



STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ
Magistrát města Karviné

Materiál pro 11. řádné zasedání Zastupitelstva města Karviné, konané dne 27.04.2020

Projednáni inflace za rok 2019

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Karviné

rozhodlo

nezvýšit nájemné a pachtovné pozemků a prostor sloužících podnikání o průměrnou roční míru inflace v roce 2019, která dle Českého statistického úřadu činí 2,8 %, z důvodů uvedených v příloze č. 1 k tomuto usnesení.

Důvodová zpráva:

ZM-11-OM-Projednáni inflace za rok 2019.pdf

Přílohy k usnesení:

ZM-11-OM-Projednáni inflace za rok 2019-1U.pdf

Vyřizuje: Odbor majetkový, oddělení majetkoprávní
JUDr. Mária Durčáková

Schválil: Ing. Helena Bogoczová MPA (Vedoucí odboru) v. r.

Předkládá RM: Vladimír Kolek (Náměstek primátora) v. r.

Důvodová zpráva

Projednaní inflace za rok 2019

Zastupitelstvo města rozhoduje dle § 84 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

Hospodaření s nemovitým majetkem upravují Zásady pro nakládání s nemovitým majetkem schválené usnesením Zastupitelstva města Karviné č. 203 ze dne 09. 12. 2019 (dále jen „zásady“). V článku 3 odst. 3.2 je uvedeno, že „Nájemní a pachtovní smlouva bude obsahovat při cenovém ujednání inflační doložku, dle které bude mít město jakožto pronajímatel nebo propachtovatel možnost zvýšit jednou za kalendářní rok nájemné/pachtovné na základě oficiálních údajů vydávaných Českým statistickým úřadem o míře inflace“. V uvedených zásadách jsou ceny upraveny o míru inflace za rok 2012, která dosáhla výše 3,3 %. Naposledy došlo k uplatnění inflační doložky v roce 2013, a to o míru inflace za rok 2012, a to u nájmu pozemků a nebytových prostor od 01. 07. 2013. Nájemné nebylo upraveno u symbolických nájmu a nájmu do výše 500,-Kč/rok.

Českým statistickým úřadem zveřejněná průměrná roční míra inflace v roce 2019 činí 2,8 %.

V případě, že orgány města rozhodnou o zvýšení nájemného a pachtovného o míru inflace ve výši 2,8 % musí Odbor majetkový propočítat nové ceny nájemného a pachtovného, vypočítat nájemce/pachtýře písemným oznámením o přistoupení k uplatnění inflační doložky a následně provést fakturace, jelikož většina nájemců/pachtýřů (zejména u pozemků) platí nájemné 1x ročně začátkem běžného roku. Jedná se o 224 nájemních smluv na prostory a nájemních a pachtovních smluv na pozemky vlastnictví statutárního města Karviná, což představuje poměrně vysokou časovou náročnost, pracnost a rovněž finanční náklady související zejména s poštovním (cena jedné zásilky s dodejkou je 47 Kč). V případě zvýšení nájemného a pachtovného u smluv bez ohledu na výši nájemného, Odbor majetkový musí vyhotovit 52 dodatků ke smlouvám upravujícím nájemné nižší než 500,-Kč/rok. Dále musejí být propočítány a upraveny veškeré ceny nájemného a pachtovného uvedené v Zásadách včetně projednání těchto změn v orgánech města.

Neuplatněním inflace podporuje statutární město Karviná, jak podnikající osoby, tak občany, kteří si na území města pozemek či nebytový prostor pronajímají/propachtují. Dalším důvodem pro neuplatnění inflace je snížení rizika ukončení některých nájemních/pachtovních smluv ze strany nájemců/pachtýřů, které by mohlo zvýšením nájemného/pachtovného hrozit čímž by se snížily příjmy statutárního města Karviné. V případě ukončení těchto smluv by muselo statutární město Karviná zajistit také údržbu pozemků a nebytových prostor na vlastní náklady, tj. sečení pozemků, temperování u neobsazených prostor, apod.

Pro názornost uvádíme příklady zvýšení nájemného o míru inflace ve výši 2,8 % od 01. 07. 2020:

- nájemné 50,00 Kč zvýšení o 1,40 Kč alikvótní část od 01. 07. 2020 činí 0,70Kč
- nájemné 1.000,00 Kč zvýšení o 28,00 Kč alikvótní část od 01. 07. 2020 činí 14,00 Kč
- nájemné 5.000,00 Kč zvýšení o 140,00 Kč alikvótní část od 01. 07. 2020 činí 120,00 Kč

Stanovisko Komise majetkové:

Komise projednala tento materiál na svém jednání dne 12. 02. 2020 a doporučuje nezvyšovat nájemné a pachtovné o míru inflace ve výši 2,8 %.

Rada města Karviné usnesením č. 1211 ze dne 26. 2. 2020 doporučila Zastupitelstvu města Karviné rozhodnout nezvýšit nájemné a pachtovné pozemků a prostor sloužících podnikání o průměrnou roční míru inflace v roce 2019, která dle Českého statistického úřadu činí 2,8%, z důvodu uvedených v příloze č. 1 k usnesení.

Příloha č. 1 k usnesení

Důvody pro neuplatnění inflace za rok 2019:

- podpora podnikajících osob a občanů, kteří si na území města pozemek či nebytový prostor pronajímají/propachtují
- vysoké náklady spojené se všemi přípravnými pracemi (zejména výpočet navýšení o inflaci, zpracování oznámení o uplatnění inflace a jeho zaslání nebo zpracování dodatku ke smlouvě a zajištění uzavření dodatku, zpracování fakturace, rozeslání faktur a následná kontrola úhrad, popř. vymáhání formou upomínek)
- riziko ukončení některých nájemních/pachtovních smluv na pozemky z důvodu navýšení ceny nájemného/pachtovného - k 01. 01. 2020 bylo pronajato/propachtováno celkem 113.284 m² pozemků – zeleně. V případě výpovědí těchto smluv by statutární město Karviná muselo hradit údržbu, což představuje náklady, až 283.210,-Kč za jedno sečení. U bezprizorních ploch se provádí sečení zpravidla 2x ročně
- riziko ukončení některých nájemních smluv na nebytové prostory – u nebytových prostor by musely být hrazeny náklady na teplo, z důvodu zajištění teploty neobsazených prostor
- ztráta v příjmech u neobsazených prostorů a pozemků