

NÁVRH OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY Č. 1/2025/FIN

Zastupitelstvo města Žatce, příslušné podle § 84 odst. 2 písm. y) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a podle § 12 odst. 1 písm. b) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění zákona č. 349/2023 Sb., **vydává v samostatné působnosti** v souladu s § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, svým usnesením č. 38/25 ze dne 17.4.2025

Opatření obecné povahy stanovující místní koeficient pro vymezené nemovité věci na území města Žatce

Na území města Žatce se v souladu s § 12 odst. 1 písm. b) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění zákona č. 349/2023 Sb., **stanovuje místní koeficient ve výši 5,0 pro vymezené nemovité věci, kterými se rozumí všechny pozemky** vymezené v souladu s § 12e odst. 1 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění zákona č. 349/2023 Sb., **všechny zdanitelné stavby na těchto pozemcích umístěné** ve smyslu § 12e odst. 3 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění zákona č. 349/2023 Sb., **a všechny zdanitelné jednotky na těchto pozemcích umístěné** ve smyslu § 12e odst. 5 písm. a) a odst. 6 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění zákona č. 349/2023 Sb., **uvedené v příloze č. 1** tohoto opatření obecné povahy, která je jeho nedílnou součástí a která tak vymezuje seskupení nemovitých věcí ve smyslu § 12ab odst. 5 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění zákona č. 349/2023 Sb.

O d ů v o d n ě n í :

1. Právní rámec a důvody pro přijetí opatření obecné povahy

V souvislosti se zákonem č. 349/2023 Sb., jímž se mění některé zákony v souvislosti s konsolidací veřejných rozpočtů (tzv. konsolidační balíček), došlo mj. k novelizaci zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí (část devátá, čl. XIII a XIV konsolidačního balíčku). Důsledkem je mimo jiné i změna částí zákona o dani z nemovitých věcí. týkajících se stanovení místního koeficientu, u níž byla účinnost stanovena od 1. 1. 2025. Před novelou bylo možné místní koeficient v rámci daně z nemovitých věcí stanovovat buďto pro celé území obce, nebo pro jednotlivou část obce, přičemž výklad pojmu „část obce“ byl problematický a k této otázce se vyjadřoval rovněž Ústavní soud v nálezu ze dne 18. 7. 2023, Pl. ÚS 24/23.

Od 1. 1. 2025 mohou obce dle § 12 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí stanovit místní koeficient obecně závaznou vyhláškou, a to buď pro obec, pro jednotlivé katastrální území, jednotlivý městský obvod či městskou část a také pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí. Nad rámec výše uvedených možností stanovit místní koeficient obecně závaznou vyhláškou **se**

nově zavádí možnost zavést místní koeficient pro libovolný, nediskriminačním a odůvodněným způsobem stanovený výčet nemovitých věcí opatřením obecné povahy.

Dle zvláštní části důvodové zprávy ke konsolidačnímu balíčku je důvodem zavedení tohoto nástroje pro účely stanovení místního koeficientu **umožnit obcím cíleněji reagovat na specifika svého území, která nelze zohlednit v rámci obecně závazných vyhlášek z toho důvodu, že by nebyl naplněn požadavek na jejich obecnost.** Je však třeba zdůraznit, že obecně závazná vyhláška zůstává primárním nástrojem pro stanovení místních koeficientů a **opatření obecné povahy je třeba chápat jako nástroj k němu subsidiární, jehož použití přichází v úvahu v situacích, kdy sledovaného cíle nelze dosáhnout při zachování určité míry obecnosti vymezením okruhu dotčených nemovitých věcí,** která je pro vydání obecně závazného právního předpisu nezbytná. Dle důvodové zprávy *„příkladem může být relativně malá část území obce (zejména ve srovnání s katastrálními územími dané obce), kde je provozována průmyslová činnost, která výrazně ovlivňuje kvalitu životního prostředí či kvalitu života v obci.“*

Z hlediska obsahu je nutno zdůraznit, že místní koeficient pro vymezené nemovité věci má specifickou povahu a má prioritu před dalšími místními koeficienty dle § 12 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí. Základním pravidlem je, že se na každou nemovitou věc může vztahovat pouze jeden místní koeficient. Pro tyto účely zákon o dani z nemovitých věcí upravuje v § 12 sérii tzv. kolizních norem, přičemž dle § 12 odst. 4 platí, že 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.

Zastupitelstvo města Žatce přistoupilo k vydání opatření obecné povahy a využívá tak možnosti uvedené v zákonném zmocnění § 12 odst. 1 písm. b) zákona o dani z nemovitých věcí a stanovuje místní koeficient ve výši 5,0, tj. na horní hranici zákonem stanoveného rozmezí, **pro vymezené nemovité věci – pozemky uvedené ve výčtu výrokové části tohoto opatření obecné povahy a zdanitelné stavby a jednotky, které se na takto vymezených pozemcích nacházejí.**

2. Vymezení nemovitých věcí, na které dopadá opatření obecné povahy stanovující místní koeficient

Vymezenými nemovitými věcmi se rozumí pozemky, zdanitelné stavby a jednotky, nacházející se v katastrálním území Žatec, které jsou vymezeny v příloze č. 1 shora uvedené Vyhlášky.

Samotné vymezení nemovitých věcí je provedeno v souladu s § 12a odst. 2 a § 12e zákona o dani z nemovitých věcí, neboť jinak by se na tyto nemovité věci hledělo, jako by pro ně opatřením obecné povahy nebyl místní koeficient pro vymezené nemovité věci stanoven.

Podle § 12e odst. 1 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí **jsou proto jednotlivé pozemky** označeny parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách a jde o stavební parcelu, též údajem o této skutečnosti, jinak se má za to, že jde o pozemkovou parcelu. Nic víc pro označení pozemků zákon o dani z nemovitých věcí nevyžaduje.

Kromě samotných pozemků dopadá místní koeficient také na zdanitelné stavby a jednotky (viz § 11c odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí a § 11d odst. 5 zákona o dani z nemovitých věcí). Podle § 12e odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí lze zdanitelnou stavbu označit také pouze označením pozemku způsobem podle § 12e odstavce 1 zákona o dani z nemovitých věcí. V takovém případě se toto označení vztahuje na všechny zdanitelné stavby nacházející se na tomto pozemku, pokud je současně uvedeno, že se jedná o označení zdanitelné stavby. Stejné řešení je pak možné uplatnit i pro označení zdanitelných jednotek, jak plyne z § 12e odst. 5 písm. a) a § 12e odst. 6 zákona o dani z nemovitých věcí (tj. zdanitelnou jednotku lze označit pouze označením pozemku způsobem podle § 12e odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí, a takové označení se vztahuje na všechny zdanitelné jednotky na daném pozemku, pokud je současně uvedeno, že se jedná o označení zdanitelné jednotky).

3. Důvody pro stanovení místního koeficientu

Zastupitelstvo města Žatce se rozhodlo přistoupit k stanovení místního koeficientu pro vymezené nemovité věci, aby mohlo cíleně reagovat na specifika území města Žatce. Ta se odvíjejí zejména od výjimečné historické a kulturní hodnoty města, která je úzce spjatá s chmelařskou tradicí. S těmito specifiky úzce souvisí také památková ochrana.

Historické jádro města bylo v roce 1961 vyhlášeno **Městskou památkovou rezervací**, Ta zahrnuje středověké jádro města s řadou významných staveb, včetně náměstí, kostelů a měšťanských domů. Část města jihozápadně od historického jádra je součástí **Městské památkové zóny**, která zahrnuje unikátní soubor především technických staveb z oblasti chmelařství – skladů, sušáren a balíren chmele, které dokumentují průmyslové dědictví spojené s pěstováním a zpracováním chmele.

Vrcholu uznání výjimečnosti dosáhlo město Žatec a krajina žateckého chmele v roce 2023, kdy byly zapsány na **Seznam světového dědictví UNESCO**. Na seznamu je zapsáno historické centrum města Žatec, oblast průmyslového zpracování chmele (tzv. Pražské předměstí) a chmelařská krajina v okolí města. V témže roce se město Žatec stalo vítězem celostátního kola v soutěži **Historické město roku 2023**. Bylo vybráno odborníky jako příklad dobré praxe při realizaci obnov kulturních památek a památkových území a vyhodnoceno jako nejlepší při realizaci Programu regenerace Městských památkových rezervací a Městských památkových zón.

Zápis na Seznam světového dědictví UNESCO znamená pro město Žatec významné uznání hodnoty jeho kulturního dědictví a potenciál pro rozvoj cestovního ruchu a ekonomický rozvoj regionu. Návštěvnost hlavních turistických cílů v Žatci, tedy především návštěvy Chrámu Chmele a Piva a infocentra k roku 2022 činila v průměru 12 845 osob. V roce 2024, tedy rok po zápisu na Seznam světového dědictví UNESCO, dosahovala průměrná návštěvnost 20 386 osob. Průměrná návštěvnost těchto dvou turistických cílů tak vzrostla mezi roky 2022 a 2024 o přibližně 58,7 %.

Město rovněž vstoupilo do dobrovolného svazku obcí České dědictví UNESCO, členský příspěvek činí 150.000 Kč ročně. Město muselo přijmout zaměstnance, kteří se věnují agendě v souvislosti s členstvím v UNESCO, měsíční náklady na vytvořená pracovní místa představují 126 167 Kč, roční náklady pak činí 1 514 002 Kč. Kromě personálního zajištění město také systematicky pracuje na přípravě dotačních možností pro vlastníky nemovitostí v památkové

chráněných lokalitách. Komunikuje se zástupci Ústeckého kraje a aktivně se zapojuje do diskuse k tvorbě speciálního dotačního titulu pro území zapsané na seznamu UNESCO v Ústeckém kraji. Mezi další formy podpory patří také **Fond regenerace**, jehož účelem je pomoc vlastníkům nemovitých kulturních památek, jakož i pomoc vlastníkům nemovitostí, které nejsou kulturními památkami, ale leží v Městské památkové rezervaci Žatec nebo v Městské památkové zóně Žatec a Památkové zóně Žatecká chmelařská krajina na území místní části Trnovany, které jsou součástí kulturní krajiny zapsané na Seznam světového dědictví UNESCO. V letošním roce přerozdělila komise pro architekturu a regeneraci z Fondu a Programu regenerace 3,8 mil. Kč, konkrétně dostanou vybraní žadatelé z Fondu regenerace 40 % a v Programu se město finančně spolupodílí 25 % - 30 %.

Ze zápisu na seznam UNESCO plyne pro město Žatec řada povinností a závazků k ochraně, údržbě a rozvoji jak samotného města, tak i chmelařské kulturní krajiny, které **kladou zvýšené nároky na výdajovou část rozpočtu města**. Město Žatec jako územně samosprávný celek získává převážnou část finančních prostředků do svého rozpočtu prostřednictvím rozpočtového určení daní, tj. systémem rozdělování výnosů některých daní mezi státní rozpočet, rozpočty obcí a krajů a některé státní fondy. Příjem města z tohoto systému se odvíjí zejména od počtu obyvatel a velikosti území. Za této situace město Žatec dostává od státu prostřednictvím výše uvedeného systému stejné množství finančních prostředků, jako jakékoliv jiné stejně velké město v České republice. Naproti tomu je zcela zřejmé, že město potřebuje významně více finančních prostředků, aby bylo schopno dostát řadě povinností, závazků a očekávání s ohledem na statut výjimečnosti města zapsaného na Seznam světového dědictví UNESCO.

S ohledem na situaci, kdy stát v zájmu konsolidace veřejných rozpočtů zahájil od roku 2024 krácení daňových výnosů převáděných státem v rámci rozpočtového určení daní územně samosprávným celkům, zároveň však městu značně rostou náklady, Zastupitelstvo města Žatec přistoupilo ke stanovení místního koeficientu daně z nemovitých věcí na maximální hodnotu u vymezených skupin nemovitostí.

První skupinou jsou nemovitosti, které se nacházejí na území Městské památkové rezervace Žatec nebo Městské památkové zóny Žatec, či v jejich ochranném pásmu, případně v části města zapsané na Seznamu světového dědictví UNESCO, u nichž neprobíhá systematická údržba, opravy ani rekonstrukce. Některé z objektů jsou v natolik havarijním stavu, že představují nebezpečí pro své okolí. Většina těchto objektů je prázdná, bez podstatného užitku na straně vlastníka, ale i města. Oproti tomu svým umístěním mají veškeré předpoklady k využití infrastruktury města, o níž musí město pečovat a náklady hradit z městského rozpočtu.

Druhou skupinou jsou nemovitosti pronajímané soukromými subjekty, v nichž je provozován tzv. obchod s chudobou, a které se nachází v historickém jádru města Žatec. Jedná se o objekty na náměstí Svobody č. p. 54 a 56 a o objekty na Chelčického nám. č. p. 195, 207, 211 a 1857. Užívání těchto nemovitých věcí, které se nacházejí v samém centru města, není v souladu s charakterem města. Zisky z této podnikatelské aktivity plynou vlastníkům, kteří často nemají žádnou vazbu na město, pro město však představují zvýšené náklady a výskyt nežádoucích sociálně patologických jevů.

V objektech jsou soustředěny skupiny osob, které jsou potenciálním rizikem narušování veřejného pořádku, zvyšování kriminality v místě a vznikem konfliktů s návštěvníky města. Tyto situace pak poškozují jméno města. Popsaný stav s sebou zároveň nese náklady města na vyšší intenzitu výjezdů ze strany Městské policie Žatec. Městská policie Žatec eviduje ve vztahu k nemovitostem č. p. 54 a č. p. 56 rostoucí počet kontrol a přestupků proti veřejnému pořádku. Zatímco v roce 2022 se jednalo o 196 kontrol a 20 přestupků, v roce 2024 se již jednalo o 336 kontrol a 58 přestupků. K 31. 3. letošního roku eviduje městská policie již 170 kontrol a 17 přestupků. Razantně se zvýšil také počet oznámení občanů, a to z 40 v roce 2022 na 89 v roce 2025. Rostoucí počet kontrol a přestupků proti veřejnému pořádku eviduje městská policie rovněž na objektu na Chelčického náměstí. Zatímco v roce 2022 se jednalo o 237 kontrol a 16 přestupků, v roce 2023 již o 2354 kontrol a 73 přestupků. V roce 2024 vzhledem k umístění kamer počet kontrol i přestupků mírně klesl, nadále se však jednalo o 1590 kontrol a 54 přestupků.

Eskalaci vztahů mezi osobami ubytovanými v těchto objektech a občany města se zabývá rovněž odbor sociálních věcí, který mapuje situaci a hrozící konflikt mezi skupinami obyvatel. O problému jedná jak interně zaměstnanci jednotlivých odborů Městského úřadu, tak ve spolupráci s finančním úřadem, hygienickou stanicí, Agenturou pro sociální začleňování a se zástupci veřejnosti.

Rozhodnutí o podaných námitkách a jejich odůvodnění

Bude doplněno.

Vypořádání uplatněných připomínek

Bude doplněno.

P o u č e n í

Opatření obecné povahy se zveřejňuje na úřední desce města Žatec nejméně po dobu 15 dnů a na adrese <https://www.mesto-zatec.cz/obcan-a-urad/uredni-deska/>, která umožňuje dálkový přístup.

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Proti rozhodnutí o námitkách se nelze odvolat ani podat rozklad (§ 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Ú č i n n o s t

Podle § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, opatření obecné povahy stanovující místní koeficient pro vymezené nemovité věci nabývá účinnosti patnáctým dnem po vyvěšení oznámení opatření obecné povahy formou veřejné vyhlášky.

.....
Ing. Radim Laibl, v.r.

.....
Ing. Jaroslava Veselá, v.r.

starosta

místostarostka

Přílohy

Přílohou tohoto opatření obecné povahy stanovující místní koeficient pro vymezené nemovité věci je textová příloha č. 1, obsahující výčet vymezených nemovitých věcí v souladu s § 12a odst. 2 a § 12e zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění zákona č. 349/2023 Sb.

Datum vydání opatření obecné povahy:

Číslo jednací:

Datum vyvěšení na úřední desce a zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup:

Datum sejmutí z úřední desky a ukončení elektronického zveřejnění:

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí:

Datum nabytí účinnosti opatření obecné povahy: