

Důvodová zpráva:

Zastupitelstvu městské části jsou předkládány podklady pro vytvoření nových nájemních smluv a cenových výměr nájemného z pozemků a nemovitostí ve svěřené správě MČ.

Důvodem pro zahájení procesu tvorby nových nájemních smluv vč. úpravy nájemného je narovnání podmínek nájmu starších a nových nájemních smluv.

Od roku 2005 je výše nájemného nezměněná a již neodráží skutečné tržní ceny za pronájem nemovitostí. Některé z dosud platných nájemních smluv byly uzavřeny dokonce již v roce 2001. MČ Praha – Dolní Chabry svým usnesením č. **0345/005/Rady MČ ze dne 17.1.2005** stanovila ceny za pronájem pozemků:

- nájemné za plochy užívané v zahrádkářských osadách 7,- Kč/m²/rok
- nájemné za plochy užívané v ostatních případech 30,- Kč/m²/rok
- nájemné pro trvale vyhrazená parkovací místa 250,- Kč/m²/rok
- nájemné za pozemek sloužící k podnikání dle nejvyšší nabídky určené ve výběrovém řízení

Podle tehdy navržených cen se následně uzavíraly všechny nové nájemní smlouvy, a to až do roku 2021.

Ceny zakotvené v roce 2005 nejen že již neodrážely současnou výši tržního nájemného, hodnotu pronajímaných pozemků, ale jejich neodpovídající výše byla i častým předmětem upozornění jak od orgánů hl. m. Prahy na zastaralé finanční předpisy, tak i upozorněním auditu hl. m. Prahy na rozpor s péčí rádného hospodáře.

Rovněž při srovnání s podobnými plochami, které pronajímají sousední či rozlohou podobné městské část hl. m. Prahy, jako jsou Dolní Chabry, vychází, že výše předepsaného nájemného je nižší.

Při podrobném procházení smluv v souvislosti s přípravou podkladů bylo zjištěno, že v mnoha případech rozloha pozemků neodpovídá skutečné pronajímané ploše či využití. Rovněž výše stanoveného nájemného neodpovídá charakteru a bonitě pozemku. Menší část Nájemních smluv byla s inflační doložkou, větší část smluv inflační doložku neměla a tím docházelo k ještě větší disproporci v cenách.

Proto se městská část rozhodla posoudit ceny nájemného, zrevidovat a vytvořit nové nájemní smlouvy, případně dodatky ke stávajícím nájemním smlouvám.

Na základě informací **Cenového věstníku č. 25/2022** ze dne 15. prosince 2022, Přílohy č. 1 k usnesení Rady HMP č. 1858 ze dne 1.8.2022, růstu výše inflace a faktu, že od 17.1.2005 nedošlo k navýšení cen za pronájem pozemků na k.ú. Dolní Chabry se Rada MČ rozhodla

upravit ceny za pronájem pozemků na k.ú. Dolní Chabry s poukázáním na skutečné tržní ceny nájemného z pozemků.

Citace z přílohy č. 1 k usnesení Rady HMP č. 1858 ze dne 1.8.2022:

G. Pronájem pozemků, které nejsou pozemními komunikacemi

- u pronájmu pozemků pro účely podnikání, činí výše nájmu 5 % z ceny pozemku za m² a rok, uvedené v cenové mapě stavebních pozemků hl. m. Prahy. Pokud není cena za m² pro konkrétní pozemek v cenové mapě pozemků hl. m. Prahy uvedena, bude cena za m² stanovena dle nejbližšího umístěného oceněného pozemku v cenové mapě stavebních pozemků hl. m. Prahy. **Minimální sazba činí 250,00 Kč/m²/rok.**
- pozemky, které neslouží nájemci k podnikání **200 Kč/m²/rok**

c) samostatné pozemky užívané k rekreačním účelům (nezastavěné stavbou pro individuální rekreaci a netvořící jeden funkční celek s pozemky zastavěnými stavbami určenými pro bydlení nájemce) včetně pozemků, které jsou součástí zahrádkářské osady.

20,- Kč/m²/rok

B. Pronájem komunikací pro trvale vyhrazená parkovací místa

- a) pro vozidla fyzických a právnických osob 500,- Kč/m²/rok
b) pro držitele průkazu ZTP a ZTP/P a právní subjekty, jejichž účelem zřízení či předmětem činnosti je pomoc zdravotně postiženým bezplatně

Citace z Cenového věstníku MF ČR č. 25/2022 ze dne 15. prosince 2022

Na základě Výměru MF č. 01/2023 ze dne 15. prosince 2022, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, oddíl A – Maximální ceny stanovené MF, byla maximální cena nájemného pro příslušnou obec stanovena pro Prahu ve výši 147,- Kč/m²/rok.

Postupy a metody zjištění tržních cen nájemného

Stěžejním podkladem pro stanovení základního jednotkového nájemného byla Příloha č.1 k usnesení Rady HMP č. 1858 ze dne 1.8.2022 (výňatek viz výše), dále bylo v návrhu zohledněna okrajová poloha MČ Dolní Chabry, způsob využití pozemku, případný přínos nájemce pro ostatní občany MČ a také sociální hledisko. Dále bylo přihlédnuto ke zkušenostem podobně velkých městských částí hlavního města.

Pro ověření aktuálně platných, tržních cen nájemného byla také oslovena znalkyně Bc. Zuzana Kožíšková, Na Rozdílu 366/34, 160 00 Praha 6, IČO 19845979, která je expertní odhadkyní s oprávněním k oceňování majetku. Paní Kožíšková následně vypracovala „Odborné vyjádření – Stanovení tržní hodnoty nájemného pozemků v katastrálním území Dolní Chabry“. Pro zpracování Odborného vyjádření bylo vytipováno 13 referenčních pozemků, které zastupovaly průřez typů pronajímaných pozemků jak z hlediska jejich polohy či funkčního využití, tak i z hlediska vztahů k okolním nemovitostem (viz příloha).

Závěr:

Postupem dle navržené směrnice „Pravidla pro dlouhodobé pronájmy pozemků svěřených do správy městské části Praha – Dolní Chabry“ dojde k postupnému narovnání podmínek pronájmů pozemků, nastavení nájemních vztahů v souladu s platnou legislativou a odstranění případných administrativních pochybení. Dodatečné výnosy z úpravy nájemného budou MČ použity v rámci rozpočtu MČ na posílení financování např. dětských aktivit, kulturní a sportovní činnosti, podpoře aktivit seniorů či ke zkvalitnění veřejné infrastruktury na území městské části.

Přílohy: Návrh směrnice Pravidla pro dlouhodobé pronájmy pozemků svěřených do správy městské části Praha – Dolní Chabry
Odborné vyjádření – Stanovení tržní hodnoty nájemného
Usnesení RMČ č. 0345_005_Rady MČ ze dne 17.1.2005
Příloha č.1 k usnesení Rady HMP č. 1858 ze dne 1.8.2022
Cenový-vestník-č. 1_2023 celé znění
Cenový vestník MF č. 01_2023 část I. max. nájemné pro danou obec
Odborné vyjádření – Stanovení tržní hodnoty nájemného

Předkladatel: Dr. Ing. Přemysl Vávra

Zpracovatel: Martina Bahou Procházková, Stanislav Vyšín, Dr. Ing. Přemysl Vávra