



## Stanovisko

### odboru dozoru a kontroly veřejné správy Ministerstva vnitra č. 6/2010

<b>Označení stanoviska:</b>	Stanovení sazby místního poplatku za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace
<b>Právní předpis:</b>	zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů
<b>Ustanovení:</b>	§ 10c
<b>Související právní předpisy:</b>	zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 10 písm. d zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů
<b>Klíčová slova:</b>	oceňování majetku, zhodnocení, sazba poplatku
<b>Datum zpracování:</b>	13. srpna 2010
<b>Zpracovali:</b>	JUDr. Ivo Šrom v. r., Mgr. Lenka Matějková, v. r. ve spolupráci s Ministerstvem financí a odborem legislativy a koordinace předpisů
<b>Schválili:</b>	Mgr. Petr Prokop, v. r., vedoucí oddělení dozoru, JUDr. Miroslav Brůna, v. r., vedoucí oddělení legislativně-právního Ing. Marie Kostruhová, v. r., ředitelka odboru

**Dotaz:** *Jakým způsobem se stanoví sazba místního poplatku za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace? Musí obec zohledňovat různé druhy pozemků nebo stačí stanovení jedné sazby pro celé území obce?*



## Stanovisko:

Místní poplatek za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace upravuje zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o místních poplatcích“) v ustanovení § 10c.

Účelem tohoto poplatku je získání části nákladů, které obci vzniknou v souvislosti s investicemi na vybudování infrastruktury konkrétně na vybudování vodovodu a kanalizace v obci. Předmětem zpoplatnění je zhodnocení stavebního pozemku, tj. rozdíl ceny stavebního pozemku bez možnosti připojení na stavbu vodovodu a kanalizace a ceny stavebního pozemku s možností takového připojení. Poplatek platí vlastník stavebního pozemku zhodnoceného možností připojení na obcí vybudovanou stavbu vodovodu nebo kanalizace po nabytí účinnosti zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), v platném znění, tj. po 1. lednu 2002. Podmínkou je, aby tato infrastruktura byla vybudována obcí jako stavebníkem, tj. pro obec jako stavebníka bylo vydáno stavební povolení. Pokud je pozemek ve spoluvlastnictví více osob, mají tyto osoby zákonem stanovenou povinnost jednat při správě poplatku společně a nerozdílně. Pro poplatníky v takovém případě platí zásada solidárnosti podle § 10 odst. 6 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů. Pro účely poplatkového řízení, pokud poplatníci vystupují společně ve stejné věci, případně jsou spoluvlastníky věci, která je předmětem zpoplatnění, jsou povinni si zvolit společného zástupce. Pokud tak neučiní ani na výzvu, určí společného zástupce správce poplatku sám a vyzumí o tom všechny příslušné subjekty. Od 1. ledna 2011 je tato povinnost nově stanovena v § 30 odst. 1 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, dle kterého, *vzniká-li více daňovým subjektům společná daňová povinnost, jsou povinny si zvolit společného zmocněnce. Pokud tak neučiní ani na výzvu správce daně, ustanoví jim správce daně společného zástupce...*

Pokud se týká pojmu „stavební pozemek“, zákon o místních poplatcích odkazuje na definici tohoto pojmu obsaženou v § 9 odst. 1 písm. a) body č. 1 až 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o oceňování majetku“). Podle těchto ustanovení se za stavební pozemky pro zpoplatnění tímto poplatkem považují:



- 1) nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
- 2) pozemky evidované v katastru nemovitostí
  - v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
  - v druhu pozemku ostatní plochy - staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny,
  - v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,
- 3) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

Jakým způsobem se stanovuje sazba tohoto poplatku, uvádí zákon o místních poplatcích v ust. § 10c odst. 3, podle kterého je obec při stanovení sazby na 1 m<sup>2</sup> zhodnoceného stavebního pozemku omezena relativní horní hranicí dané způsobem výpočtu sazby místního poplatku (cena zhodnoceného stavebního pozemku minus cena nezhdnoceného stavebního pozemku).

Cena stavebního pozemku v obci se určuje podle oceňovací vyhlášky, kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku. **Rozhodná pro sazbu poplatku je cena stavebního pozemku platná v kalendářním roce, v němž nabylo právní moci rozhodnutí stavebního úřadu o povolení užívání staveb vodovodu nebo kanalizace.** S účinností od 1. února 2008 je pro stanovení ceny pozemků, a tedy též pro stanovení sazby poplatku, rozhodná vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška). Ta byla prozatím novelizována vyhláškou č. 456/2008 Sb. a vyhláškou č. 460/2009 Sb. Pro ocenění je třeba aplikovat znění oceňovací vyhlášky účinné v kalendářním roce, v němž nabylo právní moci kolaudační souhlas k užívání staveb vodovodu nebo kanalizace.

Oceňovací vyhláška stanoví ceny, koeficienty, přírážky a srážky k těmto cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování stavebních pozemků, a to v jejich individualitě. Oceňovací vyhlášku, vždy ve znění toho kterého roku, je nezbytné



aplikovat v plném rozsahu. Při stanovení ceny podle oceňovací vyhlášky se vychází ze základní ceny stavebního pozemku.

Základní cena stavebního pozemku, není-li k dispozici cenová mapa, je dána ust. § 28 oceňovací vyhlášky. Ta se na území České republiky liší podle počtu obyvatel a významu některých měst a pohybuje se od 2.250 Kč/m<sup>2</sup> v hl. m. Praze až po 35 Kč/m<sup>2</sup> v obcích s počtem obyvatel do 1000 obyvatel. Základní cena pozemku se dále upravuje přírážkami a srážkami podle přílohy č. 21 a koeficienty z přílohy č. 38 a z přílohy č. 39 oceňovací vyhlášky. Jednotlivé pozemky jsou tedy ohodnoceny samostatně. Příslušné koeficienty tedy mohou základní cenu stavebního pozemku změnit, často podstatným způsobem.

Sazba poplatku může být stanovena rozdílnými sazbami pro soubory pozemků, které mají stejný nebo obdobný kvalitativní charakter. Sazba může být stanovena také diferencovaně pro každý pozemek samostatně, to však pouze za podmínky, že pro takové stanovení sazby by svědčila výlučnost ocenění pozemku v porovnání s oceněním pozemků ostatních. Pro pozemky stejně oceněné však musí být stanovena sazba vždy jednotná (stejná).

Protože cena pozemku je odlišná podle zastavění, tedy v závislosti na určení účelu stavby na pozemku vystavěné (např. rodinné domy, budovy tří a vícebytové, budovy se službami sociální péče, budovy hotelů a restauračních zařízení, budovy pro služby a obchod, budovy pro průmysl a skladování, budovy pro sport, budovy pro zemědělství atd.), je vhodné, aby obec přihlédla ke konkrétnímu zastavění na jejím území a podle toho stanovila sazbu poplatku. Pokud se obec rozhodne stanovit poplatek jednou sazbou pro všechny pozemky dotčené vybudovanou stavbou vodovodu nebo kanalizace, musí sazbu stanovit podle ocenění pozemku s cenou vzhledem k účelu zastavění nejnižší.

Je také třeba odlišit pozemek *zahrady* nebo pozemek *ostatní plochy*, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou, od pozemku stavbou skutečně zastavěného nebo u něhož je podle dokladů stavebního zákona jednoznačně zřejmá budoucí skutečně zastavěná část. Cena pozemku, který takto tvoří jednotný funkční celek, se v daném případě násobí koeficientem 0,40. Není-li z dokladů podle stavebního zákona zřejmá budoucí skutečně zastavěná část pozemku, vynásobí se cena pro celý pozemek koeficientem 0,80. Pokud tedy obec stanoví poplatek nejen za pozemky skutečně zastavěné nebo podle dokladů stavebního zákona k zastavění určené, ale také za pozemky v jednotném funkčním celku, je třeba k uvedeným koeficientům rovněž přihlížet.



### **Závěr:**

**Sazba poplatku musí být jednotná pro stejně oceněné pozemky. Jelikož je však cena pozemků různá pro různý druh zástavby, je zřejmé, že sazba vypočtená rozdílem ceny pozemku před a po zhodnocení bude u těchto různých zástaveb také různá. Sazba pak může být stanovena různě třeba ve třech i čtyřech kategoriích, ale uvnitř jedné kategorie musí být stanovena jednotně.**

---

### **Poznámky:**

- stanovisko popisuje právní stav ke dni zpracování
  - stanovisko není právně závazné, neboť k závazným výkladům je oprávněn pouze příslušný soud
-