



SMĚNNÁ SMLOUVA

uzavřená dle ust. § 2184 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „**Občanský zákoník**“ a „**Smlouva**“), mezi smluvními stranami:

Městská část Praha 14

se sídlem:

Bratří Vondříků 1073/8, 198 21 Praha 9 - Černý Most

zastoupená:

Jiřím Zajacem, starostou

IČO:

00231312

(dále jen „**MČ**“)

a

Landia - V Čeňku s.r.o.

zapsaná v:

obchodním rejstříku u MS v Praze pod sp. zn. C 161280

se sídlem:

Evropská 810/136, 160 00 Praha 6 - Vokovice

zastoupená:

Ing. Kamilem Hošťákem, jednatelem

IČO:

29030315

(dále jen „**Landia**“)

(MČ a Landia společně dále jako „**Smluvní strany**“)

I.

Úvodní ustanovení

- 1.1 MČ prohlašuje, že pozemky parc. č. 2574/148, o výměře 1320 m², 2574/173, o výměře 59 m², 2574/169, o výměře 642 m², 2574/165, o výměře 1482 m², 2575/489, o výměře 1886 m², 2575/443, o výměře 602 m² a 2802/5, o výměře 107 m², všechny k. ú. Kyje, obec Praha (společně dále jen „**Pozemky MČ**“), zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu na LV č. 1686, jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy (dále též jako „**HMP**“) a byly předány do svěřené správy nemovitostí MČ. Na základě ust. § 17 obecně závazné vyhlášky HMP č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut HMP (dále jen „**Statut HMP**“), je MČ oprávněna s těmito pozemky nakládat, vykonávat všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhodovat o všech majetkoprávních jednáních v plném rozsahu.
- 1.2 Landia prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 907, o výměře 10 935 m², k. ú. Hostavice, obec Praha (dále jen „**Pozemek Landia**“), zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro HMP na LV č. 614.
- 1.3 Záměr směniti pozemky dle této Smlouvy byl zveřejněn od 22. 12. 2025 do 6. 1. 2026 na úřední desce MČ v souladu s ust. § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. Obsah úřední desky byl ve stejnou dobu zveřejněn též způsobem umožňujícím dálkový přístup.

II.

Předmět Smlouvy

- 2.1 MČ touto Smlouvou převádí Landii vlastnické právo k Pozemkům MČ, výměnou za to, že Landia převádí MČ vlastnické právo k Pozemku Landia.
- 2.2 MČ přijímá do vlastnictví HMP, do své svěřené správy, Pozemek Landia, včetně všech jeho součástí a příslušenství.
- 2.3 Landia přijímá do svého vlastnictví Pozemky MČ, včetně všech jejich součástí a příslušenství.
- 2.4 Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily se současným stavem směřovaných pozemků a v tomto stavu je přijímají. Smluvní strany dále prohlašují, že na směřovaných pozemcích neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena nebo jiná věcná práva, než jaká jsou zapsána v katastru nemovitostí ke dni uzavření této Smlouvy, a že jejich právo s těmito pozemky nakládat není omezeno. Ke dni uzavření této Smlouvy je u Pozemku Landia zapsáno věcné břemeno chůze za účelem provozu, oprav, údržby, rekonstrukce a kontroly, v rozsahu dle GP č. 510-06/2005, 228-06/2005 pro společnost Pražská plynárenská Distribuce a.s., IČO 27403505.

III.**Nabytí vlastnického práva, další ujednání**

- 3.1 Smluvní strany nabývají vlastnické právo ke směřovaným pozemkům vkladem do katastru nemovitostí, a to ke dni doručení návrhu na vklad vlastnického práva Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu (dále jen „Katastrální úřad“).
- 3.2 Návrh na povolení vkladu vlastnického práva ke směřovaným pozemkům do katastru nemovitostí bude podepsán Smluvními stranami současně s podpisem této Smlouvy a podá ho Katastrálnímu úřadu MČ, a to nejpozději do 30 dnů ode dne potvrzení správnosti předloženého návrhu na povolení vkladu vlastnického práva Magistrátem HMP, v souladu s ust. § 21 odst. 1 Statutu HMP. MČ se zavazuje předložit Magistrátu HMP návrh na povolení vkladu vlastnického práva do 20 dnů ode dne uzavření této Smlouvy. V případě, že Magistrát HMP nepotvrdí správnost předloženého návrhu nejpozději do 31. 8. 2026, jsou obě Smluvní strany oprávněny od této Smlouvy odstoupit.
- 3.3 Správní poplatek spojený s návrhem na povolení vkladu vlastnického práva ke směřovaným pozemkům do katastru nemovitostí uhradí Landia.
- 3.4 Do doby provedení vkladu vlastnického práva ke směřovaným pozemkům do katastru nemovitostí jsou Smluvní strany povinny zdržet se všech právních jednání týkajících se směřovaných pozemků, která by mohla tuto Smlouvu zmařit.
- 3.5 Smluvní strany vyvinou veškeré úsilí ke splnění účelu této Smlouvy a zavazují se, pokud to bude nutné podle výzvy nebo rozhodnutí Katastrálního úřadu, doplnit nebo změnit tuto Smlouvu, případně uzavřít smlouvu novou, která naplní účel této Smlouvy, do 4 měsíců ode dne, kdy se o obsahu výzvy nebo rozhodnutí Katastrálního úřadu dozvěděly.

IV.**Cena pozemků**

- 4.1 Hodnota směřovaných pozemků není shodná. Podle znaleckého posudku č. 6636-110/25 ze dne 2. 12. 2025, vyhotoveného Ing. Ivanem Zachem, činí cena Pozemků MČ 26.072.900,- Kč. Podle znaleckého posudku č. 6635-109/25 ze dne 19. 11. 2025, vyhotoveného Ing. Ivanem Zachem, činí cena Pozemku Landia 26.649.600,- Kč.
- 4.2 MČ nejedná při směně Pozemků MČ v postavení osoby povinné k dani dle § 5 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- 4.3 Pozemek Landia je osvobozen od daně z přidané hodnoty dle § 55a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- 4.4 Smluvní strany prohlašují, že přestože je výměra i hodnota směřovaných pozemků rozdílná, výslovně se dohodly, že v souvislosti se směnou dle této Smlouvy nepožadují žádné finanční vypořádání a nic si vzájemně nedluží.

V.**Závěrečná ustanovení**

- 5.1 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv, v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění Smlouvy v registru smluv zajistí MČ.
- 5.2 Vztahy touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí právním řádem České republiky, zejm. Občanským zákoníkem.
- 5.3 Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky, podepsanými oběma Smluvními stranami.
- 5.4 Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž jeden obdrží Katastrální úřad, dva MČ a jeden Landia.
- 5.5 Uzavření této Smlouvy bylo schváleno usnesením Zastupitelstva městské části Praha 14 č. 032 /ZMČ/2026 ze dne 16. 4 . 2026.
- 5.6 Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a na důkaz toho připojují níže své podpisy.

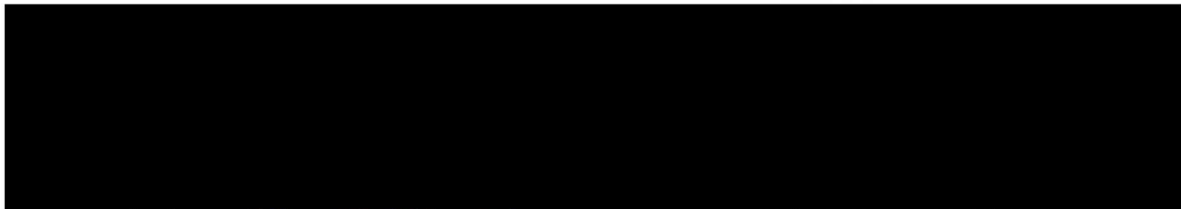
Přílohy: č. 1 – znalecký posudek č. 6636-110/25 a č. 6635-109/25
č. 2 – usnesení č. 032 /ZMČ/2026

MČ:

V Praze dne - 7. 05. 2026

Landia:

V Praze dne 06 -05- 2026



Landia - V Čeňku s.r.o.

Evropská 810/136, Praha 6 160 00

IČ: 290 30 315

ZNALECKÝ POSUDEK č. 6636 – 110 / 25

o ceně nemovitosti – souboru pozemků pč. 2575/443, pč. 2802/5, pč. 2575/489, pč. 2574/148, pč. 2574/173, pč. 2574/169, pč. 2574/165, pč. 2575/498

na kat. území Kyje, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Zadavatel posudku: Městská část Praha 14

Účel posudku: zjištění ceny pro účely směny

Předpis pro ocenění: Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a Vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb a č. 345/2015 Sb. a vyhl. č. 53/2016 Sb. a vyhl. č. 443/2016 Sb. a vyhl. č. 457/2017 Sb., vyhl. č. 188/2019 Sb., vyhl. č. 424/2021 Sb. a vyhl. č. 337/2022 Sb. a vyhl. č. 370/2024 Sb.

Znalecký posudek podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitých věcí

Vypracoval: Ing. Ivan Zach

150 00 Praha 5

Prosinec 2025

Počet vyhotovení: 3

Počet stran: 3

Vlastník pozemku

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1

Podklady pro vypracování posudku:

1. Informace zadavatele
2. Katastrální plán
3. Územní plán

N á l e z

Předmětem ocenění je stanovení ceny pozemků pč. pč. 2575/443, pč. 2802/5, pč. 2575/489, pč. 2574/148, pč. 2574/173, pč. 2574/169, pč. 2574/165, pč. 2575/498 na kat. území Kyje.

Jedná se vesměs o špatně využitelné pozemky, zpravidla navazující na pozemky lokálního developera LANDIA – V Čenku, s.r.o.

Pozemky vedené jako orná půda nebo ostatní plocha, často v rozporu mezi územním a metropolitním plánem, nevhodných tvarů, v ochranném pásmu VTL plynovodu, často v územním plánu jako lesní porosty..

Vlastnictví těchto pozemků dává smysl ve funkčním celku s pozemky LANDIA – V Čenku, s.r.o.

P o s u d e k

Na základě zkušeností s převody podobných pozemků stanovují jejich cenu znaleckým odhadem ve výši 30% základní ceny stavebních pozemků uvedených v platné cenové vyhlášce pro oblast Prahy 19 - Kyje

14.252,- Kč/m²

Výsledná cena (Kč/m²)

14.252.- x 0,30 = **4.275,60 Kč/m²**

Pozemek	plocha (m²)	4.275,60	Výsledná cena (Kč)
2575/443	602	4.275,60	2.573.911,20
2802/5	107	4.275,60	457.489,20
2575/489	1.886	4.275,60	8.063.781,60
2574/148	1.320	4.275,60	5.643.792,-
2574/173	59	4.275,60	252.260,40
2574/169	642	4.275,60	2.744.935,20

2574/165	1.482	4.275,60	6.336.439,20
2575/498	84	4.275,60	359.150,40
	6.182		26.432.047,- Kč

Zaokrouhleno (§ 50)

26.432.050,- Kč

(slovy dvacetšestmilionů čtyřicet čtyř tisíc dvacíce padesát korun českých)

Tato zjištěná cena je vypočítána podle platného zákona o oceňování majetku.

Cena za vypracování znaleckého posudku byla smluvena před jeho provedením.

Posudek vypracován dne 2.12. 2025.

Ing. Ivan Zach

155 00 Praha 5



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 20.12.2001 č.j. Spr 7133/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6636 - 110 / 25 znaleckého deníku.

ZNALECKÝ POSUDEK č. 6635 – 109 / 25

o ceně nemovitosti - pozemku pč. 907 -- orná půda

na kat. území Hostavice, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Zadavatel posudku: Městská část Praha 14

Účel posudku: zjištění ceny pro účely směny

Předpis pro ocenění: Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a Vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb. a vyhl. č. 53/2016 Sb. a vyhl. č. 443/2016 Sb. a vyhl. č. 457/2017 Sb., vyhl. č. 188/2019 Sb., vyhl. č. 424/2021 Sb. a vyhl. č. 337/2022 Sb. a vyhl. č. 370/2024 Sb.

Znalecký posudek podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitých věcí

Vypracoval: Ing. Ivan Zach

150 00 Praha 5

Listopad 2025

Počet vyhotovení: 3

Počet stran: 3

Vlastník pozemku

LANDIA – V Čenku, s.r.o., Evropská 810/136, 16000 Praha 6

Podklady pro vypracování posudku:

1. Informace zadavatele
2. Katastrální plán
3. Územní plán

N á l e z

Předmětem ocenění je **stanovení ceny pozemku pč. 907 - zeleň.**

Současný územní plán i připravovaný metropolitní plán počítá s územím pro rekreační účely a zeleň.

P o s u d e k

Jelikož se pozemky tohoto druhu v nabídce ani poptávce nevyskytují, bude ocenění provedeno podle platné cenové vyhlášky.

Pozemky budou oceněny dle § 4, odst 3 platné vyhlášky.

$$ZCU = ZC \times I$$

ZC základní cena pro oblast Prahu, obl. 19 14.252,- Kč/m²

$$I = P_5 \times (1 + \text{suma } P_{1-4})$$

P ₁	Kategorie	- II	zeleň	- 0,10
P ₂	Charakter zastavěnosti	- III	v nezastavěném území	- 0,30
P ₃	Povrch	- II	nezpevněný povrch	- 0,03
P ₄	Ostatní vlivy	- II	bez dalších vlivů	0,00
P ₅	Komerční využití	- I	bez možnosti	0,30

$$I = 0,30 \times (1 - 0,43) = 0,30 \times 0,57 = 0,171$$

$$ZCU = 14.252,- \times 0,171 = 2.437,09 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena pozemku pč. 907

$437,09 \times 10.935\text{m}^2 = \underline{26.649.601,- \text{ Kč}}$

okrouhleno (§ 50)

26.649.600,- Kč

(slovy dvacetšestmilionůšestsetčtyřicetdevětisícšestset korunčeských)

Tato zjištěná cena je vypočítána podle platného zákona o oceňování majetku.

Cena za vypracování znaleckého posudku byla smluvena před jeho provedením.

Posudek vypracován dne 19.11. 2025.

Ing. Ivan Zach

155 00 Praha 5



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 20.12.2001 č.j. Spr 7133/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6635 - 109 / 25 znaleckého deníku.



Městská část Praha 14
Zastupitelstvo městské části

U s n e s e n í

č. 032/ZMČ/2026

17. zasedání Zastupitelstva městské části Praha 14
konaného dne 16.04.2026

k návrhu na uzavření směnné smlouvy se společností Landia - V Čeňku s.r.o.

Zastupitelstvo městské části

I. schvaluje

1. uzavření směnné smlouvy se společností Landia – V Čeňku s.r.o. , IČO 29030315, ve znění dle přílohy č. 1

II. ukládá

1. zajistit uzavření směnné smlouvy dle bodu I.

Zodpovídá: Jiří Zajac, starosta

Termín plnění: 31.07.2026

Na vědomí: OMÚR, OPKČ, OŘEŠ



Doložka z konverze dokumentu do listinné podoby – z moci úřední

Dokument Finální usnesení (78).pdf vznikl převedením elektronického dokumentu do listinného dokumentu pod pořadovým číslem 179081711-194643-260427112024. Vzniklý dokument obsahuje odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: 1

Vstupní dokument byl:

- podepsán kvalifikovaným elektronickým podpisem. Ověření podpisu 20.04.2026 16:36:58. Podpis byl shledán platným a integrity dokumentu nebyla porušena nebo jinak změněna. Ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis bylo provedeno vůči zveřejněnému seznamu zneplatněných certifikátů vydanému k datu 27.04.2026 07:26:44. Údaje o kvalifikovaném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis 33 48 03 CE, který byl vydán kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru ACAeID3.3 - Issuing Certificate, eIdentity a.s. pro podepisující osobu Jiří Zajac, 4891, Městská část Praha 14. Podpis byl označen platným kvalifikovaným časovým razítkem nebo kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem vydaným kvalifikovaným poskytovatelem. Platnost kvalifikovaného časového razítka byla ověřena dne 20.04.2026 16:36:58. Údaje o časovém razítku: 20.04.2026 16:36:58, číslo kvalifikovaného certifikátu pro časové razítko 6A F2 09 C3, kvalifikovaný poskytovatel: ACAeID3 - Root Certificate, eIdentity a.s..
- podepsán kvalifikovaným elektronickým podpisem. Ověření podpisu 23.04.2026 12:27:28. Podpis byl shledán platným a integrity dokumentu nebyla porušena nebo jinak změněna. Ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis bylo provedeno vůči zveřejněnému seznamu zneplatněných certifikátů vydanému k datu 27.04.2026 07:26:44. Údaje o kvalifikovaném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis S2 FC BS 7A, který byl vydán kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru ACAeID3.3 - Issuing Certificate, eIdentity a.s. pro podepisující osobu Mgr. Mária Ševčíková, 9329, Městská část Praha 14. Podpis byl označen platným kvalifikovaným časovým razítkem nebo kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem vydaným kvalifikovaným poskytovatelem. Platnost kvalifikovaného časového razítka byla ověřena dne 23.04.2026 12:27:28. Údaje o časovém razítku: 23.04.2026 12:27:28, číslo kvalifikovaného certifikátu pro časové razítko 6A F2 09 C3, kvalifikovaný poskytovatel: ACAeID3 - Root Certificate, eIdentity a.s..

Dokument neobsahuje vizualizaci podpisu.

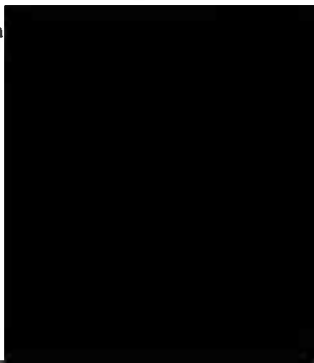
Konverzi provedl subjekt: Městská část Praha 14, IČ: 00231312

Pracoviště: Městská část Praha 14

Datum vyhotovení: 27.04.2026

Jméno, příjmení a podpis úředníka

Otisk úředního razítka:



179081711-194643-260427112024

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.gov.cz/overovacidolozky>.