MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA-DOLNÍ CHABRY
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA-DOLNÍ CHABRY

Pravidla pro dlouhodobé pronájmy pozemků svěřených do správy městské části Praha - Dolní Chabry

(dále jen jako „**Pravidla**“)

Evidenční číslo	**SM 45**
Verze číslo	**2**
Účinnost od	**01. 05. 2025**
Č.j.	**MCPCH 02132/2025**

Obsah

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ ... 2
1.1. Účel Pravidel ... 2
1.2. Rozsah působnosti ... 2
1.3. Použité zkratky a pojmy ... 2
2. OBECNÁ PRAVIDLA ... 3
2.1. Pronajímání pozemků na základě nabídkového řízení ... 3
2.2. Pronajímání pozemků bez nabídkového řízení ... 4
2.3. Předložení žádosti o pronájem pozemku ... 5
2.4. Schválení konkrétního pronájmu a uzavření nájemní smlouvy ... 5
3. VÝŠE NÁJEMNÉHO ... 6
3.1. Stanovení výše nájemného ... 6
3.2. Inflační doložka ... 6
4. PŘECHODNÁ USTANOVENÍ ... 7
5. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ ... 7
6. PŘÍLOHY ... 9
Příloha č. 1 - Výňatek z Přílohy č. 1 k usnesení Radv HMP č. 1858 ze dne 1.8.2022 ... 9
Příloha č. 2 – Základní výše nájemného 2025 ... 9
Příloha č. 3 - Vzor Žádosti o pronájem pozemku ... 9
Příloha č. 4 – Vzor nájemní smlouvy uzavírané pro pozemky sloužící k podnikání ... 9
Příloha č. 5 – Vzor nájemní smlouvy uzavírané pro pozemky nesloužící k podnikání ... 9

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. Účel Pravidel

Tato Pravidla upravují proces uzavírání smluv o dlouhodobého pronájmu pozemků, které jsou svěřeny do správy MČ Dolní Chabry, fyzickým či právnickým osobám a určují pravidla pro stanovení výše nájemného za užívání těchto pozemků.

1.2. Rozsah působnosti

Pravidla jsou závazná pro představitele a zaměstnance MČ Dolní Chabry, kteří při výkonu funkce nebo své pracovní náplně vstupují do rozhodovacích procesů souvisejících s pronájmem pozemků svěřených do správy MČ Dolní Chabry.

1.3. Použité zkratky a pojmy

Pravidla	Pravidla pronájmu pozemků svěřených do správy MČ Dolní Chabry a zásady určení minimální výše nájemného
Dlouhodobý pronájem	Pronájem na více než 364 kalendářních dnů nebo opakovaný pronájem, kdy mezi ukončením předchozího pronájmu a začátkem nového pronájmu je kratší doba než doba trvání původního pronájmu
MČ Dolní Chabry	Městská část Praha – Dolní Chabry
ÚMČ	Úřad městské části Dolní Chabry
Žadatel	Fyzická nebo právnická osoba, která předloží ÚMČ písemnou žádost o pronájem pozemků
Nájemce	Fyzická nebo právnická osoba, jíž svědčí užívací právo k věci či části věci na základě nájemní smlouvy
Žádost o pronájem pozemků	Písemná žádost o uzavření nájemní smlouvy na konkrétní pozemek
Pozemek	Pozemek nebo pozemky, které jsou svěřeny do správy MČ Dolní Chabry
Nabídkové řízení	Nabídkové řízení představuje informaci MČ Dolní Chabry o plánovaném pronájmu pozemku, a to včetně základních podmínek pronájmu, jako jsou uvedení parc. č. pozemku, umístění pozemku, popis a výměra pozemku, účel pronájmu, doba pronájmu, minimální výše nájemného a případně dalších podmínek
Účel pronájmu	Převládající současné nebo budoucí využití pronajatých pozemků.

2. OBECNÁ PRAVIDLA

Pozemky lze pronajímat na základě nabídkového řízení (č. 2.1.), nebo bez nabídkového řízení (čl 2.2).

2.1. Pronajímání pozemků na základě nabídkového řízení

2.1.1. Pozemky jsou pronajímány na základě nabídkového řízení, pokud se nejedná o pozemky pronajímané postupem podle článku 2.2. Pravidel.

2.1.2. MČ Dolní Chabry vyhlásí veřejnou nabídku na uzavření nájemní smlouvy ke konkrétnímu pozemku zveřejněním nabídky na úřední desce ÚMČ, a to v elektronické i listinné podobě po dobu nejméně 15 kalendářních dnů. MČ Dolní Chabry může nabídku zveřejnit také v Chaberském zpravodaji nebo v Realitním portálu hlavního města Prahy.

2.1.3. Nabídka bude obsahovat alespoň následující údaje:

a. Identifikaci pozemku, který má být pronajat: parcelní číslo, výměra pozemku, a to dle zápisu v katastru nemovitostí, včetně výměry, kterou má MČ Dolní Chabry zájem projímat, pokud nejde o pronájem celého pozemku – v takovém případě musí být přiložen geometrický plán.

b. Dobu, po kterou má být pozemek pronajat, kdy pozemky budou pronajaty zejména na dobu neurčitou, pokud se nejedná o pozemky pronajímané postupem podle článku 2.2. Pravidel.

c. Účel, ke kterému má být pozemek pronajat.

d. Minimální výše nájemného.

e. Lhůtu pro předložení žádosti o pronájem pozemku, jejíž konec bude označen konkrétním datem, které nenastane dříve než před uplynutím 30 kalendářních dnů od zveřejnění nabídky na úřední desce.

2.1.4. Minimální výše nájemného pro první kolo výběrového řízení ve výši dle přílohy 1. Výjimku z tohoto pravidla schvaluje Rada MČ.

2.1.5. Zájemce o uzavření nájemní smlouvy k pozemku podá písemnou žádost adresovanou majetkovému referátu ÚMČ, která bude podána na podatelně ÚMČ nebo poslaná poštou adresovaná na ÚMČ, majetkový referát nebo poslaná datovou zprávou. Obálka bude nadepsaná jako „Žádost o pronájem pozemku“. Žádost musí obsahovat minimálně náležitosti uvedené v článku 2.3.Pravidel a v Příloze č. 1 Pravidel.

2.1.6. Vyhodnocení nabídek provede majetkový referát MČ Dolní Chabry, který určí pořadí zájemců, a to dle výše nabízeného nájemného. Ve výsledném pořadí může být zvýhodněna i žádost s nižší nabídkou nájemného, pokud jde o odůvodněné případy, například pokud je nabízen pozemek sousedící s pozemkem vlastněným či užívaným žadatelem, nebo pokud by účelem byla veřejně

prospěšná činnost či jde o jiné důležité zájmy MČ Dolní Chabry. Taková změna v pořadí musí být řádně odůvodněna.

2.1.7. Pořadí na základě vyhodnocení nabídek schválí usnesením Rada MČ Dolní Chabry. Majetkový referát následně vyrozumí o výsledku nabídkového řízení žadatele. Následně kontaktuje prvního v pořadí s výzvou k uzavření nájemní smlouvy v podobě Přílohy č. 2 Pravidel na ÚMČ ve lhůtě 14 dní od doručení výzvy s upozorněním, že po uplynutí této lhůty se k jeho žádosti nepřihlíží. Pokud v této lhůtě bez řádného odůvodnění první zájemce nájemní smlouvu neuzavře, vyzve Majetkový referát za stejných podmínek v pořadí druhého žadatele, v případě neuzavření nájemní smlouvy s tímto následně i třetího žadatele.

2.1.8. Nedojde-li postupem podle odstavce 2.1.6. k uzavření nájemní smlouvy s v pořadí prvním žadatelem, případně ani druhým nebo třetím, bude zahájeno nové nabídkové řízení.

2.1.9. Veškeré uzavírané smlouvy s platností delší nežli dva roky, musí vždy obsahovat ustanovení o každoroční úpravě cen vlivem inflace.

2.1.10. Podnájem pozemku bez předchozího souhlasu MČ je hrubé porušení podmínek nájmu.

2.2. Pronajímání pozemků bez nabídkového řízení

2.2.1. Bez nabídkového řízení mohou být pronajímány pozemky, pokud jde o prodloužení nájemního vztahu, nebo uzavření nové nájemní smlouvy se současným nájemcem.

2.2.2. Bez nabídkového řízení je dále možný pronájem pozemků v následujících případech, a to na základě žádosti podle bodu 2.3. Pravidel:

a) **Krátkodobý nájem:** Na dobu určitou, nejdéle však na 364 kalendářních dnů.

b) **Specifické účely:** Pro pozemky, které mají být využity k:

   a. **Stavební činnosti:** umístění stavebního zařízení pro provádění staveb a jejich změn, včetně zařízení staveniště;

   b. Dočasnému umístění skládky materiálů: při provádění stavebních a obdobných činností;

   c. **Sportovním účelům:** pro pořádání sportovní činnosti ve veřejném zájmu;

   d. **Obdobným účelům jako jsou uvedeny v písmenech a. až c.**

c) **Pozemky, které tvoří funkční celek s jinou nemovitostí:** Např. pro pozemky, na kterých se nachází nemovitost ve vlastnictví žadatele, jakož i pro pozemky s nimi související a sousedící, nebo pro pozemky související a sousedící s pozemky, které jsou ve vlastnictví žadatele nebo mu jsou pronajaté. Dále pozemky, jejichž samostatné využití je nemožné nebo neefektivní

d) **Nevyužité pozemky:** Pro pozemky, o které není zájem ani po opakovaných nabídkových řízení (min. 2 za poslední 3 roky) a to za podmínky, že nájemné nebude nižší než minimální cena vyhlášená v posledním nabídkovém řízení.

2.3. Předložení žádosti o pronájem pozemku

2.3.1. Zájemce o uzavření nájemní smlouvy k pozemku podá písemnou žádost majetkovému referátu ÚMČ o pronájem pozemku obsahující tyto náležitosti:

a) **Identifikaci nájemce:**
   a. **Fyzická osoba:** Jméno, příjmení, adresa trvalého pobytu;
   b. **Právnická osoba:** Obchodní firma, sídlo, identifikační číslo osoby, jméno fyzické osoby oprávněné za právnickou osobu jednat.

b) **Kontaktní údaje:** kontaktní adresa, pokud je odlišná od trvalého pobytu, telefonní číslo, e-mailová adresa, případně adresa datové schránky.

c) **Specifikaci pozemku:**
   a. parcelní číslo, výměra pozemku, to vše dle zápisu v katastru nemovitostí.

d) **Účel užívání:** Konkrétní účel, pro který nájemce požaduje pozemek užívat.

e) **Nájemné:** Nabízená výše ročního nájemného (v případě, že bylo zveřejněno nabídkové řízení), nebo nabízená výše nájmu za každý kalendářní den v případě pronájmu podle odstavce 2.2.2. Pravidel.

f) **Grafické znázornění:** Situační plánek (pokud se nájem týká pouze části pozemku). Tento nemusí Zájemce předkládat, pokud se jedná o pronájem na základě nabídkového řízení, ve kterém je vyznačená nabízená část pozemku.

g) **Čestné prohlášení, a to alespoň v rozsahu, který je uveden ve vzoru žádosti jako přílohy č. 1 Pravidel.**

2.4. Schválení konkrétního pronájmu a uzavření nájemní smlouvy

2.4.1. V případě pronájmu na základě nabídkového řízení se postupuje podle článku 2.1. Pravidel.

2.4.2. V případě pronájmu bez nabídkového řízení majetkový referát MČ Dolní Chabry žádost vyhodnotí a s doporučením postupu žádost předá Radě MČ Dolní Chabry, která usnesením žádost schválí, nebo odmítne. V případě schválení uloží majetkovému referátu zajistit podpis nájemní smlouvy dle Přílohy č. 3 nebo 4 Pravidel se žadatelem.

2.4.3. Podstatné úpravy textu nájemních smluv podléhají schválení Rady MČ

2.4.4. Majetkový referát MČ Dolní Chabry eviduje veškeré uzavřené nájemní smlouvy, jakož i vyzývá nájemce k úhradě vyššího nájemného v souladu s inflační doložkou v nájemní smlouvě, výpočet nového vyššího nájemného zasílá přílohou této výzvy

3. VÝŠE NÁJEMNÉHO

3.1. Stanovení výše nájemného

3.1.1. V případě postupu dle čl. 2.1. je výše nájemného pozemku je určena na základě výsledku veřejného nabídkového řízení:

3.1.2. V ostatních případech výše nájemného pozemku je určena:

a) rozhodnutím Rady MČ za dodržení podmínek této směrnice, kdy výše nájemného bude vycházet z přílohy č.2 s přihlédnutím (formou dodatečné slevy) v případě zřetele hodných důvodů např. obtížnou jinou využitelnost pozemku a v jiných specifických podmínkách.

b) rozhodnutím Rady MČ na základě posudku soudního znalce, na jehož výběr Rada MČ odsouhlasí a kdy se Rada MČ může odchýlit od posudku o maximálně +- 10%

c) rozhodnutím Zastupitelstva MČ na základě doporučení Rady MČ.

3.1.3. Příloha č.2 – Základní výše nájemného pro dlouhodobé pronájmy pozemků vychází:

a) z Přílohy č. 1 k usnesení Rady hlavního města Prahy č. 1858 ze dne 1. 8. 2022;

b) aktuálních nájemních smluv uzavřených MČ Dolní Chabry

c) zkušeností s výší nájmu z městských částí hlavní ho města Prahy obdobné velikosti;

d) odborného vyjádření zpracovaného Bc. Zuzanou Kožíškovou ke dni 16.4.2024, které bylo zadáno za úkol stanovení tržního nájemného pozemků v k.ú. MČ Dolní Chabry;

e) Cenového Věstníku Ministerstva financí - Výměr MF č. 01/2024 ze dne 14. prosince 2023.

3.2. Inflační doložka, slevy a fakturace

3.2.1. Povinnou součásti každé nájemní smlouvy uzavírané na více než 24 měsíců je tzv. „inflační doložka“, kdy se nájemné navyšuje k 1.4. následujícího roku dle průměrné inflace vyhlašované ČSÚ za uplynulý kalendářní rok. V případě inflace vyšší než 4% za předchozí rok navyšuje se nájemné o 4% + ½ z rozdílu nad 4%.

3.2.2. Na žádost nájemce poskytuje MČ občanům nad 65 let věku a/nebo invalidním důchodcům dodatečnou slevu ve výši 20%.

3.2.3. V případě souběhu více slev se počítá celková procentní sleva jako prostý aritmetický součet všech slev v procentech a je následně aplikována na základní jednotkovou cenu. Maximální výše celkové slevy může tvořit nejvýše 80%.

3.2.4. Sleva z titulu řádné péče o pronajatý pozemek nebude v daném roce poskytnuta, pokud v předchozím roce byl nájemce písemně upozorněn na závady a nezjednal ve stanovené lhůtě nápravu)

3.2.5. Fakturace nájemného probíhá v závislosti na výši ročního nájemného a to pokud roční nájemné po slevě je:

a) nižší nebo rovno 12.000,- Kč jednou krát ročně a to nejdříve k 1.4. každého roku;

b) vyšší než 12.000,- Kč a zároveň nižší nebo rovno 60.000,- Kč čtyřikrát ročně (kvartálně) s tím, že nájemné za první kvartál běžného roku je ve stejné výši jako ve čtvrtém kvartálu roku předcházejícího;

c) vyšší než 60.000,- Kč dvanáctkrát ročně (měsíčně) s tím, že nájemné za první tři měsíce běžného roku je ve stejné výši jako v prosinci roku předcházejícího;

d) může být uhrazeno jednorázově v celé výši, pokud se obě strany na této možnosti dohodnou

4. PŘECHODNÁ USTANOVENÍ

4.1.1. Aktuální nájemci budou ze strany MČ vyzváni, aby uzavřeli nové standardní nájemní smlouvy dle podmínek výše.

4.1.2. V případě nedohody budou nájemní smlouvy, které to umožňují vypovězeny a následně bude buď:

a) Vypsáno nové veřejné výběrové řízení na pronájem příslušného pozemku nebo;

b) Tam, kde pronájem jiné osobě není možný nebo není účelný, případně na žádost současného nájemce, bude nájemné stanoveno soudním znalcem, na jehož výběru se MČ a nájemce shodnou (náklady na vypracování znaleckého posudku nese nájemce).

4.1.3. Stávajícím nájemcům, kteří poskytnout dostatečnou součinnost a uzavřou nové nájemní smlouvy do 31.12.2025 bude poskytnuta dodatečná sleva 10% a to do 31.12.2027.

5. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

5.1.1. Pravidla ve znění pozdějších změn a dodatků stanovují podmínky pro dlouhodobé pronájmy pozemků svěřených do správy městské části Praha – Dolní Chabry (dále jen jako „MČ Dolní Chabry“) a upravují postup MČ Dolní Chabry při vyřizování žádostí o pronájem pozemků podaných k majetkovému referátu úřadu MČ Dolní Chabry.

5.1.2. Přijetí Pravidel schválilo Zastupitelstvo MČ Dolní Chabry usnesením č. XXXXXXX ze dne XX.XX.2025 a Pravidla nabyla platnosti a účinnosti dnem schválení.

5.1.3. Výjimky z těchto pravidel schvaluje ZMČ

6. PŘÍLOHY

Příloha č. 1 - Výňatek z Přílohy č. 1 k usnesení Rady HMP č. 1858 ze dne 1.8.2022

Příloha č. 2 – Základní výše nájemného 2025

Příloha č. 3 - Vzor Žádosti o pronájem pozemku

Příloha č. 4 – Vzor nájemní smlouvy uzavírané pro pozemky sloužící k podnikání

Příloha č. 5 – Vzor nájemní smlouvy uzavírané pro pozemky nesloužící k podnikání