

## SMĚNNÁ SMLOUVA

ve smyslu ustanovení § 2184 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

**Pavel Krotil,**

nar: [REDACTED]

trvale bytem: [REDACTED], Praha 10 – Dolní Měcholupy, PSČ 111 01

a

**Petr Krotil,**

nar: [REDACTED]

trvale bytem: [REDACTED] Praha 10 – Dolní Měcholupy, PSČ 111 01

*na straně jedné (dále společně jen „Pavel Krotil a Petr Krotil“)*

a

**Městská část Praha - Dolní Měcholupy**

IČ: 00231347

se sídlem: Dolnoměcholupská 168/37, Praha 10 – Dolní Měcholupy, PSČ 111 00

zastoupená: Mgr.A. Jiřím Jindřichem, starostou

*na straně druhé (dále jen „Městská část Praha – Dolní Měcholupy“)*

(společně Pavel Krotil a Petr Krotil a Městská část Praha – Dolní Měcholupy dále jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto směnnou smlouvu (dále jen „smlouva“) ve smyslu § 2184 zákona č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“).

### I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Pavel Krotil a Petr Krotil prohlašují, že jsou podílovými spoluvlastníky (každý spoluvlastní ideální ½) následujících pozemků:
  - pozemku parc č. 637/53 o výměře 2 m<sup>2</sup>, orná půda
  - pozemku parc. č. 637/54 o výměře 27 m<sup>2</sup> orná půda
  - a pozemku parc. č. 637/55 o výměře 19 m<sup>2</sup>, orná půdazapsaných na LV č. 638 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, katastrální území Dolní Měcholupy, (dále jen „**Předmět směny č. 1**“).
2. Městská část Praha – Dolní Měcholupy je na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů a Statutu hl. m. Prahy v oblasti majetku, svěřena do správy nemovitá věc ve vlastnictví hl. m. Prahy, a to:
  - pozemek parc. č. 637/50 o výměře 48 m<sup>2</sup>, orná půda zapsaný na LV č. 573 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, katastrální území Dolní Měcholupy (dále jen „**Předmět směny č. 2**“).
3. Pavel Krotil a Petr Krotil prohlašují, že Předmět směny č. 1:
  - a) řádně nabyli, nejsou nijak omezeni v nakládání s ním a jsou oprávněni Předmět směny č. 1 převést touto smlouvou;

- b) není (ani jeho část) zatížen žádným věcným právem, předběžným opatřením, nebo jiným zatížením či omezením;
- c) není jim známo, že by byla podána jakákoli žaloba v souvislosti Předmětem směny č. 1;
- d) není předmětem žádných nájemních či jiných užívacích či požívacích práv třetích osob;
- e) neprobíhá ani dle jejich vědomí nehrozí jakékoli soudní či správní řízení, jímž by mohl být Předmět směny č. 1 dotčen;
- f) není předmětem exekučního řízení nebo výkonu rozhodnutí, soudcovského zástavního práva, zajištění státním zástupcem, veřejné dražby, ani nenáleží do majetkové podstaty a nebyl (ani žádná jeho část nebyla) vložen do základního kapitálu obchodní korporace nebo družstva;
- g) neexistuje žádný dluh v souvislosti s Předmětem směny č. 1 anebo dluh, který by byl zajištěn zástavním právem či jinou jistotou váznoucí na Předmětu směny č. 1;
- h) není předmětem žádných výzev, rozhodnutí či jiných nápravných opatření uložených veřejnoprávními institucemi ani žádných jiných sankcí;
- i) není předmětem nevypořádaného restitučního nároku;
- j) je prost jakýchkoli vad.

4. Městská část Praha – Dolní Měcholupy prohlašuje, že Předmět směny č. 2:

- a) řádně nabyta (resp. byl jí svěřen do správy), není nijak omezena v nakládání s ním a je oprávněna Předmět směny č. 2 převést touto smlouvou;
- b) není (ani jeho část) zatížen žádným věcným právem, předběžným opatřením, nebo jiným zatížením či omezením;
- c) není jí známo, že by byla podána jakákoli žaloba v souvislosti s Předmětem směny č. 2;
- d) neprobíhá ani dle jejího vědomí nehrozí jakékoli soudní či správní řízení, jímž by mohl být Předmět směny č. 2 dotčen;
- e) není předmětem exekučního řízení nebo výkonu rozhodnutí, soudcovského zástavního práva, zajištění státním zástupcem, veřejné dražby, ani nenáleží do majetkové podstaty a nebyl (ani žádná jeho část nebyla) vložen do základního kapitálu obchodní korporace nebo družstva;
- f) neexistuje žádný dluh v souvislosti s Předmětem směny č. 2 nebo dluh, který by byl zajištěn zástavním právem či jinou jistotou váznoucí na Předmětu směny č. 2;
- g) není předmětem žádných výzev, rozhodnutí či jiných nápravných opatření uložených veřejnoprávními institucemi ani žádných jiných sankcí;
- h) není předmětem nevypořádaného restitučního nároku;
- i) je prost jakýchkoli vad.

## II. SMĚNA

1. Na základě této smlouvy Pavel Krotíl a Petr Krotíl směňují s Městskou částí Praha – Dolní Měcholupy Předmět směny č. 1 za Předmět směny č. 2 a Městská část Praha – Dolní Měcholupy směňuje s Pavlem Krotilem a Petrem Krotilem Předmět směny č. 2 za Předmět směny č. 1. Předmět směny č. 1 tedy Pavel Krotíl a Petr Krotíl tímto převádí a Městská část Praha – Dolní Měcholupy ho nabývá do vlastnictví Hlavního města Prahy a své svěřené správy. Předmět směny č. 2 Městská část převádí a Pavel Krotíl a Petr Krotíl ho nabývají do svého podílového spoluvlastnictví, kdy Pavel Krotíl nabývá ideální  $\frac{1}{2}$  pozemků tvořících Předmět směny č. 2 a Petr Krotíl nabývá ideální  $\frac{1}{2}$  pozemků tvořících Předmět směny č. 2.

2. Smluvní strany se shodly, že směna Předmětu č. 1 a Předmětu č. 2 bude provedena bez vzájemného finančního vypořádání, v souladu s důvodovou zprávou, která byla v návaznosti na znalecký posudek ze dne 27.1.2026 vypracovaná XP invest s.r.o., a která tvoří k otázce finančního vypořádání byla vypracována a tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
3. obvyklé ceny Předmětu směny č. 1 a Předmětu směny č. 2 dosahují stejné výše, a proto smluvní strany prohlašují, že jejich závazky jsou z této smlouvy tímto zcela vyrovnány.
4. Smluvní strany se dohodly, že Předměty směny, tj. pozemky, budou druhé smluvní straně předány nejpozději do deseti (10) dnů ode dne zápisu vlastnického práva nových vlastníků do katastru nemovitostí. O předání předmětů směny bude vyhotoven předávací protokol.

### III. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Smluvní strany se dohodly, že nebezpečí škody přechází z Petra Krotila a Pavla Krotila na Městskou část Praha – Dolní Měcholupy v případě Předmětu směny č. 1 a z Městské části Praha – Dolní Měcholupy na Petra Krotila a Pavla Krotila v případě Předmětu směny č. 2 v den převzetí předmětů směny.
2. Dojde-li k nahodilé zkáze na Předmětu směny č. 1 či na Předmětu směny č. 2 před přechodem nebezpečí škody na Předmětu směny, hledí se na smlouvu, jako by nebyla uzavřena.
3. Smluvní strany se stanou vlastníky předmětů směny zápisem vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, a to se zpětným účinkem ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.
4. Strany se dále zavazují, že od podpisu této smlouvy do dne povolení vkladu vlastnického práva k nemovitostem nebudou činit žádné úkony, které by vlastnické právo k předmětům směny jakkoli zcizovaly, omezovaly nebo nemovitosti zatěžovaly, ani žádné jiné právní ani faktické úkony, kterými by došlo k umenšení hodnoty předmětů směny nebo jejich jinému poškození. V případě porušení této povinnosti je strana, která se porušení nedopustila, oprávněna od této smlouvy odstoupit.

### IV. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

1. Smluvní strany souhlasí, aby po provedeném řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí byl příslušným katastrálním úřadem proveden zápis vlastnického práva ke směněným pozemkům dle této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá příslušnému Katastrálnímu úřadu Městská část Praha – Dolní Měcholupy, a to nejdéle do deseti (10) dnů po schválení této smlouvy Magistrátem hl. m. Prahy. Správní poplatek za vklad vlastnického práva uhradí Městská část Praha – Dolní Měcholupy.
3. Pokud by byl příslušným katastrálním úřadem návrh na vklad vlastnického práva k prodáváním nemovitostem dle této smlouvy pravomocně zamítnut nebo řízení o něm pravomocně zastaveno, smluvní strany prohlašují, že jsou nadále vázány svými projevy vůle směniti pozemky a zavazují se pro tento případ ve vzájemné součinnosti uzavřít do čtrnácti (14) dnů od pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu novou směnnou smlouvu anebo dodatek splňující podmínky nebo požadavky příslušného katastrálního úřadu pro povolení vkladu, případně tuto směnnou smlouvu či návrh na vklad náležitě doplnit dle pokynu příslušného katastrálního úřadu.

## V. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Smluvní strany svým podpisem stvrzují, že si dohodu před uzavřením přečetli a s jejím obsahem souhlasí.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž jeden obdrží Pavel Krotíl, jeden obdrží Petr Krotíl, jeden je určen pro potřeby Městské části Praha – Dolní Měcholupy a jeden je určen pro katastrální úřad.
3. Pokud by jednotlivá ustanovení této smlouvy či její části byla neplatná či neúčinná nebo se neplatnými či neúčinnými stala, nebude tím dotčena platnost, resp. účinnost této smlouvy jako celku. Smluvní strany se zavazují, že do deseti (10) dnů po doručení výzvy druhé smluvní strany neplatné či neúčinné ustanovení nahradí platným a účinným, které se pokud možno blíží hospodářskému účelu neplatného resp. neúčinného ustanovení a uzavřou s úředně ověřenými podpisy směnnou smlouvu ve znění shodném s touto smlouvou (s výjimkou případných neplatných ustanovení) a při zohlednění již naplněných ustanovení.
4. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran ve formě číslovaných dodatků této smlouvy podepsaných smluvními stranami s tím, že změna méně přísnou formou se vylučuje.
5. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem oběma stranami této smlouvy a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
6. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto hlavní město Praha potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo Městské části Praha – Dolní Měcholupy usnesením č. 26/4 ze dne 26.1.2026.

Příloha č. 1: Důvodová zpráva k žádosti o schválení směny pozemků bez finančního vyrovnání

V Praze dne 13 -05- 2026

.....  
Pavel Krotíl

V Praze dne 11 -05- 2026

.....  
Petr Krotíl

V Praze dne 13 -05- 2026

.....  
Mgr. A. ....  
za Městskou částí Praha – Dolní Měcholupy

## DŮVODOVÁ ZPRÁVA

k žádosti o schválení směny pozemků bez finančního vyrovnání

### Identifikace předmětu směny

Městská část Praha – Dolní Měcholupy žádá hlavní město Prahu o schválení majetkoprávní dispozice – směny pozemků mezi městskou částí a fyzickými osobami, a to:

#### Pozemky ve vlastnictví fyzických osob (LV 638):

- parc. č. 637/53 o výměře 2 m<sup>2</sup>
- parc. č. 637/54 o výměře 27 m<sup>2</sup>
- parc. č. 637/55 o výměře 19 m<sup>2</sup>

#### Pozemek ve vlastnictví MČ Praha – Dolní Měcholupy (LV 573):

- parc. č. 637/50 o výměře 48 m<sup>2</sup>

Směna byla projednána a schválena Radou městské části a následně Zastupitelstvem městské části usnesením č. 26/4 ze dne 26. 1. 2026.

### Důvod směny a veřejný zájem

Městská část zahájila již v roce 2022 jednání s vlastníky dotčených pozemků za účelem majetkoprávního vypořádání potřebného pro realizaci **veřejně prospěšné stavby – cyklostezky**.

Pozemky ve vlastnictví fyzických osob se nacházely v trase plánované cyklostezky a byly nezbytné pro její realizaci. Bez majetkoprávního vypořádání nebylo možné stavbu realizovat ani zkolaudovat.

Směna byla zvolena jako nejvhodnější způsob vypořádání, protože:

- umožnila realizaci dopravní infrastruktury sloužící veřejnosti,
- minimalizovala zásah do vlastnických práv dotčených osob,
- předešla nutnosti vyvlastnění,
- byla ekonomicky i časově nejefektivnějším řešením.

Cyklostezka byla následně vybudována a je již řádně dokončena a zkolaudována. Stavba slouží veřejnosti a je využívána pro bezmotorovou dopravu a rekreační účely.

### Původní ocenění a princip ekvivalence

Pro účely směny byl společností Foltánek s.r.o., Perucká 1, Praha 2, 120 00, ověřeným úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem Ing. Dalimilem Foltánkem (číslo položky seznamu úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem 2189/2003) a znalecké posudky č. 16371-1013/2022 a č.003795/2026.

Na jejich základě byla hodnota směřovaných pozemků stanovena jako ekvivalentní, tedy bez finančního vyrovnání mezi účastníky směny. Na tomto principu byla směna schválena orgány městské části.

Důležité je, že v době schvalování:

- pozemky měly charakter orné půdy,
- jejich hodnota odpovídala zemědělskému využití,
- vyrovnanost směny byla objektivně prokázána znaleckým posudkem.

### **Změna hodnoty pozemků**

Oddělení částí pozemků a dokončení směny nebylo možné provést před realizací cyklostezky, neboť převod částí pozemků vyžaduje geometrický plán vycházející ze skutečného provedení stavby. Přesné vymezení dotčených ploch bylo možné určit až po vytyčení a zaměření stavby v terénu, které je podkladem pro zápis změny vlastnického práva do katastru nemovitostí.

V mezidobí však došlo k realizaci veřejně prospěšné stavby – cyklostezky. V důsledku této stavby došlo ke změně charakteru dotčených pozemků, které již nejsou zemědělskou půdou.

Nový znalecký posudek č. 003795/2026 stanovil novou hodnotu pozemků, přičemž vyčíslil rozdíl ve prospěch městské části ve výši 40.720,- Kč.

Tento rozdíl však nevznikl:

- tržním vývojem,
- změnou územního plánu,
- ani jednáním vlastníků,

ale výhradně realizací stavby cyklostezky financované městskou částí.

### **Odůvodnění nepožadování finančního doplatku**

Městská část nemá zájem požadovat po fyzických osobách finanční doplatek, a to z následujících důvodů:

#### **1. Původní směna byla schválena jako hodnotově vyrovnaná**

Orgány městské části rozhodovali na základě odborného posudku a principu ekvivalence. Účastníci směny jednali v dobré víře, že se jedná o vyrovnanou dispozici.

#### **2. Rozdíl hodnot vzniku výlučně investiční činnosti městské části**

Navýšení hodnoty pozemků je přímým důsledkem veřejné investice (cyklostezky). Požadavek doplatku by fakticky znamenal, že by vlastníci hradili část nákladů veřejné infrastruktury, kterou nepožadovali a jejíž realizaci nemohli ovlivnit.

#### **3. Cílem směny byla možnost realizace veřejně prospěšné stavby**

Smyslem dispozice bylo umožnit realizaci veřejně prospěšné stavby v dopravní infrastruktuře, nikoliv ekonomický zisk městské části.

#### 4. Hospodárnost a proporcionalita

Požadování doplatku by bylo v rozporu s principem dobré správy a legitimního očekávání účastníků, neboť by zpětně měnilo podmínky dříve schválené směny pouze v důsledku realizace veřejné investice.

#### 5. Ochrana legitimního očekávání a dobré víry vlastníků

Směna představovala konsensuální řešení. Pokud by byl nyní doplatek požadován, jednalo by se fakticky o zhoršení postavení vlastníků, kteří umožnili realizaci veřejně prospěšné stavby dobrovolně.

### Závěr

Městská část konstatuje, že:

- směna byla od počátku připravována a schválena jako hodnotově vyrovnaná,
- změna ceny pozemků je výhradně důsledkem realizace veřejně prospěšné stavby,
- nepožadování doplatku nepředstavuje nehospodárné nakládání s majetkem, ale odpovídá původnímu rozhodnutí orgánů městské části i principům dobré správy.

Z těchto důvodů městská část navrhuje, aby hlavní město Praha schválilo směnu pozemků **bez finančního vyrovnání**.

Vypracovali: JUDr. PhDr. Melinda Vrajíková, LL.M., MBA, JUDr. Ing. Petr Vltavský, Mgr. Tereza Doležalová, právní skupina MČ Praha – Dolní Měcholupy

V Praze dne 12.2.2026



1911

1911

1911