



BARTOŠ
LEGAL & PARTNERS

Klient: **Město Chlumec**, IČO: 003 91 387
sídlem Muchova 267, 403 39 Chlumec

Zastoupen: Mgr. Tomášem Urbanem, advokátem
ve společnosti Bartoš Legal & Partners s.r.o.
sídlem Bílinská 1147/1, 400 01 Ústí nad Labem

Věc: **Právní analýza ve věci zvyšování výše koeficientu daně z nemovitosti**

I. Koeficient a možnosti jeho změny – obecně

Místní koeficient je nástroj, prostřednictvím kterého se za příslušný výpočtový list násobí tzv. „výchozí daň z pozemků“ a „výchozí daň ze staveb a jednotek“.

Koeficient pro výši daně z nemovitostí může být obcí stanoven:

- V obecně závazné vyhlášce
 - o Pro obec
 - o Jednotlivé katastrální území
 - o Jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část,
 - o **Jednotlivou skupinou nemovitých věcí**
- Opatřením obecné povahy
 - o **Pro vymezené seskupení nemovitých věcí**

Dle ustanovení § 12 zákona o dani z nemovitých věcí může obec stanovit tzv. **místní koeficient** v rozmezí **0,5 až 5,0**, a to pro všechny nemovité věci s výjimkou pozemků zařazených ve skupině vybraných zemědělských pozemků, trvalých travních porostů nebo nevyužitelných ostatních ploch (pro tyto pozemky se stanoví koeficient v rozmezí 0,5 až 1,5) nacházejících se na území celé obce, nebo jednotlivé části obce. Dále je stanoveno, že koeficient se stanoví na **jedno desetinné číslo**. Místní koeficient lze stanovit pro celé území obce, jednotlivé katastrální území, jednotlivý městský obvod nebo městskou část (platí pouze pro statutární města a hlavní město Prahu), jednotlivou skupinu nemovitých věcí, jednotlivou nemovitou věc.

Bartoš Legal & Partners s.r.o., Advokátní kancelář

Společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 44694, IČO: 088 05 784

Mgr. Tomáš Urban, advokát
Tel.: +420 775 051 598
E-mail: mgrurban@akbartos.cz
DS: ivj85ru

Sekretariát
+420 773 705 728
info@akbartos.cz
iwkkphy

Sídlo: Bílinská 1147/1, 400 01 Ústí nad Labem
Pobočka: V Jámě 699/1, 110 00 Praha 1
Číslo účtu: 123-1071090247/0100
Webové stránky: www.akbartos.cz

II. Jednotlivá skupina nemovitých věcí – obecně závazná vyhláška

V případě, že je záměrem změnit koeficient pro vybraný typ pozemků, je vhodným způsobem stanovení koeficientu pro **jednotlivou skupinu nemovitých věcí** dle § 12 odst. 1 písm. a), bod 4 zákona o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1. 1. 2025.

Tento koeficient lze stanovit pouze pro celou obec, tedy pro všechny pozemky patřící do vymezené skupiny na celém území obce. Jednotlivé skupiny lze vymezit v rámci uvedených skupin v tabulce níže, přičemž nelze skupiny dále diferencovat do podskupin a koeficient stanovit pouze pro takové podskupiny.

SKUPINA POZEMKŮ

Název skupiny	Skupinu tvoří	Místní koeficient
a) vybrané zemědělské pozemky	pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad nebo ovocných sadů	0,5 až 1,5
b) trvalé travní porosty	pozemky trvalých travních porostů	0,5 až 1,5
c) lesní pozemky	lesní pozemky	0,5 až 5,0
d) zemědělské zpevněné plochy pozemku	zpevněné plochy pozemku ¹⁸ 1. užívané k podnikání pro zemědělskou prvovýrobu, lesní hospodářství nebo vodní hospodářství nebo 2. zařazené do obchodního majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů, je-li poplatníkem daně podnikatel převážně podnikající v některé z oblastí	0,5 až 5,0

SKUPINA STAVEB A JEDNOTEK

Název skupiny	Skupinu tvoří	Místní koeficient
a) obytné budovy	budovy obytných domů a ostatní budovy s výjimkou budovy garáže, pokud tyto ostatní budovy tvoří příslušenství k budově obytného domu	0,5 až 5,0
b) rekreační budovy	budovy pro rodinnou rekreaci ²¹ a budovy s výjimkou budovy garáže, které plní doplňkovou funkci k rekreačním budovám	0,5 až 5,0
c) garáže	budovy garáže a zdanitelné jednotky, jejichž převážující část podlahové plochy je užívána jako garáž	0,5 až 5,0
d) zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství	zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, jejichž převážující část podlahové plochy nadzemní části zdanitelné stavby nebo, nemá-li podlahovou plochu, zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahové plochy zdanitelné jednotky je užívána k podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství	0,5 až 5,0
e) zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě	zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, jejichž převážující část podlahové plochy nadzemní části zdanitelné stavby nebo, nemá-li podlahovou plochu, zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahové plochy zdanitelné jednotky je užívána k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě	0,5 až 5,0
f) zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky pro ostatní druhy podnikání	zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, jejichž převážující část podlahové plochy nadzemní části zdanitelné stavby nebo, nemá-li podlahovou plochu, zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahové plochy zdanitelné jednotky je užívána k podnikání v jiném druhu podnikání než podle písmen d) a e)	0,5 až 5,0
g) ostatní zdanitelné stavby	zdanitelné stavby jiné než podle písmen a) až f)	0,5 až 5,0
h) ostatní zdanitelné jednotky	zdanitelné jednotky jiné než podle písmen c) až f)	0,5 až 5,0

1

Stanovit koeficient výše uvedeným způsobem lze prostřednictvím vydání **obecně závazné vyhlášky**, a to za dodržení pravidel stanovených v zákoně č. 128/2000 Sb., o obcích

¹ zdroj tabulek: Právní výklad k zákonnému zmocnění odboru veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra Obecně závazné vyhlášky stanovující koeficienty daně z nemovitých věcí od zdaňovacího období roku 2025, aktualizace 1. 3. 2024

(obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o obcích**“). Dle § 16a² odst. 1 zákona o dani nemovitých věcí, ve znění účinném od 1. 1. 2025 musí **obecně závazná vyhláška nabýt platnosti nejpozději** do 1. 10. roku předcházejícímu zdaňovacímu období, pro které se má poprvé použít, tedy **do 1. 10. 2024**. Platnost nabývá obecně závazná vyhláška v okamžiku jejího vyhlášení ve Sbírce právních předpisů územních samosprávných celků a některých správních úřadů. Pozdější nabytí platnosti by posunulo aplikovatelnost vyhlášky až na další zdaňovací období. Dále musí být obecně závazná vyhláška **zaslána i správci daně**, tedy místně příslušnému finančnímu úřadu. V případě výtek ze strany Ministerstva vnitra směrem ke znění obecně závazné vyhlášky lze znění opravit až do **17. 12. 2024**³.

III. Seskupení nemovitých věcí – opatření obecné povahy

Další možností pro stanovení jiného koeficientu pro selektivně vybrané nemovité věci, tj. určitá seskupení konkrétních nemovitých věcí nebo danou konkrétní nemovitou věc je možné prostřednictvím **opatření obecné povahy**. V případě stanovení koeficientu touto cestou je nutné **přesně identifikovat nemovité věci**, pro které je koeficient stanovován, a to **jednoznačným a nezaměnitelným způsobem**, např. uvedením názvu části obce, názvem ulice, parcelními čísly pozemků, popř. číslem evidenčním či popisným a dalším vždy s uvedením katastrálního území, ve kterém se tyto nemovité věci nachází. Konkrétněji je označování nemovitostí, pro které se koeficient stanovuje, popsáno v ustanovení § 12e zákona o dani z nemovitých věcí.

Stejnopis opatření obecné povahy je nutno zaslat elektronicky správci daně nejpozději do **30. 6.** roku, který předchází zdaňovacímu období, ve kterém má být opatření obecné povahy aplikováno. Zde je nutno upozornit na zákonnou úpravu opatření obecné povahy a jeho tvorby v zákoně č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále je „**správní řád**“). Dle ustanovení § 172 odst. 1 je nutno návrh opatření obecné povahy zveřejnit na úřední desce obce, a to nejméně na dobu 15 dnů, a dále vyzvat dotčené osoby, aby k návrhu podávaly připomínky či námítky, na jejichž podání mají případné lhůtu 30 dnů od zveřejnění návrhu.

IV. Závěr

Pro vymezení jen některého okruhu pozemků, kde bude obec upravovat výši koeficientu daně z nemovitých věcí, jsou dvě možnosti. Prvním z nich je úprava koeficientu prostřednictvím vydání **obecně závazné vyhlášky**, ve které bude stanovena **některá ze skupin**

² § 16a odst. 1 zákon o dani nemovitých věcí ve znění účinném od 1. 1. 2025: Pro účely daně z nemovitých věcí se ve zdaňovacím období nepřihlíží k obecně závazné vyhlášce, která nabyla platnosti po 1. říjnu kalendářního roku bezprostředně předcházejícího tomuto zdaňovacímu období.

³ § 16a odst. 2 zákon o dani nemovitých věcí ve znění účinném od 1. 1. 2025: Odstavec 1 se nepoužije na obecně závaznou vyhlášku, která nabyla platnosti do 17. prosince kalendářního roku bezprostředně předcházejícího zdaňovacímu období podle odstavce 1, pokud se na základě výzvy ke zjednání nápravy nebo na základě rozhodnutí o pozastavení účinnosti obecně závazné vyhlášky touto obecně závaznou vyhláškou zjednala náprava obecně závazné vyhlášky podle odstavce 1.

uvedená v tabulce výše, kdy je třeba, aby tato obecně závazná vyhláška nabyla platnosti do 1. 10. 2024 a stejnopis byl odeslán správci daně.

Druhou variantou je úprava výše koeficientu prostřednictvím **opatření obecné povahy**, ve kterém lze vymezit konkrétní nemovitosti, kterých by se změna týkala. Stejnopis opatření obecné povahy je nutno **nejpozději do 30. 6. 2024 zaslat správci daně**.

Mám za to, že obě uvedené varianty lze rovněž kombinovat, kdy pro ten případ opatření obecné povahy představuje speciální úpravu oproti obecně závazné vyhlášce, tedy pro nemovitosti výslovně uvedené v opatření obecné povahy bude mít toto opatření přednost před vyhláškou, tedy by se uplatnil koeficient stanovený opatřením.

V Ústí nad Labem dne 1. 5. 2024

Mgr. Tomáš Urban, advokát
Bartoš Legal & Partners s.r.o.