

Datum: 17. 06. 2024
Spisová značka: MM/PO/PRV/136458/2024/PetH
Číslo jednací: MM/PO/PRV/227563/2024/PetH
JID: MMULSSH27B3XCR
Počet listů: 7

Veřejná vyhláška**Opatření obecné povahy**

Zastupitelstvo města Ústí nad Labem jako příslušný správní orgán dle ustanovení § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), v souladu s ustanovením § 84 odst. 2 písm. y) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s ustanovením § 12 odst. 1 písm. b) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném ode dne 1. 1. 2025 (dále jen „DZN“)

vydává

usnesením čze 17. 6. 2024 opatření obecné povahy, kterým se stanovuje místní koeficient pro vymezené nemovité věci. Místní koeficient pro vymezené nemovité věci dle ustanovení § 12 odst. 1 písm. b) DZN se stanoví ve výši 5,0, a to pro níže vymezené pozemky a zdanitelné stavby stojící na těchto pozemcích a zdanitelné jednotky nacházející se v těchto zdanitelných stavbách stojících na těchto pozemcích.

- a) parcelní číslo 336 v Katastrálním území: Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem, městský obvod Ústí nad Labem – město,
- b) parcelní číslo 337 v Katastrálním území: Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem, městský obvod Ústí nad Labem – město,
- c) parcelní číslo 338 v Katastrálním území: Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem, městský obvod Ústí nad Labem – město,
- d) parcelní číslo 339 v Katastrálním území: Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem, městský obvod Ústí nad Labem – město,
- e) parcelní číslo 341 v Katastrálním území: Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem, městský obvod Ústí nad Labem – město,
- f) parcelní číslo 342 v Katastrálním území: Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem, městský obvod Ústí nad Labem – město,
- g) parcelní číslo 344 v Katastrálním území: Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem, městský obvod Ústí nad Labem – město,
- h) parcelní číslo 345 v Katastrálním území: Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem, městský obvod Ústí nad Labem – město,

- i) parcelní číslo 346/1 v Katastrálním území: Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem, městský obvod Ústí nad Labem – město,
- j) parcelní číslo 346/2 v Katastrálním území: Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem, městský obvod Ústí nad Labem – město,
- k) parcelní číslo 347/1 v Katastrálním území: Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem, městský obvod Ústí nad Labem – město.
- l) parcelní číslo 347/2 v Katastrálním území: Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem, městský obvod Ústí nad Labem – město,
- m) parcelní číslo 348/2 v Katastrálním území: Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem, městský obvod Ústí nad Labem – město,
- n) parcelní číslo 348/5 v Katastrálním území: Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem, městský obvod Ústí nad Labem – město,
- o) parcelní číslo 348/6 v Katastrálním území: Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem, městský obvod Ústí nad Labem – město,
- p) parcelní číslo 349/3 v Katastrálním území: Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem, městský obvod Ústí nad Labem – město,
- q) parcelní číslo 349/4 v Katastrálním území: Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem, městský obvod Ústí nad Labem – město,
- r) parcelní číslo 349/5 v Katastrálním území: Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem, městský obvod Ústí nad Labem – město,
- s) parcelní číslo 4895/1 v Katastrálním území: Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem, městský obvod Severní Terasa,
- t) parcelní číslo 4895/7 v Katastrálním území: Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem, městský obvod Severní Terasa,
- u) parcelní číslo 4895/8 v Katastrálním území: Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem, městský obvod Severní Terasa,
- v) parcelní číslo 4895/9 v Katastrálním území: Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem, městský obvod Severní Terasa,
- w) parcelní číslo 4895/13 v Katastrálním území: Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem, městský obvod Severní Terasa.

Odůvodnění:

V důsledku novely DZN zákonem č. 349/2023 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s konsolidací veřejných rozpočtů, byla obcím dána možnost, změnit místní koeficient pro výpočet daně

Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem

tel.: +420 475 271 111

e-mail: podatelna.magistrat@mag-ul.cz

url: www.usti-nad-labem.cz

ID DS: vt8bhx2

IČ: 00081531

DIČ: CZ00081531

z nemovitých věcí u konkrétních nemovitých věcí novou formou, a to prostřednictvím opatření obecné povahy.

Statutární město Ústí nad Labem (dále jen „Město“) se rozhodlo využít této nově stanovené možnosti, a to vymezením výše uvedených nemovitých věcí. Cílem tohoto opatření je v souladu principem internalizace externalit zohlednit nerovné zatížení společného prostoru. Z tohoto důvodu jsou zvýšeným koeficientem daně z nemovitých věcí zatíženy ty subjekty, respektive ty nemovité věci, u nichž bylo shledáno, že buď přímo, nebo nepřímo generují vyšší zátěž životního prostředí ve svém okolí a zvyšují tím nad míru obvyklou náklady Města na jejich odstraňování a zároveň generují řadu sociálně patologických jevů, které opět způsobují nerovné zatížení společného prostoru.

Uvedený výčet nemovitých věcí byl vyhodnocen jako soubor nemovitých věcí, který výše uvedené charakteristiky naplňuje, a to ve vysoké míře, neboť kolem sebe koncentruje řadu sociálně patologických jevů a z nich plynoucích problémů, které je Město nuceno řešit po všech stránkách zejména finančně a zároveň je zatížen značnou mírou znečištění a je zátěží pro životní prostředí svého okolí i Města jako celku.

U souboru nemovitých věcí p. č. 336, 337, 338, 339, 341, 342, 344, 345, 346/1, 346/2, 347/1, 347/2, 348/2, 348/5, 348/6, 349/3, 349/4, 349/5 výše vymezených písmeny a) až r) soustavně dochází ke znečišťování životního prostředí, když na těchto pozemcích a na nich stojících stavbách dochází a v minulosti docházelo k hromadění velkého množství odpadků, dochází zde k přemnožení hlodavců, kteří jsou zdrojem šíření nakažlivých chorob (např. žloutenka typu A apod.). Nahromaděný odpad je a byl v minulých letech opakovaně ze strany Města z hygienických důvodů odstraňován, a to hned několika různými složkami, čímž Městu vznikají výdaje v řádu milionů korun.

Zároveň zde dochází k sociálně patologickým jevům, které ohrožují danou lokalitu i oblasti s ní sousedící a vyžadují vyšší míru zásahů záchranných složek než ostatní lokality ve Městě. V minulosti již došlo k nařízení demolice v rámci daného souboru nemovitých věcí, neboť stav staveb na daných pozemcích už byl dále neudržitelný a byl rizikem pro své okolí, lákal lidi bez domova a přispíval k hromadění odpadu a situaci eskaloval až k nařízení a provedení demolice dvou objektů. První nařízenou demolicí byla demolice domu č. p. 1615, která se nacházela na pozemku p. č. 342. Tato demolice byla provedena na náklady Města, a to uhradilo za její provedení částku 1 922 546,- Kč. Druhou nařízenou demolicí byla demolice objektu č. p. 2188, který se nacházel na pozemku p. č. 341, demolice byla provedena na náklady Města, které uhradilo za její provedení částku 751 241,- Kč.

K danému souboru nemovitých věcí byl podán podnět Krajské hygienické stanice Ústeckého kraje, která vyzvala v červenci 2018 Město k uložení opatření k nápravě týkající se pozemků

p. č. 347/1 a 347/2, a to z důvodu zabránění ohrožování veřejného zdraví. Tato skutečnost nakonec vedla k odstranění skládky na náklady Města. Odklizeno bylo 1357,74 t odpadu a celkové náklady na tuto likvidaci byly vyčísleny na částku 3 566 588,- Kč.

Město však v této lokalitě i nadále provádí mimořádné úklidy na své náklady. Úřad městského obvodu Ústí nad Labem Město, odbor správy obecního majetku, úsek VPP zorganizoval za rok 2021 celkem 64 úklidů, na kterých se podílelo 264 VPP pracovníků, kteří dohromady shromáždili 1,92 t odpadu s celkovými náklady ve výši 254 662,20 Kč. V roce 2022 proběhlo 29 úklidů, na kterých se podílelo 62 VPP pracovníků, kteří dohromady shromáždili 0,87 t odpadu s celkovými náklady ve výši 64 383,96 Kč. V roce 2023 proběhlo 24 úklidů, na kterých se podílelo 90 VPP pracovníků, kteří dohromady shromáždili 0,72 t odpadu s celkovými náklady ve výši 97 799,75 Kč. V roce 2024 zatím proběhlo 6 úklidů, kterých se účastnilo 20 VPP pracovníků s dosavadními náklady ve výši 23 040,- Kč.

Na úklidech se dále podílela i Městská policie, a to prostřednictvím osob vykonávajících obecně prospěšné práce. V roce 2024 zatím proběhlo 6 úklidů, při kterých bylo shromážděno přibližně 0,90 t odpadu. Městská policie však v této lokalitě eviduje i vyšší počet výjezdů svých strážníků. Za rok 2022 proběhlo 26 výjezdů s účastí 46 strážníků, v roce 2023 pak došlo k 24 výjezdům s účastí 49 strážníků.

Z vyjádření Hasičského záchranného sboru Ústeckého kraje, Územního odboru Ústí nad Labem plyne, že tuto lokalitu lze v rámci území Města považovat jednoznačně za výjimečnou z hlediska počtu zásahu HZS ČR. Jen v roce 2022 proběhlo v této oblasti 31 zásahů, z nichž bylo 26 skutečných požárů vyžadujících zásah a 5 planých výjezdů, kdy se požár nepotvrdil. V roce následujícím zde bylo evidováno 21 zásahů HZS ČR, z toho bylo 18 skutečných požárů a 3 plané výjezdy, kdy se požár nepotvrdil. Taková četnost požárů v rámci této lokality velmi výrazně zhoršuje bezpečnostní situaci v této oblasti a má negativní dopad i na životní prostředí a úroveň kvality života v přilehlých oblastech.

K problémům v dané lokalitě se dlouhodobě vyjadřuje i odbor sociální péče Magistrátu města Ústí nad Labem, který tuto lokalitu v dlouhodobém horizontu označuje jako oblast s výskytem četných sociálně patologických jevů, kde je častá fluktuace obyvatel, sdružují se zde zejména nízkopříjmoví občané s druhotnými problémy. Jsou zde řešeny obtíže související s financemi, dluhy, trestná činnost či výchovné vzdělávací problémy. I tento odbor v rámci hodnocení při své činnosti zdůraznil, že negativní dopady na dané objekty i přilehlé okolí má i hygienický a technický stav místa, kdy jsou opakovaně řešeny odpadky, potažmo skládky v bezprostřední blízkosti obývaných budov. I přes četné intervence a opakované pokusy o stabilizaci situace v daném místě, není stále situace optimální, a to zejména z důvodu skladby nájemníků a jejich negativním postojům vůči jakékoliv změně či progresi.

Stavba p. č. 3140/15, jež je součástí pozemku p. č. 4895/7 v Katastrálním území: Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem, městský obvod Severní Terasa a přilehlé pozemky p. č. 4895/1, 4895/8, 4895/9, 4895/13, tedy výše uvedená písmena s) až w) tvoří funkční celek tzv. hotel Máj.

Tato stavba je nedostatečně stavebně zajištěna a je nebezpečná, dlouhodobě je útočištěm obyvatel bez domova a narkomanů a generuje tak řadu rizik a sociálně patologických jevů, které vysoce zatěžují její okolí i Město samotné. Toto místo se tak stává objektem častých výjezdů Hasičského záchranného sboru ČR (dále jen „HZS ČR“). Z vyjádření Hasičského záchranného sboru Ústeckého kraje, Územního odboru Ústí nad Labem plyne, že tuto lokalitu lze v rámci území Města považovat jednoznačně za výjimečnou z hlediska počtu zásahu HZS ČR. Jen v roce 2022 proběhlo na této lokaci 28 zásahů, z nichž bylo 19 skutečných požárů vyžadujících zásah a 9 planých výjezdů, kdy se požár nepotvrdil. V roce následujícím zde bylo evidováno 30 zásahů HZS ČR, z toho bylo 19

skutečných požárů a 11 planých výjezdů. Taková četnost požárů v rámci této lokality velmi výrazně zhoršuje bezpečnostní situaci v této oblasti a též výrazně negativně ovlivňuje kvalitu života v této části Města.

Výše uvedené skutečnosti generují další nutné zásahy a úkony s cílem zabezpečit a kontrolovat danou lokalitu, a to jak z pohledu bezpečnosti, kdy zasahují bezpečnostní složky, kterými jsou Městská policie Ústí nad Labem (dále jen „Městské policie“) nebo Policie ČR, tak zásahy z hlediska stavebně bezpečnostního zhodnocení stavby, které provádí stavební odbor Magistrátu města Ústí nad Labem.

Dle podkladů Městské policie bylo provedeno v hotelu Máj v roce 2022 při požárech a případech kouře vycházejícího z budovy 10 výjezdů, při kterých zasahovalo 21 strážníků. Celkem však v této lokalitě v daném roce proběhlo 32 výjezdů strážníků Městské policie, kterých se zúčastnilo 63 strážníků. V roce následujícím to pak bylo 22 výjezdů, kterých se zúčastnilo 41 strážníků, z tohoto počtu bylo 9 výjezdů k požáru nebo případu kouře vycházejícího z budovy, kterých se zúčastnilo 15 strážníků.

Policie ČR v této lokalitě zasahuje rovněž, stejně jako přijímá podněty z volání na tísňovou linku. V roce 2022 zde šetřila 4 přestupky a přijala 28 hlášení na tísňovou linku. V roce 2023 zde Policie ČR šetřila 3 trestné činy, 6 přestupků a přijala 36 hlášení na tísňovou linku.

Výše uvedené zásahy pak vyvolávají nutné kontroly stavebně technického stavu. Tyto kontroly probíhají opakovaně a účastní se jich nejen úředníci stavebního odboru Magistrátu města Ústí nad Labem, ale i další osoby nutné k výkonu kontrolní činnosti jako například statik, zaměstnanci krajské hygienické stanice Ústeckého kraje, příslušníci HZS ČR a příslušníci Městské policie.

Zastupitelstvo města Ústí nad Labem se proto rozhodlo využít této nové možnosti DZN a zohlednit finanční náklady, které Město nese formou zvýšení místního koeficientu výše vymezených nemovitých věcí prostřednictvím opatření obecné povahy.

Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

K návrhu opatření obecné povahy (dále jen „OOP“) byly dne 21. 5. 2024 datovou zprávou doručeny námitky ze strany manželů Martina Dlouhého, DiS., a Lucie Dlouhé, bytem Bezručova 71/5, 417 01 Dubí, zastoupených JUDr. Kateřinou Korbelovou, advokátkou, č. ev. ČAK 12506, se sídlem Ovocný trh 573/12, 110 00 Praha 1.

Návrh OOP byl v souladu s požadavky zákona dne 11. 4. 2024 schválen zastupitelstvem města Ústí nad Labem usnesením č. 201/12Z/24 a následně byl po dobu zákonné lhůty 15 dní od 12. 4. 2024 do 29. 4. 2024 zveřejněn na úřední desce. Námitky byly podány řádně a včas.

Manželé Martin a Lucie Dlouzí (dále jen „vlastníci“) jsou vlastníky pozemku p. č. 340 v Katastrálním území: Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem, městský obvod Ústí nad Labem – město, jehož součástí je stavba č. p. 2181, a pozemku p. č. 343 v Katastrálním území: Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem, městský obvod Ústí nad Labem – město, jehož součástí je stavba č. p. 1614.

Vlastníci podali dne 21. 5. 2024 řádně a včas námitky proti návrhu opatření obecné povahy. Podané námitky spočívaly ve dvou bodech:

- a) Návrh OOP má diskriminační povahu, především stanovuje místní koeficient daně z nemovitých věcí na základě nerovných podmínek, tj. opatření obecné povahy není opřeno o racionální, neutrální a nediskriminační důvody ve vztahu ke konkrétním osobám dotčeným Návrhem OOP.
- b) Odůvodnění Návrhu OOP je zcela nepřezkoumatelné a nedostačující, přičemž se nezakládá na reálných důvodech, především argumentace zvýšených nákladů vynaložených na úklid dotčené lokality neodpovídá reálnému stavu.

Na základě prostudování těchto námitek vlastníků bylo rozhodnuto následovně.

V bodě a) podaných námitek se vlastníků nevyhovuje.

V bodě b) podaných námitek se vlastníků vyhovuje.

Odůvodnění:

K bodu a) námitek

Tvrzení, že OOP má diskriminační povahu, na základě argumentů předložených vlastníky považujeme za neopodstatněné a nesprávné a v žádném případě se s tímto tvrzením nelze ztotožnit. Předkládané OOP nelze považovat za diskriminační vůči vlastníků nemovitých věcí a v žádném případě vůči nájemcům dotčených nemovitých věcí, neboť právními důsledky OOP, tedy povinností úhrady vyšší daně z nemovitých věcí, je stížen vlastník nemovité věci a nájemníkům žádná taková povinnost stanovena není. Nelze přenášet odpovědnost za potenciální právní úkony a jednání těchto vlastníků na Město.

Ve věci tvrzené diskriminace vůči slabším sociálním skupinám, které dané stavby obývají, uvádíme, že daňová povinnost, dopadá na vlastníka stavby nikoli na toho, kdo ji obývá, a to bez ohledu na to, zda je či není sociálně slabý. Dále dodáváme, že o diskriminaci nejde i z toho důvodu, že v souboru nemovitostí uvedených v OOP nejsou jen stavby určené k bydlení, ale i nezastavěné pozemky a další stavby, které k bydlení nejsou určeny vůbec, anebo v minulosti sloužily ke krátkodobému ubytování (hotel Máj). Soubor nemovitostí je rozmanitý a kritériem výběru byly především vysoká finanční zátěž města v kombinaci se sociálně patologickými jevy a znečištěním okolí a životního prostředí a s tím spojená rizika. Vždy muselo jít o kombinaci několika kritérií.

Vlastníci při dokládání diskriminace často uvádí argumenty, které byly použity v námitce pod písm. b) spočívající v nedostatečném odůvodnění. Vzhledem k tomu, že námitce pod písm. b) bylo vyhověno a OOP bylo upraveno, nepovažujeme nadále tvrzení diskriminace pro neexistenci racionálních důvodů, a proto, že není neutrální za opodstatněné.

K bodu b) námitek

V bodě b) vlastníci upozorňují na neostatečné odůvodnění a nepřezkoumatelnost. V tomto bodě bylo jejich námitkám vyhověno a odůvodnění OOP bylo podstatně rozšířeno a doplněno o konkrétní údaje, data a čísla, která potvrzují oprávněnost výběru těchto lokalit a přesněji specifikují kritéria, která byla při výběru těchto lokalit uplatněna. I když s některými tvrzeními nelze souhlasit, neboť údržba a správa komunikací i zeleně probíhá standardně, odůvodnění bylo doplněno, a námitce bylo v tomto rozsahu vyhověno.

Nadto vlastníci uvedli důkazy o své činnosti v péči o nemovitosti, odklizení odpadu a prací s nájemníky tak, aby bylo omezeno nebo úplně předcházeno vzniku sociálně patologických jevů generovaných v sociálně vyloučených lokalitách. Na základě těchto tvrzení a přiložených důkazů, kterými jsou fotografie, prohlášení nájemníku a prohlášení domovníků bylo provedeno další šetření ve spolupráci se stavebním odborem a odborem sociální péče Magistrátu města Ústí nad Labem. Při tomto šetření byla ověřována tvrzení vlastníků o prováděných úklidech a spolupráci na řešení problému s nájemníky. Především odbor sociální péče poskytl potvrzení některých tvrzení a to především snížení fluktuace nájemníků, stabilnější vztahy s pracovníky odboru sociální péče, navázání spolupráce s vlastníky ve věci zajišťování ubytování a nastavené úklidy prostor domu a okolo domu. Z těchto důvodů tak výše uvedené nemovité věci ve vlastnictví manželů Dlouhých přestaly splňovat stanovená kritéria pro zařazení do OOP, a proto bylo nad rámec požadavků obsažených v námitkách vlastníků rozhodnuto o vyjmutí těchto nemovitých věcí z OOP. Tyto nemovité věci nadále vykazují vyšší výdaje ze strany Města a stále generují i sociálně patologické jevy, ovšem míra intenzity je podstatně nižší, než aby byly zařazeny do souboru nemovitých věcí, na který bude uplatněn místní koeficient ve výši 5,0.

Proti rozhodnutí o námitkách nelze podle § 172 odst. 5 správního řádu podat odvolání nebo rozklad.

Poučení

Proti opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek. Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může podle § 173 odst. 1 správního řádu každý nahlédnout u Magistrátu města Ústí nad Labem.

Účinnost

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti v souladu s § 173 odst. 1 správního řádu patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

PhDr. Ing. Petr Nedvědický
primátor