



Metodický materiál odboru veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra

K obecně závazné vyhlášce o místním poplatku za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace

Účelem tohoto místního poplatku je získání části nákladů, které obci vzniknou v souvislosti s investicemi na vybudování infrastruktury konkrétně na vybudování vodovodu a kanalizace v obci. Předmětem zpoplatnění je zhodnocení stavebního pozemku, tj. rozdíl ceny stavebního pozemku bez možnosti připojení na stavbu vodovodu a kanalizace a ceny stavebního pozemku s možností takového připojení. V obecně závazné vyhlášce je vhodné uvést, zda se jedná pouze o připojení na stavbu vodovodu, o připojení na stavbu kanalizace, případně obojího.

Poplatek platí vlastník stavebního pozemku zhodnoceného možností připojení na obcí vybudovanou stavbu vodovodu nebo kanalizace po nabytí účinnosti zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), v platném znění, tj. po 1. lednu 2002. Podmínkou pro zavedení poplatku je, aby tato infrastruktura byla vybudována obcí jako stavebníkem, tj. pro obec jako stavebníka bylo vydáno stavební povolení. Další podmínkou zavedenou novelou zákona o místních poplatcích č. 170/2017 Sb. s účinností od 1. července 2017 je, že obec musí obecně závaznou vyhlášku vydat nejpozději v kalendářním roce, kdy nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí pro stavbu vodovodu nebo kanalizace.

Pokud je pozemek ve spoluvlastnictví více osob, mají tyto osoby dle § 30 odst. 1 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů, povinnost zvolit si společného zmocněnce. Pokud tak neučiní ani na výzvu správce daně, ustanoví jim správce daně společného zástupce.

V případě pojmu „stavební pozemek“, zákon o místních poplatcích odkazuje na zákon 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“). Co se rozumí stavebním pozemkem, vyplývá z § 9 uvedeného zákona.

Sazba u tohoto místního poplatku je stanovena za 1 m², a to ve výši podle oceňovacích předpisů v roce, v němž bylo vydáno kolaudační rozhodnutí. Při stanovení sazby je obec omezena relativní horní hranicí danou způsobem výpočtu sazby místního



poplatku dle § 10c odst. 3 zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, v platném znění (cena zhodnoceného stavebního pozemku minus cena nezhdnoceného stavebního pozemku). Paušální poplatek zde není možný.

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. 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 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.

V souvislosti s novelizací oceňovací vyhlášky a změny způsobu výpočtu ceny stavebního pozemku je třeba upozornit, že ne ve všech případech, kdy bude stavební pozemek možno nově napojit na stavbu vodovodu nebo kanalizace, se tato skutečnost promítne do jeho ceny určené dle oceňovací vyhlášky. V praxi tedy může dojít k situaci, kdy ke zhodnocení stavebního pozemku nedojde, byť u něj nově vznikne možnost napojit jej na stavbu vodovodu nebo kanalizace. S ohledem na tuto skutečnost obcím doporučujeme, aby si vždy, než začnou uvažovat o zavedení tohoto poplatku, nechaly ověřit (například znaleckým posudkem), zda u stavebních pozemků, jejichž zhodnocení má být předmětem poplatku, ke zhodnocení podle oceňovací vyhlášky skutečně došlo.



-
- tento materiál popisuje právní stav ke dni zpracování (aktualizace);
 - právní názor uvedený v tomto materiálu není právně závazný, neboť k závazným výkladům je oprávněn pouze soud
-

Aktualizováno k datu: 1. července 2017

Zpracoval: odbor veřejné správy, dozoru a kontroly