

Odborné vyjádření

Ke směně

Č.j. MAP_25_430

Odborné vyjádření je zpracováno na žádost odboru majetkového MMO
ze dne 29.07.2025

Odborné vyjádření je zpracováno na podkladu žádosti
ze dne 04.11.2024

Za odbor majetkový MMO: Ing. Eva Tošenovjanová, eva.tosenovjanova@ostrava.cz

Za MAPPa: Ing. Jiří Pásek, [REDACTED]

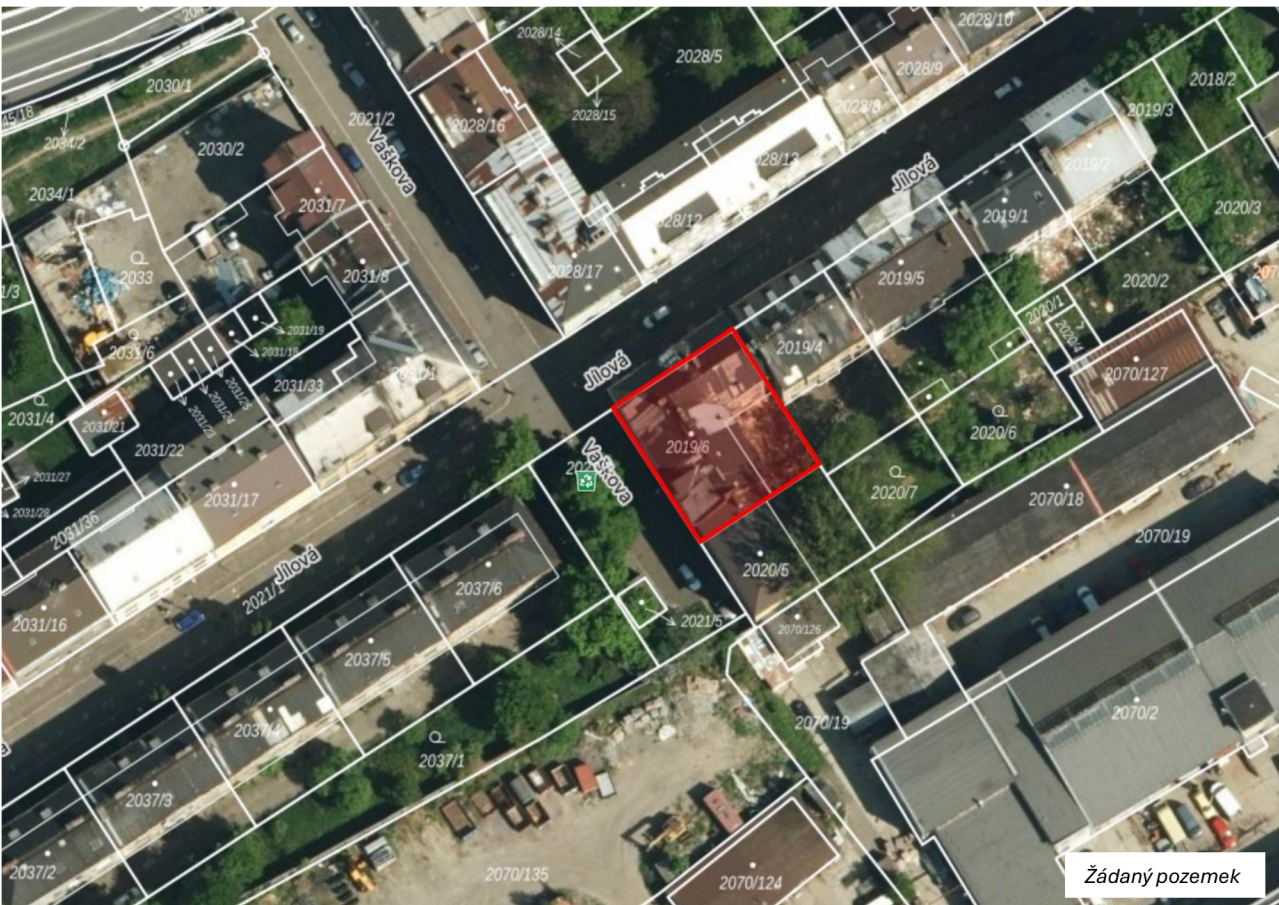
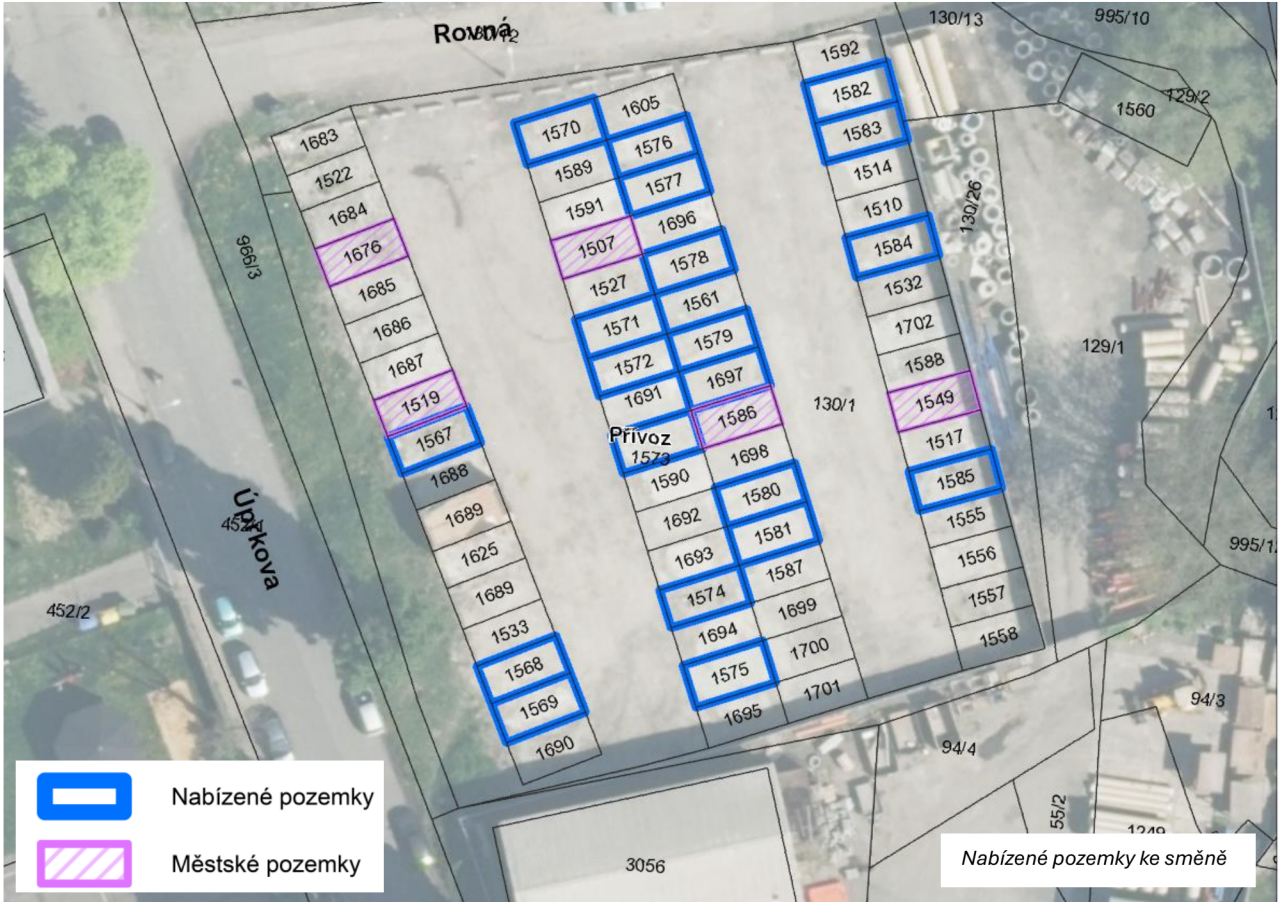
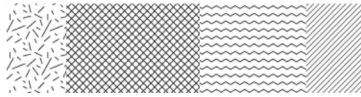
V Ostravě dne: 04.08.2025

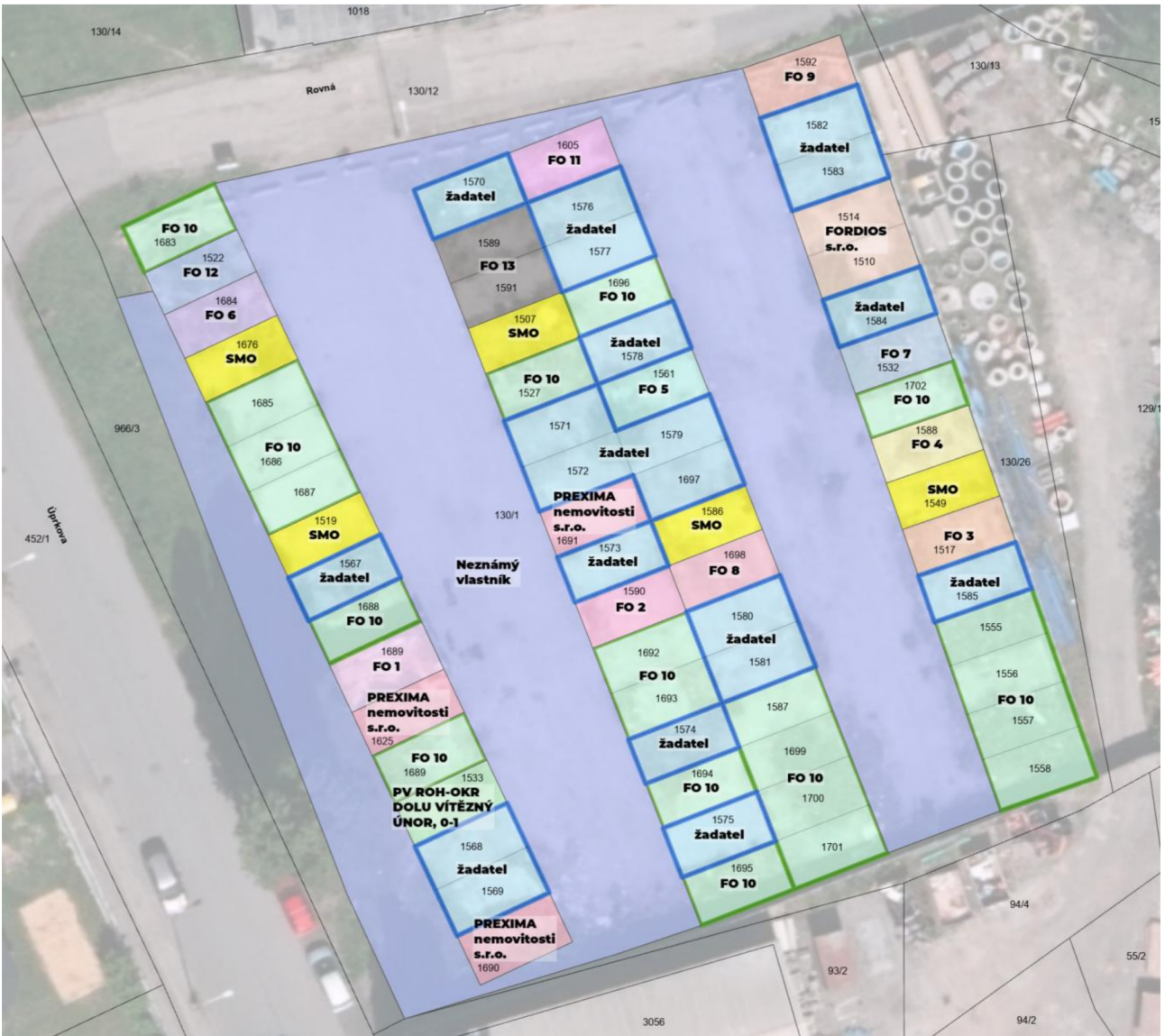
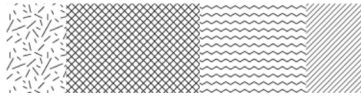
Vyjádření se vztahuje k žádosti o aktualizaci stanoviska MAP_24_707 ze dne 13.11.2024, týkajícího se směny nemovitých věcí, a to v návaznosti na změnu majetkoprávních vztahů:

- pozemek s parc. č. 2019/6, jehož součástí je stavba s č.p. 1759, bytový dům v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava ve vlastnictví statutárního města Ostrava, svěřené městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz
za
- Pozemky v k.ú. Přívoz, obec Ostrava, ve vlastnictví Žadatele, a to:
 - p. p. č. 1567 ost. plocha, jiná plocha o výměře 21 m²
 - p. p. č. 1568 ost. plocha, jiná plocha o výměře 21 m²
 - p. p. č. 1569 ost. plocha, jiná plocha o výměře 22 m²
 - p. p. č. 1570 ost. plocha, jiná plocha o výměře 23 m²
 - p. p. č. 1571 ost. plocha, jiná plocha o výměře 21 m²
 - p. p. č. 1572 ost. plocha, jiná plocha o výměře 20 m²
 - p. p. č. 1573 ost. plocha, jiná plocha o výměře 21 m²
 - p. p. č. 1574 ost. plocha, jiná plocha o výměře 20 m²
 - p. p. č. 1575 ost. plocha, jiná plocha o výměře 23 m²
 - p. p. č. 1576 ost. plocha, jiná plocha o výměře 20 m²
 - p. p. č. 1577 ost. plocha, jiná plocha o výměře 21 m²
 - p. p. č. 1578 ost. plocha, jiná plocha o výměře 22 m²
 - p. p. č. 1579 ost. plocha, jiná plocha o výměře 20 m²
 - p. p. č. 1580 ost. plocha, jiná plocha o výměře 21 m²
 - p. p. č. 1581 ost. plocha, jiná plocha o výměře 21 m²
 - p. p. č. 1582 ost. plocha, jiná plocha o výměře 22 m²
 - p. p. č. 1583 ost. plocha, jiná plocha o výměře 21 m²
 - p. p. č. 1584 ost. plocha, jiná plocha o výměře 22 m²
 - p. p. č. 1585 ost. plocha, jiná plocha o výměře 21 m²
 - p. p. č. 1697 ost. plocha, jiná plocha o výměře 21 m²

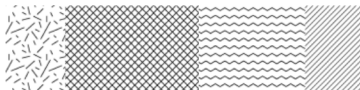
Záměr žadatele je rekonstrukce bytového domu s č.p. 1759, který je předmětem žádosti a sousedí s bytovým domem s č.p. 2032, jenž je ve vlastnictví žadatele.

Záměr MOb je získat všechny pozemky po zbouraných garážích a rozvíjet lokalitu kolem Waldorfské základní a mateřské školy.














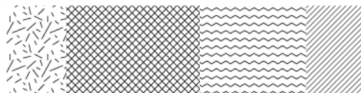


Majetkoprávní vztahy lokalita Úprkova

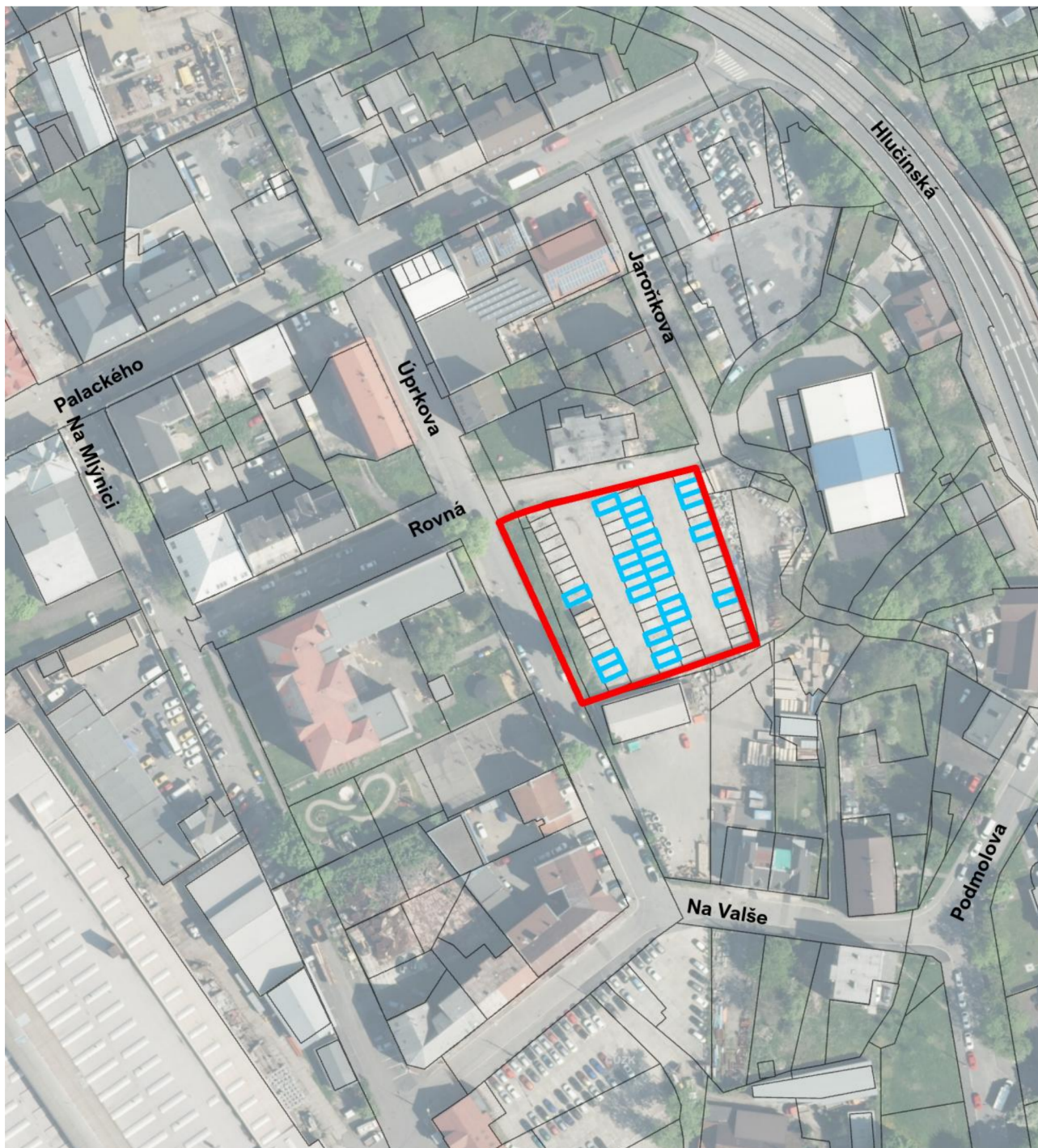


Majetkoprávní vztahy lokalita Jitová

	Statutární město Ostrava		Moravskoslezský kraj
	SMO, svěřeno MOb		Česká republika
	SMO, svěřeno příspěvkovým organizacím		Právnícké osoby
	Asental Land, s.r.o.		Fyzické osoby
	Ředitelství silnic a dálnic ČR		Státní pozemkový úřad
	Správa silnic Moravskoslezského kraje, příspěvková organizace		

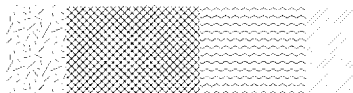


Ve věci směny pozemků po odstraněných garážích, které jsou předmětem žádosti



Město by mělo logicky scelovat pozemky s potenciálem rozvoje, nebo transformace především v nestabilizovaných lokalitách. Nabízené pozemky jsou součástí stavebního bloku, celkově areál po bývalých garážích utváří zastavitelnou plochu.

Městský obvod usiluje o získání pozemků z důvodu opakovaného výskytu nelegálních skládek a celkově z důvodu neuspokojivého stavu území. Tato zastavitelná plocha je vhodná na dostavbu objektem, který bude odpovídat charakteru území s převažující funkcí bydlení.

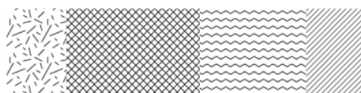


Předmětnou zastavitelnou plochu lze efektivně využít pouze za předpokladu dostatečného množství pozemků ve vlastnictví města. Toto území má potenciál ovlivnit širší okolí, kde se již dnes nachází proluky a další zastavitelné plochy ve vlastnictví města.

Majetkově sjednocený stavební blok lze po stanovení prostorové regulace nabídnout k prodeji. Zamýšlené využití by mělo přispět ke kultivaci území a zamezit výstavbě, jež by mohla dále zhoršit jeho současný nevyhovující stav.

Během přípravy směny došlo v daném území ke skoupení většího množství pozemků po zrušených garážích soukromou osobou (FO 10), jež nyní drží přibližně 17 % plochy pomyslného stavebního bloku.

VLASTNÍK	PLOCHA (m ²)	POMĚR VLASTNICTVÍ
Neznámý vlastník	1248,6	48 %
Žadatel	422,6	16 %
FO 10	449,09	17 %
SMO	103,8	4 %
PREXIMA nemovitosti s.r.o.	65,0	2 %
FO 13	40,9	2 %
FORDIOS s.r.o.	41,1	2 %
FO 1	23,2	<1 %
FO 2	20,9388	<1 %
FO 3	21,3979	<1 %
FO 4	20,4273	<1 %
FO 5	21,2550	<1 %
FO 6	20,8555	<1 %
FO 7	21,6320	<1 %
FO 8	20,9388	<1 %
FO 8	23,0797	<1 %
FO 9	20,9388	<1 %
PV ROH-OKR DOLU VÍTĚZNÝ ÚNOR, 0-1	20,5356	<1 %
FO 11	22,5803	<1 %
FO 12	19,9127	<1 %
Celkem	2627,9	100 %



Ve věci směny předmětných pozemků za obytný dům s č.p.1759

Obytný dům má významnou architektonickou hodnotu, významně určuje charakter lokality, a proto rekonstrukce nesmí vést ke snížení architektonické hodnoty. Je třeba zachovat výraz fasády, zabránit potlačení jejích charakteristických prvků a vyvarovat se zásadních objemových změn směrem do uličního prostoru.

Pro zajištění rozvoje této lokality je nezbytné zahrnout do smlouvy harmonogram rekonstrukce nebo termín, do kterého bude funkce bydlení uvedena do provozu.

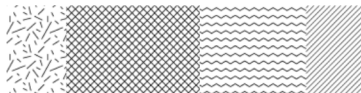
Základní funkcí objektu musí i nadále zůstat bydlení, které bude odpovídat nejen potřebám lokality, ale i strategickému plánu obvodu.



Google Street View, 2012



Předmětný objekt 2024



V případě, že v objektu bude převažovat funkce bydlení a rekonstrukce bytového domu bude respektovat jeho architektonickou hodnotu pak souhlasíme se s měnou.

S ohledem na významný vliv objektu na podobu a fungování přilehlých veřejných prostranství případně v širším pohledu i lokality, doporučujeme, aby byla zajištěna rekonstrukce objektu v krátkodobém horizontu.

K předmětným věcem se MAPPa již vyjadřovala ve vyjádření **MAP350/2022**, **MAP358/2022** a **MAP_24_707**, kde MAPPa souhlasila se směnou v případě dodržení stanovených podmínek, že rekonstrukce musí respektovat architektonickou hodnotu objektu a zároveň musí být směna podmíněna stanovením termínu rekonstrukce.