

## Důvodová zpráva k návrhu OZV

V rámci tzv. konsolidačního balíčku, došlo koncem loňského roku k významné novelizaci zákona 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí (dále jen „zákon“).

Při srovnání aktuálně platné OZV o stanovení koeficientů pro výpočet daně z nemovitých věcí (vydané ZMM v září 2023) a novelizovaného znění zákona, je zřejmé, že tato OZV nebude počínaje 1.1.2025 souladná s platnou legislativou.

Jelikož nová OZV musí být vždy vydána do konce září, předkládám zastupitelstvu k projednání návrh vyhlášky.

Změny se týkají těchto koeficientů:

- Koeficient dle počtu obyvatel pro stavební pozemky a pro zdanitelné stavby a jednotky – zákonem je stanoven dle počtu obyvatel v obci, přičemž obec může tento koeficient zvýšit. Nově již však není možno koeficient snížit pod zákonnou sazbu. Dosavadní snížení na hodnotu 1 tak od 1.1.2025 neplatí a pro nemovitosti v Modřicích se použije koeficient **1,4**.
- Zvláštní koeficient **1,5** pro zdanitelné stavby a jednotky užívané k podnikání, který mohla obec fakultativně stanovit v OZV, byl zákonodárci **zrušen** bez náhrady. Obec může navýšit místní koeficient.
- **Místní koeficient** – mohla dosud obec zavést pro všechny nemovitosti (s výjimkou zemědělských pozemků) na území celé obce nebo její části v rozsahu **1,1 – 5**.

Modřice stanovily místní koeficient ve výši 3 a v lokalitě U vlečky ve výši 4. Takový postup již nebude od 1.1.2025 možný, neboť místní koeficient lze v OZV stanovit jen pro celou obec, městskou část nebo k.ú. nebo kategorii nemovitostí. Pro jednotlivé pozemky např. v průmyslové zóně musí být místní koeficient stanoven tzv. opatřením obecné povahy (OOP), které je upraveno jako zvláštní typ rozhodnutí ve správním řádu, proti kterému mohou dotčené subjekty brojit připomínkami, námitkami popř. správními žalobami.

Dle novelizovaného zákona musí toto OOP navíc obec zaslat správci daně již do **30.6.**, chce-li je použít pro další kal.rok.

Podmínkou vydání OOP je vedle schválení jeho návrhu v ZMM, vyvěšení návrhu na úřední desce po dobu 15 dní, poskytnutí možnosti podání námitek dotčeným osobám po dobu následujících 30 dnů, vypořádání se s námitkami, příprava finálního znění OOP včetně odůvodnění a schválení konečného znění OOP opět v ZMM. Teprve poté je finální verze zveřejněna na úřední desce a následně zaslána správci daně (to vše do 30.6.).

Vzhledem k časové náročnosti procesu navrhuje RMM od takového řešení upustit a věc řešit pouze formou OZV.

Nově je pro místní koeficient stanoven rozsah **0,5 – 5** (Pro zem.pozemky, zatravněné a nevyužitelné plochy pouze do limitu 1,5. Vzhledem k tomu, že navrhuje, aby koeficient byl 1, bez vlivu na daň, není uveden v návrhu OZV).

Předložený návrh OZV obsahuje několik místních koeficientů pro různé skupiny nemovitostí.

- u obytných budov a jednotek je navrženo snížení koeficientu na 2,1 s cílem ponechat občanům pro objekty bydlení koeficienty v původní výši (dosud 1x3) – nově 1,4x2,1
- u podnikatelských nemovitostí může dojít k navýšení koeficientu ze 3 na 4,5, neboť koeficient „1,5“ byl zrušen.

Přílohy:

1. Relevantní ustanovení zákona
2. Návrh OZV č. 2/2024
3. Stanovisko správce daně vč. tabulky výpočtu

V Modřicích 7.5.2024

Mgr. Veronika Žaloudková  
vedoucí OVV

## Příloha č. 1

# Vybraná ustanovení zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1.1.2025 – relevantní ve vztahu k navrhované OZV

### § 5a

#### Skupiny pozemků

(1) Pro účely daně z nemovitých věcí tvoří skupinu

**a) vybraných zemědělských pozemků pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad nebo ovocných sadů,**

**b) trvalých travních porostů pozemky trvalých travních porostů,**

c) lesních pozemků lesní pozemky,

d) zemědělských zpevněných ploch pozemku zpevněné plochy pozemku

1. užívané k podnikání pro zemědělskou prvovýrobu, lesní hospodářství nebo vodní hospodářství nebo

2. zařazené do obchodního majetku podle [zákona upravujícího daně z příjmů](#), je-li poplatníkem daně podnikatel převážně podnikající v některé z oblastí podnikání podle bodu 1, pokud tyto zpevněné plochy nejsou současně užívány pro jinou oblast podnikání,

**e) ostatních zpevněných ploch pozemku zpevněné plochy pozemku jiné než podle písmene d),**

f) stavebních pozemků stavební pozemky,

g) nevyužitelných ostatních ploch ostatní plochy se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha, mez, stráž nebo zeleň,

h) jiných ploch ostatní plochy se způsobem využití jiná plocha,

i) vybraných ostatních ploch ostatní plochy jiné než podle písmen g) a h),

j) zastavěných ploch a nádvoří zastavěné plochy a nádvoří.

(2) Je-li zpevněná plocha pozemku užívána k různým druhům podnikání a nelze-li vymezit její části užívané k jednotlivým druhům podnikání, zahrnuje se do skupiny ostatních zpevněných ploch pozemku.

### § 6

#### Sazba daně

(1) Sazba daně činí u pozemků zařazených ve skupině

a) vybraných zemědělských pozemků	1,35 %
b) trvalých travních porostů	0,45 %
c) lesních pozemků	0,45 %

(2) Sazba daně činí za každý 1 m<sup>2</sup> u pozemků zařazených ve skupině

a) zemědělských zpevněných ploch pozemku	1,80 Kč
b) ostatních zpevněných ploch pozemku	9,00 Kč
c) stavebních pozemků	3,50 Kč
d) nevyužitelných ostatních ploch	0,08 Kč
e) jiných ploch	0,35 Kč
f) vybraných ostatních ploch	0,35 Kč
g) zastavěných ploch a nádvoří	0,35 Kč

(3) Sazba daně podle odstavce 2 písm. c) se násobí koeficientem

a) 1,0 v obci do 1 000 obyvatel,

**b) 1,4 v obci nad 1 000 obyvatel do 6 000 obyvatel,**

- c) 1,6 v obci nad 6 000 obyvatel do 10 000 obyvatel,
- d) 2,0 v obci nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel,
- e) 2,5 v obci nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel,
- f) 3,5 v obci nad 50 000 obyvatel, ve statutárním městě a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech,
- g) 4,5 v Praze.

**(4) Obec může obecně závaznou vyhláškou koeficient podle odstavce 3 zvýšit o jednu kategorii** podle členění koeficientů pro všechny pozemky podle odstavce 2 písm. c) na území jednotlivého katastrálního území nebo jednotlivého městského obvodu nebo jednotlivé městské části. Koeficient 4,5 lze takto zvýšit na koeficient 5,0. Neodpovídá-li takto upravená výše koeficientu podmínkám podle vět první a druhé, hledí se na koeficient podle odstavce 3, jako kdyby nebyl upraven.

## § 10a

### Skupiny staveb a jednotek

(1) Pro účely daně z nemovitých věcí tvoří skupinu

- a) **obytných budov budovy obytných domů a ostatní budovy s výjimkou budovy garáže, pokud tyto ostatní budovy tvoří příslušenství k budově obytného domu,**
- b) rekreačních budov budovy pro rodinnou rekreaci a budovy s výjimkou budovy garáže, které plní doplňkovou funkci k rekreačním budovám,
- c) garáží budovy garáže a zdanitelné jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy je užívána jako garáž,
- d) zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy nadzemní části zdanitelné stavby nebo, nemá-li podlahovou plochu, zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahové plochy zdanitelné jednotky je užívána k podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství,
- e) **zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy nadzemní části zdanitelné stavby nebo, nemá-li podlahovou plochu, zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahové plochy zdanitelné jednotky je užívána k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě,**
- f) **zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro ostatní druhy podnikání zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy nadzemní části zdanitelné stavby nebo, nemá-li podlahovou plochu, zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahové plochy zdanitelné jednotky je užívána k podnikání v jiném druhu podnikání než podle písmen d) a e),**
- g) ostatních zdanitelných staveb zdanitelné stavby jiné než podle písmen a) až f),
- h) **ostatních zdanitelných jednotek zdanitelné jednotky jiné než podle písmen c) až f).**

(2) Zdanitelná jednotka se zařadí do skupiny odpovídající převažujícímu účelu jejího užívání. Nelze-li z důvodu stejného poměru podlahových ploch užívaných k různým účelům určit, do které skupiny má být zdanitelná jednotka zařazena, zařadí se do skupiny s nejvyšší sazbou daně.

(3) Zdanitelná stavba podle odstavce 1 písm. a) až c) nebo g), jejichž převažující část podlahové plochy nadzemní části nebo, nemá-li podlahovou plochu, zastavěné plochy je užívána k podnikání, se vždy zařadí do odpovídající skupiny podle odstavce 1 písm. d) až f). Zdanitelná jednotka podle odstavce 1 písm. c) nebo h), jejichž převažující část podlahové plochy je užívána k podnikání, se vždy zařadí do odpovídající skupiny podle odstavce 1 písm. d) až f).

(4) Zdanitelná stavba a zdanitelná jednotka, které má podnikatel zařazené v obchodním majetku podle [zákona upravujícího daně z příjmů](#), s výjimkou budovy podle odstavce 1 písm. a), zdanitelné jednotky podle odstavce 1 písm. c) a zdanitelné jednotky podle odstavce 1 písm. h), která nezahrnuje jiný nebytový prostor než garáž, sklep nebo komoru, se vždy zařadí do odpovídající skupiny podle odstavce 1 písm. d) až f).

(5) Nelze-li určit, do které skupiny podle odstavce 1 písm. d) až f) má být zdanitelná stavba nebo zdanitelná jednotka zařazena, zařadí se do skupiny zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro ostatní druhy podnikání.

**Sazba daně****(1) Sazba daně činí za každý 1 m<sup>2</sup> u**

a) budovy obytného domu zařazené ve skupině obytných budov	3,50 Kč,
b) jiné budovy zařazené ve skupině obytných budov než budovy obytného domu, a to z výměry přesahující 16 m <sup>2</sup> zastavěné plochy,	3,50 Kč,
c) budovy pro rodinnou rekreaci zařazené ve skupině rekreačních budov	11,00 Kč,
d) jiné budovy zařazené ve skupině rekreačních budov než budovy pro rodinnou rekreaci	3,50 Kč,
e) zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, které jsou zařazené ve skupině garáží,	14,50 Kč,
f) zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, které jsou zařazené ve skupině zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství,	3,50 Kč,
g) zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, které jsou zařazené ve skupině zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě,	18,00 Kč,
h) zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, které jsou zařazené ve skupině zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro ostatní druhy podnikání,	18,00 Kč,
i) zdanitelné stavby zařazené ve skupině ostatních zdanitelných staveb	11,00 Kč,
j) zdanitelné jednotky zařazené ve skupině ostatních zdanitelných jednotek	3,50 Kč.

(2) Sazba daně za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy se zvyšuje o 1,40 Kč za každé další nadzemní podlaží, jestliže zastavěná plocha nadzemního podlaží přesahuje

- a) dvě třetiny zastavěné plochy, jde-li o zdanitelnou stavbu podle odstavce 1 písm. a) až e) nebo i),
- b) jednu třetinu zastavěné plochy, jde-li o zdanitelnou stavbu podle odstavce 1 písm. f) až h).

**(3) Pro účely daně ze staveb a jednotek se rozumí**

- a) zastavěnou plochou nadzemního podlaží zastavěná plocha nadzemním podlažím ohraničená pravoúhlými průřezovými výřezovými plochami tohoto podlaží do vodorovné roviny,
- b) prvním nadzemním podlažím každé konstrukční podlaží, které má úroveň podlahy nebo i její části do 0,80 m pod nejnižším bodem přilehlého terénu, není-li v projektové dokumentaci stanoveno jinak,
- c) dalším nadzemním podlažím každé podlaží umístěné nad prvním nadzemním podlažím včetně ustoupeného podlaží a účelově určeného podkroví.

(4) Sazba daně podle odstavce 1 písm. a), b) a j), případně zvýšená u zdanitelné stavby podle odstavce 2, se násobí koeficientem

- a) 1,0 v obci do 1 000 obyvatel,
- b) 1,4 v obci nad 1 000 obyvatel do 6 000 obyvatel,
- c) 1,6 v obci nad 6 000 obyvatel do 10 000 obyvatel,
- d) 2,0 v obci nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel,
- e) 2,5 v obci nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel,
- f) 3,5 v obci nad 50 000 obyvatel, ve statutárním městě a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech,
- g) 4,5 v Praze.

(5) Obec může obecně závaznou vyhláškou koeficient podle odstavce 4 zvýšit o jednu kategorii podle členění koeficientů pro všechny zdanitelné stavby zařazené ve skupině obytných budov a všechny zdanitelné jednotky zařazené ve skupině ostatních zdanitelných jednotek na území jednotlivého katastrálního území, jednotlivého městského obvodu nebo jednotlivé městské části. Koeficient 4,5 lze takto zvýšit na koeficient 5,0. Neodpovídá-li takto upravená výše koeficientu podmínkám podle vět první a druhé, hledí se na koeficient podle odstavce 4, jako kdyby nebyl upraven.

(6) U zdanitelné stavby zařazené ve skupině rekreačních budov umístěné v národním parku nebo v zóně I. chráněné krajinné oblasti se sazba daně podle odstavce 1 písm. c) a d), případně zvýšená podle odstavce 2, násobí koeficientem 2,0.

## § 12

### Místní koeficient

(1) Místní koeficient ve výši od 0,5 do 5,0, a to s přesností nejméně na jedno desetinné místo, může obec stanovit

a) obecně závaznou vyhláškou v případě místního koeficientu pro

1. obec,
2. jednotlivé katastrální území,
3. jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část,
4. **jednotlivou skupinu nemovitých věcí**, nebo

b) opatřením obecné povahy vydaným zastupitelstvem obce v případě místního koeficientu pro vymezené nemovité věci.

(2) Místní koeficient pro jednotlivou skupinu lze zavést pouze ve výši od 0,5 do 1,5, jde-li o skupinu vybraných zemědělských pozemků, trvalých travních porostů nebo nevyužitelných ostatních ploch.

**(3) Místní koeficient pro nemovitou věc, pro kterou obec nestanoví místní koeficient podle odstavce 1, činí 1,0.**

(4) Pokud se na nemovitou věc vztahuje vedle místního koeficientu pro vymezené nemovité věci také jiný místní koeficient, použije se na tuto nemovitou věc pouze místní koeficient pro vymezené nemovité věci.

**(5) Pokud se na nemovitou věc vztahuje vedle místního koeficientu pro obec také jiný místní koeficient než podle odstavce 1 písm. a) bodu 1, místní koeficient pro obec se na ni nepoužije.**

(6) Pokud se na nemovitou věc vztahuje vedle místního koeficientu pro jednotlivé katastrální území také místní koeficient pro jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část, místní koeficient pro katastrální území se na ni nepoužije.

(7) Pokud se na nemovitou věc vztahuje vedle místního koeficientu pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí také místní koeficient pro jednotlivé katastrální území, použije se vyšší z nich.

(8) Pokud se na nemovitou věc vztahuje vedle místního koeficientu pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí také místní koeficient pro jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část, použije se vyšší z nich, nestanoví-li obec v obecně závazné vyhlášce jinak.

## § 12ab

### Vymezení místních koeficientů

**(1) Místní koeficient pro obec se vztahuje na všechny nemovité věci na území celé obce.**

(2) Místní koeficient pro jednotlivé katastrální území se vztahuje na všechny nemovité věci na území daného katastrálního území.

(3) Místní koeficient pro jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část se vztahuje na všechny nemovité věci na území daného městského obvodu nebo dané městské části podle zákona upravujícího územní samosprávu.

**(4) Místní koeficient pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí se vztahuje na všechny nemovité věci dané skupiny nemovitých věcí na území celé obce.**

(5) Místní koeficient pro vymezené nemovité věci se vztahuje na dané seskupení nemovitých věcí nebo danou nemovitou věc.

**(6) Místní koeficienty podle odstavců 1 až 3 a 5 se nevztahují na pozemek zařazený do skupiny vybraných zemědělských pozemků, trvalých travních porostů nebo nevyužitelných ostatních ploch.**

## § 16b

### Opatření obecné povahy

(1) Obec je povinna elektronicky zaslat stejnopis opatření obecné povahy vydaného podle tohoto zákona správci daně nejpozději do 30. června kalendářního roku bezprostředně předcházejícího zdaňovacímu období. K opožděně zaslánému opatření obecné povahy se v tomto zdaňovacím období pro účely daně z nemovitých věcí nepřihlíží.

(2) K výroku opatření obecné povahy vydanému podle tohoto zákona vztahujícímu se ke zdaňovacímu období, které započalo přede dnem nabytí jeho účinnosti, se pro účely daně z nemovitých věcí ve vztahu k tomuto zdaňovacímu období nepřihlíží. To platí obdobně i pro změnu takového výroku.

(3) Odstavce 1 a 2 se nepoužijí na opatření obecné povahy podle [§ 17a](#).