

# PROBLEMATIKA NÁJMŮ STÁTNÍCH POZEMKŮ A DOPADY NĚKTERÝCH USTANOVENÍ NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU NA PODNIKÁNÍ V HORSKÝCH STŘEDISCÍCH

Konference

AHS ČR a CzechTourism

Praha, 3. 11. 2015



# HISTORICKÁ GENEZE PROBLEMATIKY NÁJMŮ STÁTNÍCH POZEMKŮ

- **před a po roce 1989 - zákonné podmínky k realizaci staveb LD a LV** (souhlas vlastníků, užívání pozemků bez nájemních smluv apod.)
- **cenotvorba nájmů po roce 1989, dotační programy = investice do areálů** (netržní způsob vzniku výše nájemného)
- **důsledky pro současnou výši nájemného**

# JAKÉ JSOU PODMÍNKY PRONÁJMŮ POZEMKŮ

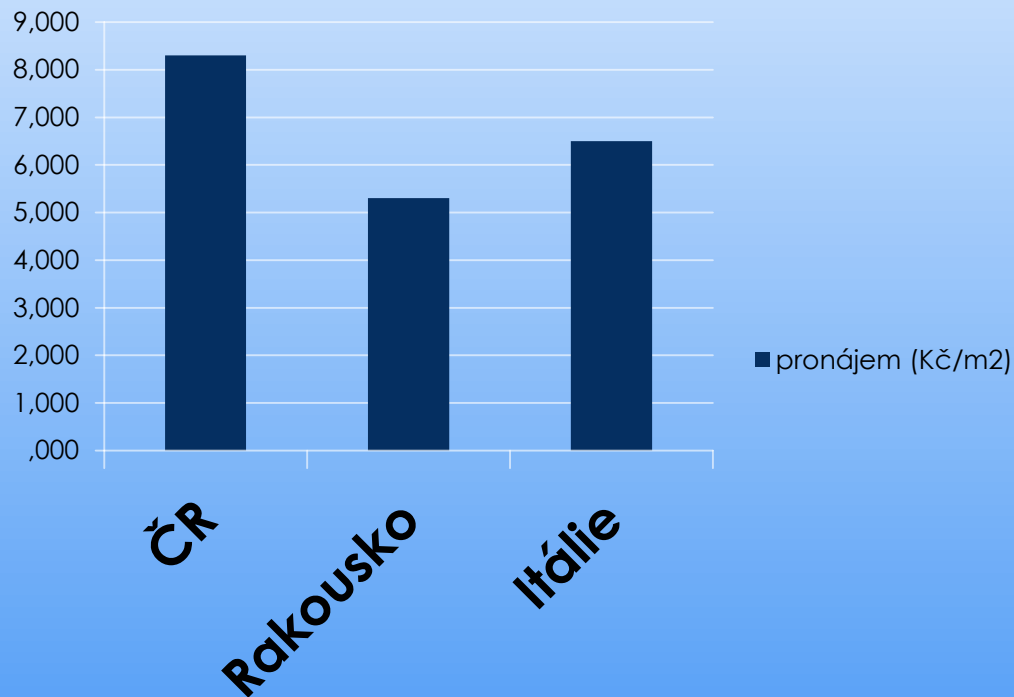
- **zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (219/2000 Sb.)**
  - délky nájmu (8 let)
  - institut výjimky na dobu delší 8 let - vydává MF ČR (§ 27, odst.3)
  - před účinností zákona nájmy i na 30 let (vazba na kolaudace staveb na délku nájmu – životnost staveb LD, LV je až 30 let)
- **způsob oceňování pozemků** – cena obvyklá v místě a čase
- **výpovědní doby** (vazba na realizaci investic a dlouhodobý rozvoj, pouze při porušení smluvních podmínek nájemcem)
- **příklady z praxe** – Zadov, Harrachov

# EKONOMICKÉ KONSEKVENCE

- **náklady** za pronájmy jen státních pozemků jsou miliony korun (jedna ze zásadních nákladových položek provozovatelů areálů)
- státní organizace = výše nájemného je **precedens** i výši nájemného s ostatní vlastníky pozemků v areálech
- **srovnání** s podmínkami v jiných lyžařsky vyspělých zemích - ceny pozemků u nás a v zahraničí

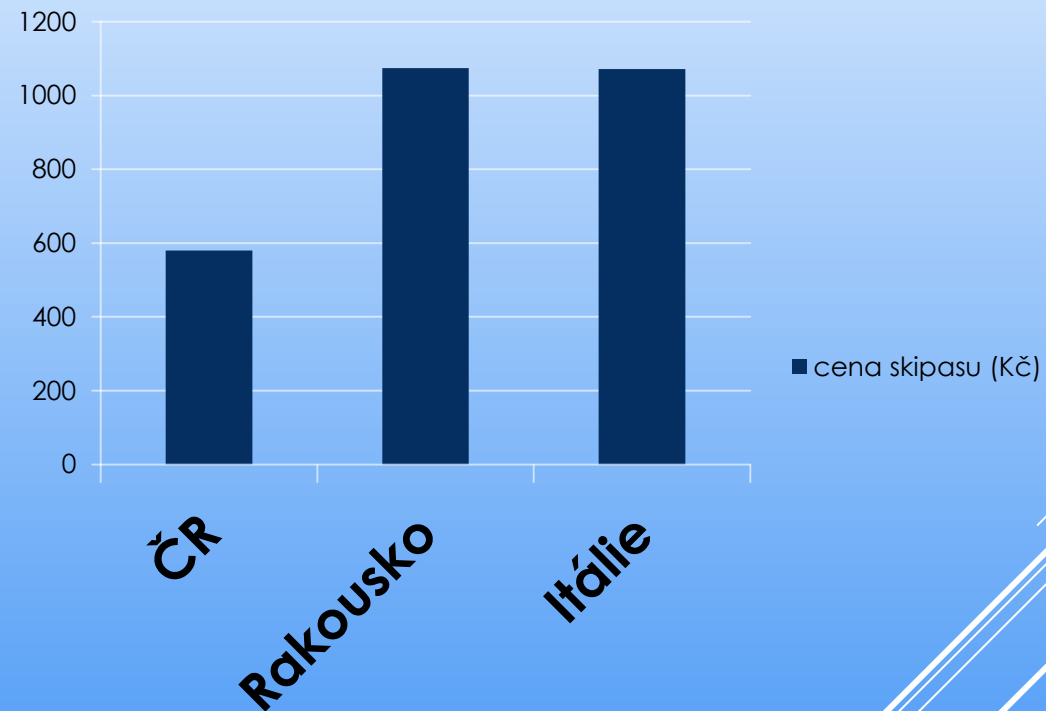
# CENY POZEMKŮ U NÁS A V ZAHRANIČÍ

## pronájem (Kč/m<sup>2</sup>)



Průměrná cena pronájmů pozemků v Rakousku a Itálii je o 30% nižší, než v ČR

## cena skipasu (Kč)



Průměrná cena skipasu v Rakousku a Itálii je o 85% vyšší, než v ČR

Zdroj: KPMG Česká republika, Sitour Rakousko a Sitour Itálie

# EKONOMICKÉ KONSEKVENCE

## ROZVOJ HORSKÉHO STŘEDISKA

- **obec** – díky velikosti a pravidlům RUD většinou podfinancované
- **skiareál** – „motor“ rozvoje regionu (pro všechny navazující služby), zaměstnanosti, sociálního smíru
- **ostatní podnikatelé** – chybí motivační prvek (nepodílí se na spolufinancování nevýdělečných služeb, tzn. úprava běžeckých tratí, skibusy/tourbusy, apod.)

# DOPADY NĚKTERÝCH USTANOVENÍ NOZ NA PODNIKÁNÍ V HORSKÝCH STŘEDISCÍCH

- s účinností NOZ - od 1.1.2014 zavedena zásada „**povrch ustupuje půdě**“
- **vyjmuty pouze inženýrské stavby**
- ostatní **stavby „liniového“ charakteru (LD a LV) opomenuty**
- **nelze realizovat nové stavby lanovek a vleků** - „právo stavby“ = splynutí s pozemkem (majitel stavby jen 50% odhadní ceny)

# DOPADY NĚKTERÝCH USTANOVENÍ NOZ NA PODNIKÁNÍ V HORSKÝCH STŘEDISCÍCH

- obtížně lze určit pozemek, na kterém stavba leží **„převažujícím způsobem“**
- v ČR je **55% pozemků** pod lyžařskými areály **vlastněno veřejným sektorem**
- AHS řeší s MMR, MD, MV, MSp – **příklad společného působení s pozitivním dopadem na horská střediska**



# CO HROZÍ, POKUD SE SITUACE NEZMĚNÍ

- **investice mají podporu obcí**, mají vliv na rozvoj regionu – versus státní pobídky jako do průmyslových zón?
- **provozovatelé areálů jsou investoři a zaměstnavatelé**, kteří svou „výrobu“ nepřesunou do zahraničí, vytváří pracovní místa v příhraničních oblastech s vysokou nezaměstnaností, lokality s dlouhodobou tradicí cestovního ruchu (textilky a papírny zanikly)
- **hrozí:** investice budou výrazně nižší, vliv na konkurenceschopnost českých horských středisek vůči zahraničním, přesun návštěvníků do zahraničních středisek, výběr daní, zaměstnanost

# NÁVRHY ŘEŠENÍ

- **cenově vyvážené a dlouhodobé** právní vztahy k pozemkům
- řešit otázku **délky nájemní smlouvy** na dobu delší 8 let (na dobu životnosti lanovek a vleků)
- akceptovat **cenu obvyklou** v místě a čase stanovenou znaleckým posudkem
- nepožadovat **výpovědní doby** v řádech měsíců

# NÁVRHY ŘEŠENÍ

- vzhledem ke komplikacím s NOZ používat k prodloužení nájemních vztahů **Dodatky** k nájemním smlouvám uzavřeným před 1.1.2014 (do doby legislativní změny)
- **finálním cílem** je v dílčích případech i odprodej či směna pozemků (např. pod stavbami)

**CHCEME VZÁJEMNOU SPOLUPRÁCI S NASTAVENÍM  
KVALITNÍCH LEGISLATIVNÍCH A EKONOMICKÝCH PODMÍNEK  
ODRÁŽEJÍCÍ REALITU PODNIKÁNÍ, ZAMĚSTNOSTI A  
POTENCIÁLNÍHO ROZVOJE HORSKÝCH STŘEDISEK**



# *DĚKUJI VÁM ZA POZORNOST*

Konference

AHS ČR a CzechTourism

Praha, 3. 11. 2015

