Rada městské části Praha 20

Komise majetková, investiční a energetická (KMaIE)

Číslo jednání: 8/2026
Datum konání: 13. července 2026
Předsedající: -
Přítomní členové: Ing. Ondřej Žídek, Ing. Michal Fišer, Ing. Alfred Kraus
Omluvení členové: PhDr. Miroslav Kadlec
Neomluvení členové: -
Hosté: Hana Markulinec Moravcová, místostarostka
Zapisovatel: Bc. Martina Siničaková, tajemník komise

Z Á P I S

Jednání bylo zahájeno ve 17:00 hod.

Navržený program jednání:

- Prezence
- Přivítání přítomných
- Majetkoprávní vypořádání bezesmluvně užívaných pozemků
- Záměr úplatného nabytí pozemku parc. č. 4129/162 v k. ú. Horní Počernice
- Nabídka pozemku parc. č. 34/1 a 3937/1 v k. ú. Horní Počernice
- Záměr odprodeje obecního pozemku parc. č. 4129/605 v k.ú. Horní Počernice
- Poděkování za účast a ukončení jednání

1/ Prezence – prezenční listina tvoří přílohu zápisu.

2/ Paní místostarostka přivítala přítomné a zahájila 8. jednání KMaIE v 17:00 hodin.

3/ Komise majetku byla informována, že Městská část Praha 20 dlouhodobě usiluje o narovnání vlastnických vztahů k pozemkům ve svěřené správě, u nichž bylo zjištěno, že jsou třetími osobami dlouhodobě užívány bez právního důvodu a bez souhlasu městské části. Takovým užíváním může docházet ke vzniku bezdůvodného obohacení ve smyslu § 2991 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, na úkor Městské části Praha 20. Městská část je přitom v souladu se svou povinností řádného hospodáře oprávněna a povinna vzniklé nároky uplatňovat a současně usilovat o odstranění tohoto nežádoucího stavu i do budoucna.

Cílem městské části proto není pouze řešit jednotlivé případy zpětným vymáháním bezdůvodného obohacení za dosavadní užívání pozemků bez právního důvodu, ale tam, kde je to s ohledem na charakter a využití konkrétního pozemku účelné a žádoucí, usilovat o komplexní majetkoprávní vypořádání, které odstraní nevyhovující stav i do budoucna. Jedná se zejména o případy pozemků, které jsou dlouhodobě připloceny k sousedním nemovitostem a fakticky užívány jejich vlastníky,

přičemž další setrvání tohoto stavu může vést rovněž ke vzniku či uplatnění nároků souvisejících s vydržením vlastnického práva.

Za účelem rychlého a efektivního řešení těchto případů byla pro jednání s osobami, které dotčené pozemky dlouhodobě užívají bez právního důvodu, stanovena kupní cena ve výši 5 000 Kč/m². Tato cena měla představovat nabídku umožňující majetkoprávní vypořádání bez nutnosti dlouhodobého vedení soudních sporů, jejichž výsledek, zejména s ohledem na individuální okolnosti jednotlivých případů, nemusí být předem jistý, a současně měla zohlednit zájem městské části na rychlém odstranění nežádoucího stavu.

Vzhledem k tomu, že při projednávání některých návrhů na prodej takto užívaných pozemků Zastupitelstvo Městské části Praha 20 požadovalo přehodnocení dosavadní výše kupní ceny, byla Komise majetku paní místostarostkou požádána o projednání a stanovení návrhu nové cenové úrovně, která by měla být při těchto majetkoprávních vypořádáních uplatňována.

Po projednání Komise majetku dospěla k závěru, že s ohledem na potřebu narovnání vlastnických vztahů, zásadu hospodárného nakládání se svěřeným majetkem a současně snahu o efektivní a mimosoudní řešení dlouhodobě nevyhovujících majetkoprávních vztahů, je vhodné stanovit novou cenovou úroveň ve výši 75 % z ceny dle cenové mapy platné pro danou lokalitu.

Komise majetku proto doporučuje, aby při majetkoprávním vypořádání pozemků dlouhodobě užívaných třetími osobami bez právního důvodu byla jako základ pro stanovení kupní ceny použita částka odpovídající 75 % z ceny dle cenové mapy příslušné lokality, vždy s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem daného případu a při dodržení příslušných zákonných podmínek pro nakládání se svěřeným majetkem.

4/ Paní místostarostka informovala členy komise o záměru úplatného nabytí pozemku parc. č. 4129/162 o výměře 7604 m^2, druh pozemku – orná půda v k. ú. Horní Počernice, obec Praha, za cenu 75.000.000,- Kč. Městská část připravuje investiční záměr novostavby střední školy (Gymnázia) v lokalitě Beranka. Na řešené území bezprostředně ze severní strany navazuje pozemek parc. č. 4129/162. Jedná se o zastavitelný pozemek ve funkčním využití SV-C a OV-C. Pozemek je zasíťovaný včetně komunikačního napojení na základě pravomocného územního rozhodnutí, kterým byla umístěna zástavba na pozemek parc. č. 4095/2 ve vlastnictví HMP- Pražské developerské společnosti.

Vlastník pozemku má zpracovaný investiční záměr, na výstavbu třech samostatných viladomů na pozemku parc. č. 4129/162, v souladu s platným ÚPHMP s celkem 36 bytovými jednotkami. Využití investičního záměru stávajícího vlastníka není podmínkou, jedná se především o konstatování vhodnosti využití nabývaného pozemku pro bytovou výstavbu. Nabytím pozemku parc. č. 4129/162 by došlo i ke konečnému vypořádání pozemků pod trasou cyklostezky, kdy část zpevněných ploch je umístěna právě na pozemku parc. č. 4129/162. Na základě žádosti městské části schválilo Zastupitelstvo HMP usnesením č. 35/46 ze dne 18.6.2026 poskytnutí účelové investičních dotace ve výši 75.000.000,- Kč na výkup pozemku.

Přítomní členové komise s úplatným nabytím pozemku za výše uvedených podmínek souhlasí.

5/ Paní místostarostka dále informovala členy komise o nabídce úplatného nabytí pozemku parc. č. 34/1 a 3937/1 v k. ú. Horní Počernice. Jedná se o pozemky bezprostředně navazující na pozemky ve svěřené městské části Praha 20, a to parc. č. 5/1 a 5/2, které městská část úplatně nabyla za účelem rozšíření domu s pečovatelskou službou. Koupě pozemku by představovala nejen rozšíření majetku městské části, ale především vytvoření ucelenějšího a lépe využitelného areálu domu s pečovatelskou službou, který by umožnil zkvalitnění jeho provozního zázemí a do budoucna poskytoval větší možnosti pro rozvoj a případné úpravy zařízení s ohledem na potřeby jeho obyvatel.

Významným přínosem by rovněž bylo vytvoření přístupu k objektu z druhé přilehlé ulice U věže. Tím by se zlepšila dopravní a provozní obslužnost domu s pečovatelskou službou.

Komise vzala informace na vědomí a navrhla jednat s vlastníkem pozemků o odkupu za cenu dle aktuální cenové mapy.

6/ Paní místostarostka dále informovala přítomné o záměru odprodeje obecního pozemku parc. č. 4129/605 v k. ú. Horní Počernice. Městská část nabyla do vlastnictví pozemek parc. č. 4129/605 na základě darovací smlouvy uzavřené se společností Blooman Development s.r.o. 4129/605, jako součást veřejného prostranství přímo navazující na chodník v ulici K Odpočinku, a to z východní strany RD čp. 3125 a 3126. Vzhledem k tomu, že se jedná o svah s velkým spádem na malém půdoryse, obsahovala darovací smlouva ustanovení, že dárce na hraně chodníku provede opevnění paty svahu, resp. převede na účet městské části finanční prostředky, která opevnění paty svahu provede vlastním nákladem. V současnosti vede stavební úřad řízení o povolení záměru vybudování opěrné zdi v rozsahu projektové dokumentace. S ohledem na svažitost pozemku a se zohledněním ekonomické nevýhodnosti péče o tento pozemek, jako veřejného prostranství, vyplynula z jednání paní místostarostky s vlastníky dotčených sousedních nemovitostí, možnost budoucího odprodeje částí pozemku parc. č. 4129/605 po kolaudaci opěrné zdi, těmto vlastníkům sousedních nemovitostí, na základě oddělovacího geometrického plánu.

Přítomní členové komise neměli k záměru žádné připomínky a s navrhovaným postupem souhlasí.

Jednání bylo ukončeno v 18:00 hodin.

Další jednání komise nebylo stanoveno.

…… ……..

Zapsala: Bc. Martina Siničaková
tajemník

Schválil: Ing. Ondřej Žídek