

Důvodová zpráva:

Radě Městské části Praha–Dolní Chabry je předkládán návrh na směnu pozemků s finančním vyrovnáním rozdílu výměr. Radě městské části se doporučuje souhlasit s navrhovanou směnou a předložit ji na nejbližším zasedání Zastupitelstva městské části Praha-Dolní Chabry ke schválení.

Předmět směny

Městská část navrhuje směniti tři pozemky ve své svěřené správě:

- **parc. č. 1238/6** (214 m², ostatní plocha – komunikace)
- **část parc. č. 1238/7** (79 m², ostatní plocha – komunikace)
- **parc. č. 1241/1** (20 m², ostatní plocha – manipulační plocha)

Celkem: 313 m², vše v k.ú. Dolní Chabry, zapsaných na LV č. 1087

za pozemek v soukromém vlastnictví [redacted] adresa [redacted]

[redacted]

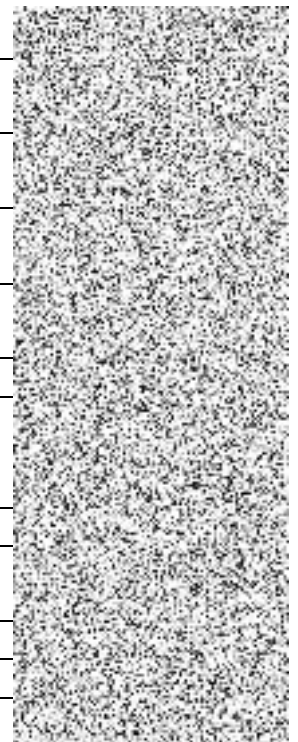
- **parc. č. 1238/3** (383 m², ostatní plocha – komunikace), k. ú. Dolní Chabry v k.ú. Dolní Chabry, za psaný na LV č. 1122

Doplatek

Vzhledem k rozdílné výměře pozemků je součástí směny doplatek ve výši [redacted] který bude uhrazen ve prospěch paní [redacted]. Jednotková cena směňovaných pozemků byla stanovena na základě znaleckého posudku Ing. Zdeňka Maška (č. 011563/2025) ve výši **8 279,90 Kč/m²**.

Souhrn pozemků určených ke směně:

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| MČ pozemek parc. č. 1238/6, využití ostatní plocha, ostatní komunikace | 214 m ² | 8279,90 Kč/m ² |
| MČ část pozemku parc. č. 1238/7, využití ostatní plocha, ostatní komunikace | 79 m ² | 8279,90 Kč/m ² |
| MČ pozemek parc, č, 1241/1, využití ostatní plocha, manipulační plocha | 20 m ² | 8279,90 Kč/m ² |
| | 313 m² | |
| | | |
| Mgr. Klára Stejskalová pozemek parc. č. 1238/3, využití ostatní plocha, ostatní komunikace | 383 m² | 8279,90 Kč/m ² |
| | | |
| MČ k doplacení za směnu pozemků dle znaleckého posudku: | -70 m² | |
| Doplatek ceny nad rámec znaleckého posudku | | |
| MČ celkem k doplacení | | |



Důvody pro směnu a nabytí pozemku 1238/3 s doplatkem kupní ceny

1. Revitalizace objektu č.p. 483

Pozemek 1238/3 sousedí s objektem č.p. 483 na pozemku parc. č. 1239, který je ve správě městské části. Objekt sestává ze dvou částí – **západní** je přístupná z pozemku městské části parc. č. 1238/5, jedná se o nezpevněnou provizorní komunikaci přes městskou částí nedávno nabytý pozemek, **východní** pouze přes pozemek parc. č. 1238/3. Východní část objektu nelze tedy legálně obsluhovat bez vstupu na cizí pozemek.

2. Inženýrské sítě

Na pozemku parc. č. 1238/3 jsou uloženy inženýrské sítě (vodovod, splašková kanalizace, elektro, telekomunikace) k objektu č.p. 433, aniž by byla zřízena odpovídající věcná břemena. Stávající právní stav je tedy neudržitelný.

3. Dopravní napojení

Pozemek 1238/3 představuje **jediné legální dopravní napojení** pro východní část domu č.p. 483. Západní část je napojena provizorně přes pozemek 1238/5. Plnohodnotná obslužnost stavby je z hlediska stavebního zákona možná pouze s využitím parcely 1238/3.

4. Plánovaný bytový dům

MČ plánuje odstranit oba stávající objekty na pozemku 1239 a nahradit je třípodlažním bytovým domem o cca 10 jednotkách. Byty budou určeny pro podporované profese, seniory a sociální účely.

5. Zvýšení stavební využitelnosti

Získáním parcely 1238/3 se zlepší a zlegalizuje přístup k celému areálu ze Spořické ulice. Dále dojde k **scelení pozemků** v majetku městské části do logického a funkčního celku. Městská část si nechala zpracovat analýzu využití pozemků po směně pozemků Státním fondem pro podporu investic.

6. Rozvoj území a veřejná infrastruktura

Pozemek 1238/3 sousedí s páteří komunikací Spořická. Městská část má ve svých střednědobých cílech vytvoření plnohodnotného chodníku podél jižní strany komunikace Spořická. Budoucí chodník zde bude mít přímou návaznost. Součástí urbanistických záměrů je i přestavba **autobusové zastávky linky 202** na standardní zálivový typ. Tato úprava předpokládá rozšíření komunikace právě na tento pozemek.

Závěr

Záměr směny přináší významný majetkoprávní, dopravní a rozvojový přínos pro městskou část. Umožňuje legální přístup a infrastrukturu k důležitému objektu městské části, připravuje prostor pro výstavbu městského bytového domu a přispívá k realizaci veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti v souladu s územním plánem.

Záměr směny a převedení pozemku byl ve smyslu § 36 odst.1, ve spojení s ust. § 3 odst. 2 a § 34 odst. 3 zákona č.131/2000 Sb., o hl. městě Praze, v platném znění, zveřejněn na 15 dní na úřední desce městské části, a to v termínu od 4. do 20.9.2024.

Přílohy:

- Záměr směny pozemků ze dne 04.09.2024
- Návrh směnné smlouvy, vypracovaný AK Zvolánková
- Situace – výřezy podkladů z KN a ze systému Misys
- Geometrický plán č. 2215-14/2024 zpracovaný oprávněnou zeměměřičskou inženýrkou Ing. Petrou Kalátovou dne 27.3.2024
- Odhad nemovité věci dle ZP číslo 011563/2025, ozn. 4097/004-2025
- Analýza využití pozemků po směně od Státního fondu na podporu investic
- Analýza využitelnosti a potřeby pozemku parc. č., 1238/3 v k.ú., Dolní Chabry z hlediska územního rozvoje městské části vypracovaná autorizovanou architektkou Ing. Lucií Laštovičkovou

Předkladatel: Stanislav Vyšín, Kateřina Šilhová Šafránková

Zpracovatel: Stanislav Vyšín, Martina Bahou Procházková, Kateřina Šilhová Šafránková