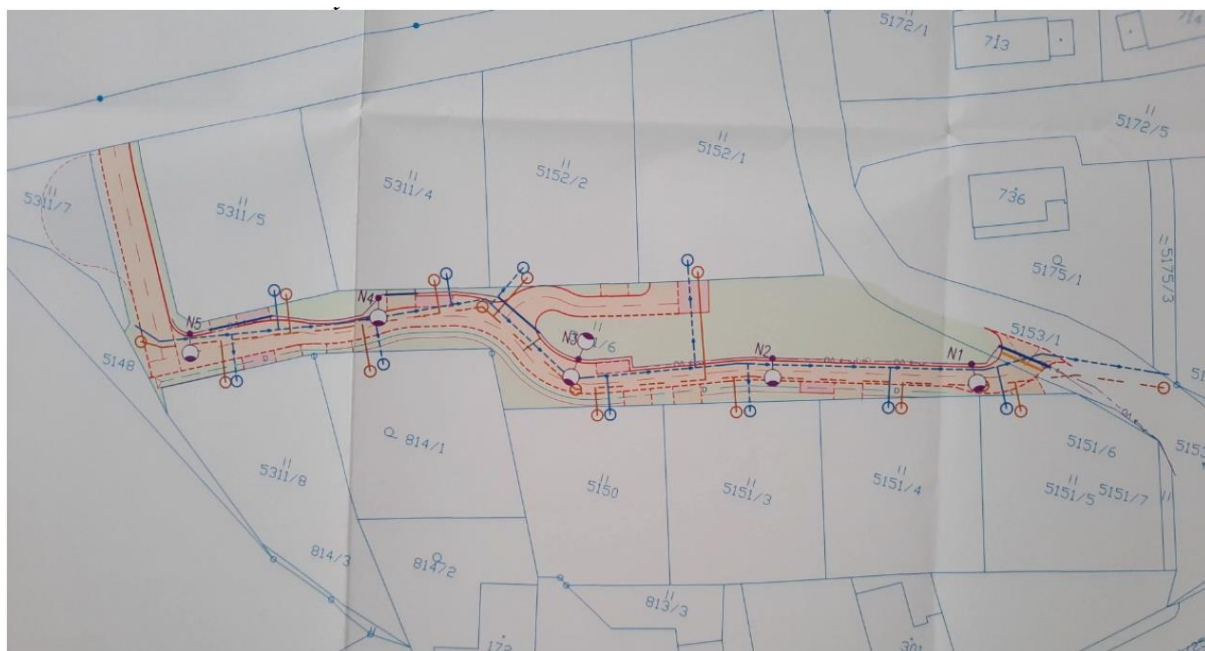
podmínky prostorového uspořádání:

- 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 prodeje:

- 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

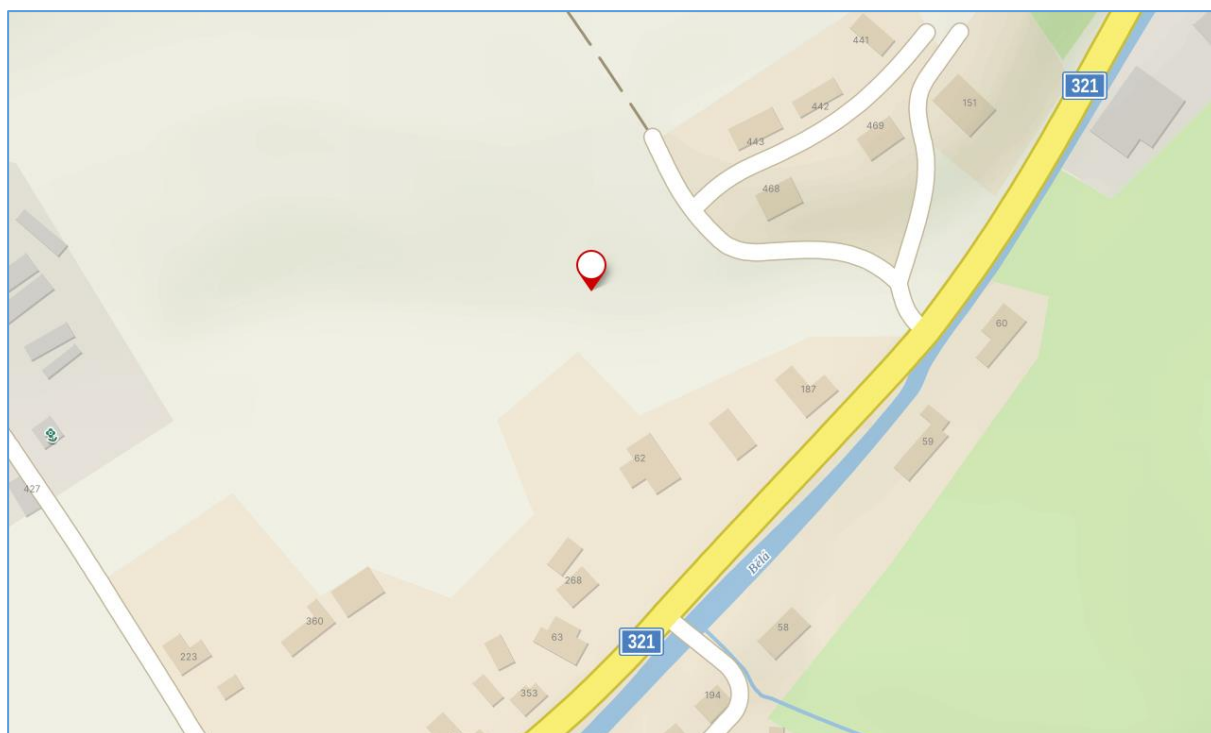
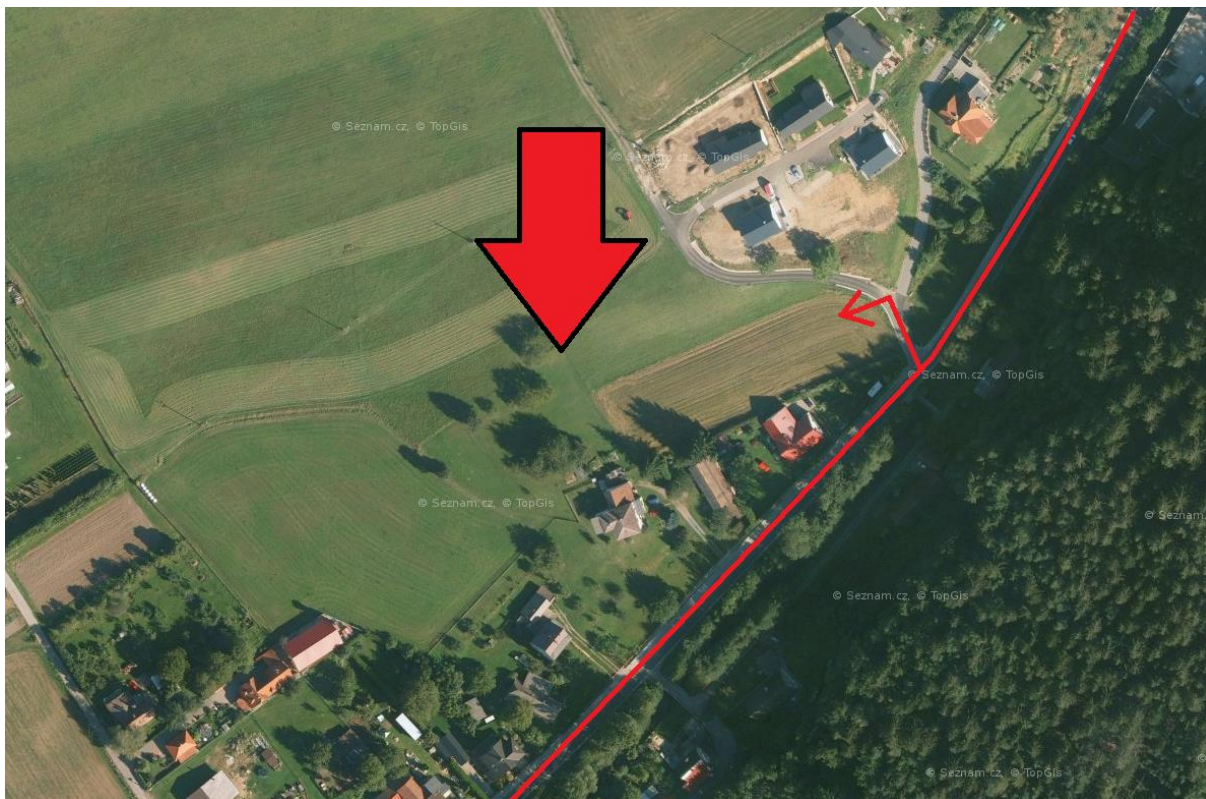
Výše uvedené podklady jsou k nahlédnutí po předchozí domluvě v sídle dražebníka



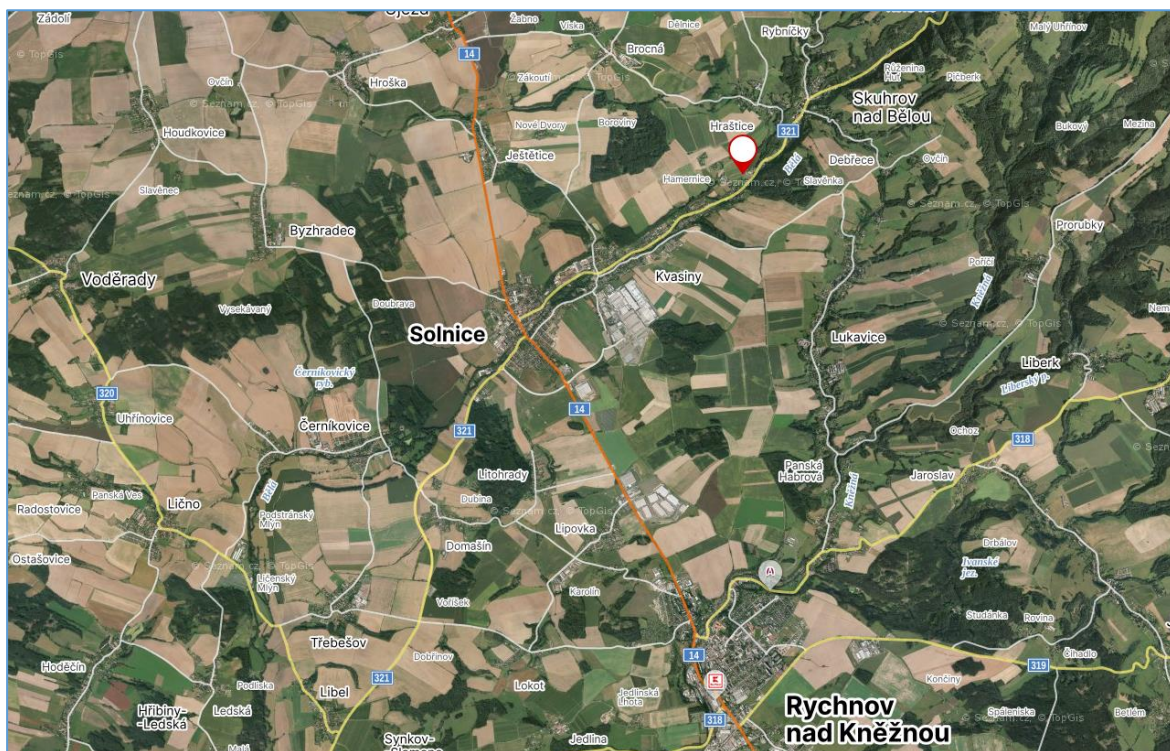
Projektová dokumentace na akci „Obytná zóna Kvasiny parc. č. 5152 v k.ú. Kvasiny

Přístup k nemovitostem:

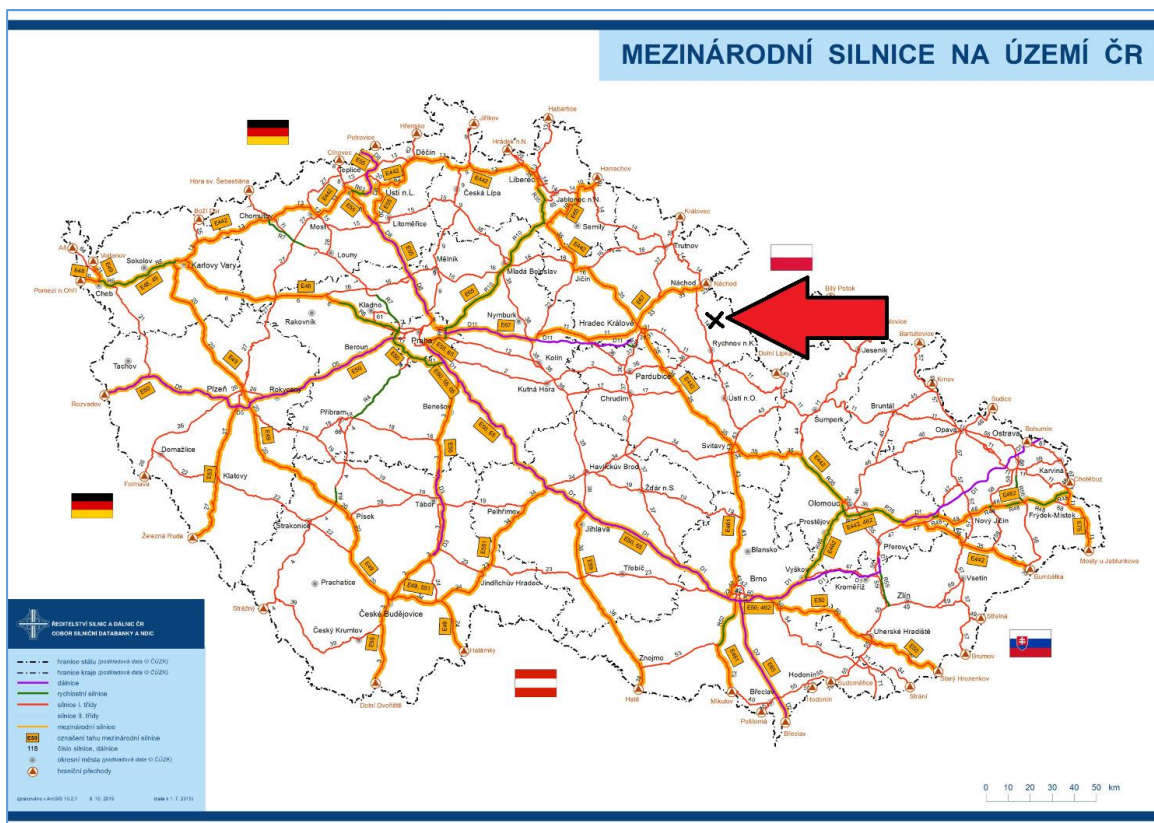
Přístup: přístup k předmětným pozemkům je možný přes pozemek parc. č. 5153/1 ve vlastnictví obce Kvasiny (OBEC KVASINY, č. p. 500, 51702 Kvasiny)



Poloha předmětu prodeje:



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:



**A7600 Prodej stavební pozemky 13 tis. m² k výstavbě 10 RD,
stavební povolení k výstavbě sítí,k.ú. Kvasiny, Královéhradecký kraj**
www.verejnedrazby.cz/A7600