

Důvodová zpráva

k rozhodnutí o uplatnění výjimky z pravidelné valorizace nájemného u nebytových prostor uzavřených na dobu určitou

Usnesením č. 0002/21-Z ze dne 25.01.2021 si Zastupitelstvo MČ Praha 7 nově vyhradilo pravomoc rozhodovat o neuplatnění pravidelné valorizace nájemného o míru inflace, u pronájmů nemovitých věcí svěřených MČ Praha 7, v pravidelném termínu vždy do konce ledna příslušného roku.

V případě nebytových prostor s nájemní smlouvou na dobu určitou (zpravidla 7 let) se ve většině případů jedná o soutěžní nájemné, tedy tržní, případně revidované nájemné na základě pravidel pro prodlužování smluv. Výše tohoto nájemného se pohybuje v dostatečných hodnotách, tudíž jeho případná valorizace dle aktuálně vysokého indexu spotřebitelských cen může ve finále výrazně ohrozit ekonomiku nájemce a v nejhorším případě vést k ukončení smlouvy, čímž by tato valorizace byla kontraproduktivní.

V této souvislosti se jako vhodnější řešení jeví použití indexu Českého statistického úřadu L682 - Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí (pozn. tento index se zveřejňuje později, přibližně ke konci ledna).

U ostatních druhů pronájmů Zastupitelstvo MČ Praha 7 nevyužívá výše uvedenou vyhrazenou pravomoc, tudíž rozhodnutí k valorizaci nájemného o míru inflace za rok 2022 dále učiní Rada MČ Praha 7.

Na základě výše uvedeného je navrženo rozhodnout:

o uplatnění výjimky z pravidelné valorizace spočívající v uplatnění indexu tržních služeb ČSÚ L682 za rok 2022 (Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí) namísto běžného indexu spotřebitelských cen, u pronájmů nebytových prostor uzavřených na dobu určitou, kde to smluvní vztah umožňuje, s výjimkou smluv, kde je aplikace inflační doložky podmíněna dosažením konkrétního inflačního pásma (u těchto smluv bude valorizace uplatněna dle běžného indexu spotřebitelských cen ČSÚ, neboť k jejich valorizaci docházelo v minulosti minimálně), za podmínky, že index L682 bude mít nižší hodnotu, než běžný index spotřebitelských cen (v opačném případě se uplatní běžný index spotřebitelských cen), v souladu s usnesením Majetkové komise č. 009/22-MK ze dne 28.11.2022.