

Zastupitelstvo města Chýně

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY,**kterým se stanoví místní koeficient daně z nemovitých věcí pro vymezené nemovité věci**

Zastupitelstvo města Chýně jako příslušný orgán samosprávného celku dle § 12 odst. 1 písm. b) zákona č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“) vydalo rozhodnutím zastupitelstva č. UZ-63-5/25 ze dne 4. 6. 2025 postupem dle § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb. správního řádu opatření obecné povahy, kterým se stanoví

místní koeficient daně z nemovitých věcí pro vymezené nemovité věci.

Místní koeficient pro vymezené nemovité věci dle § 12 odst. 1 písm. b) zákona o dani z nemovitých věcí se s platností od 1. 1. 2026 stanoví ve výši 5,0 pro tyto pozemky vymezené dle § 12e odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí, všechny zdanitelné stavby na těchto pozemcích umístěné ve smyslu § 12e odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí a všechny zdanitelné jednotky na těchto pozemcích umístěné ve smyslu § 12e odst. 5 písm. a) a odst. 6 zákona o dani z nemovitých věcí:

I.

Pozemky katastru nemovitostí v katastrálním území 655465 Chýně (stavební parcely mají před parcelním číslem uvedeno „st.“) včetně všech zdanitelných staveb a jednotek na nich umístěných:

535/13, 535/12, 530/5, st. 200/1, st. 189/2, st. 292, st. 212, st. 1523, st. 221, 1935, st. 1521, 1934, 530/36, 530/37, 530/32, st. 218, st. 415, st. 219/1, 530/39, 530/13, 530/41, 598, 599, st. 618, st. 1522, 530/34, 527/17, 574/8, 574/7, 750, 751/8, st. 1325, 751/3, st. 964, 751/4, st. 1326, 752, st. 647, 754, st. 944, st. 240, 79/3, st. 239, st. 238, st. 236, 82/1, st. 257, 73/3, 766/1, 1923, st. 22/16, 1922, st. 208, 27/6, st. 22/4, st. 22/6, st. 22/11, st. 22/31, st. 22/20, st. 22/17, st. 22/7, st. 22/19, st. 22/18, 945, 944, st. 22/3, 943, 1369, 27/12, 919/14, st. 22/33, 919/17, st. 22/39, st. 22/38, st. 22/37, st. 22/36, 919/15, 919/16, st. 22/1.

Odůvodnění:

Zastupitelstvo města Chýně tímto návrhem sleduje individualizaci výše daně z nemovitých věcí tak, aby zohledňovala nerovné zatížení veřejného prostoru, životního prostředí (emise, hluk, světelný smog, prašnost apod.), sdílené dopravní a technické infrastruktury a zároveň i přínosy pro obyvatele města. Z tohoto důvodu vyšší daní jsou zatíženy subjekty, které jsou přímými či nepřímými původci zvýšené zátěže životního prostředí a infrastruktury města (emise, hluk, prach, otřesy, zvýšená intenzita dopravy apod.). Proto vyšší daní zatěžuje všechny pozemky v těchto zónách.

Takto získané prostředky budou využity na údržbu a opravy infrastruktury města a na opatření ke snížení negativních vlivů na životní prostředí ve městě.

Zastupitelstvo města Chýně rozhodlo usnesením zastupitelstva č. UZ-45-3/25 ze dne 9. 4. 2025 o zveřejnění návrhu opatření obecné povahy, kterým se stanoví místní koeficient daně z nemovitých věcí

věcí pro vymezené nemovité věci. Vyhláška návrhu opatření obecné povahy byla zveřejněna na úřední desce města Chýně od 10. 4. 2025 do 26. 4. 2025. Dle § 25 správního řádu je OZV doručena 25. 4. 2025 (15 den od zveřejnění). Do 26. 5. 2025 byly podány tyto připomínky nebo námitky k tomuto návrhu:

1. Od společnosti BENet, spol. s r. o., IČO: 471 25 331, se sídlem Křesomyslova 284/23, Nusle, 140 00 Praha 4, zastoupena Ing. Vladimírou Beňovou, jednatelekou Dále jen „BENet“)

BENet namítá:

- a) nedostatečné odůvodnění výběru konkrétních parcel a absenci odborné studie o zatížení,
- b) porušení zásady rovnosti v daňovém zatížení,
- c) diskriminační zdanění v lokalitě bez infrastruktury,
- d) přesun daňových výnosů do jiných částí města,
- e) požadavek na doložení rozdílů v rámci města,
- f) zařazením ulice Družstevní město potvrzuje neveřejný a podnikatelský charakter území.

K námitce a) je nutno konstatovat, že výběr nemovitostí není svévolný, ale vychází z jasných a objektivních kritérií uvedených v odůvodnění. Funkční charakter území způsobuje prokazatelně vyšší zátěž veřejné infrastruktury a životního prostředí obce.

Všechny vymezené nemovitosti spojuje společný funkční charakter – jedná se o areály sloužící převážně ke skladování, výrobě, servisu vozidel, parkování těžké techniky a komerčním účelům. Konkrétně se v lokalitě nacházejí logistická a skladovací centra, autodílny a servisní provozy, parkoviště pro těžkou techniku a nákladní vozidla, zpevněné manipulační plochy a doplňkově také komerční provozy jako jsou ubytovací zařízení a restaurace.

Tyto činnosti generují prokazatelně vyšší zátěž než běžné využití nemovitostí v obci. Jedná se především o intenzivní pohyb těžké nákladní dopravy, kdy v lokalitě pravidelně projíždějí vozidla nad 3,5 tuny, nejčastěji o hmotnosti 12 tun a více. S tímto provozem je spojena hluková zátěž z manipulace s materiálem, nakládky, vykládky a opravářských činností, dále prašnost a exhalace spojené s dopravou a výrobními činnostmi, vibrace způsobované těžkou technikou a světelné znečištění z nočních provozů a osvětlení areálů. Všechny tyto faktory způsobují zvýšené opotřebení komunikací, vyšší nároky na údržbu veřejné infrastruktury a nutnost realizace opatření proti negativním vlivům na životní prostředí.

Město disponuje dokumentačními podklady prokazujícími uvedenou skutečnost, konkrétně fotodokumentací dlouhodobého stavu v lokalitě, záznamy z kamerového systému města dokumentující intenzitu dopravy a data z dopravního sčítání, která byla využívána pro žádosti o dotace ze Státního fondu dopravní infrastruktury. V obci Chýně neexistuje jiná lokalita se shodným druhem zástavby, intenzitou provozu a charakterem využití, proto nebylo důvodu rozšiřovat koeficient do dalších částí obce.

Správní řád nevyžaduje, aby odůvodnění opatření obecné povahy obsahovalo detailní rozbor každé jednotlivé nemovitosti. Postačuje, když je z odůvodnění zřejmé, proč bylo opatření vydáno a jaké sleduje cíle. Podrobnější odůvodnění je pak součástí tohoto rozhodnutí o námitkách, které se stává nedílnou součástí odůvodnění celého opatření obecné povahy.

Zpracování odborné studie by bylo neúměrně nákladné vzhledem k účelu a její výsledky by neměly zásadní vliv na samotné rozhodnutí o zvýšení daňové sazby, neboť by pouze kvantitativně zpřesnily již

zřejmou a průkaznou zátěž. Kromě toho by bylo zpracování takové studie prakticky problematické, neboť obec ani jí pověřená osoba nemá právo vstupu do soukromých areálů.

Námítka na podrobnější odůvodnění je nadbytečná, ale bylo jí vyhověno výše uvedeným zdůvodněním, požadavek na odbornou studii je bezdůvodný z důvodů uvedených v předchozích dvou odstavcích.

Námítka b) je bezpředmětná. Opatření obecné povahy neporušuje princip rovnosti před zákonem ani nemá diskriminační charakter.

Princip rovnosti neznamena absolutní rovnost, ale vyžaduje rovné zacházení se subjekty nacházejícími se ve srovnatelné situaci. Zároveň však nevylučuje rozdílné zacházení s různými kategoriemi subjektů, pokud je takové rozdílné zacházení založeno na objektivních a rozumných důvodech.

Zvýšený místní koeficient je aplikován plošně na celou funkčně vymezenou lokalitu bez jakékoli výjimky a bez rozdílu mezi jednotlivými subjekty působícími v této lokalitě. Nejedná se tedy o individuální zvýhodňování či znevýhodňování konkrétních subjektů, ale o plošné opatření vztahující se na celé území se specifickými charakteristickými znaky.

V obci Chýně neexistuje jiná lokalita se shodným druhem zástavby, intenzitou provozu a charakterem využití.

Rozdílné daňové zatížení oproti jiným částem obce je objektivně odůvodněno rozdílným dopadem činností prováděných na dotčených nemovitostech na veřejnou infrastrukturu a životní prostředí obce. Zatímco v jiných částech obce převažuje běžné bydlení nebo méně zatěžující komerční činnosti, dotčená lokalita je charakterizována intenzivními skladovacími, výrobními a logistickými aktivitami, které způsobují výrazně vyšší zátěž.

Tím je zajištěno rovné zacházení se všemi subjekty nacházejícími se ve srovnatelné situaci (všichni v dotčené lokalitě jsou zatíženi stejným koeficientem), zatímco rozdílné zacházení s nemovitostmi v různých částech obce odpovídá jejich různému dopadu na obec a její infrastrukturu.

Námítka c) je bezpředmětná. Stanovení koeficientu 5,0 je přiměřené a odpovídá míře zátěže způsobené činnostmi v dotčené lokalitě.

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, v § 12 odst. 2 výslovně umožňuje obci stanovit místní koeficient ve výši až 5,0. Volba konkrétní hodnoty koeficientu je v diskreci obce, která přitom musí zohlednit místní podmínky a potřeby.

Koeficient 5,0 odpovídá vysoké míře zátěže, kterou vymezené nemovitosti způsobují. Lokalita je dlouhodobě zatěžována výrazným provozem těžké nákladní dopravy včetně vozidel nad 8 tun, nadměrným hlukem, prašností, vibracemi, exhalacemi a světelným znečištěním z nočních provozů. Všechny tyto negativní externality mají přímý dopad na veřejnou infrastrukturu, životní prostředí i kvalitu života v širším okolí.

Vysoký koeficient je dále odůvodněn strategickým významem lokality a její plánovanou transformací. Celá dotčená oblast je zahrnuta do územní studie, která je aktuálně ve fázi zpracování a jejímž cílem je transformace území do moderní průmyslově-komerční zóny 21. století. Vzhledem k tomuto vývoji je veškerá nová výstavba ve stávající fázi dočasně omezena. Zavedení zvýšeného místního koeficientu je prostředkem, jak reflektovat přechodovou fázi území a současně motivovat ke kultivaci jeho využití v souladu s veřejnými prioritami a budoucím strategickým významem lokality.

Vysoký koeficient je také odůvodněn rozsahem investic, které bude nutné v lokalitě realizovat. Dotčené území vyžaduje rozsáhlé investice do veřejné infrastruktury v celkové výši minimálně 30-35 milionů korun. Jedná se o výstavbu bezpečných pěších a cyklistických tras s ohledem na blízkost nové základní školy, rekonstrukci komunikací poškozených těžkou dopravou, výstavbu dešťové kanalizace a revitalizaci lokálního biokoridoru. Výnos z navýšené daně přitom představuje pouze cca 1,5 milionu korun ročně, což znamená, že návratnost těchto investic bude dlouhodobá.

Námítka d) je bezpředmětná. Zejména v krátkodobém až střednědobém horizontu je z podstaty věci využití daňových příjmů v rámci území obce nerovnoměrné.

Například v současné době obec směřuje významný podíl finančních prostředků do podílu obce na výstavbě nové svazkové základní školy s celkovou spoluúčastí ve výši 126 327 184,70 Kč. Jak bylo již uvedeno u námítky c) dotčené území vyžaduje rozsáhlé investice do veřejné infrastruktury v celkové výši minimálně 30-35 milionů korun. Jedná se o výstavbu bezpečných pěších a cyklistických tras s ohledem na blízkost nové základní školy, rekonstrukci komunikací poškozených těžkou dopravou, výstavbu dešťové kanalizace a revitalizaci lokálního biokoridoru. Výnos z navýšené daně přitom představuje pouze cca 1,5 milionu korun ročně, což znamená, že návratnost těchto investic bude dlouhodobá.

Námítka e) je bezpředmětná. Jak bylo již uvedeno u námítky b) je rozdílné daňové zatížení oproti jiným částem obce objektivně odůvodněno rozdílným dopadem činností prováděných na dotčených nemovitostech na veřejnou infrastrukturu a životní prostředí obce. Zatímco v jiných částech obce převažuje běžné bydlení nebo méně zatěžující komerční činnosti, dotčená lokalita je charakterizována intenzivními skladovacími, výrobními a logistickými aktivitami, které způsobují výrazně vyšší zátěž.

Námítka f) přímo nesouvisí s předmětným opatřením obecné povahy, protože opatřením obecné povahy, jakkoliv neurčuje charakter ulice Družstevní. Charakter ulice je dán zákonem č. 13/1997 Sb. a rozhodnutími příslušných silničních správních úřadů. Je nutno konstatovat, že pozemek pod ulicí (komunikací) Družstevní není oddělen od okolních pozemků v rozporu s povinností danou vlastníkově pozemků ustanovením § 37 odst. 1 písm. d katastrálního zákona č. 256/2013 Sb.

BENet v námitce uvádí konkrétní pozemky p. č. st. 22/31 a 1923 v k. ú. Chýně. Komunikací je dotčena minoritní část těchto pozemků. Vzhledem k tomu, že vlastník těchto pozemků nesplnil **svou zákonnou** povinnost a pozemek pod komunikací neoddělil a obec musí v souladu se zákonem o dani z nemovitých věcí činit pouze výběr celých pozemků, byla obec nucena pozemek charakterizovat v souladu s jeho majoritním charakterem užití, který je v souladu s tvrzením v námitce.

Poučení:

Opatření obecné povahy se oznamuje veřejnou vyhláškou, nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení.

Dle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb. správního řádu nelze proti opatření obecné povahy podat opravný prostředek.

Marcela Czerwinski, v.r.
místostarostka

Mgr. Anna Chvojková, v.r.
starostka

Vyvěšeno: V Chýni 5. 6.2025

Sundáno: