

# Základní charakteristika

## Dražba dobrovolná elektronická

### Nový Střížkov

### Rozsáhlé developerské pozemky pro rezidenční výstavbu

### Praha 9, k.ú. Libeň

#### 1. Poloha

Pozemky se nacházejí v městské části Praha 9, na rozhraní Střížkova a Libně, na okraji vyvýšené plošiny zakončené ostrohem vybíhajícím ze Střížkova západním směrem, který se za hranicí pozemků prudce svažuje směrem k jihu, západu a severu. Pozemky jsou rovinné a na východní straně navazují na obytnou střížkovskou zástavbu.

Dostupnost pozemku MHD je autobusem se zastávkou v přilehlé střížkovské bytové zástavbě (cca 300 m) s napojením na metro „C“ a „B“.

#### 2. Stručný popis a současný stav využití

Předmětem dražby jsou rovinaté pozemky, které tvoří funkční celek, do kterého pouze na jižním okraji zabíhá podlouhlý úzký pozemek parc.č. 3845/1 ve vlastnictví Hlavního města Prahy, vedený v KN jako ostatní plocha, způsob využití - silnice. Převážná část pozemků je porostlá neudržovanou zelení (náletové dřeviny, keře, stromy, pozůstatky bývalého ovocného sadu). Plocha bývalého sportovního areálu, z převážné části škvárové hřiště, je zpustlá, v Georeportu je označena jako XD - devastovaná území bez staveb, deponie. V enklávě předmětných pozemků se nacházejí dva malé pozemky stejného vlastníka jako předmětu této dražby, které budou draženy v samostatné dražbě (č.parc. 2097/4 - 266 m<sup>2</sup> a č.parc. 2097/14 - 267 m<sup>2</sup>). Na nich jsou dvě menší stavby jiného vlastníka původně určené jako zázemí bývalého sportovního areálu. Jde o zjevně již pro svůj účel nevyužívané zchátralé stavby (vlastník Český holding, a.s. IČ: 44265590) a probíhá ohledně nich soudní řízení o odstranění staveb. K dispozici nejsou žádné doklady o tom, že by byl přístup ke stavbám smluvně zajištěn.

Předmětné pozemky se nacházejí v ochranném pásmu Památkové rezervace hl. m. Prahy. Kromě pozemku parc.č. 2097/2 a 2097/15 jsou předmětné pozemky součástí zemědělského půdního fondu.

Přes předmětné pozemky vedou podružná vedení inženýrských sítí, které jsou bez zjevného dopadu na jejich nové využití, a zařízení veřejného osvětlení. Dle podkladů PVK prochází při východní straně pozemků severojižním směrem v prodloužení ulice Habartické kanalizační řad 600K.

Části pozemků jsou užívány bez doloženého právního nároku různými osobami, a to pro parkování vozidel, nespécifikovanou pěstitelskou činnost a jsou zde roztroušeny drobné neevidované stavby a chatky (pozůstatky bývalé zahrádkářské kolonie) a stavební úpravy neevidované v KN rovněž bez doloženého právního vztahu k užívání. Severní část pozemku parc. č. 2096, k.ú. Libeň, podél stávající zástavby dlouhodobě využívají někteří vlastníci přilehlé řadové zástavby k příjezdu po nezpevněném povrchu od komunikace Hejnická, hlavní vstupy do domů jsou od komunikace Trojmezí.

#### 3. Návrh metropolitního plánu

V návrhu Metropolitního plánu jsou pozemky součástí lokality 112/Nový Střížkov - zastavitelná stavební, struktura heterogenní, stabilizovaná, využití obytné s indexem stabilizované části  $i_s = 0,29$  a indexem návrhovým  $i_n = 0,35$ .

Dle návrhu metropolitního plánu je cca 75% pozemku (cca 27.400 m<sup>2</sup>) vedeno v zastavitelném území obytném jako transformační plocha v rámci stabilizované lokality. Jedná se o transformační a rozvojovou plochu ozn. 411/112/2318 (04) s cílovým charakterem lokality dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Nový Střížkov se strukturou heterogenní. Zbývající část (cca

25%) o velikosti cca 8.900 m<sup>2</sup> (bývalé hřiště) spadá do transformační plochy ozn. 411/112/2101 vedené jako areál vybavenosti pro rekreační potřeby se zastavitelnými plochami 20 %.

Podrobné informace včetně zákresu a krycího listu lokality jsou uvedeny v příloze č. 4 Metropolitní plán.

### 3. Územní plán

Dle platného územního plánu je okrajový, lemující pruh pozemků při jižní, západní a severní hranici veden jako ZMK – zeleň městská a krajinná, na ní navazující hlavní plocha ve tvaru U je vedena jako OB-B – čistě obytné území KPP 0,3 a uprostřed při východním okraji je plocha bývalého sportoviště - škvárového hřiště vedena jako SP – sport, k němuž při severním okraji přiléhá úzký pruh ZMK. Dle přibližného měření ploch přes aplikaci CUZK je část v přibližné výměře 11.955 m<sup>2</sup> v území OB-B - čistě obytné, část přibližně 8.896 m<sup>2</sup> je zařazena pro SP – sport a zbývající části jsou doplňkovou městskou a krajinnou zelení

Podrobné specifikace a míry využití území jsou uvedeny v příloze č. 5 a-n.

V roce 1998 bylo vydáno Rozhodnutí pro umístění stavby „Areál bydlení Střížkovská vyhlídka“, využívající plochu všech pozemků pro rezidenční projekt, který zahrnoval 10 bytových domů s 278 bytovými jednotkami, které však nenabýlo právní moci.

### 5. Pozemky dle KN

Velikost a charakter pozemků dle výpisu z KN – List vlastnictví č. 2265, k.ú. Libeň, obec Praha ze dne 16. 5. 2019

parc.č. 2097/1	zahrada	19.803 m <sup>2</sup>	zemědělský půdní fond, památkově chráněné území
parc.č. 2097/2	ostatní plocha sportoviště a rekreační plocha	2.460 m <sup>2</sup>	památkově chráněné území
parc.č. 2097/7	zahrada	3.694 m <sup>2</sup>	zemědělský půdní fond, památkově chráněné území
parc.č. 2097/15	ostatní plocha sportoviště a rekreační plocha	6.436 m <sup>2</sup>	památkově chráněné území
parc.č. 2096	orná půda	3.955 m <sup>2</sup>	zemědělský půdní fond, památkově chráněné území

-----  
**celkem: 36.348 m<sup>2</sup>**

Na listu vlastnictví č. 2265 pro k.ú. Libeň je zapsán údaj o podané žalobě proti rozhodnutí o opravě chyby ze dne 12.10.2017 vydanému Zeměměřičským a katastrálním inspektorátem v Praze č.j. ZKI PR-O-95/680/2017-6. Soudní řízení je vedeno u Městského soudu v Praze pod sp. zn. 11 A 77/2018 a týká se pozemků parc.č. 2097/15 a 2097/2, k.ú. Libeň; předmětem řízení je nesouhlas s neprovedením opravy chyby v katastrálním operátu (týká se vymezení a číslování pozemků v prostoru původního hřiště).

List vlastnictví č. 2265 je uveden v příloze č. 2

Snímek pozemkové mapy je uveden v příloze č. 3

### 5. Inženýrské sítě (dle podkladů správců sítí)

Přes předmět dražby vedou podružná vedení inženýrských sítí, které jsou bez zjevného dopadu na jejich nové využití, a zařízení veřejného osvětlení. Dle podkladů PVK dále přes pozemky v prodloužení Habartické ulice prochází severojižním směrem kanalizační stoka 600 K. V sousední obytné zástavbě se nacházejí veřejné řady vody, kanalizace, plynu, elektro, telekomunikačních sítí a veřejného osvětlení.

Podrobnější podklady jsou uvedeny v příloze č. 4 k příloze č. 6 – Informace správců sítí

## **6, Závazky a omezení**

Zástavní práva a související zápisy týkající se předmětu dražby, zapsané na listu vlastnictví, neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s 28 odst. 5 zákona č. 328/1991 Sb. (pro konkurzní řízení zahájená před účinností zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona, se použijí dosavadní právní předpisy, tedy zákon o konkurzu a vyrovnání) zpeněžením předmětu dražby zanikají.

© GAVLAS, spol.s r.o.

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

GAVLAS, spol. s r.o.