

Důvodová zpráva:

Zastupitelstvu Městské části Praha-Dolní Chabry je předkládán návrh na směnu pozemků s finančním vyrovnáním rozdílu výměr s doporučením jejího schválení. Rada městské části souhlasila s navrhovanou směnou a předkládá návrh Zastupitelstvu městské části Praha-Dolní Chabry.

Předmět směny

Městská část navrhuje směnit 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 [REDAKCE]
Janské Lázně:

- **parc. č. 1238/3** (383 m², ostatní plocha – komunikace), k. ú. Dolní Chabry

celkem 383 m², v k.ú. Dolní Chabry, zapsaný na LV č. 1122

Doplatek

Vzhledem k rozdílné výměře pozemků je součástí směny doplatek ve výši **679 593 Kč**, který bude uhrazen ve prospěch paní [REDAKCE]. Jednotková cena směňovaných pozemků byla stanovena na základě znaleckého posudku Ing. Zdeňka Maška (č. 011563/2025) ve výši **8 279,90 Kč/m²**. Nad rámec ceny doplatku za směňovaný pozemek dle znaleckého posudku Ing. Maška ve výši 579 593 Kč, je po dohodě s druhou smluvní stranou stanoven doplatek ve výši 679 593 Kč, tedy o částku 100 000 Kč vyšší.

Souhrn pozemků určených ke směně:

MČ pozemek parc. č. 1238/6, využití ostatní plocha, ostatní komunikace	214 m2	8279,90 Kč/m2	1 771 898,6 Kč
MČ část pozemku parc. č. 1238/7, využití ostatní plocha, ostatní komunikace	79 m2	8279,90 Kč/m2	654 112,1 Kč
MČ pozemek parc. č. 1241/1, využití ostatní plocha, manipulační plocha	20 m2	8279,90 Kč/m2	165 598 Kč
	313 m2		2 591 608,7 Kč
Mgr. Klára Stejskalová pozemek parc. č. 1238/3, využití ostatní plocha, ostatní komunikace	383 m2	8279,90 Kč/m2	3 171 201,7 Kč
MČ k doplacení za směnu pozemků dle znaleckého posudku:	-70 m2		579 593 Kč
Doplatek ceny nad rámec znaleckého posudku			100 000 Kč
MČ celkem k doplacení			679 593 Kč

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 parc. č. 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 pozemku parc. č. 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 páteční 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