



MATERIÁL pro schůzi Zastupitelstva města Hranice dne 12. 9. 2024

Číslo bodu: 17
Název bodu: **Obecně závazná vyhláška o dani z nemovitých věcí**
Předkládá: Rada města, Hranice
Zodpovídá: Ing. Vladimír Zemek, vedoucí odboru
Zpracoval/a/i: Ing. Vladimír Zemek, vedoucí odboru

usnesení č. ../2024 - ZM 16 ze dne 12. 9. 2024

Zastupitelstvo města Hranice

schvaluje

Obecně závaznou vyhlášku města Hranice o stanovení místních koeficientů daně z nemovitých věcí v předloženém znění dle přílohy číslo 1

Důvodová zpráva:

Od 01.01.2024 platí nové znění zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. Tato novela od roku 2024 zvyšuje sazby daně z nemovitých věcí v průměru o 80%. Dále od roku 2025 ruší některé koeficienty stávajícího zákona, které upravovaly výši daně.

1. Nový zákon o dani z nemovitých věcí od 01.01.2025 zrušil podnikatelský koeficient, který o 1,5 násobek zvyšoval daň u těchto druhů staveb:

a) u garáží vystavěných odděleně od obytných domů

b) u staveb pro podnikatelskou činnost:

1. u staveb sloužících pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku a ostatní zemědělskou výrobu
2. u staveb sloužících pro ostatní podnikatelskou činnost

2. Dále zákon zrušil možnost snížit koeficient dle počtu obyvatel pro místní části. Koeficient se využíval pro určení výše daně u nezastavěných stavebních pozemků a u staveb obytných domů a ostatních staveb tvořících příslušenství k obytným domům. Doposud byl stanoven koeficient podle počtu obyvatel pro naši velikost ve výši 2. Tento koeficient platí pro Hranice I – Město. Dosavadní zákon umožňoval snížit koeficient pro určitou část města a my jsme snižovali daň v místních částech takto:

1,0 Hranice II - Lhotka
1,0 Hranice III - Velká
1,4 Hranice IV - Drahotuše
1,0 Hranice V - Rybáře
1,0 Hranice VI - Valšovice
1,0 Hranice VII - Slavíč
1,0 Hranice VIII - Středolesí
1,0 Hranice IX - Uhřínov

Nově musí mít celé území města koeficient 2. Tím může dojít ke zvýšení daně u vybraných nemovitých věcí právě pro místní části města až o 100%.

Z výše uvedených důvodů musíme zrušit stávající Obecně závaznou vyhlášku 2/2008 o použití koeficientů pro výpočet daně z nemovitých věcí (viz příloha č. 2) a její doplněk 7/2009 (viz příloha č.3).

Pokud nepřijmeme do 30.09.2024 novou Obecně závaznou vyhlášku o použití koeficientů pro výpočet daní z nemovitostí (dále jen OZV), tak přijdeme o možnost nahradit stávající koeficient, který zvyšuje daň pro stavby uvedené v bodě 1 a na druhé straně zvýšíme daň v místních částech u staveb sloužících k bydlení uvedené v bodě 2.

Proto finanční odbor dostal za úkol připravit novou OZV, která bude zohledňovat znění nového zákona, ale zabezpečí, že nedojde ke změně výše stanovené daně pro rok 2024. tato podmínka je zohledněna v předkládané OZV o stanovení místních koeficientů daně z nemovitých věcí (viz příloha č.1).

V OZV se v článku 1 stanovuje místní koeficient pro jednotlivé katastrální území, tak aby zohledňoval dosavadní snížení zrušeného koeficientu dle počtu obyvatel (bod 2 důvodové zprávy). Díky přijetí sníženého místního koeficientu ve výši 0,7 pro katastrální území Drahotuše a 0,5 pro ostatní katastrální území nedojde ke zvýšení a ani snížení výše daně z nemovitých věcí pro rok 2025 v těchto místních částech. Jedinou výjimku tvoří místní část Rybáře, která měla stanovený snížený koeficient samostatně a nižší než Drahotuše a podle nového zákona musíme přijmout místní koeficient pro katastrální území, které je společné pro Drahotuše i Rybáře. Tím dojde ke zvýšení daně pro obytné budovy v Rybářích o 40%. Doposud se sazba daně násobila koeficientem 1 a nyní koeficientem 1,4. Bohužel zákon neumožňuje tuto situaci vyřešit jinak.

Nahrazení tzv. podnikatelského koeficientu (uvedeného v bodě 1 důvodové zprávy) je provedeno v článku 2 předkládané OZV.

OZV, potažmo místní koeficient se vydává pro:

Ø Obec

Ø **Jednotlivé katastrální území**

Ø **Jednotlivou skupinu nemovitých věcí (dále jen NV)**

Výčet skupin je uveden v § 5a a v §10a zákona
vymezení skupiny se vztahuje na všechny NV dané skupiny na území celé obce

Pozemky - výčet skupin nemovitých věcí

- Ø Skupina lesních pozemků (C)
- Ø Skupina zemědělských zpevněných ploch (X)
- Ø Skupina ostatních zpevněných ploch (Y)
- Ø Skupina stavebních pozemků (F)
- Ø Skupina jiných ploch: všechny pozemky v druhu ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha (Q)
- Ø Skupina vybraných ostatních ploch v druhu pozemku ostatní plocha a jiný způsob využití než Q a W (G)
- Ø Skupina zastavěných ploch a nádvoří (E)

Stavby - výčet skupin nemovitých věcí

- Ø Skupina obytných budov a ostatních budov tvořících příslušenství k budově obytného domu (H, I)
- Ø Skupina rekreačních budov a budov, které plní doplňkovou funkci k rekreačním budovám (J, K)
- Ø Skupina budov se způsobem využití garáž a zdanitelné jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy je užívána jako garáž (L, V)
- Ø Skupina zdanitelných staveb a jednotek pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství (M, S)
- Ø Skupina zdanitelných staveb a jednotek pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě energetice nebo ostatní zemědělské výrobě (N, T)
- Ø Skupina zdanitelných staveb a jednotek pro ostatní druhy podnikání (O, U)
- Ø Skupina ostatních zdanitelných staveb (P)
- Ø Skupina zdanitelných jednotek (R, Z)

Takže OZV reflektuje dosavadní podnikatelský koeficient 1,5 u garáží. U staveb určených k podnikání je uveden koeficient 2. Důvodem je návrh rady na úpravu koeficientu směrem nahoru. Pokud bude tato změna akceptována dojde ke zvýšení daně přibližně o 5,9 mil. Kč. **U ostatních skupin je uveden místní koeficient 1 z důvodu propojení sazeb na článek 1 OZV.**

OZV se vydává do 30.09. daného roku a platí od 01.01. následujícího roku. Proto zastupitelstvo města musí v září projednat OZV, která reaguje na změny zákona tak, abychom nesnížili výnos daně.

Pokud budeme chtít zatížit jen některé stavby či pozemky vyšším místním koeficientem, pak musíme využít druhou možnost.

Vydat opatření obecné povahy (dále jen OOP) pro:

Ø Vymezené nemovité věci

V Opatření obecné povahy se vymezí jednotlivé pozemky či stavby a přiřadí se jim příslušný koeficienta od 1,1, do 5,0, kterým se zatíží výše daně z nemovitých věcí. Různé pozemky či stavby mohou mít jiný místní koeficient.

Ø Vymezuje se způsobem podle § 12e zákona (dle parcelního čísla, čísla stavby)

Ø Ideální způsob pro stanovení místního koeficientu pro výčet nemovitých věcí

Ø Vymezení je na obci, např. může jít o relativně malou část obce, kde je provozována průmyslová činnost, která výrazně ovlivňuje kvalitu životního prostředí či kvalitu života obyvatel v obci

Možné zdůvodnění výčtu nemovitých věcí

Zastupitelstvo obce xxx tímto návrhem sleduje individualizaci výše daně z nemovitých věcí tak, aby zohledňovala nerovné zatížení veřejného prostoru, sdílené dopravní a technické infrastruktury a zároveň i přínosy pro obyvatele obce. Z tohoto důvodu vyšší daní je zatížen subjekt, který je přímým či nepřímým původem zvýšené zátěže životního prostředí a infrastruktury obce (emise, hluk, prach, otřesy, zvýšená intenzita dopravy apod.).

Takto získané prostředky budou využity na údržbu a opravy infrastruktury obce a na opatření ke snížení negativních vlivů na životní prostředí v obci.

Musí být vydáno do 30.06. daného roku aby platilo od 01.01. následujícího roku (do 30.06.2025 a platit od 01.01.2026).

Důvodem je, že každý kdo je dotčen vydaným opatřením může podat námitky, které se musí vypořádat a může dojít i k soudnímu sporu. Proto je nutné dobré zdůvodnění.

Tento postup je lépe a šířeji popsán i v příloze č.4 – právní výklad k oprávnění vydat obecně závaznou vyhlášku.

Příloha č. 1: [Příloha č.1 -OZV 2025 Daň z nemovitý věcí.docx](#)

Příloha č. 2: [Příloha č.2 OZV 2-2008-koeficient dane z nemovitosti.pdf](#)

Příloha č. 3: [Příloha č. 3 OZV 7-2009 zmena vyhlasky koeficienty dane z nemovitosti.pdf](#)

Příloha č. 4: [Příloha č. 4 právní výklad_OZV stanovující koeficienty daně z nemovitých věcí od r. 2025.pdf](#)

V Hranicích 05.09.2024