

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 26. 6. 2025

ZM 25 06 05 01

Název:

Návrh obecně závazné vyhlášky o stanovení koeficientu z daně nemovitých věcí

Mimořádný materiál: ☐

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh obecně závazné vyhlášky o stanovení koeficientu z daně nemovitých věcí a

vydává

obecně závaznou vyhlášku o stanovení koeficientu z daně nemovitých věcí, kterou se stanoví místní koeficient pro obec ve výši 2 s účinností od 1. 1. 2026.

Stanovisko RM:

Rada města projednala návrh obecně závazné vyhlášky o stanovení místního koeficientu daně z nemovitých věcí pro město Děčín ve výši 2 a usnesením č. RM 25 11 35 03 ze dne 3. 6. 2025 doporučuje zastupitelstvu města vydat obecně závaznou vyhlášku o stanovení místního koeficientu daně z nemovitých věcí pro město Děčín ve výši 2 s účinností od 1. 1. 2026.

Cena:	46 700 000,00
Návrh postupu:	RM doporučuje vyhlášku vydat

Důvodová zpráva:

Odbor ekonomický předkládá návrh Obecně závazné vyhlášky města Děčín o stanovení koeficientu daně z nemovitých věcí, kterou se pro území města Děčín zavádí místní koeficient ve výši 2 s účinností od 1. 1. 2026 příloha č. 1).

Statutární město Děčín má aktuálně platnou OZV č. 1/2024 zaveden místní koeficient dle § 12 odst. 1 písm. a) bod 4 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), ve výši 1,5 pouze pro jednu skupinu staveb a jednotek, a to pro garáže.

Z důvodu potřeby navýšení rozpočtových příjmů od r. 2026 předkládá odbor ekonomický zavedení místního koeficientu dle § 12 zákona ve výši 2. Navýšení příjmů města je nezbytné pro pokračování významných investičních záměrů města.

Zavedení místního koeficientu je i jedním ze zásadních doporučení ing. Ludka Tesaře ve Střednědobém výhledu rozpočtu města na r. 2025 – 2029 (SVR), kde navrhuje uplatnění koeficientu u daně z nemovitých věcí ve výši 3. V příloze č. 2 je výňatek ze SVR, který obsahuje rozsáhlé zdůvodnění potřeby zavedení místního koeficientu.

S ohledem na skutečnost, že od 1. 1. 2024 došlo k zákonnému zvýšení sazeb na 1,8násobek, navrhuje OE místní koeficient pouze ve výši 2. Zavedením koeficientu ve výši 2 by došlo ke zvýšení inkasa této daně ve výši cca **46,7 mil. Kč**. Přehled příjmů z daně z nemovitých věcí:

r. 2023 - 28.738 tis. Kč

r. 2024 - 50.227 tis. Kč

r. 2025 (schvál. rozpočet) - 50.592 tis. Kč

r. 2026 (předpoklad při koef. 2) - 97.318 tis. Kč.

V příloze č. 3 je uveden propočet orientační roční výše daně z nemovitých věcí u vybraných druhů nemovitých věcí s porovnáním výše daně v r. 2025 a v r. 2026 v případě zavedení koeficientu ve výši 2 v r. 2026. Dále tato příloha obsahuje přehled koeficientů zavedených ve vybraných (převážně srovnatelných) městech ČR, dle kterého má většina měst zaveden koeficient ve výši 2.

V případě rozhodnutí o zavedení místního koeficientu obecně závaznou vyhláškou od 1. ledna 2026 musí dle zákona tato OZV nabýt platnosti do 1. října 2025.

V příloze č. 4 je vyjádření Okresní hospodářské komory Děčín k návrhu OZV, z něhož vyplývá, že OHK nemá k návrhu OZV žádné připomínky.

Předložený návrh OZV byl zpracován dle vzoru MV ČR. K tomuto návrhu se vyjádřil odbor veřejné správy, dozoru a kontroly MV ČR, který konstatoval, že návrh OZV nebyl shledán v rozporu se zákonem (příloha č. 5).

Vyjádření: ☐

Příloha: **P1_navrh_OZV_koef_2.pdf**

Komentář: Příloha č. 1 - návrh OZV

Příloha: **P2_SVR.pdf**

Komentář: Příloha č. 2 - výňatek ze SVR

Příloha: **P3-porov-2025-2026-koef2.xlsx.pdf**

Komentář: Příloha č. 3 - porovnání

Příloha: P4_vyj_OHK.pdf

Komentář: Příloha č. 4 - vyjádření OHK

Příloha: P5_MV_CR.pdf

Komentář: Příloha č. 5 - stanovisko MV ČR

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Ing. Zdeňka Čecháková	OE	18.6.2025 08:28 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Jiří Anděl CSc.		18.6.2025 08:57 podepsáno	

**Statutární město Děčín
Zastupitelstvo města Děčín**

**Obecně závazná vyhláška města Děčín
o stanovení koeficientu daně z nemovitých věcí**

Zastupitelstvo města Děčín se na svém zasedání dne 26. června 2025 usnesením č. ZM 25 06 05 01 usneslo vydat na základě § 12 odst. 1 písm. a) bod 1 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) a § 84 odst. 2 písm. h) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, tuto obecně závaznou vyhlášku (dále jen „vyhláška“):

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Statutární město Děčín touto vyhláškou stanovuje místní koeficient pro obec.

Čl. 2

Místní koeficient pro obec

- (1) Statutární město Děčín stanovuje místní koeficient pro obec ve výši 2.
- (2) Místní koeficient pro obec se vztahuje na všechny nemovité věci na území celého statutárního města Děčín s výjimkou pozemků zařazených do skupiny vybraných zemědělských pozemků, trvalých travních porostů nebo nevyužitelných ostatních ploch¹.

Čl. 3

Zrušovací ustanovení

Zrušuje se obecně závazná vyhláška č. 1/2024 o stanovení koeficientu daně z nemovitých věcí ze dne 19. září 2024.

Čl. 4

Účinnost

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2026.

Ing. Jiří Anděl CSc.
primátor města

Ing. Bc. Anna Lehká
náměstek primátora města
pro sociální problematiku
a životní prostředí

¹§ 12ab odst. 1 a 6 zákona o dani z nemovitých věcí

Střednědobý výhled rozpočtu

Finance Děčína tak jak jsou nejsou nastaveny udržitelným způsobem!

Dosud sice chybělo cca 280 mil. Kč ročně na provozním hospodaření k dosažení průměru ČR, ale i bez potřeby docílit průměr je současné provozní hospodaření města neudržitelné a výsledek se bude bez změny propadat. Doporučujeme, aby Děčín aktivněji pracoval s příjmy ke krytí četných akcelerujících provozních výdajů, reagoval na úbytek obyvatel a žáků, lépe pracoval se zásadní DNV, na kterou rezignoval (až na garáže) nebo dosítil zásadní redukce provozních výdajů.

Zásadní závěr doporučení: Zvýšení běžných příjmů nebo redukce běžných výdajů je jediná cesta finanční udržitelnosti, nelze rezignovat na obou frontách.

Pro realizaci cílů uvádíme tato doporučení řazená dle významu a času sestupně:

1) Příjmy:

- a) **Uplatnit místní koeficient u DNV dle §12 na celém území města 3 bez výjimky.** Zákon zvedl DNV na úkor sdílených daní, které táhly příjmy města nahoru a městu tedy zákon sebral trochu potenciálu. Děčín se až na drobnou a nepodstatnou úpravu garáží s finančního hlediska nesprávně zříkal daňové odpovědnosti i když současně došlo k akceleraci provozních výdajů a financování nadstandardů. Pro **dosažení standardu finanční kondice města a vyšší investice**, které zhodnocují majetek vlastníků apelujeme na argumenty pro aplikaci místní daně z majetku, které jsou velmi silné, např.:
 - i) Samospráva investicemi do veřejné infrastruktury *zhodnocuje nemovitosti vlastníků, aniž by inkasovala podíl* na tomto zhodnocení. Prostřednictvím vyšších výnosů DNV je možné zajistit vyšší investice do infrastruktury a tím dále zhodnocovat majetek obyvatel/vlastníků a zlepšovat služby;
 - ii) DNV je *statická, na rozdíl od hodnoty majetku vlastníků, který roste*. Přesto, že cena nemovitostí vysoce rostla, rostly mzdy, samotná výše daně se od roku 2010 do roku 2023 nezměnila, čímž její význam klesal. Sice se zavádí inflační koeficient, což tuto vlastnost zmírní, ale i tak neexistuje vazba na ceny nemovitostí či výši mezd. Ceny nemovitostí mají růst o řády statisíců ročně, daň je jen zlomkem růstu ceny.
(1) *Při prodeji majetku již vlastník neplatí daň z růstu hodnoty majetku.*
 - iii) *Soukromý majetek umístěný na území obce sebou přináší také potřebu veřejných služeb, a tudíž generuje samosprávě náklady* (např. komunikace, bezpečnost, úklid, veřejné osvětlení);
 - iv) *Majetní a bohatí lidé byli a měli by být nositeli rozvoje našich měst a obcí*, více se podílet na rozvoji veřejného prostoru ve stylu uvažování „Baťa postavil Zlín, Zlín nepostavil Baťu“;
 - v) Město investicemi do infrastruktury *zlepšuje podmínky pro podnikání i bydlení*; tím zároveň zvyšuje zaměstnanost;
 - vi) Zvýšení výnosů DNV může nejen *zvýšit finance na rozvoj obce*, ale také *financovat nadstandardní služby a doplácení* a s tím spojené náklady v případě, že takové služby obyvatelé vyžadují;
 - vii) Převzetí daňové odpovědnosti je *předpokladem prosperity* obce. Samospráva, která převezme daňovou odpovědnost může realizovat více investic a je více nezávislá na dotacích;

- viii) Je třeba zajistit *příjmy na investice do infrastruktury a služeb obce*. Výnos DNV je určen *k financování rozvoje obce a nákladů* spojených se službami, udržováním a obnovou infrastruktury, majetku apod. Potřebuje-li město nějakou investici, která je ve veřejném zájmu, může na ni získat zdroje z daní a realizovat záměr. Za pár stovek ročně mohou obyvatelé získat rychleji např. novou mateřskou školku, místní komunikaci, nebo provozovat zámek, koupaliště, společenský sál, sportovní halu atd.
- ix) Vyšší DNV tlačí na *efektivnější využívání nemovitostí*, protože se *nevyplatí držet prázdné nemovitosti*, např. u bytů to může odblokovat prázdné byty k bydlení;
- x) DNV obsahuje také kompenzaci za tzv. „externality“ některého majetku jako *zhoršení životního prostředí* na území obce související s aktivitou vlastníků ve městě. Také ve vazbě na rozhodnutí Ústavního soudu jsou uváděny důvody ekologické zátěže, zvýšené dopravy a dopravní zácpy, znečištění hlukem, prašností, ale také např. i rekreační objekty (chaty), kdy chataři nepřinášejí samotnému městu příjmy jako rezidenti na zajištění služeb spojených s odpady, údržbou komunikací apod. Uvést můžeme také zábor životního prostředí vlastníky nemovitostí atp.;
- xi) DNV je možné vnímat jako poplatek za *zabrání životního prostoru* ve městě v podobě nemovitosti (soukromé zahrady, pozemku, výrobních a skladovacích areálů, rekreačních objektů...);
- xii) Zavedení *místního koeficientu* podle §12 dle zákona o dani z nemovitostí se stává v ČR *pozdvolna standardem a obce ho mnohem více využívají*;
- xiii) DNV je *100% příjmem obce*. Stát svěřil obcím možnost uplatňovat místní koeficient v rozpětí 0,5 až 5 a zvýšit tak v případě potřeby příjmy na investice a provoz. Místní koeficienty mohou obce využívat od roku 2009;
- xiv) DNV se *netýká chudých a nemajetných lidí*.
- xv) Aplikace návrhu může **přinést Děčínu navíc odhadem cca 80 mil. Kč ročně, cca 800 mil. Kč v průběhu 10let**, což kryje s bídou doplácení na odpady a již nestačí na veřejnou dopravu nemluvě o potřebě investic do infrastruktury dále zhodnocující majetek vlastníkům a pomoci k financování dalších služeb.

Příloha č. 3

Typové příklady zdanění vybraných nemovitých věcí

Typ nemovité věci	Sazba Kč za m ² *)	r. 2025 Kč	r. 2026 Kč (koef.2)
Rodinný dům, 150 m ² , přízemní	3,50/3,50	1 838	3 675
Rodinný dům, 150 m ² , 1 nadzemní podlaží	3,50/3,50	2 573	5 146
Jednotka užívaná k bydlení - byt 2+1, 60 m ²	3,50/3,50	897	1 793
Zahrada u rodinného domu, 1000 m ²	0,09355	94	94
Pole 10 000 m ² (1 ha)	0,09355	936	936
Garáž, 20 m ²	14,50	435	580
Rekr. chata, budova pro rodinnou rekreaci, 50 m ² , přízemní	11,00	550	1 100
Stavba užívaná k podnikání (dílňa), 200 m ² , přízemní	18,00	3 600	7 200
Stavba užívaná k podnikání (prodejna), 200 m ² , přízemní	18,00	3 600	7 200

*) orientační sazba daně/velikostní koeficient

Přehled koeficientů daně u vybraných měst

Město	místní koeficient	velikostní koef.
Ústí nad Labem	2	3,5
Chomutov	2	3,5
Teplice	1	4,5
Most	2	3,5
Liberec	2	3,5
Jablonec n.N.	2	3,5
Litoměřice	2	2,5
Česká Lípa	2	2,5
Kladno	1	3,5
Pardubice	2	3,5
Jihlava	1,8	3,5
Přerov	1	3,5
Karviná	2	3,5
Opava	1,5	3,5
Česká Kamenice	2	1,4

From: Stajner <stajner@ohkdecin.cz>
Sent: Thursday, May 29, 2025 9:37 AM
To: Malovaník Josef <josef.malovanik@mmdecin.cz>
Subject: Re: Žádost

Vážený pane Malovaníku,

vhledem k tomu, že jsem do dnešního dne neobdržel žádný komentář či připomínku k předkládanému materiálu, lze konstatovat, že

Okresní hospodářská komora Děčín nemá žádné připomínky k návrhu obecně závazné vyhlášky o stanovení koeficientu daně z nemovitých věcí s předpokládanou účinností od 01.01.2026.

s poděkováním za spolupráci

Jiří Štajner

úřad Okresní hospodářské komory Děčín



odbor veřejné správy, dozoru a kontroly
oddělení dozoru nad normotvorbou obcí

Právní posouzení návrhu obecně závazné vyhlášky

Statutární město: Děčín (dále jen „město“)

Návrh obecně závazné vyhlášky statutárního města Děčín o stanovení koeficientu daně z nemovitých věcí (dále jen „OZV“)

Předpokládané datum vydání: 26. června 2025

Předpokládané datum účinnosti: 1. ledna 2026

Na základě zákonného zmocnění:

- § 10 písm. d) a § 84 odst. 2 písm. h) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů,
- 12 odst. 1 písm. 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“).

K obsahu OZV:

Aplikovatelnost OZV

Upozorňujeme město, že ve smyslu § 16a odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí se pro účely daně z nemovitých věcí nepřihlíží k obecně závazné vyhlášce, která nabyla platnosti po 1. říjnu kalendářního roku bezprostředně předcházejícího tomuto zdaňovacímu období. Pokud se má obecně závazná vyhláška aplikovat pro zdaňovací období roku 2026, musí být vyhlášena ve Sbírce právních předpisů územních samosprávních celků a některých správních úřadů nejpozději dne 1. října 2025.

V této souvislosti město rovněž **upozorňujeme**, že „opožděně“ vyhlášená obecně závazná vyhláška bude aplikovatelná až pro zdaňovací období roku 2027.

Podpisy

Do Sbírky právních předpisů územních samosprávních celků a některých správních úřadů se vkládá elektronická verze vyhlášky [v otevřeném a strojově čitelném formátu (např. formát docx)], kdy je místo podpisu za jménem a příjmením uvedena doložka v. r. **Doporučujeme** u podpisů doplnit doložku „v. r.“

Závěr: Při posouzení nebyl shledán rozpor OZV se zákonem.



Upozorňujeme město, že Ministerstvo vnitra OZV posuzuje toliko v mezích abstraktní kontroly. V rámci abstraktní kontroly Ministerstvo vnitra nezkoumá konkrétní skutkové okolnosti ani důvody, jež město vedly k přijetí zamýšlené regulace.

Upozorňujeme město, že do Sbírky právních předpisů územních samosprávných celků a některých správních úřadů se vkládá elektronický obraz obecně závazné vyhlášky v otevřeném a strojově čitelném formátu. Pro splnění požadavku na otevřený a strojově čitelný formát **doporučujeme využít zejména formáty „docx“ či „odt“.**

Schválil: Mgr. Jakub Joklík, vedoucí oddělení dozoru nad normotvorbou obcí

V Praze dne 16. května 2025

Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra