

INFORMACE

k místnímu poplatku za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace

Dne 16. června 2017 byl ve Sbírce zákonů zveřejněn zákon č. 170/2017 Sb., kterým se mění některé zákony v oblasti daní, jenž nabude účinnosti dnem 1. července 2017. Součástí tohoto zákona je i novela zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o místních poplatcích“), již dochází mimo jiné ke změně úpravy místního poplatku za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace (dále také jen „poplatek“).

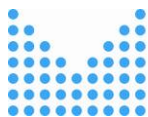
Změna úpravy spočívá v zavedení lhůty, ve které je obec oprávněna poplatek zavést. **Nově je možno poplatek zavést nejpozději do konce kalendářního roku, ve kterém nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí příslušné stavby vodovodu nebo kanalizace, kterou došlo ke zhodnocení stavebních pozemků.** Stanovením této lhůty pro vydání obecně závazné vyhlášky by měl být dostatečně zajištěn princip právní jistoty případných poplatníků.

Zákon o místních poplatcích ve znění účinném do 30. června 2017 neupravuje žádné bližší podrobnosti vztahující se k možnosti obce vydat obecně závaznou vyhlášku, tj. ze znění zákona nevyplývá, zda má být poplatek zaveden před samotným zhodnocením stavebního pozemku, nebo až v návaznosti na realizované zhodnocení, popř. v jakém termínu od zhodnocení. Obce tohoto nedostatku v zákoně zneužívaly a poplatek zaváděly s nepřiměřeným časovým odstupem i několika let po samotném zhodnocení stavebních pozemků, což v některých případech vedlo k narušení principu právní jistoty vlastníků zhodnocených stavebních pozemků.

Na tuto nesprávnou praxi reagoval Městský soud v Praze, který dne 13. prosince 2016 vydal rozsudek č. j. **7 Af 3/2012-49**, ve věci žaloby proti rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje, jímž bylo zamítnuto odvolání proti platebnímu výměru, jímž byl vyměřen místní poplatek za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace zavedený obecně závaznou vyhláškou několik let po kolaudaci stavby vodovodu.

Ministerstvo vnitra zastává názor, že poplatek je možno zavést pouze v souvislosti s konkrétním zhodnocením stavebních pozemků v obci, tj. v souvislosti s konkrétní kolaudací stavby vodovodu nebo kanalizace vybudovanou obcí, a proto akceptovalo, pokud byl poplatek zaveden ve lhůtě jednoho roku následně po kolaudaci stavby vodovodu nebo kanalizace, aby bylo zřejmé, ke kterému konkrétnímu zhodnocení stavebních pozemků se poplatek vztahuje a aby bylo možno ověřit, zda byla sazba poplatku stanovena v souladu s příslušnými právními předpisy.

Od 1. července 2017 lze tedy vydat obecně závaznou vyhlášku o místním poplatku za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace nejpozději v kalendářním roce, kdy



nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí pro stavbu vodovodu nebo kanalizace.

Do 30. června 2017 bude Ministerstvo vnitra považovat za souladné se zákonem ty obecně závazné vyhlášky, které zavedly poplatek ve lhůtě do jednoho roku od momentu zhodnocení stavebních pozemků. V případě obecně závazných vyhlášek, které byly vydány s delším časovým odstupem od zhodnocení stavebních pozemků, vznikají pochybnosti o zákonnosti zavedení poplatku.

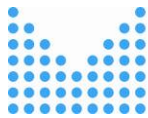
Sdělení Ministerstva financí ve věci stanovení sazby místního poplatku za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace

V souvislosti se změnou právní úpravy poplatku Ministerstvo vnitra rovněž upozorňuje na sdělení Ministerstva financí k problematice stanovení sazby poplatku ze dne 5. ledna 2017 – č.j. MF-42311/2016/3903-6, ze kterého vyplývá následující:

Při stanovení sazby poplatku, resp. stanovení její možné maximální výše je v současné době **nutno vzít v úvahu novou právní úpravu v oblasti oceňování majetku uskutečněnou v roce 2013**. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „oceňovací vyhláška“), přinesla zásadní změnu v oceňování stavebních pozemků. Stavební pozemky, pokud nejsou zařazeny v cenové mapě stavebních pozemků obce do skupiny parcel označených cenou, se nově oceňují porovnávacím způsobem. Dále došlo ke změně v určení základních cen stavebního pozemku a k nahrazení koeficientu prodejnosti. Při ocenění stavebního pozemku zjištěnou cenou se prioritně postupuje podle cenové mapy stavebních pozemků v souladu s ustanovením § 10 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“).

Pro stanovení sazby poplatku však nelze použít cenovou mapu stavebních pozemků, protože nelze spočítat rozdíly v ceně stavebního pozemku bez a s možností připojení na obcí vybudovanou stavbu vodovodu nebo kanalizace. Při určení zhodnocení stavebního pozemku je proto nutné postupovat „určením jeho zjištěné ceny“ podle ustanovení § 3 - § 5 oceňovací vyhlášky v platném znění.

Způsob zjištění ceny stavebního pozemku podle současné oceňovací vyhlášky však vyžaduje vysoké odborné znalosti a praktické zkušenosti v oblasti oceňování majetku. **Obcím, které hodlají zavést tento poplatek, se proto doporučuje, aby ke zjištění ceny zhodnoceného stavebního pozemku pro účely místního poplatku využily služby příslušných znalců.**



Doporučený postup:

Objednatel si na serveru Ministerstva spravedlnosti www.justice.cz v kolonce ostatní, rubrika: znalci a tlumočníci příp. znalecké ústavy, vybere vhodné znalce (z hlediska místa a blízkého okolí) z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí resp. nemovitých věcí. Těmto pak zašle žádost s příslušnou specifikací předmětných pozemků a dalších souvisejících údajů za účelem předložení cenové nabídky na vypracování znaleckého posudku týkajícího se zhodnocení stavebních pozemků. Žádost o cenovou nabídku zašle minimálně pěti znalcům. Na základě obdržených nabídek si objednatel vybere nejvhodnější nabídku (z hlediska ceny, termínu vypracování, a.j.) na vypracování znaleckého posudku a uzavře s vybraným znalcem smluvní vztah.

Zpracoval: Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly
V Praze dne 19. června 2017