

## **Důvodová zpráva:**

Radě 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 a výměr nájemného bylo, že 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/m<sup>2</sup>/rok
- nájemné za plochy užívané v ostatních případech 30,- Kč/m<sup>2</sup>/rok
- nájemné pro trvale vyhrazená parkovací místa 250,- Kč/m<sup>2</sup>/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 navýšit 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 m<sup>2</sup> a rok, uvedené v cenové mapě stavebních pozemků hl. m. Prahy. Pokud není cena za m<sup>2</sup> pro konkrétní pozemek v cenové mapě pozemků hl. m. Prahy uvedena, bude cena za m<sup>2</sup> stanovena dle nejbližšího umístěného oceněného pozemku v cenové mapě stavebních pozemků hl. m. Prahy. **Minimální sazba činí 250,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok.**
- pozemky, které neslouží nájemci k podnikání **200 Kč/m<sup>2</sup>/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/m<sup>2</sup>/rok**

### **B. Pronájem komunikací pro trvale vyhrazená parkovací místa**

- a) pro vozidla fyzických a právnických osob 500,- Kč/m<sup>2</sup>/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/m<sup>2</sup>/rok.

### **Postupy a metody zjištění tržních cen nájemného**

Pro určení aktuálně platných, tržních cen nájemného byla oslovena znalkyně Bc. Zuzana Kožíšková, Na Rozdíl 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, Pomocí porovnávacího přístupu nepřímou komparací se souborem porovnávacích vzorků obchodovaných nebo nabízených v místě a čase a odborným posouzením nájemného u zemědělského pozemku byla stanovena tržní hodnota nájemného těchto nemovitostí v následující výši:

Pořadové číslo.	Pozemek číslo parcelní	Využití hlavní/vedlejší	Výměr a (m <sup>2</sup> )	Oceňovaná výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc)	Tržní nájemné (Kč/měsíc)	Tržní nájemné (Kč/rok)
1.	346/2	Zahrada/zast.plocha domem	69	69	17,-	1174,-	140084,-
2.	622/2	Zahrada/zast.plocha	346	346	15,-	5059,-	60704,-

		vedlejší stavby nádvoří					
3.	27	Komunikace	710	280	14,-	3990,-	47880,-
4.	348/1	zahrada	3887	102	18,-	1836,-	22032,-
5.	660/1	zahrada	253	17	20,-	337,-	4039,-
6.	1462/1	zahrada	3796	142	18,-	2556,-	30672,-
7.	1278/2	Komerční využití/zastavěno rekr.objekty	418	418	29,-	12189,-	146267,-
8.	473/1	Komerční využití/zastavěno rekr.objekty	190	190	31,-	5817,-	69809,-
9.	1316/2	Komerční využití/zastavěná plocha	5789	5789	29,-	166723,-	200678,-
10.	1285/4	Pole,pastvina	256	256		126,-	1506,-
11.	1392/1	Zahrada	583	80	19,-	1512,-	18144,-
12.	345/1	Komunikace/vedlejší stavby	929	354	15,-	5310,-	63720,-
13.	1233/22 3	Zahrada/okrasná zeleň	171	171	18,-	3078,-	36936,-
<b>CELKE M</b>						<b>209706,-</b>	<b>2516472,-</b> -

V tabulce uvedené závěry vycházejí zejména z předložených podkladů, evidence pozemků, jejich charakteru, umístění a skutečného využití. Sjednanou cenu nájemného mohou ovlivňovat i jiné vlivy, např. osobní zájmy pronajímatele či nájemce, které ovšem nejsou součástí tržního přístupu ocenění.

Stanovení výše tržního nájemného u ostatních pozemků ve správě MČ bylo od těchto „referenčních“ pozemků odvozeno jejich shodnou (sousední) polohou, charakterem či účelem využití.

Tržní nájemné je v tuto chvíli mnohonásobně vyšší z důvodu dlouhodobě nezvýšených nájmu.

Ceny nájemného jsou stanoveny dle cenové mapy, cenového věstníku a odborného vyjádření takto (uvedené ceny z roku 2005 vs. navrhované v Cenovém věstníku:

- Nájemné za plochy užívané v zahrádkářských osadách 7 vs. 20 Kč/m<sup>2</sup>/rok
- Nájemné za plochy užívané v ostatních případech 20 vs, 200 Kč/m<sup>2</sup>/rok
- Nájemné pro trvale vyhrazená parkovací místa 250 vs. 500 Kč/m<sup>2</sup>/rok
- Nájemné u pozemků sloužících k podnikání xxxx Kč/m<sup>2</sup>/rok
- Nájemné za pozemky veřejné infrastruktury xxxx Kč/m<sup>2</sup>/rok

Přílohy: Odborné vyjádření – Stanovení tržní hodnoty nájemného

Srovnávací tabulka současného výše nájmu vs. nájmu dle tržní hodnoty

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-věstník-č. 1\_2023 celé znění

Cenový věstník MF č. 01\_2023 část I. max.nájemné pro danou obec

**Předkladatel:** Stanislav Vyšín

**Zpracovatel:** Martina Bahou Procházková, Stanislav Vyšín