

Důvodová zpráva:

Zastupitelstvu městské části Praha-Dolní Chabry je předkládán návrh na revokaci usnesení č. 159/25/ZMČ ze dne 01.10.2025, nazvaného „Návrh na uzavření Směnné smlouvy na pozemky parc.č. 1238/3, 1238/6, 1238/7 a 1241/1, vše k.ú. Dolní Chabry s doplatkem ceny“ – Předmětem usnesení byl návrh směny pozemků s finančním vyrovnáním rozdílu výměr s doporučením jejího schválení.

Záměr pozemkové směny (a následného scelení s přílehlými pozemky ve správě MČ) přináší významný majetkoprávní, dopravní a rozvojový přínos pro městskou část. Umožňuje získat plnohodnotný přístup k objektu čp. 483 ve správě městské části a s tím spojeného vyřešení majetkoprávních otázek s uložením inženýrských sítí do směňovaného pozemku 1238/3, který je stále ve vlastnictví soukromé osoby. Směna zároveň připravuje prostor pro budoucí výstavbu městského bytového domu pro vybrané veřejně prospěšné profese (např. služební byty pro pedagogy, strážníky, hasiče, zdravotnické pracovníky, seniory, ale i pro osoby s pohybovým hendikepem. Získání dotčeného pozemku a scelení území ve správě MČ tak přispěje k rozvoji veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti v souladu s územním (i metropolitním) plánem a Dlouhodobým plánem rozvoje MČ do roku 2030.

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

- **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

Důvod revokace

- Pozemek parc.č. 1238/3, o výměře 383 m², k.ú. Dolní Chabry neleží v jednotkové sazbě 8.279,90 Kč celý. Dle znaleckého posudku je sazba rozdělena a to dle skutečného využití pozemku na:
 - Stabilizovanou plochu s kódem využití **SV-B o výměře 360 m²** jejíž hodnota je dle znaleckého posudku stanovena jednotkovou cenou ve výši **8.279,90 Kč/m²**
 - Plochu stabilizovanou jako součást území pro dopravu **S4 o výměře 23 m²** jejíž hodnota je dle znaleckého posudku stanovena jednotkovou cenou ve výši **2.361,44 Kč/m²**

- Jednotková cena a charakter využití směřovaného pozemku byly stanoveny na základě **znaleckého posudku Ing. Zdeňka Maška (č. 011563/2025)** viz tabulka níže.
- Tento rozdíl v jednotkových cenách nebyl při zpracování Směnné smlouvy zohledněn a tím došlo k chybnému výpočtu.
- Dále dle znaleckého posudku došlo k zaokrouhlení celkové částky na celé koruny směrem nahoru na částku **3.035.080,00 Kč**. Rozdíl mezi celkovou cenou za pozemek parc. č. 1238/3 **před a po revokaci činí celkem 136.121,70 Kč**.

Celkový doplatek

- Vzhledem k rozdílné výměře pozemků je výše doplatku za směňovaný pozemek dle znaleckého posudku **443.470,00 Kč**.
- Na základě Analýzy využití pozemků po směně od SFPI, Analýzy využitelnosti a potřeby pozemku a dle dohody se smluvní protistranou je doplatek navýšen o částku **236 000,- Kč**.
- Součástí směny pozemků je tedy navrhovaný celkový doplatek v celkové výši **679.470,00 Kč** a to jak za rozdíl v plošné výměře, tak i dle skutečně využitelné hodnoty (zhodnocení) směňovaných pozemků.
- Doplatek bude uhrazen ve prospěch paní  současné majitelky pozemku parc. č. 1238/3. k.ú. Dolní Chabry.

Důvodem navýšení smluvní ceny je skutečně využitelná hodnota nově nabývaného pozemku a to zejména v kontextu celé lokality. Veřejný zájem vlastnictví nově nabývaného pozemku je detailně popsán v Analýze využitelnosti a potřeby pozemku p.č. 1238/3 v k.ú. Dolní Chabry z hlediska územního rozvoje městské části Praha – Dolní Chabry, vypracovaný autorizovanou architektkou Ing. Lucií Laštovičkovou ČKA 02 590 dne 5.6.2025. Dále je zhodnocení nově nabývaného pozemku popsáno v Analýze využití pozemků po směně zpracovaný zástupci Státního fondu na podporu investic.

Rada městské části Praha-Dolní Chabry souhlasí s revokací usnesení, a to na základě usnesení č. 940/26/RMČ, přijatého dne 02.02.2026.

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

1. Revitalizace objektu č.p. 483

Pozemek 1238/3 sousedí s objektem rodinného dvojdomu č.p. 483, stojícího na pozemku parc. č. 1239, který je ve správě městské části. Objekt sestává ze dvou polovin. **Západní část** je přístupná z městskou částí nedávno nabytého pozemku parc. č. 1238/5, jedná se o nezpevněnou provizorní komunikaci. **Východní část** objektu je přístupná pouze přes nabývaný pozemek parc. č. 1238/3. Tuto 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. 483, 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 9 bytových 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 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.

Nově byl Záměr směny a převedení pozemku zveřejněn na 15 dní na úřední desce městské části, a to v termínu od 22.1 do 6.2.2026.

Tabulka_souhrn pozemků určených ke směně:

MČ pozemek parc. č. 1238/6, využití ostatní plocha, ostatní komunikace	214 m ²	8279,90 Kč/m ²	1 771 900,00 Kč
MČ část pozemku parc. č. 1238/7, využití ostatní plocha, ostatní komunikace	79 m ²	8279,90 Kč/m ²	654 110,00 Kč Po zaokrouhlení
MČ pozemek parc, č, 1241/1, využití ostatní plocha, manipulační plocha	20 m ²	8279,90 Kč/m ²	165 600,00 Kč
MČ pozemky celkem	313 m²		2.591.610,00 Kč
část pozemku parc. č. 1238/3, využití ostatní plocha, ostatní komunikace, kód SV-B	360 m²	8279,90 Kč/m ²	2 980 764,00 Kč
část pozemku parc. č. 1238/3, využití ostatní plocha, ostatní komunikace, kód S4	23 m²	2361,44 Kč/m ²	55 003,12 Kč
pozemky celkem	383 m²		Zaokr. dle ZP 3 035 080,00 Kč
MČ k doplacení za směnu pozemků dle znaleckého posudku:	-70 m²		443.470,00 Kč
Doplatek ceny nad rámec znaleckého posudku – veřejný zájem			236.000,00 Kč
MČ celkem k doplacení			679.470,00 Kč

Přílohy neverejné:

- Rozhodnutí o dělení a scelení pozemků č.j. MCP8 8131712025
- Návrh směnné smlouvy, vypracovaný AK Zvolánková
- Geometrický plán č. 2215-14/2024 zpracovaný oprávněnou zeměměřičskou inženýrkou Ing. Petrou Kalátovou dne 27.3.2024
- Schéma uložení inženýrských sítí do pozemku 1238/3
- 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

Přílohy veřejné:

- Situace – výřezy podkladů z KN, CP a ze systému Misys
- Usnesení č. 940/26/RMČ ze dne 02.02.2026

Předkladatel: Stanislav Vyšín, Kateřina Šilhová Šafránková

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