

MĚSTO Modřice
Zastupitelstvo města Modřice

N Á V R H

**OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY O STANOVENÍ MÍSTNÍHO KOEFICIENTU PRO VYMEZENÉ
NEMOVITÉ VĚCI**

Zastupitelstvo města Modřice jako příslušný orgán podle ust. § 12 odst. 1 písm. b) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, (dále také „zákon o dani“), postupem dle ust. § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“), a v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, se na svém zasedání dne 17.3.2025 usnesením č. usneslo vydat tento

n á v r h

opatření obecné povahy,

kterým se stanovuje pro účely výpočtu daně z nemovitých věcí v k.ú. Modřice místní koeficient ve výši **5,0** pro vymezenou skupinu pozemků dle § 5a odst. 1 písm. e) zákona o dani využívaných k podnikání a pro vymezenou skupinu staveb dle § 10a odst. 1 písm. f) zákona o dani.

Vymezené nemovité věci jsou označeny v příloze, která je nedílnou součástí tohoto opatření, parcelním číslem, resp. parcelním číslem pozemku, na kterém se nacházejí.

Odůvodnění

Město Modřice je veřejnoprávní korporací ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, jejímž účelem je péče o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů, jakož i ochrana veřejného zájmu.

Zákon o dani z nemovitých věcí ve znění účinném od 1. 1. 2025 umožňuje obcím prostřednictvím obecně závazných vyhlášek a opatření obecné povahy ovlivňovat míru daňové zátěže poplatníků této daně a tím alespoň částečně korigovat případné negativní dopady spojené s určitými způsoby využívání nemovitostí. Lze tak činit na základě příslušných zákonných zmocnění zavedením samostatných korekčních prvků daně, které spočívají ve stanovování či úpravě koeficientů, jež dotvářejí finální daňovou zátěž. Dle dosavadní právní úpravy bylo možné koeficienty v rámci daně z nemovitých věcí stanovovat buďto pro celé území obce, nebo pro jednotlivou část obce. Novela zákona o dani rozšířila s účinností od 1.1.2025 pravomoc obcí stanovit místní koeficient i pro jednotlivé druhy nemovitých věcí nacházejících se na území obce či na katastrem definované jeho části; pouze lokálně takto zatížit nemovitosti již naopak nelze. Vedle toho je však nově zavedena možnost stanovit místní koeficient pro libovolný, nediskriminační a odůvodněným způsobem stanovený výčet nemovitých věcí opatřením obecné povahy, a to i pro jednotlivou (katastrem nedefinovanou) lokalitu v obci. Z důvodové zprávy k návrhu této novely vyplývá, že „důvodem zavedení tohoto nástroje pro účely stanovení místního koeficientu je umožnit obcím cíleněji reagovat na specifika svého území, která nelze zohlednit v rámci obecně závazných vyhlášek z toho důvodu, že by nebyl naplněn požadavek jejich obecnosti.“

Zastupitelstvo města Modřice již dříve využilo možnosti stanovit místní koeficient obecně závaznou vyhláškou pro celé území města i pro jednu lokalitu dle dříve platné právní úpravy. Nyní využívá možnosti uvedené v zákonném zmocnění § 12 odst. 1 písm. b) zákona o dani a stanovuje místní koeficient ve výši 5,0, lokálně pro vymezené nemovité věci, a to pro skupinu pozemků dle § 5a odst. 1 písm. e) zákona o dani a pro skupinu staveb dle § 10a odst. 1 písm. f) zákona o dani, jež jsou zařazené do obchodního majetku podnikatele nebo užívané k ostatním druhům podnikání, pokud se nacházejí v některé z těchto komerčních /výrobních zón:

Obchodní centra podél D2 a II/152

Lokalita U Vlečky

Obchodní, výrobní a skladové areály podél silnic I/52 a Evropská

Obchodní, výrobní a skladové areály při ul. Tyršova

Obchodní, výrobní a skladové areály při ulici Brněnská

Obchodní, výrobní a skladové areály v centru města v lokalitách při ul. Nádražní a Masarykova

Areál ČOV

Nemovité věci, pro něž bude s účinností od následujícího zdaňovacího období pro účely výpočtu daně z nemovitých věcí zákonem uplatňován místní koeficient 5,0, jsou v případě pozemku vymezeny v souladu s § 12e odst. 1 písm. a) zákona o dani parcelním číslem. V případě zdanitelných staveb jsou tyto zdanitelné stavby vymezeny v souladu s § 12e odst. 3 zákona o dani parcelním číslem pozemku, na němž se nacházejí. V katastrálním území Modřice jsou všechny pozemky vedeny jednou číselnou řadou. Pro úplnost je třeba poznamenat, že v souladu s ust. § 12ab odst. 6 zákona o dani se tento místní koeficient nevztahuje na pozemky zařazené do skupiny vybraných zemědělských pozemků, trvalých travních porostů nebo nevyužitelných ostatních ploch.

Zastupitelstvo města Modřice využívá tento regulační nástroj s cílem reagovat na specifika jeho území tam, kde není možno přistoupit k regulaci prostřednictvím obecně závazné vyhlášky dle § 12 odst. 1 písm. a) zákona o dani, která nemůže stanovit místní koeficient jen pro určitou lokalitu. Předmětem zvýšení daňové zátěže na základě tohoto opatření jsou konkrétním účelem využití vymezené pozemky a stavby, které se nacházejí v lokalitách nejvíce exponovaných komerčních zón a obchodních center, popř. výrobních či skladovacích areálů. Tyto lokality významně zatěžují dopravu jak na příjezdových komunikacích do města, tak i v rámci města, a tím významně snižují komfort bydlení pro občany. Zvýšená doprava přináší také zhoršení životního prostředí ve městě a v neposlední řadě i zvýšené nároky na údržbu dopravní infrastruktury, popř. budování nové s nevyhnutelnými dopady na rozpočet města. V této souvislosti si město nechalo v nedávné době zpracovat několik studií, které spojení dopravní zátěže s těmito lokalitami potvrzují.

Ve všech případech tvoří vymezené pozemky (vč. staveb) ucelená území využívaná jako obchodní zóny či výrobní nebo skladovací areály. Zatížení staveb využívaných k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice či ostatní zemědělské výrobě zvýšením místního koeficientu je plánováno obecně závaznou vyhláškou pro celé území města. Naproti tomu zastupitelstvo nechce zatěžovat zvýšenou daňovou sazbou všechny komerční objekty na území celého města, neboť řada z nich je nezbytnou

součástí občanské vybavenosti sloužící občanům města a zároveň nepředstavující výraznou zátěž dopravní či ekologickou. Smyslem tohoto opatření obecné povahy je postihnout ty komerční prostory, které jsou nadmístního významu, mnohé na úrovni kraje, a pro občany města, stejně jako pro jeho rozpočet, představují nepřiměřenou zátěž. Rozsáhlé výrobní a skladovací areály generují negativní dopady na životní prostředí, způsobují zvýšenou zátěž městské infrastruktury, a to jak v oblasti osobní, tak zejména nákladní dopravy, která vede k rychlejšímu opotřebení komunikací a k větším nárokům na jejich údržbu a čištění. Zvýšená dopravní zátěž s sebou nese také negativní dopady na životní prostředí, a to jak zvýšenou prašností a imisemi, tak i hlukem, který je často zmiňován obyvateli přilehlých obytných zón, a který je mnohdy omezuje i v brzkých ranních hodinách, kdy dochází k navážkám do těchto areálů. V okolí některých obchodních center vznikají pravidelně kolony, případně též dopravní zácpy, s přímým dopadem i na centrum města, což vedle zhoršené dopravní obslužnosti přináší obyvatelům také zvýšení koncentrace znečišťujících látek v ovzduší, i již zmíněnou prašnost a hluk. V případě obchodních zón, které mají až na několik dnů v roce nepřetržitý provoz, se jedná navíc o prakticky permanentní dopad.

Navržená úprava je zcela v souladu se záměrem zákonodárce o zavedení tohoto druhu místního koeficientu, plynoucím z důvodové zprávy k novele zákona o dani.

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

Samotný procesní postup vydání tohoto opatření obecné povahy pak stanoví obecná právní úprava obsažená v § 171 a násl. správního řádu. Právní úprava uvedená v § 172 a násl. správního řádu předpokládá v první fázi ze strany zastupitelstva schválení návrhu opatření, jeho následné zveřejnění (tj. vyvěšení na úřední desce města v souladu s § 25 správního řádu) a stanovení lhůty k podání případných připomínek a námitek dotčených osob (v délce 30 dnů od zveřejnění opatření). Tyto musí být vypořádány a následně zastupitelstvo vydá kompletní opatření obecné povahy ve smyslu § 12 odst. 1 písm. b) zákona o dani.

Nedílnou součástí návrhu opatření obecné povahy je příloha – seznam vymezených nemovitých věcí, kterým se tímto návrhem opatření obecné povahy stanoví místní koeficient.

Poučení

V souladu s § 172 odst. 1 správního řádu doručuje město Modřice tento návrh opatření obecné povahy dotčeným osobám veřejnou vyhláškou. Doručení veřejnou vyhláškou se provádí dle § 25 správního řádu vyvěšením návrhu opatření obecné povahy na úřední desce města Modřice a jeho zveřejněním způsobem umožňujícím dálkový přístup. Návrh opatření obecné povahy bude zveřejněn nejméně po dobu 15 dnů. Patnáctým dnem po jeho zveřejnění (vyvěšení na úřední desce a zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup) bude návrh opatření obecné povahy považován za doručení. K návrhu opatření obecné povahy může ve smyslu § 172 odst. 4 správního řádu kdokoli, jehož práva, povinnosti nebo zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, uplatnit písemné připomínky. Dle § 172 odst. 5 správního řádu mohou vlastníci nemovitých věcí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, nebo, určí-li tak správní orgán, i jiné osoby, jejichž oprávněné zájmy mohou být opatřením obecné povahy

přímo dotčeny, podat proti návrhu opatření obecné povahy písemné odůvodněné námitky ke správnímu orgánu ve lhůtě 30 dnů ode dne jeho zveřejnění. Zmeškání úkonu nelze prominout. O námitkách rozhoduje správní orgán, který opatření obecné povahy vydal. Dle § 173 správního řádu opatření obecné povahy správní orgán oznámí veřejnou vyhláškou (vyvěšením opatření obecné povahy na úřední desce města a jeho zveřejněním způsobem umožňujícím dálkový přístup). Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky. Proti opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek.

Zastupitelstvo města Modřice tímto vyzývá v souladu s § 172 odst. 1 správního řádu osoby, jejichž práva, povinnosti a zájmy mohou být opatření obecné povahy dotčeny, aby k výše uvedenému návrhu opatření obecné povahy uplatnily své písemné připomínky, a dále vlastníky nemovitých věcí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, a další osoby, jejichž oprávněné zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, aby podali proti návrhu opatření obecné povahy písemné odůvodněné námitky k Zastupitelstvu města Modřice ve lhůtě do 30 dnů ode dne jeho zveřejnění, a to písemným podáním doručeným na adresu Městský úřad Modřice, náměstí Svobody 93, 664 42 Modřice, či do datové schránky města.

Příloha

Seznam vymezených nemovitých věcí v k.ú. Modřice

Jedná se o zdanitelné stavby zařazené do obchodního majetku podnikatele nebo užívané k ostatním druhům podnikání a o zpevněné plochy pozemků zařazené do obchodního majetku podnikatele nebo užívané k ostatním druhům podnikání v lokalitách:

Obchodní centra podél D2 a II/152

Lokalita U Vlečky

Obchodní, výrobní a skladové areály podél silnic I/52 a Evropská

Obchodní, výrobní a skladové areály při ul. Tyršova

Obchodní, výrobní a skladové areály při ulici Brněnská

Obchodní, výrobní a skladové areály v centru města v lokalitách při ul. Nádražní a Masarykova

Areál ČOV

Seznam konkrétních parcelních čísel bude dodán zastupitelům na zasedání.