

Statutární město Ústí nad Labem
Magistrát města, Právní odbor
Velká Hradební 2336/8
401 00 Ústí nad Labem

Datovou zprávou, ID vt8bhx2

V Praze dne 21. května 2024

Námítky proti návrhu opatření obecné povahy, č. j. MM/PO/PRV/136458/2024/PetH, sp. zn. MM/PO/PRV/136458/2024/PetH, ze dne 10. dubna 2024

Vážený,

dovoluji si Vám zaslat v zastoupení klientů, manželů Martina Dlouhého, DiS., nar. dne [REDACTED] a Lucie Dlouhé, nar. dne [REDACTED], oba trvale bytem na adrese Bezručova 71/5, 417 01 Dubí (dále jen "**Klienti**"), podání v níže uvedené záležitosti. Kopii plné moci k zastupování Klienta příkládám.

Klienti jsou vlastníci pozemků (i) parc. č. 340 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba s č. p. 2181 (objekt k bydlení), a (ii) parc. č. 343 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba s č. p. 1614 (bytový dům), vedených na LV č. 14074, katastrální území Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem (dále jen "**Nemovitosti**"). Nemovitosti Klienti využívají k pronájmu prostor k ubytování sociálně slabším rodinám a jedincům.

Důkaz:

- *Výpisy z KN o Nemovitostech.*

Klienti, jako vlastníci Nemovitostí dotčených návrhem opatření obecné povahy, č. j. MM/PO/PRV/136458/2024/PetH, ze dne 10. dubna 2024, schváleným usnesením č. 201/12Z/24 z 12. zasedání zastupitelstva města Ústí nad Labem (dále jen "**Město**"), kterým se stanoví místní koeficient daně z nemovitých věcí pro vymezené nemovité věci (dále jen "**Návrh OOP**"), v souladu s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění,

podávají tímto proti Návrhu OOP v zákonné lhůtě 30 dnů následující námítky:

- (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; a
- (b) odvodnění 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.

Klienti k jednotlivým námitkám uvádějí následující odůvodnění.

1. Diskriminační povaha Návrhu OOP (ad námitka pod písm. (a) výše)

Klienti mají za to, že Návrh OOP naplňuje znaky diskriminace a nerovného zacházení, a to nejen vůči nim, jakožto vlastníkům Nemovitostí, nýbrž i zprostředkovaně vůči nájemcům dotčených Nemovitostí.

Klientům není jasné a ani z odůvodnění Návrhu OOP zřejmé, na základě jakých kritérií byly vybrány právě nemovitosti uvedené v Návrhu OOP, když jako obdobně „problematické“ lokality se jeví i jiné části Města, čehož si je vědomo i samo zastupitelstvo, jak vyplývá ze zápisu z 12. zasedání zastupitelstva Města ze dne 11. dubna 2024, kdy samo zastupitelstvo uvádí, že je potřeba vyhotovit studie a zajistit potřebné doklady. Zastupitelstvo se s odůvodněním Návrhu OOP nevypořádalo. Již v době vyhotovení Návrhu OOP by měly být dokumenty pro vydání Návrhu OOP dostatečné a průkazné, což v tomto případě není.

Klientům se tak jeví Návrh OOP jako diskriminační jednání ze strany Města vůči slabším sociálním skupinám, které obývají Nemovitosti.

V souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu by při tvorbě opatření obecné povahy, které zasahuje do vlastnického práva, měla být dodržena proporcionalita, tedy zda má zásah ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, zda je zásah činěn v nezbytně nutné míře, zda je zásah činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, zda je zásah činěn nediskriminačním způsobem a zda je zásah činěn s vyloučením libovůle.¹

Návrh OOP zásadu proporcionality nedodržuje. Daný zásah prostřednictvím Návrhu OOP není činěn pouze v nezbytně nutné míře. V Návrhu OOP se neuvádí, proč nebyly zvoleny méně zatěžující cesty.

Dále lze odkázat na judikaturu Ústavního soudu, která vzhledem k novelizaci zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném k 1. 1. 2025, lze plně aplikovat i na opatření obecné povahy. Podle Ústavního soudu platí, že „*ve vztahu k obecně závazným vyhláškám, zejména označují-li na základě výslovné zákonné autorizace konkrétní místa (ať už označením čtvrti, ulic a jejich částí či návsi nebo konce v malé vesnici), je nutno požadavek obecnosti regulace interpretovat tak, že se vymezení míst musí opírat o racionální důvody, neutrální a nediskriminační ve vztahu ke konkrétním osobám, na něž regulace při aplikaci dopadá. Nevyplývá-li důvod vymezení konkrétních míst z okolností nebo povahy věci, tíží nakonec obec, jež obecně závaznou vyhlášku vydala, povinnost v řízení před soudem takové racionální a neutrální důvody předestřít a obhájit.*“²

Stejně tak v Metodickém materiálu odboru veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra je uvedeno, že „*dle Ústavního soudu tak regulace jedinečných případů a jejich vydělení z rámce obecnosti proto musí být jednoznačně objektivně ospravedlněná a nesmí být výrazem libovůle. Požadavek obecnosti regulace je v daném kontextu třeba interpretovat tak, že se vymezení míst musí opírat o racionální důvody, neutrální a nediskriminační ve vztahu ke konkrétním osobám, na něž regulace při aplikaci dopadá.*“ Dále pak „*dle Ústavního soudu, přestože zákonné zmocnění obsažené v § 12 zákona o dani z nemovitých věcí nevymezuje žádnou limitaci či meze a důvody pro rozhodování*

¹ Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 11. 2022, č. j. 7 As 116/2022 – 47, nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120.

² Viz Nález Ústavního soudu ze dne 7. 9. 2011, sp. zn. Pl. ÚS 56/10, nebo srovnání též nález Ústavního soudu ze dne 17. 3. 2009, sp. zn. Pl. ÚS 24/08.

obcí o stanovení místních koeficientů pro „jednotlivé části obce“, jsou obce i bez tohoto vymezení vázány ústavním pořádkem a zásadami z něj vyplývajícími (zásada rovného zacházení a zákazu diskriminace apod.).“³

2. Nedostatečné odůvodnění Návrhu OOP a neopodstatněná argumentace zvýšených nákladů na údržbu dotčené lokality (ad námitka pod písm. (b) výše)

Návrh OOP je nedostatečně odůvodněn zvýšenou potřebou vynaložení nákladů na úklid vyhrazeného území, přičemž však Město opomíjí, že tento úklid provádí pravidelně svépomocí sami Klienti ve spolupráci s nájemníky Nemovitostí (viz důkaz s fotografiemi úklidu u Nemovitostí kamerového systému). Město naopak opomíjí pravidelnou péči o dotčené území, včetně sečení travnatých ploch, opravy chodníků a silnic.

Důkaz:

- *Fotografiemi úklidu u Nemovitostí.*

Klienti v Nemovitostech a u Nemovitostí na vlastní náklady provádějí pravidelný rozsáhlý úklid jednou za půl roku. Klienti uklízejí i pozemky Města, neboť se Město o své pozemky řádně nestará a pro tyto velké úklidy Klienti pronajímají velkoobjemové kontejnery.

Klienti v Nemovitostech se všemi nájemníky organizují jednou za měsíc schůzi, na které se probírají záležitosti Nemovitostí, a i pořádku v Nemovitostech a kolem nich. Nemovitosti a okolí Nemovitostí je v pořádku a udržované (viz důkaz s prohlášením nájemníků z Nemovitostí).

Důkaz:

- *Prohlášením nájemníků z Nemovitostí.*

Klienti již po delší dobu zajistili na vlastní náklady pro Nemovitosti domovníky, kteří kolem Nemovitostí denně uklízí, a to i na přilehlých chodnících a silnici, které by Klienti nemuseli uklízet, neboť jsou Města (viz důkaz s prohlášením domovníků z Nemovitostí). Klienti ovšem mají zájem, aby Nemovitosti a okolí Nemovitostí bylo zcela v pořádku, a proto takový úklid zajistili.

Důkaz:

- *Prohlášením domovníků z Nemovitostí.*

Klienti se domnívají, že naopak ze svých finančních prostředků dávají více než by museli, aby byly Nemovitosti a jejich okolí zcela v pořádku. Klienti by naopak mohli po Městu neustále požadovat, aby Město plnilo své povinnosti s úklidem, což se v dané lokalitě neděje. Klienti vědí, že pravděpodobně není v silách Města, aby zajišťovalo dostatečný úklid kolem Nemovitostí, a proto si jej raději zajišťují na vlastní náklady sami.

Město nezajišťuje ani opravy chodníků a silnice je v takovém stavu, že se po ní nedá skoro jezdit. Město nezajišťuje sekání trávy. Naopak Klienti se snaží Nemovitosti a jejich okolí udržovat v co nejlepším stavu na vlastní náklady. Pokud by byl Návrh OPP přijat, bude pro Klienty velmi

³ Judikatura související se zákonnými zmocněními stanovující koeficienty daně z nemovitých věcí od zdaňovacího období roku 2025. Online. Metodický materiál odboru veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra. 2024. Dostupné z: <https://www.smocr.cz/Shared/Clanky/14124/priloha-3-mv-metodicky-material-judikatura.pdf>.

problematické nadále v takových investicích do Nemovitostí a jejich okolí pokračovat. Město musí vědět, že není možné, aby Klienti požadovali náklady z Návrhu OPP po nájemnících Nemovitostí a tedy peníze, které by měli Klienti platit v důsledku případného OPP, by již nadále nemohli investovat do údržby a úklidu Nemovitostí a jejich okolí. Klienti se domnívají, že kdyby došlo k vydání opatření obecné povahy podle Návrhu OPP, tak stav v okolí se zhorší, neboť Město sice vybere nějaké peníze na daních, ale nezajistí takový úklid a údržbu, která by byla v dané lokalitě třeba a kterou zajišťují Klienti.

Město by se mělo řádně na Nemovitosti a jejich okolí podívat a vyhodnotit, jak jsou Nemovitosti v pořádku a jak se o ně Klienti starají.

Nájemníci z Nemovitostí jsou osoby, kteří si Nemovitostí váží, starají se o ně, a tak se Nemovitosti, které dříve mohly být považovány za vyloučené, staly prostorem pro osoby, kterým se úspěšně daří začleňovat se do společnosti. Co může být lepšího, než že když se nájemníci v Nemovitostech sami starají o Nemovitosti, vědí, kolik je s úklidem práce a z tohoto důvodu se pak k Nemovitostem chovají dobře a není to je? Daný stav je přece cílem Města a cílem různých začleňovacích programů, které ne vždy jsou úspěšné. V případě Klientů a jejich komunikací s nájemníky v Nemovitostech se ovšem podařil velký kus práce, který řeší podstatnou problematiku vyloučených oblastí.

Klienti se domnívají, že pokud by Návrh OPP byl realizován, Nemovitosti (a v nich žijící osoby) by se opět dostaly více do vyloučené lokality, snaha o začleňování by byla zbržděna a celkový cíl Města o snížení vyloučení lokalit by byl ohrožen a narušen.

Klienti uvádějí že ani oni a ani osoby bydlící v Nemovitostech neznečišťují Nemovitosti nebo jejich okolí tak, jak je uvedeno v Návrhu OPP.

V Návrhu OPP ani není odůvodněno, jak by za znečištění měli odpovídat Klienti nebo osoby žijící v Nemovitostech.

V okolí Nemovitostí je nainstalována kamera, ovšem žádné důkazy z kamerového systému (viz důkaz s fotografií kamerového systému), které by vedly k tomu, že Klienti nebo osoby žijící v Nemovitostech danou lokalitu znečišťují, popsány nebyly.

Důkaz:

- *Fotografiemi z bezpečnostní kamery u Nemovitostí.*

Není možné na Klienty a nájemníky Nemovitostí přenášet kolektivní vinu za jiné neurčité osoby.

Klienti se o své Nemovitosti řádně starají, když mimo jiné nemovitost Sklářská 22 před rokem kompletně zrekonstruovali a opravili fasádu domu (viz důkaz fotografie zrekonstruovaného domu ve stavu před a po rekonstrukci). Další nemovitost U Jestlí 2 bude kompletně v blízké době rekonstruována, proběhne výměna oken, dveří a zateplení objektu s novou fasádou.

Důkaz:

- *Fotografiemi nemovitosti na adrese Sklářská 22 před a po rekonstrukci.*

Klienti a jejich nájemníci v Nemovitostech se chovají řádně a pokud je příslušný úřad jiného názoru, musí dané prokázat, odůvodnit a především prokázat.

Klienti nad míru výše uvedeného upozorňují na skutečnost, že vnitroblok v části Předlice je podle domnění Klientů v mnohem větším špatném stavu (viz důkaz s fotografií vnitrobloku v části Předlice), ale nebyl zahrnut do Návrhu OPP a tato skutečnost nebyla zdůvodněna.

Důkaz:

- *Fotografií vnitrobloku Předlice.*

Město dále uvádí, že na daná místa jezdí ve větším počtu záchranné složky a že je v daných místech realizován Městem úklid ve vyšší míře. Daná tvrzení nebyla ničím podložena ani prokázána.

S ohledem na výše uvedené námitky a jejich odůvodnění se Klienti domnívají, že opatření obecné povahy podle Návrhu OPP nemůže být vydáno, neboť by bylo vydáno v rozporu se zákonem. Návrh OPP je neodůvodněný, nepodložený, nelogický, nezachovává princip rovnosti a princip proporcionality.

JUDr. Kateřina Koberová, advokát

Přílohy:

- *Plná moc právního zástupce;*
- *Výpisy z KN o Nemovitostech;*
- *Fotografie úklidu u Nemovitostí;*
- *Prohlášení nájemníků z Nemovitostí;*
- *Prohlášení domovníků z Nemovitostí;*
- *Fotografie z bezpečnostní kamery u Nemovitostí;*
- *Fotografie nemovitosti na adrese Sklářská 22 před a po rekonstrukci; a*
- *Fotografie vnitrobloku Předlice.*