

Zápis z jednání Finančního výboru při ZO na Malé Skále č. 1/2023

Datum jednání: 27. února 2023

Přítomni:

a) členové finančního výboru: Mgr. Bohumír Finke, Radek Havelka, Ing. Irena Prokopová, Ing. Gabriela Prokopová

b) za OÚ: starosta Michal Rezler, účetní Ivana Papežová

c) hosté: Ing. Radoslav Nejedly, Ing. Jiří Šťastný

d) omluveni: Ing. Jan Hájek

Z jednání:

1) Uplatnění inflačních doložek v nájemních smlouvách pro rok 2023 – obec jako pronajímatel

Při sjednávání nájemních vztahů, kde obec vystupuje na straně pronajímatele, a předmětem nájmu je užívání majetku obce nájemci – třetími osobami pro osobní potřeby (byty) či pro podnikatelské využití (nebytové prostory, pozemky s výjimkou pozemků pro zemědělské využití - pacht), obsahují uzavírané nájemní smlouvy ve svém textu tzv. inflační doložky, které stanoví (umožňují), že sjednaná částka nájemného se ve prospěch obce každoročně upravuje (navyšuje) o příslušnou míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok.

Vývoj inflace v ČR v roce 2022 byl nepředvídatelný, a proti předchozím rokům měl v jednotlivých měsících rostoucí tendenci, a **průměrná míra inflace zveřejněná ČSÚ za rok 2022 činila 15,1 procenta, zatímco průměrná míra inflace za předchozí rok 2021 činila 3,8 procenta.**

Cílem předkládaného návrhu je reakce na tento nepředvídatelný vysoký nárůst míry inflace v roce 2022, kdy využití sjednané inflační doložky by se podstatně promítlo do navýšení nájemného pro rok 2023, přičemž ve spojení s dalšími aktuální cenovými nárůsty a rostoucími náklady (zejména vysoké ceny energií a služeb souvisejících s nájmem, ale i obecně významný meziprocentní růst spotřebitelských cen a cen ostatních komodit a služeb) by toto navýšení mohlo vážným způsobem ohrozit sociální stabilitu nájemníků bydlících v obecních bytech (jedná se vesměs o byty pro starší spoluobčany, v případě podnikatelských subjektů se tento cenový nárůst projevuje do zvýšení nákladů těchto subjektů, ale i do nižší poptávky po jimi poskytovaných službách, což ve svém konečném důsledku může znamenat „nezájem“ těchto podnikatelských subjektů pokračovat za stávajících podmínek ve využívání obecního majetku a zajišťování v něm poskytovaných služeb v obci.

Za tohoto stavu je obecně žádoucí, aby veřejnoprávní korporace, kterou je i obec, na tento mimořádný stav adekvátně reagovaly, to samozřejmě při zachování povinnosti obce využívat obecní majetek

hospodárně a v souladu s jejími zájmy a úkoly včetně pečování o zachování a rozvoj obecního majetku a zajištění služeb.

Možnost obce (pronajímatele) rozhodnout o neuplatnění inflační doložky sjednané ve smlouvě je v souladu s principy dispozitivní úpravy nového občanského zákoníku, když tato možnost není zakázána, v úvahu připadá i právní úprava týkající se „podstatné změny okolností“, kterou strany nemohly předpokládat s ohledem na obvyklou míru inflace v době uzavření smlouvy a její nepředvídatelný nárůst za rok 2022.

Při takovém rozhodování je třeba vzít v úvahu i příslušnou úpravu zákona o obcích, když dle zákona o obcích, platí, že o vzdání se práva vyšším než 20.000,- Kč rozhoduje zastupitelstvo obce, ve vztahu k povinnostem obce dle § 38 zákona o obcích pečovat o majetek s péčí řádného hospodáře, lze mít za to, že taková krátkodobá úleva z uvedených důvodů je z hlediska péče řádného hospodáře akceptovatelná.

Přehled jednotlivých případů – nájemních smluv, kterých se tento návrh týká, je uveden v Příloze č. 1 (byty) a v Příloze č. 2 (ostatní), kde je obsažena i jejich základní specifikace obsahu jednotlivých smluv včetně výše nájemného.

Nevyužití inflační doložky – nenavýšení ceny nájmu o 15,1 % pro r. 2023 vůbec či uplatnění nižšího procenta by samozřejmě aktuálně znamenalo nižší příjmy do rozpočtu obce.

V rámci projednání se navrhuje řešit neuplatnění sjednané inflační doložky – nenavýšení nájemného pro rok 2023 tak, že:

1/ v případě nájemních bytů ve vlastnictví obce - viz Příloha č. 1 se nájemné pro rok 2023 navrhuje uplatnit takto:

a/ byty v penzionu - nenavýšovat o inflační nárůst vůbec a ponechat ceny r. 2022,

Odůvodnění:

jednak důvody viz text shora, dále uživatelé mají dlouhodobě snížený komfort bydlení s ohledem na probíhající stavební práce na objektu (přestěhovávaní, prašnost, hlučnost).

b/ ostatní byty - neuplatnit inflační doložku v plném rozsahu - navýšit nájemné o 5 %

Odůvodnění:

důvody viz text shora

2/ v ostatních případech (nebytové prostory, pozemky, nemovitosti) – viz Příloha č. 2 se nájemné pro r. 2023 navrhuje uplatnit individuálně takto:

a/ pozemek – manž. Dostálovi - uplatnit inflační nárůst ve výši 10 %

Odůvodnění:

jedná se o pozemek k podnikání, jenž je dále ponechán k užívání třetí osobě pro podnikání

b/ prodejna – ROSA market s.r.o. - nenavyšovat o inflační nárůst vůbec a ponechat ceny r. 2022

Nájemce podal koncem roku 2022 žádost o odpuštění inflace.

Odůvodnění:

důvody viz text shora, žádost nájemce, zajištění potřebných služeb v obci, využití obecního majetku pro daný účel

c/ nebyt.prostor – Jiří Boháč - uplatnit inflační nárůst ve výši 10 %

Odůvodnění:

Viz text shora

d/ nebyt.prostor – MDDr. Heřmánková - nenavyšovat o inflační nárůst vůbec a ponechat ceny r. 2022

Odůvodnění:

důvody viz text shora, nedostatek této služby v okresním i republikovém pohledu,

e/ nemovitost – Boučkův statek – pokračovat dále podle nájemní smlouvy ze dne 27.12.2019 – 45.000,- Kč / měsíc.

Dle smlouvy z 27.12.2019 se mělo měsíční nájemné zvyšovat následovně (vždy + DPH) –

1.1.2020-31.3.2020 **25.000,- Kč**,

1.4.2020 – 31.12.2020 **30.000,- Kč**,

1.1.2021 – 31.12.2021 **35.000,- Kč**,

1.1.2022 – 31.12.2022 – **40.000,- Kč**,

1.1.2023 – 31.12.2023 **45.000,- Kč**,

od 1.1.2024 **45.000,- Kč** + inflační nárůst za předchozí rok.

Dodatek č. 1 z 6.9.2021 (COVID-19) změna nájemní smlouvy 1.1.2021 – 31.12.2021 **30.000,- Kč**,
1.1.2022 – 31.12.2022 **30.000,- Kč**.

Tzn. od 1.1.2023 by měl být měsíční nájem ve výši **45.000,- Kč**. Nájemce podal koncem roku 2022 žádost o zachování současného nájemného (40.000,- Kč + inflaci). Ta ale v původní smlouvě je až od **1.1.2024**.

Odůvodnění:

důvody viz text shora, žádost nájemce - nejenom, že by vyhovění žádosti vyšlo víc (46.040,- Kč), ale musela by se měnit i smlouva dalším dodatkem se zveřejněním záměru.

f/ nemovitost – areál Vranov - uplatnit inflační nárůst ve výši 10 %

Dle smlouvy ze dne 11.8.2021 nájemné za roky 2021 a 2022 **400.000,- Kč/rok + DPH** (zohlednění COVID-19) a od roku 2023 navýšení o valorizaci – oproti původní smlouvě, kdy mělo nájemné činit v roce 2019 400.000,- Kč, v roce 2020 450.000,- Kč a v roce 2021 (původní konec smlouvy) 500.000,- Kč.

Odůvodnění:

důvody viz text shora

Materiál projednán ve finančním výboru dne 27.2.2023.

2) Žádost o prodej části pozemku p.č. 684/1 v k.ú. Mukařov u Jablonce nad Nisou – příloha č. 3

Druh pozemku: trvalý travní porost o celkové výměře 1.340 m², pozemek je podmáčený

Výměra části cca 124 m², o tuto výseč se pí. Purmová stará (seká, udržuje) – sousedí s pozemky p.č. 720 a 691 v jejím vlastnictví.

Žádost projednal osadní výbor Mukařov a přišel s následujícím řešením:

S ohledem na připomínky členů OV a SDH k obslužnosti máchadla a přístupu k němu z cesty navrhuje OV směnu části obecního pozemku 684/1 označenou v ortomapě v příloze oranžovou plochou s č. 1. Kdy hranice pozemků je protažena ROVNOU linií hranice pozemku (označeno červenou linkou) až k cestě. Tím vznikne výseč části pozemku 691 označena oranžovou plochou s č. 2. Tato ROVNÁ linie zároveň určuje návrh nové hranice pozemků 720 a 691 v majetku paní Radky Purmové s pozemkem obce 684/1. Z toho plyne, že navrhujeme směnu plochy č.1 za plochu č. 2 s doplatkem rozdílu výměry ze strany paní Purmové. Touto směnou bude zajištěn přístup z cesty k máchadlu a vyhoví se i paní Purmové.

Dále žádáme do smluv zanést věčné břemeno a obslužnost k potůčku, studánce i trubce k máchadlu. Navržená směna – rozdíl k doplacení pí. Purmovou za cca 56 m².

Navrhnout cenu za 1 m², následně se rozhodne, zda směnu uskuteční. Poplatky spojené s kupní smlouvou, geodetickým zaměřením a zápisem do KÚ hradí žadatelka.

Doporučení FV: Žádost pí. Purmové projednal osadní výbor Mukařov a navrhl řešení. FV doporučuje zastupitelům k odsouhlasení návrh osadního výboru Mukařov. Cenu za 1 m² pozemku navrhujeme stanovit ve výši 250,- Kč/m².

3) Stravenkový paušál pro uvolněného zastupitele

Počínaje rokem 2023 již nejsou zaměstnancům obecního úřadu poskytovány stravenky ve formě poukázek. Úřad přešel na tzv. stravenkový paušál. Aby bylo možné tento stravenkový paušál poskytnout i uvolněnému zastupiteli obce, tj. starostovi obce, je toto nutné projednat v zastupitelstvu obce.

Doporučení FV: FV doporučuje zastupitelstvu odsouhlasení stravenkového paušálu pro starostu obce.

4) Nové vozidlo pro obecní úřad

Vozidlo, které nyní používá obecní úřad, a především pan starosta, již není vyhovující. FV vidí jako nanejvýš žádoucí, aby bylo pořízeno vozidlo nové. Doporučujeme zvýšit aktivitu při vyhledání nového vozidla pro obecní úřad. Domníváme se, že v tomto případě je možné akceptovat i koupi na splátky.

Doporučení FV: FV doporučuje zastupitelům odsouhlasit koupi nového vozidla pro obecní úřad.

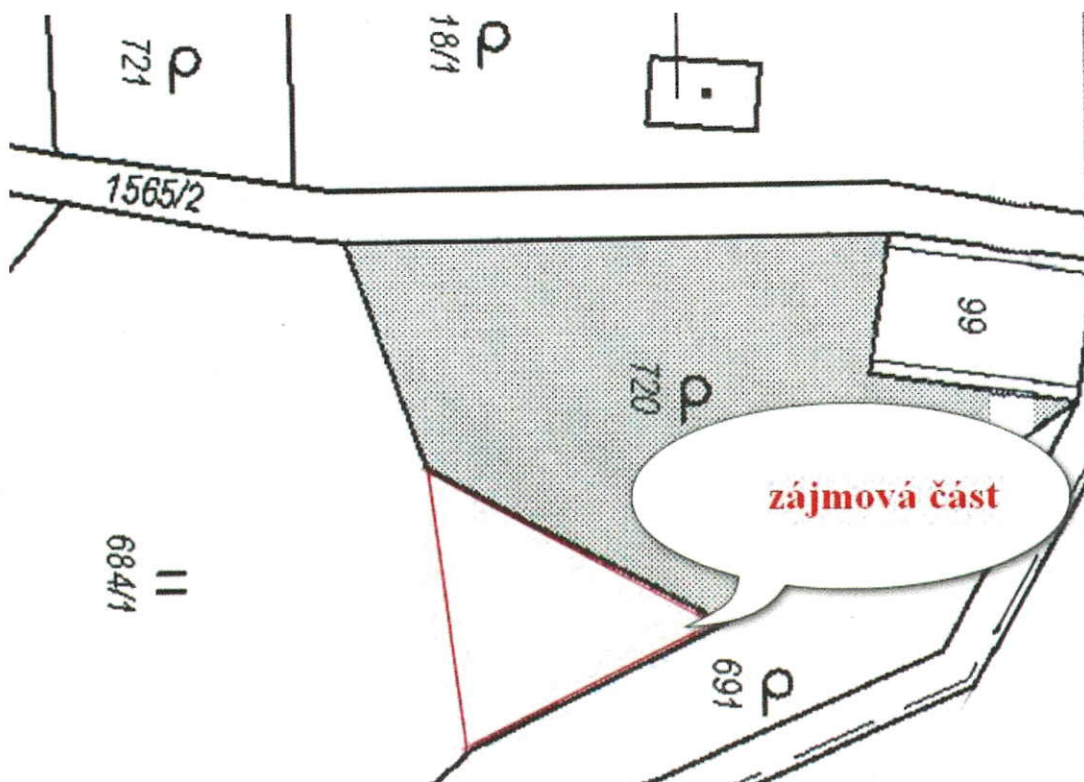
Zapsala: Irena Prokopová

Příloha č. 1									
roční míra inflace za rok 2022									
	výměra	2022		2023		Navýšení o 5 %			
		Kč/m2	nájemné	Kč/m2	nájemné	Kč/m2	nájemné		
čp. 122	72,00	88,10	6343	92,51	6660	4,41	317		
ZŠ	53,90	88,10	4749	92,51	4986	4,41	237		
pošta	96,00	110,12	10572	115,63	11100	5,51	528		
MŠ přízemí	65,00	124,56	8096	130,79	8501	6,23	405		
MŠ - A	91,07	134,94	12289	141,69	12903	6,75	614		
MŠ - B	74,93	134,94	10111	141,69	10617	6,75	506		
MŠ - C	40,81	124,56	5083	130,79	5337	6,23	254		
MŠ - D	51,24	124,56	6382	130,79	6702	6,23	320		
MŠ - E	106,97	129,75	13879	136,24	14573	6,49	694		
Penzion									
1-1	35,70	44,05	1573	44,05	1573	0,00	0		
1-2	36,48	44,05	1607	44,05	1607	0,00	0		
1-3	36,08	44,05	1589	44,05	1589	0,00	0		
2-5	29,79	44,05	1312	44,05	1312	0,00	0		
2-6	39,30	44,05	1731	44,05	1731	0,00	0		
2-7	21,16	44,05	932	44,05	932	0,00	0		
2-8	32,08	44,05	1413	44,05	1413	0,00	0		
2-9	30,45	44,05	1341	44,05	1341	0,00	0		
3-10	38,72	44,05	1706	44,05	1706	0,00	0		
3-11	28,49	44,05	1255	44,05	1255	0,00	0		
3-12	37,04	44,05	1632	44,05	1632	0,00	0		
3-13	37,88	44,05	1669	44,05	1669	0,00	0		
			84611		88248		3023		

Žádost o prodej části pozemku p.č. 684/1 v k.ú. Mukařov u Jablonce nad Nisou

Druh pozemku: trvalý travní porost o celkové výměře 1.340 m², pozemek je podmáčený

Výměra části cca 124 m², o tuto výšeč se pí. Purmová stará (seká, udržuje) – sousedí s pozemky p.č. 720 a 691 v jejím vlastnictví



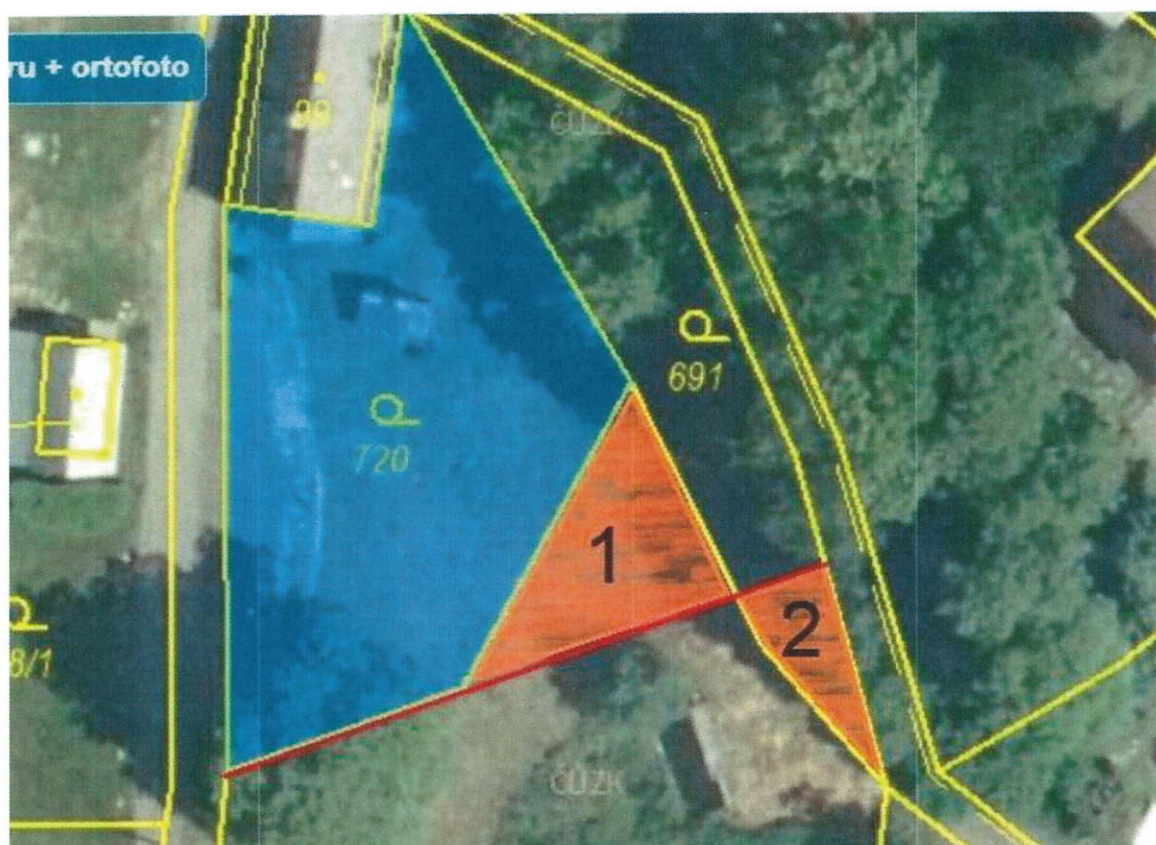
Žádost projednal osadní výbor Mukařov a přišel s následujícím řešením:

S ohledem na připomínky členů OV a SDH k obslužnosti máchadla a přístupu k němu z cesty navrhuje OV směnu části obecního pozemku 684/1 označenou v ortomapě v příloze oranžovou plochou s č. 1. Kdy hranice pozemků je protažena ROVNOU linií hranice pozemku (označeno červenou linkou) až k cestě. Tím vznikne výšeč části pozemku 691 označena oranžovou plochou s č. 2. Tato ROVNÁ linie zároveň určuje návrh nové hranice pozemků 720 a 691 v majetku paní Radky Purmové s pozemkem obce 684/1. Z toho plyne, že navrhujeme směnu plochy č.1 za plochu č. 2 s doplatkem rozdílu výměry ze strany paní Purmové. Touto směnou bude zajištěn přístup z cesty k máchadlu a vyhoví se i paní Purmové.

Dále žádáme do smluv zanést věcné břemeno a obslužnost k potůčku, studánce i trubce k máchadlu.

Navržená směna – rozdíl k doplacení pí. Purmovou za cca 56 m².

Navrhnout cenu za 1 m², následně se rozhodne, zda směnu uskuteční. Poplatky spojené s kupní smlouvou, geodetickým zaměřením a zápisem do KÚ hradí žadatelka.



Podobný pozemek p.č. 780 v k.ú. Mukařov (ale o výměře 2.294 m²) nabízí www.dumrealit.cz za 375.000,- Kč 163,- Kč/m².