

13. zasedání Zastupitelstva města Ústí nad Labem

dne:

17. 6. 2024

bod programu:

4.

věc:

**opatření obecné povahy kterým se stanoví místní koeficient daně z nemovitých věcí pro
vymezené nemovité věci**

důvod předložení:

změna zákona - zavedení nové možnosti úpravy místního koeficientu

dopad na rozpočet:

Bez nároku na rozpočet

zpracoval:

Mgr.et Mgr. Hana Petříková, právník

předkládá:

PhDr. Ing. Petr Nedvědický, primátor

projednáno:

Mgr. et Mgr. Alena Nováková, vedoucí právního odboru

přizvání k jednání:

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Ústí nad Labem po projednání

vydává

opatření obecné povahy č. j.: MM/PO/PRV/227563/2024/PetH, které stanoví místní koeficient pro vymezené nemovité věci.

Přílohy:

č. 1 OOP

Důvodová zpráva:

Zastupitelstvu Statutárního města Ústí nad Labem (dále jen „Zastupitelstvo“) je předkládáno Opatření obecné povahy, které stanoví místní koeficient pro vymezené nemovité věci (dále jen „OOP“). Toto OOP bylo vytvořeno na základě návrhu Opatření obecné povahy (dále jen „Návrh“), který byl schválen Zastupitelstvem usnesením č. 201/12Z/24 ze dne 11. 4. 2024, a to na základě podnětu vedení města k diferenciaci a změně výše místního koeficientu pro výpočet daně z nemovitých věcí, v souvislosti s novelou zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „DZN“).

V důsledku novely DZN zákonem č. 349/2023 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s konsolidací veřejných rozpočtů, tzv. „konsolidačním balíčkem“ dostaly obce možnost, jak změnit místní koeficient pro výpočet daně z nemovitých věcí u konkrétních nemovitých věcí novou formou, kterou doposud DZN neumožňoval. Do roku 2024 mohly obce upravovat výši místního koeficientu jen prostřednictvím obecně závazné vyhlášky. Výše uvedená novela DZN umožňuje obcím upravit výši místního koeficientu i na úrovni jednotlivých parcelních čísel, což obcím umožní lepe strukturovat, diferencovat a zacílit daň z nemovitosti.

OOP se v aktuálně předkládané podobě v několika bodech liší od Návrhu, který Zastupitelstvo schválilo dne 11. 4. 2024. Tyto rozdíly vycházejí z požadavků Zastupitelstva na lepší a podrobnější odůvodnění OOP, z reakce na nově vydané metodické pokyny MV ČR a Finanční správy a z vypořádání námitek, které vůči OOP byly podány.

Cílem tohoto opatření obecné povahy je v souladu principem internalizace externalit zohlednit nerovné zatížení společného prostoru. Vedení města Ústí nad Labem se rozhodlo využít této nově stanovené možnosti vymezením konkrétních nemovitých věcí. 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.

Soubor nemovitých věcí, který je uveden v OOP, vznikl v důsledku spolupráce městských obvodů a vedení města na společných jednáních. 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 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

Důvodová zpráva:

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. Podrobné informace dokládá tabulka z v příloze.

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 Ústí nad Labem (dále jen „Městské 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 výjezdů Hasičského záchranného sboru ČR (dále jen „HZS ČR“). Jen 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 výchovně 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 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 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. Jako přílohu dokládáme vyjádření HZS ČR, který nám na základě žádosti kvantifikoval počet výjezdů. Finanční náklady jsou pouze ilustrační a nebyly v rámci objektivitu rozhodování, do odůvodnění OOP vůbec zahrnuty a nebylo k nim přihlíženo. Nicméně i tento údaj dokresluje realitu.

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

Důvodová zpráva:

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 Police 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.

Návrh OOP byl po schválení Zastupitelstvem dne 11. 4. 2024 následně zveřejněn na úřední desce po dobu zákonné lhůty 15 dní od 12. 4. 2024 do 29. 4. 2024. Vyvěšení na úřední desce bylo následně prodlouženo o dalších 30 dní, a to ve snaze co nejvíce zpřístupnit tento návrh veřejnosti. Ze stejných důvodů byl pak Návrh OOP zveřejněn nejen na úřední desce Magistrátu města Ústí nad Labem, ale také na úředních deskách všech úřadů městských obvodů. Lhůta pro podání námitek a připomínek běžela od 30. 4. 2024 do 30. 5. 2024.

V této lhůtě nebyly podány žádné připomínka.

Dne 21. 5. 2024 byly Magistrátu města Ústí nad Labem datovou zprávou doručeny námítky ze strany manželů Martina a Lucie Dlouhých, 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. Tyto námítky 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. Součástí jejich podání bylo písemné vyjádření námitek a jejich odůvodnění a důkazní materiál.

Podané námítky 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.

Po prostudování odůvodnění podaných námitek byl požádán Odbor sociální péče o vyjádření ke skutečnostem uvedeným v daném podání. Na základě jejich vyjádření k daným otázkám a vzhledem k podkladovým materiálům bylo doporučeno rozhodnout následovně:

V bodě a) podaných námitek se vlastníků nevyhovuje.

V bodě b) podaných námitek se vlastníků vyhovuje.

Rozhodnutí bylo podloženo následujícím odůvodněním

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

Důvodová zpráva:

daň 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, a to bez ohledu na to, zda je či není sociálně slabý a nikoli na toho, kdo ji obývá. Dále dodáváme, že o diskriminaci nejde i z toho důvodu, že v souboru nemovitých věcí 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 ubytovávání (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 o určité intenzitě. 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. V tomto bodě se námitky shodovaly s již dříve vyjádřenými požadavky Zastupitelstva.

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 nájemníka 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 a péče o tento prostor.

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 doporučeno rozhodnout 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.

Rozhodnutí o námitkách proti OOP je součástí samotného OOP a není proti němu možné podat odvolání nebo rozklad, a to v souladu s ustanovením § 172 odst. 5 správního řádu. Stejně tak nelze proti opatření obecné povahy podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

Po schválení Zastupitelstvem bude OOP zasláno na finanční úřad a vyvěšeno opět na úřední desce formou veřejné vyhlášky nabude účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení.

Odhadovaný výnos v důsledku zvýšení daně z nemovitých věcí je přibližně 500 000,- Kč za celý soubor nemovitých věcí specifikovaný v OOP. Tato částka je však čistě orientační neboť Město je pouze příjemcem této daně a jeho výběrem je pověřena finanční správa.

Právní odbor považuje za nutné upozornit, na to, že vzhledem k tomu, že použití tohoto institutu je

Důvodová zpráva:

zcela nové není schopen předjímat všechny další možné souvislosti s touto novelou spojené, a to i vzhledem k tomu, že toho není schopna ani sama finanční daňová správa.

Přílohy:

- č. 1 VPP úklid
- č. 2 výzva KHS
- č. 3 hotel Máj
- č. 4 sklářská
- č. 5 Soubor nemovitých věci Sklářská.png
- č. 6 hotel Máj mapy
- č. 7 Statistika
- č. 8 námitky
- č. 9 plná moc
- č. 10 kamera.jpg
- č. 11 prohoášení
- č. 12 prohlášení
- č. 13 prohlášení
- č. 14 původní stav
- č. 15 Skla' r' ska' 1614.pdf
- č. 16 Sklářská původní stav.jpg
- č. 17 U Jesli' 2181.pdf
- č. 18 úklid 01.jpg
- č. 19 úklid 02 - A.jpg
- č. 20 úklid 03 - kopie.jpg
- č. 21 úklid 04.jpg
- č. 22 zateplení final.jpg