

Odbor: Odbor majetkový  
Oddělení: oddělení majetkoprávní  
Vyřizuje: Ožanová Veronika Ing.

**Materiál pro 5. zasedání Zastupitelstva města Karviné konané dne 29.04.2019**

**Projednáni inflace za rok 2018**

**Návrh usnesení**

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

**rozhodlo**

nezvýšit nájemné a pachtovné u pozemků a prostor sloužících podnikání o průměrnou roční míru inflace v roce 2018, která dle Českého statistického úřadu činí 2,1 %, z důvodů uvedených v příloze č. 1 k tomuto usnesení.

Úkol: ano  / ne

**Důvodová zprava a přílohy důvodové zprávy**

PC	Příloha	Název	Komentář
		ZM-5-OM-Projednáni inflace za rok 2018-DZ.pdf	důvodová zpráva
1		ZM-5-OM-Projednáni inflace za rok 2018-1U.pdf	příloha č. 1 k usnesení

Datum: 12.04.2019

Datum: 12.04.2019

Datum: 15.04.2019

Datum: 15.04.2019



**Blanka Rychla**

Za formální správnost



**Mária Durčáková**

Vedoucí oddělení



**Ing. Helena Bogoczová**

Vedoucí odboru



**Vladimír Kolek**

Za předkladatele

Předkládá: Rada města Karviné

**Uložení formuláře na iPortál**

Složka

Složka Archivního úložiště: 103

# Důvodová zpráva

## Projednáni inflace za rok 2018

Hospodaření s nemovitým majetkem upravují Zásady pro nakládání s nemovitým majetkem schválené usnesením Zastupitelstva města Karviné č. 875 ze dne 17.09.2018 (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 %. V letech 2013-2017 k uplatnění inflační doložky nedošlo z důvodu nízké inflace.

Českým statistickým úřadem zveřejněná průměrná roční míra inflace v roce 2018 činí 2,1 %.

V případě, že orgány města rozhodnou o zvýšení nájemného a pachtovného o míru inflace ve výši 2,1 % musí Odbor majetkový propočítat nové ceny nájemného a pachtovného, vyzoomět 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 184 nájemních smluv na prostory a nájemních a pachtovních smluv na pozemky ve 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 44 Kč). Dále musí 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. K 01. 01. 2019 SMK pronajímalo/propachtovalo 299.573 m<sup>2</sup> pozemků-zeleně. V případě, že by smlouvy byly vypovězeny, muselo by SMK zajistit údržbu těchto pozemků na vlastní náklady. Částka za sečení trávy je až 2 Kč/m<sup>2</sup>, což by představovalo náklady až cca 600.000 Kč za jedno sečení. Bezprizorní plochy se sečou obvykle 2x ročně. Lze předpokládat, že by nebyl zájem o nájmy/pachty pozemků – zemědělské půdy. Ve městě se nachází množství volných nebytových prostor, nejen ve vlastnictví SMK, a je složité nebytové prostory obsazovat. U neobsazených nebytových prostor je potřeba zajistit temperaci. I tyto náklady na teplo by hradilo město Karviná.

Pro názornost uvádíme příklady zvýšení nájemného o míru inflace ve výši 2,1 % od 01. 07. 2019:

- |                       |                     |  |
|-----------------------|---------------------|--|
| • nájemné 50,00 Kč    | zvýšení o 1,05 Kč   | aliquótní část od 01.07.2019 činí 0,525 Kč |
| • nájemné 1.000,00 Kč | zvýšení o 21,00 Kč  | aliquótní část od 01.07.2019 činí 10,50 Kč |
| • nájemné 5.000,00 Kč | zvýšení o 105,00 Kč | aliquótní část od 01.07.2019 činí 52,50 Kč |

### Stanovisko odboru:

S ohledem na výše popsané skutečnosti navrhuje Odbor majetkový neuplatňovat zvýšení nájemného a pachtovného o míru inflace ve výši 2,1 %.

### Stanovisko Komise majetkové a bytové:

Komise projednala tento materiál na svém jednání dne 13.03.2019 a doporučuje nezvyšovat nájemné a pachtovné o míru inflace ve výši 2,1 %.

## Příloha č. 1 k usnesení

Důvody pro neuplatnění inflace za rok 2018:

- 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 písemných upomínek)
- riziko ukončení některých nájemních/pachtovních smluv na pozemky z důvodu navýšení ceny nájemného/pachtovného – k 01.01.2019 bylo pronajato/propachtováno celkem 299.573 m<sup>2</sup> pozemků-zeleně. V případě výpovědi těchto smluv by statutární město Karviná muselo hradit údržbu, což představuje náklady až Kč 600.000,-- 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