



Obec Předboj

Hlavní 18, Předboj, 250 72 Kojetice u Prahy

Tel.: 315 682 901

www.predboj.cz

e-podatelna@predboj.cz

IČ: 00240630

Důvodová zpráva

k materiálu: Daň z nemovitosti

předkladatel: Mgr. Dagmar Horevájová, starostka obce

pro zasedání ZO Předboj konané dne 19. 3. 2025

Obsah materiálu:

- 1) Návrh obecně závazné vyhlášky obce Předboj, která by měla být vydána na základě § 6 odst. 4 a § 11 odst. 5 a § 12 odst. 1 písm. a) bod 1. a bod 4. zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o dani z nemovitých věcí**“) a v souladu s § 10 písm. d) ve spojení s § 84 odst. 2 písm. h) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o obcích**“), a kterou má dojít v souladu se zákonnou úpravou jednak ke zvýšení koeficientů o jednu kategorii, jednak ke stanovení místního koeficientu pro obec ve výši 1,5, pro skupinu vybraných zemědělských pozemků pak ve výši 1,3, čímž dojde k mírnému, avšak nezbytnému navýšení daně z nemovitých věcí na území obce Předboj. Tato regulace je navržena přitom jako plošná pro celé území obce Předboj.
- 2) Návrh opatření obecné povahy, které by po proběhnuvším řízení o tomto opatření obecné povahy, mělo být vydáno na základě § 12 odst. 1 písm. b) zákona o dani z nemovitých věcí ve spojení s § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**správní řád**“), kterým má pro vybrané nemovité věci dojít ke zvýšení koeficientu daně z nemovitých věcí na 3,0

Zhodnocení dosavadního stavu:

Obec Předboj dosud nevyužila svých možností vyplývajících ze zákona o dani z nemovitých věcí a žádným způsobem nemodifikovala, resp. nezvýšila daň z nemovitých věcí. Již úvodem je vhodné poznamenat, že řada obcí v bezprostředním okolí již několik let daň z nemovitých věcí zvyšuje. Některé tak činí prostřednictvím obecně závazných vyhlášek, některé prostřednictvím opatření obecné povahy, některé pak prostřednictvím kombinace těchto nástrojů za účelem toho, aby např. rodinné domy nebyly stejně daňově zatíženy jako podnikatelské subjekty. Příkladem lze ze sousedních obcí odkázat na obec Veliká Ves, obec Zdiby, obec Zlonín, obec Panenské Břežany či město Klecany. Většina z těchto územních samosprávných celků již několik let zvyšuje daň z nemovitých věcí, které jsou vybírány na jejich území, za účelem získání více finančních prostředků pro rozvoj obce a pro zvýšení kvality služeb poskytovaných těmito územními samosprávnými celky.

Zdůvodnění předložení materiálu:



Obec Předboj

Hlavní 18, Předboj, 250 72 Kojetice u Prahy

Tel.: 315 682 901

www.predboj.cz

e-podatelna@predboj.cz

IČ: 00240630

Obec se snaží každoročně investovat čím dál větší finanční prostředky do trvale udržitelného rozvoje svého území. Příkladem lze za poslední roky poukázat na realizaci následujících záměrů jako je rekonstrukce ČOV, rekonstrukce chodníků, opravy místních komunikací, obnova techniky údržby obce, postupná realizace nového parku, nová dopravní opatření, regenerace Malého rybníka atd... Tyto záměry si přitom vyžádaly značné finanční prostředky.

Obec činí kroky k zajištění finančních prostředků, které jsou následně efektivně využívány pro rozvoj veřejného (resp. společného) prostoru na území obce, případně na jeho rekonstrukci, opravu a údržbu. Je přitom vhodné již na tomto místě poznamenat, že tento veřejný prostor není zatěžován všemi uživateli totožným způsobem. Někteří tento prostor využívají podstatně více (s ohledem na svoji podnikatelskou činnost), což by mělo pak nalézt odraz též v tom, že ponesou větší tíhu nákladů na údržbu tohoto společného veřejného prostoru a jeho rozvoj.

Obec učinila kroky, kdy zjišťovala to, jakým způsobem přistupují k dani z nemovitých věcí obce v okolí, které obdobně jako obec Předboj jsou dotčeny blízkostí Prahy a dochází v posledních letech k jejich velkému rozvoji. Tento rozvoj – bytová výstavba (ať již ve formě bytových domů či rodinných domů) – samozřejmě nese zvýšení nákladů s tím spojených, neboť je nutné většímu počtu občanů, resp. obyvatel, zajišťovat adekvátní občanskou vybavenost a další služby. To však vede k neustálému zvyšování nákladů, které je obec nucena vynakládat. Je přitom vhodné poznamenat, že nedochází k adekvátnímu nárůstu daňových příjmů obcí ze státního rozpočtu. Z tohoto důvodu řada obcí – příkladem shora uvedených – přistoupila k navýšení koeficientů daní z nemovitých věcí, a to jednak plošně (prostřednictvím obecně závazných vyhlášek), jednak separátně (prostřednictvím opatření obecné povahy).

Důvodů k regulaci daně z nemovitých věcí na území obce lze spatřovat hned několik:

- 1) Zvýšení příjmů obce – díky zvýšení příjmů obce, budou navýšeny finanční prostředky na opravy a rozvoj veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti, pro podporu místních služeb a spolků a ke zlepšení veřejného prostoru.
- 2) Vyrovnání se s inflací a rostoucími náklady – je nutné si uvědomit, že náklady na provoz a fungování obce neustále rostou, přičemž chce-li obec alespoň zachovat stávající kvalitu poskytovaných služeb, je nutné navýšit její příjmy.
- 3) Rovnoměrné zatížení obyvatel – daň z nemovitých věcí není vázána na to, zda má vlastník nemovité věci na území obce místo trvalého pobytu, nebo nikoliv; jedná se tedy o daň, která zatěžuje své adresáty ve vazbě na vlastnictví nemovité věci, což lze považovat za spravedlivější řešení např. oproti příjmům z příjmových daní, které jsou vázány na sídlo či místo trvalého pobytu.
- 4) Dlouhodobý vznik řady negativních externalit, které souvisí s provozováním řady podnikatelských činností na území obce, přičemž obecně lze vycházet z toho, že zatěžuje-li někdo společný veřejný prostor více než druhý, pak by tento zatěžovatel měl nést větší náklady s tím spojené.

Na základě shora uvedených důvodů a úvah bylo přistoupeno k navržení předkládané regulace, přičemž obec se rozhodla regulovat a zvýšit daň z nemovitých věcí

- jednak v menším a přiměřeném rozsahu plošně obecně závaznou vyhláškou;



Obec Předboj

Hlavní 18, Předboj, 250 72 Kojetice u Prahy

Tel.: 315 682 901

www.predboj.cz

e-podatelna@predboj.cz

IČ: 00240630

- jednak ve větším rozsahu opatřením obecné povahy.

V případě obecně závazné vyhlášky dochází v souladu s § 6 odst. 4 a § 11 odst. 5 zákona o dani z nemovitých věcí ke zvýšení koeficientů určených dle počtu obyvatel o jednu kategorii (vždy z 1,4 na 1,6).

Zároveň dochází ke stanovení místního koeficientu v souladu s § 12 odst. 1 písm. a) bod 1. zákona o dani z nemovitých věcí z 1 na 1,5 (tento koeficient může být stanoven až ve výši 5,0), přičemž toto navýšení lze považovat za dílčí a přiměřené. Zároveň dochází k mírnému navýšení daně ve vztahu k vybraným zemědělským pozemkům, a to z 1 na 1,3 (tento koeficient může být stanoven až ve výši 1,5), neboť obec nechtěla vybrané zemědělské pozemky navýšit obdobně jako v případě ostatních zdanitelných nemovitých věcí, neboť u nich je regulace odlišná.

Nicméně obec nepovažuje za vhodné přistoupit k regulaci obdobně striktní jako některé jiné obce – např. obec Zdiby, která zavádí místní koeficient ve výši 3.

V případě předloženého návrhu opatření obecné povahy dochází u vyjmenovaných nemovitých věcí, které jsou využívány podnikatelskými subjekty za účelem dosažení zisků, při reflexi negativních externalit spojených s užíváním těchto nemovitých věcí, k navýšení koeficientu na 3. Tento koeficient se jeví jako spravedlivý v souladu se shora uvedenými principy, kdy původci negativních externalit (zatížení obecních komunikací, producenti prachu a hluku apod.), by měli nést větší daňovou zátěž oproti těm, kteří tyto externality nevytvářejí.

Pro úplnost je vhodné dodat, že v případě obecně závazné vyhlášky dochází ke schválení již na tomto jednání ZO Předboj. V případě opatření obecné povahy je nezbytné v souladu s § 171 odst. 1 a násl. správního řádu vést řízení, tedy na tomto jednání ZO Předboj dochází toliko ke schválení návrhu opatření obecné povahy, který musí být následně zveřejněn a poté, co bude dotčeným vlastníkům umožněno uplatňovat námitky a připomínky k tomuto návrhu, dojde k jeho finálnímu schválení na některém z následujících jednání ZO Předboj.

Závěrem lze poznamenat, že daňový příjem z daně z nemovitých věcí, které byly vybrány v roce 2024, byl ve výši cca 1,32 mil. Kč. Shora uvedenými úpravami lze předpokládat navýšení těchto daňových příjmů o vyšší statisíce korun českých.

„Zastupitelstvo obce Předboj:

1. vydává obecně závaznou vyhlášku, kterou se stanoví koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí dle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, a to ve znění přílohy č. 1 tohoto usnesení. Účinnost vyhlášky je od 1. 1. 2026.

2. pověřuje obecní úřad zveřejněním obecně závazné vyhlášky ve Sbírce právních předpisů územních samosprávných celků a některých správních úřadů.



Obec Předboj

Hlavní 18, Předboj, 250 72 Kojetice u Prahy

Tel.: 315 682 901

www.predboj.cz

e-podatelna@predboj.cz

IČ: 00240630

„Zastupitelstvo obce Předboj:

- 1. schvaluje zahájení řízení o vydání návrhu opatření obecné povahy dle § 172 správního řádu, kterým se stanoví místní koeficient pro vymezené nemovité věci na území obce Předboj dle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů;*
- 2. schvaluje text návrhu opatření obecné povahy dle přílohy č. 1 tohoto usnesení jako prvotní návrh opatření obecné povahy ke zveřejnění a provedení správních úkonů dle § 172 správního řádu, jimiž pověřuje obecní úřad.“*