

POVINNÉ PLATBY VZTAHUJÍCÍ SE K NEMOVITOSTEM (KROMĚ DANĚ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ)¹

COMPULSORY PAYMENTS RELATED TO IMMOVABLE ASSETS – EXCEPT FOR THE TAX ON IMMOVABLE PROPERTY²

Hana Marková³

Abstrakt: Daňové zatížení majetku se spojuje zejména s daní z nemovitých věcí, ale je třeba vidět, že i další platby, které mají povahu poplatků či odvodů se dotýkají nemovitého majetku. Vedle státních poplatků jsou to poplatky místní. S nemovitou věcí se spojují zejména poplatek za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu a kanalizace, poplatek za užívání veřejného prostranství či poplatky spojené s odpadem, ale i další.

Klucové slova: majetek, veřejný rozpočet, poplatek, odvod, místní poplatek

Abstract: Property is usually associated with the tax on immovable assets. Nevertheless, it is necessary to recognize that other charges or payments are related to immovable property. These payments can be divided into two categories – state and local. There are charges connected with the appreciation of a building site, the possibility of a connection to a water supply system or a sewage network, a fee for the use of public property or charges linked to waste items etc.

Key words: property, budget, payment, levy, local charge/fee

JEL kód: K39 Other

ÚVOD

Daně nejsou jedinou platební povinností vztahující se k vlastnictví či užívání majetku. V tomto příspěvku půjde výklad od obecných vazeb různých platebních povinností majících vztah k majetku, k výkladu jednotlivých povinných platebních povinností, které se majetku dotýkají. Je třeba zároveň vzít

¹ Tento text byl zpracován autorem v rámci programu Cooperatio/LAWS realizovaného v roce 2022 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy.

² This paper has been elaborated by the author within the programme Cooperatio/LAWS which is realized in 2022 at the Faculty of Law of the Charles University.

³ Prof. JUDr. Hana Marková, CSc., profesor, Katedra finančního práva a finanční vědy, Právnická fakulta UK Praha, e-mail: markova@prf.cuni.cz; ORCID: 0000-0002-0204-4571, OBLAST: daně, rozpočet.

v úvahu to, že zatížení vlastnictví či užívání majetku povinnými platbami, které postihuje různé osoby v různé míře, tvoří zároveň významnou část příjmů obecních rozpočtů. Tyto platby nejsou vždy dostatečně vysvětlovány a zdůvodňován jejich význam jako příjem veřejných rozpočtů.

Daně i poplatky je možné ukládat na základě zákona, a proto všechny platební povinnosti tohoto typu je nutno zkoumat komplexně. Pro povinný subjekt je celkem jedno, na základě čeho mu vzniká platební povinnost, ale vnímá to, že ve vztahu k jeho věci se vytvořila nějaká povinnost, že musí něco uhradit. Fyzické a právnická osoby, kterým jsou takové různé platební povinnosti ukládány, mohou být překvapeny tím, co vše s vlastnictvím či užíváním majetku může souviset. Ač je problematika poplatků či obdobných plateb považována za něco jen doplňkového k dani z nemovitých věcí, z pohledu místních rozpočtů a těch osob, které mají platbu hradit, to zase tak nevýznamná věc není. Pro obce to může být významný zdroj rozpočtu, který může místní samospráva ovlivnit, když na základě zákonného zmocnění vydá příslušnou obecně závaznou vyhlášku.

V České republice není přijat žádný výčtový zákon, který by vymezil strukturu a druhy povinných plateb. Zákon, který vymezoval daňovou soustavu byl zrušen, vymezení poplatkové soustavy nemělo a dosud nemá zákonnou podobu. Ani v oblasti teorie finančního práva nejsou poplatky detailně rozpracovány.

Cílem tohoto příspěvku je přispět k rozvoji poznání v oblasti vztahu různých platebních povinností k nemovitému majetku. Teoretické vymezení zejména pojmů, které se dotýkají daňových plateb v širším slova smyslu, vychází z poznatků teorie finančního práva rozvíjené na právnických fakultách nejen v ČR (Karfíková, 2018).

1. VÝCHODISKA ZDAŇOVÁNÍ MAJETKU

Většina lidí přeměňuje část svých příjmů na majetek – ať movitý či nemovitý. Pomocí daně na majetek následně dochází k doplnění zdanění příjmů tak, aby celkové zdanění přesněji vystihovalo finanční schopnost jednotlivých poplatníků. Udržování existence majetkových daní se proto považuje za podmínku spravedlivého zdanění.

Spravedlnost zdanění majetku má být vyjádřením principu platební schopnosti. Zdaněním majetku dochází ke zmenšení nespravedlnosti mezi těmi, kdo řádně platí daně důchodové a těmi, kdož se dopouštějí různých daňových úniků, neboť zejména nemovitý majetek obtížně uniká zdanění. V dani uvalené

na majetek může jít o doplnění a postižení těch důchodů, které unikly zdanění důchodovou daní a změnilo se na majetek. Snadnost výběru a možnost regulace majetkové nerovnosti - to bývají další argumenty odůvodňující nezbytnost majetkových daní. Je-li však předpokladem pro stanovení daně to, že majetek byl pořízen ze zdaněných důchodů, může dojít ten, kdo má daň platit k závěru, že v případě samostatného zdanění majetku fakticky dochází k druhému zdanění původního příjmu. Princip spravedlivého zdanění je naplňován nejen platbami daňovými, ale také platbami v podobě poplatků a jiných obdobných plateb, které se s vlastnictvím nemovitého majetku a jeho užíváním spojují a tak fakticky doplňují skupinu daňových plateb v širším slova smyslu.

Další z obecných daňových principů - princip schopnosti daňové úhrady - je dán snahou o zachování společenské regulace. Je zřejmé, že společenské důsledky nerovnoměrného rozdělení bohatství jsou jiné, než ty které vyplývají z nerovnoměrného rozdělení spotřeby. Společnost může považovat za nutné obě oblasti řešit odděleně.

Vedle uvedených principů se často hovoří o principu užitku při zdaňování majetku, který spočívá v tom, že v místě, kde se nachází nemovitost existující místní správou zajišťované veřejné služby, je vybudovaná infrastruktura, osvětlení, což zvyšuje hodnotu majetku poplatníka, u kterého je státem je zaručená jeho ochrana a nedotknutelnost. Poplatníci zaplacením daňové platby přispívají obci na služby, které zvyšují cenu jejich nemovitosti i když se nejedná o účelovou platbu za konkrétní službu. Proti tomuto názoru však stojí jiný názor, poukazující na to, že např. velikost domu nemá příliš velkou souvislost s infrastrukturou obce apod.

V České republice nemáme místní daně, ale obdobnou roli jako místní daně plní místní poplatky. Vedle těchto plateb jsou v různých dalších zákonech obsaženy platby, které jsou označeny různě – poplatky, úhrady, příspěvky, odvody. Zpravidla jsou to jednorázové platby, které plynou do veřejných rozpočtů (nejčastěji obecních rozpočtů). Další jejich charakteristikou je to, že mohou být účelové, ale i neúčelové a mohou doplňovat systém daně z nemovitých věcí z pohledu osob, které je musí hradit.

Obtížnost stanovení majetkových daní v širším slova smyslu spočívá zejména v určení daňové spravedlnosti, vymezení předmětu daně a stanovení hodnoty majetku, ze které se daň stanovuje a to i v případě takového majetku, jakým jsou nemovité věci.

Předmětem daně z nemovitých věcí jsou v ČR – pozemky, stavby či jednotky (označení pro bytové jednotky). U půdy se rozlišuje její využitelnost, u staveb naopak jejich účel, ke kterému slouží. Základem zdanění je hodnota majetku, stanovená na základě buď rentního důchodu z majetku nebo na základě tržní ceny. Výpočet konečné daně je závislý na velikosti a druhu sazby. Výnos takto stanovené daně není ve srovnání s obdobnou platbou v zahraničí příliš vysoký, zejména nedochází-li k valorizaci těchto částek (to je i případ větší části zdaňovaných nemovitostí v ČR). Je-li využito pro výpočet daně valoricky stanovený základ (částka v penězích) a použita sazba procentní z uvedeného základu, roste výnos daně např. v souvislosti s růstem hodnoty nemovitostí.

2. POPLATKY A OBDOBNE PLATBY SPOJENÉ S NEMOVITÝM MAJETKEM

2.1. Obecně poplatkové platby

Jak již bylo výše uvedeno, vedle daně z nemovitých věcí jsou s nemovitým majetkem spojeny v ČR i jiné povinné platby. Pro všechny tyto platby platí, že je lze ukládat pouze na základě zákona (Marková, 2017). Daň je **zákonem stanovená platební povinnost** (nedobrovolná, vynutitelná), **neúčelová**, jednorázová nebo spíše opakující se, určená k získání příjmů pro úhradu celospolečenských potřeb, tj. pro veřejný rozpočet (**nenávratnost**), aniž přitom poskytuje zdaňovaným subjektům ekvivalentní protiplnění. Lze říci, že daně jsou vybírány k financování veřejných statků sloužících společné spotřebě prostřednictvím úhrady výdajů rozpočtu státu, obcí, krajů nebo státních fondů. Jednou zaplacená daň se nevrací, není za ni poskytnuto žádné protiplnění. V okamžiku úhrady daně není jasné, na jaký účel bude vybraná částka použita.

Poplatek je rovněž **peněžité plnění**, které zákon označí za povinnou platbu. U poplatků se jedná zpravidla o **přímou platbu za určitou službu**, která je poskytována veřejným sektorem. Poplatek je v takovém případě platbou, která se **platí za něco konkrétního**. Znak ekvivalence je to, co se uvádí nejčastěji jako prvek, který odlišuje poplatek od daní. Zaplacení poplatku vede k individuálnímu prospěchu toho, kdo ho zaplatil. Jedná se také o platbu nedobrovolnou, zákonem uloženou povinnost poplatek zaplatit, dobrovolné je pouze jednání vedoucí k povinnosti poplatek zaplatit - záleží na tom, zda je určitá žádost podána či nikoli. Pokud se však určitou žádost, která s sebou nese povinnost zaplatit poplatek, rozhodne subjekt podat, zaplacení poplatku už dobrovolné není. Existují však i poplatky, které jsou povinností a nejedná se o nějakou žádost, na základě které by se měla úhrada provést. Do této skupiny patří řada místních poplatků, ale nejen

jich. Je však třeba uvést, že existuje rovněž řada plateb, které se v zákonech označují jako poplatky a přitom mezi poplatky ve smyslu uvedené definice nepatří.

Český právní řád v současnosti nedisponuje žádným výčtovým zákonem, který by vymezoval soustavu poplatků. Klasické soudní poplatky jsou vyjádřeny v zákoně č. 549/1991 Sb., správní poplatky v zákoně č. 634/2004 Sb. Povaha poplatkové platby se vyjadřuje nejčastěji jako závazek státu něco konat v zájmu určitého subjektu, ale zároveň závazek tohoto subjektu za uvedenou činnost zaplatit, což platí právě např. pro správní poplatky. Blízko k těmto poplatkům mají platby na úseku ochrany životního prostředí, které se nemovitých věcí také velmi dotýkají, ale často mají jiné označení a jsou obsaženy v příslušných složkových zákonech (voda, půda, les apod.). Vedle těchto poplatků jsou zákonem upraveny poplatky místní (zákon č. 565/1990 Sb.). Místním samosprávám zákon umožňuje vybírat místní poplatky, řešit tímto způsobem některé místní problémy a zároveň doplnit svůj rozpočet (Marková, 2018). Některé z těchto poplatků však mají spíše charakter daní, některé jsou zase spojeny s majetkovými právy obcí (viz dále).

2.2. Některé z plateb na úseku ochrany životního prostředí

Zemědělský půdní fond je považován za základní přírodní bohatství každé země, nenahraditelný výrobní prostředek umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí.⁴ Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, které jsou nezbytné pro životního prostředí a celkové hospodaření ve státě. Placení daně z pozemků patří k tradičním povinným platbám vlastníků či uživatelů půdy, ale v praxi může nastat situace, kdy dochází k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely. V takové situaci je třeba souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu a mění se i daňový režim. Souhlasu orgánu zemědělského půdního fondu není třeba, má-li být ze zemědělského půdního fondu odňata půda pro v zákoně uvedený účel např. pro umístění značek pro geodetické účely, stožárů nadzemních vedení, vrtů a studní atd. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu posoudí žádost na vynětí z půdního fondu a shledá-li, že půda může být odňata ze zemědělského půdního fondu, vydá k tomuto odnětí souhlas, ve kterém mimo jiné vymezí zda a orientačně v jaké výši budou předepsány odvody za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu. Konečná

⁴ Zákon č. 334/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

výše odvodů se stanoví rozhodnutím. Půdu lze odejmout ze zemědělského půdního fondu trvale nebo dočasně. Dočasně lze půdu odejmout jen v případě, že po ukončení účelu jejího odnětí bude dotčená plocha rekultivována podle schváleného plánu rekultivace tak, aby mohla být vrácena do zemědělského půdního fondu - v opačném případě jde o odnětí trvalé. Právní úprava vychází ze zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, který stanovuje platby odvodů za odnětí zemědělské půdy zemědělskému účelu. Výše platby závisí na kvalitě půdy a klimatických podmínkách regionu a je stanovena na 1 hektar a stanovuje se na základě kritérií uvedených v příloze zákona. Výběr stanovené částky zajišťují finanční úřady a odvádějí část do státního rozpočtu, část do Státního fondu životního prostředí a část do rozpočtu obce, v jejímž obvodu se odnímaná půda nachází.

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, platný ve znění pozdějších předpisů, zavedl platební povinnosti, které označil za poplatky. Jde také o platby spojené s odnětím či omezením využití pozemků pro plnění funkcí lesa. Lesní pozemky, na kterých se nacházejí lesy zvláštního určení a lesy ochranné nejsou předmětem zdanění daní z pozemků, ale pozemky, na kterých jsou lesy hospodářské, jsou předmětem zdanění daní z pozemků. Pokud tedy dojde k odnětí těchto pozemků pro plnění funkcí lesa, má takové rozhodnutí dopad do zdanění a výnosu daně. Odnětím se podle zákona rozumí uvolnění těchto pozemků pro jiné využití, tj. např. různé stavební činnosti. Omezení využívání pozemků pro plnění funkcí lesa je stav, kdy na dotčených pozemcích nemohou být plněny některé funkce lesa v obvyklém rozsahu. Bez odnětí lze na pozemcích určených k plnění funkcí lesa umístit např. značky pro geodetické účely, stožáry nadzemních vedení, vrty a studny, stanice sloužící monitorování životního prostředí apod. Žadatel, jemuž bylo povoleno trvalé nebo dočasné odnětí, je povinen zaplatit poplatek za odnětí. Výši poplatku stanoví podle přílohy k zákonu orgán státní správy lesů. Poplatek se nepředepisuje, jde-li o odnětí pro stavby sloužící hospodaření v lese, výstavbu objektů a zařízení potřebných pro čištění odpadních vod, výstavbu objektů a zařízení potřebných pro jímání a výrobu pitné vody. Z poplatku připadá část obci, v jejímž katastrálním území došlo k odnětí a část Státnímu fondu životního prostředí.

Platby spojené s těžební činností podle horního zákona se týkají toho, kdo má zájem z určité části území něco získat, něco vytěžit apod. Těžební činnosti upravuje zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon zavedl úhradu z dobývacího prostoru, která je příjmem obce, kde je dobývací prostor. Ten, kdo chce mít

možnost určitou část pozemku využít k dobývání nerostů, musí počítat s úhradou za dobývací prostor. Další platbou je potom úhrada z vydobytých nerostů. Správu úhrady z dobývacího prostoru a úhrady z vydobytých nerostů sice vykonává obvodní báňský úřad, ale správa úhrad se řídí daňovým řádem. Úhrady z vydobytých nerostů jsou rozpočtově rozděleny mezi příjem obce, na území které se těží a státní rozpočet. Zákon rozlišuje i to, o jaký nerost se jedná, což se promítá do procentního podílu, kterým se určuje kolik prostředků půjde do jednotlivých rozpočtů.

Zákon o odpadech - zákon č. 541/2020 Sb., zavedl poplatek za ukládání odpadů na skládku. Tento poplatek se skládá z dílčích poplatků jakou jsou poplatek za ukládání využitelných odpadů, poplatek z nebezpečných odpadů, poplatek z vybraných technologických odpadů, poplatek ze sanačních odpadů a ze zbytkových odpadů ukládaných na skládku. Jde o poplatek, který je třeba odlišit od poplatků, které se vztahují k užívání nemovitostí a jsou vybírány na základě obecně závazné vyhlášky upravující místní poplatky (viz dále).

3. MÍSTNÍ POPLATKY

3.1. Poplatek za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace

Zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, umožňuje, aby si obec zavedla některé z místních poplatků. Rozhodování o druhu místního poplatku, který obec chce vybírat, je omezeno zákonem - nelze zavést jiné platby než ty, které jsou stanoveny v zákoně. Rozhodování o zavedení určitého místního poplatku patří do samostatné působnosti obce. Proces vybírání a vymáhání místních poplatků je spojen s výkonem přenesené působnosti obce.

V souvislosti s výstavbou nemovitosti obec může vybírat místní poplatek, který může být pro stavebníka citelným nákladem – jedná se o poplatek za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace. Tento poplatek hradí vlastník stavebního pozemku, k jehož zhodnocení došlo. Nerozhoduje, kde má daná osoba trvalé bydliště. Podmínkou pro možnost požadovat úhradu tohoto poplatku je to, že výstavba vodovodu nebo kanalizace byla provedená obcí po roce 2002. Za dříve vybudované vodovody a kanalizace obec místní poplatek požadovat nemůže. Výše tohoto poplatku připadající na 1 m² je limitována rozdílem ceny pozemku bez připojení a ceny pozemku připojeného na vodovod či kanalizaci. Zákon nestanovuje horní hranici

výše tohoto poplatku.⁵ Má-li k tomuto stavebnímu pozemku vlastnické právo více subjektů, jsou povinny platit poplatek společně a nerozdílně.

Cena stavebního pozemku v obci se stanoví podle zvláštního právního předpisu v kalendářním roce, ve kterém nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí pro stavbu vodovodu nebo kanalizace obcí vybudované. Důležitým prvkem se stalo to, že předmětem zpoplatnění je zhodnocení stavebního pozemku - nikoli o zhodnocení staveb na pozemku. Místní poplatek je tak možno uložit pouze vlastníkům pozemků stavebních - nikoliv jiných pozemků.⁶ Zákon o oceňování majetkurozlišuje situaci, zda obec má nebo nemá cenovou mapu. Má-li obec cenovou mapu, postupuje se podle cenové mapy, nemá-li obec tento dokument (což bývá častější případ), nastoupí oceňování podle oceňovací vyhlášky.⁷

Pro výběr místního poplatku bude rozhodující i to, zda jde v obci o vybudování vodovodu nebo kanalizace, které leží v dosahu předmětných pozemků. Zaplacení místního poplatku je možné využít pouze u těch pozemků, které se nacházejí v bezprostřední blízkosti vybudovaných sítí tak, aby bylo možné na ně pozemek připojit.⁸ Dále je pro možnost stanovit místní poplatek nezbytné splnit další podmínky - přímo pro obec musí být vydáno stavební povolení pro stavbu vodovodu či kanalizace a obec musí stavbu financovat alespoň z části z vlastních zdrojů (včetně prostředků, které bude muset vrátet - úvěr a pod.).⁹ Vlastník pozemku, který byl takto zhodnocen, se poplatkové povinnosti nezabaví poukázáním na to, že o připojení na tyto sítě nestojí, protože má např. odběr vody nebo odvod odpadních vod zajištěn jinak (studna, septik

⁵ Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích novelizoval zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích - vložil nový § 10c, který upravuje možnosti zavedení tohoto místního poplatku.

⁶ Co se rozumí pozemkem stavebním, určuje jak zákon o dani z nemovitých věcí, tak zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

⁷ Při oceňování pozemku se vychází z tzv. základní ceny uvedené v § 3 oceňovací vyhlášky. Zde opět mohou nastat dva případy. Pro některá větší města je základní cena uvedena v příloze č. 2 vyhlášky přímo, pro jiná je třeba dojít k základní ceně výpočtem. V rámci tohoto výpočtu je mj. zohledněna přítomnost technické infrastruktury v obci. Jde v zásadě o to, zda je v obci vůbec přítomen nějaký rozvod vody, elektřiny nebo plynu, případně zda je v obci kanalizace. Tuto základní cenu budou mít všechny pozemky v obci, bez ohledu na to, jak daleko se od technických sítí nacházejí - podrobněji např. Lojda (2017).

⁸ Podle ustanovení § 2 odst. 1 je vodovodem provozně samostatný soubor staveb a zařízení zahrnující vodovodní řady a vodárenské objekty, jimiž jsou zejména stavby pro jímání a odběr povrchové nebo podzemní vody, její úpravu a shromažďování. Podle § 2 odst. 2 je kanalizací provozně samostatný soubor staveb a zařízení zahrnující kanalizační stoky k odvádění odpadních vod a srážkových vod společně nebo odpadních vod samostatně a srážkových vod samostatně, kanalizační objekty, čistírny odpadních vod, jakož i stavby k čištění odpadních vod před jejich vypouštěním do kanalizace...

⁹ Není možné žádat zaplacení místního poplatku v případě pozemků, které byly zasíťovány developerem, a to i kdyby byly následně takto budované vodovody jako napojený vodovod napojeny na vodovodní řad obce a do majetku obce převedeny.

atd.). Obec stanoví poplatkovou povinnost v obecně závazné vyhlášce, kdy sazba je stanovena za 1m² pozemku.

Některé obce požadují i úhradu finančního příspěvku na budování další infrastruktury (např. výstavbu a rekonstrukci komunikací apod.). Záměr vybírat takovýto finanční příspěvek a způsob jeho výpočtu může schválit zastupitelstvo a požadovat následně po vlastníkovu pozemku uzavření smlouvy o jeho úhradě (k platbě je totiž vždy třeba nějaký titul a zde se však nejedná o poplatek požadovaný na základě vyhlášky, nýbrž o smluvní závazek). Nejvyšší soud ČR v Rozsudku ze dne 28. 2. 2013 sp. zn./č. j. 33 Cdo 3225/2011 přitom dovedl, že je taková smlouva platná a vymahatelná – obec tedy může smlouvou a následnou úhradou příspěvku např. podmínit vydání kladného vyjádření ke stavebnímu řízení. Požadovaná suma pak není zákonem nijak limitována a obec ji bude zpravidla vyžadovat ve výši odpovídající plánovaným investicím do potřebné infrastruktury.

3.2. Místní poplatek za užívání veřejného prostranství

Důvodem existence tohoto místního poplatku je udržet určitý řád na veřejných prostranstvích, umožnit všem obyvatelům toto prostranství užívat. Ten kdo si „zabere“ veřejné prostranství jen pro svoji potřebu, má povinnost zaplatit za to určitou částku. Podle § 34 zákona obcích¹⁰ jsou veřejným prostranstvím všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Jde o nemovité věci a obecně závazná vyhláška obce musí podrobně definovat o která místa jde - a to zejména ve vztahu k pojmu zvláštní užívání, které zákon definuje.

Kritériem pro zařazení prostranství mezi veřejná je to, že jde o takové nemovitosti, jež jsou přístupné bez omezení každému. Zvláštním užíváním veřejného prostranství se rozumí např. provádění výkopových prací, umístění dočasných staveb a zařízení sloužících pro poskytování prodeje a služeb, pro umístění stavebních nebo reklamních zařízení, umístění skládek apod. V případě umístění stavebního zařízení jde o zábor pozemku který je využíván pro stavbu jako zařízení stavby. Nejde v takovém případě o placení poplatku za plochu, na které se přímo staví.¹¹ Za skládku věcí, u které přichází v úvahu výběr poplatku

¹⁰ Zákon č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

¹¹ Výkop samotný není tedy předmětem zpoplatnění, ale zábor okolo ano - tzn. vykopaná zemina, ohrazení, zakrytí prací apod. (poplatek platí ten, k jehož prospěchu došlo k záboru, u stavebních prací platí investor (stavebník) nikoliv dodavatel).

se dá považovat případ, kdy se složí něco na chodníku či jinde na veřejném prostranství, např. materiál - poplatek se platí až do doby, než se složené věci uklidí. Základem pro zpoplatnění je zabraná plocha veřejného prostranství pro jeho zvláštní užití v m².

3.3. Poplatek z pobytu

Jde o místní poplatek, který nahradil dříve vybírané poplatky z ubytovací kapacity a poplatky za lázeňský a rekreační pobyt. V tomto případě jde o zpoplatnění využívání nemovité věci. Poplatek z pobytu hradí sice ubytovaná osoba, nicméně povinnost poplatek vybrat a odvést jej obci má pronajímatel či ubytovatel. S poplatkovou povinností je spojena povinnost evidenční toho, kdo ubytování poskytuje. Evidenční knihu je pronajímatel povinen uchovávat po dobu 6 let od posledního zápisu.

3.4. Místní platby spojené s odpadem

V některých státech je zavedena daň z odpadů, která je totožná z hlediska zákonné úpravy s daní z nemovitých věcí, respektive je součástí této daně. V ČR se o této možnosti také uvažovalo, ale bylo rozhodnuto, že působí transparentněji, když se platí úhrada za to, že se produkuje odpad, než kdyby došlo ke zvýšení daň z nemovitých věcí a zdůvodnilo se to tím, že v každé nemovitosti občané produkují odpady.

V oblasti nakládání s komunálním odpadem se musí vycházet z povinností vyplývajících ze zákona o odpadech.¹² V souvislosti s přijetím tohoto zákona došlo ke změně a doplnění zákona o místních poplatcích. Předpokládá se, že obec získá prostřednictvím úhrady potřebné finanční prostředky na zajištění svozu, třídění a zneškodnění odpadů, včetně zajištění místa pro odkládání nebezpečných složek komunálního odpadu. Začlenění poplatků z odpadů mezi místní poplatky je důležité i z pohledu správy těchto poplatků, která se plně podřizuje zákonu o místních poplatcích. Došlo také k zpřesnění a případnému omezení neplatičů. S novou odpadovou legislativou se zrušila možnost vybírat úhradu na základě smlouvy, ale obec má stále několik variant, jakým způsobem bude úhrady v souvislosti s odpadovým hospodářstvím na jejím území vybírat. Všechny možnosti jsou uvedeny v zákoně č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích. Obec si může vybrat pouze jeden z uvedených poplatků - buď o poplatek za

¹² Zákon č. 541/2020 Sb.

obecní systém odpadového hospodářství nebo poplatek za odkládání komunální odpadu z nemovité věci.

Poplatek za obecní systém odpadového hospodářství do značné míry odpovídá přechozímu místnímu poplatku podle zákona o místních poplatcích. Poplatníkem je tak buď fyzická osoba přihlášená v obci nebo vlastník nemovitosti zahrnující byt, dům nebo stavbu pro rekreaci za podmínky, že v nemovitosti není přihlášena žádná fyzická osoba. Změnila se maximální výše poplatku, která může činit maximálně 1200 Kč ročně a obec již nemusí částku dělit na paušální částku a nákladovou. Jedná se tedy o nejjednodušší model zpoplatnění odpadového hospodářství pro rok 2022 a následující.

Poplatek za odkládání komunálního odpadu z nemovité věci vychází z modelu, který je zakotven v zákoně o odpadech. Poplatníkem tohoto poplatku je fyzická osoba, která má v nemovité věci bydliště, nebo vlastník nemovité věci, ve které nemá bydliště žádná fyzická osoba. Bydlištěm se pro účely tohoto poplatku rozumí především faktický stav, nikoliv stav evidenční. Obec, která uvažuje o zavedení tohoto poplatku, musí současně rozhodnout, z jakého základu poplatku bude vycházet. Základem poplatku totiž může být hmotnost odloženého odpadu, objem odloženého odpadu, anebo kapacita soustředovacích prostředků (nádob, pytlů apod.).¹³ Výhodou poplatku za odkládání komunálního odpadu z nemovité věci je, že může dobře posloužit jako motivační nástroj pro občany a další poplatníky, aby produkovali méně odpadu, více třídili, což ostatně navazuje i na budoucí povinnosti obce zajistit vytrídění určitého podílu odpadu už od roku 2025, nicméně správa tohoto poplatku je administrativně i technicky náročnější. Negativem může být i splatnost poplatku až v následujícím kalendářním roce (platí především pro hmotnostní a objemový základ). Pro malé obce bude nejjednodušší zvolit poplatek za obecní systém odpadového hospodářství, kde se stanoví jednotná sazba pro všechny poplatníky.

¹³ První dvě varianty vycházejí z teze, že každý platí tolik, kolik odpadu vyprodukuje. Jde tedy o značně motivující režim k třídění odpadů a předcházení jejich vzniku, nicméně tento model vyžaduje technické možnosti na straně svozové společnosti. Ta by totiž musela evidovat hmotnost či objem odpadu vyváženého z každé jednotlivé nádoby. Dalším úskalím této varianty je odložená splatnost. Z praktických důvodů je totiž žádoucí nastavit splatnost poplatku až v následujícím kalendářním roce, tedy v okamžiku, kdy bude zřejmé, kdo kolik odpadu vyprodukoval, což však s sebou přináší roční výpadek příjmu z poplatků za odpady. Pokud obce nezvolí variantu dle skutečné produkce odpadů, mohou stanovit tento poplatek podle kapacity soustředovacích prostředků. Jinými slovy, poplatek bude stanoven podle velikosti nádoby, jejich množství a četnosti svozů. Objedná-li si například plátce nádobu o velikosti 120 litrů s frekvencí svozů 2x měsíčně, činí objednaná kapacita soustředovacích prostředků za dílčí období (kalendářní měsíc) 240 litrů. Zákon rovněž stanovuje maximální sazbu poplatku za odkládání komunálního odpadu, která činí nejvýše 6 Kč za kg, pokud je základem hmotnost odpadu, a 1 Kč za litr, pokud je základem objem odpadu nebo kapacita soustředovacích prostředků.

Od ledna 2022 se ohlašovací povinnost k poplatku za odpady týká nejen vlastníků rodinných domů, bytů a chat, ve kterých není nikdo přihlášený k pobytu, ale dopadá i na právnické osoby. V objektech, ve kterých není přihlášena k pobytu žádná fyzická osoba, je třeba tuto situaci a každou změnu ohlásit do 30 dní ode dne, kdy došlo ke změně vlastnických práv nebo ke splnění podmínky, že se jedná o nemovitost bez přihlášené osoby. Má-li někdo na území obce/ města více prázdných nemovitostí, vzniká povinnost uhradit poplatek vícekrát. Jednou z titulů svého přihlášení v obci a podruhé z titulu vlastnictví nemovitosti, ve které není přihlášena žádná fyzická osoba. Pokud takových objektů vlastní fyzická osoba v obci více, pak bude platit poplatek vícekrát podle počtu takovýchto objektů.

Zákon o místních poplatcích vychází z nevyvratitelné domněnky, že i v případě nemovitostí, v nichž není nikdo přihlášen k pobytu, dochází k využívání obecního systému nakládání s komunálním odpadem v obci uživateli těchto objektů, a to minimálně v rozsahu, v jakém jej zatěžuje jeden poplatník. Pro vznik poplatkové povinnosti je rozhodující, zda je hlášený pobyt v konkrétní nemovitosti (byt, dům, chata), nikoliv to, že v ní žije někdo, kdo již v obci poplatek platí z titulu trvalého pobytu.

Plátcem poplatku za odkládání komunálního odpadu z nemovité věci je i společenství vlastníků jednotek, pokud pro dům vzniklo, nebo vlastník nemovité věci v ostatních případech. Plátce poplatku je povinen vybrat poplatek od poplatníka. Spoluvlastníci nemovité věci zahrnující byt, rodinný dům nebo stavbu pro rodinnou rekreaci jsou povinni plnit poplatkovou povinnost společně a nerozdílně. Ustanovení o nemovité věci se použijí obdobně i na jednotku, která je vymezena podle zákona o vlastnictví bytu, spolu s touto jednotkou spojeným podílem na společných částech domu, a pokud je s ní spojeno vlastnictví k pozemku, tak i spolu s podílem na tomto pozemku. Zákon stanovil právní fikci spočívající v tom, že za vlastníka nemovité věci se pro účely poplatků za komunální odpad považuje i svěřenský fond, podílový fond nebo fond obhospodařovaný penzijní společností, do nichž je nemovitá věc vložena. V případě staveb k individuální rekreaci, bytu či rodinného domu, v němž není nikdo přihlášen k pobytu, dochází k využívání obecního systému nakládání s komunálním odpadem v obci uživateli těchto objektů, a to minimálně v rozsahu, v jakém jej zatěžuje jeden poplatník. Poplatkovým obdobím je kalendářní rok, dílčím obdobím je kalendářní měsíc. Při vydávání vyhlášky musí zastupitelstvo respektovat zákonné limity pro výši poplatků a zároveň zákaz diskriminace občanů. Zákon o místních poplatcích obcím umožňuje sankcionovat prodlení

s úhradou tak, že neuhrazený poplatek zvýší poplatníkovi až na trojnásobek původní částky. Tímto způsobem tak může obec motivovat občany ke včasným úhradám. V případě neuhrazeného poplatku je totiž povinností obce vydat platební výměr, který doručí poplatníkovi a tento platební výměr pak lze napadnout správní žalobou u soudu a domáhat se tak ochrany před neoprávněnými požadavky obce.

ZÁVĚR

Daně i poplatky je možné ukládat na základě zákona, a proto i všechny platební povinnosti vztahující se k nemovitým věcem, je nutno zkoumat komplexně. A proč je daň z nemovitých věcí neoblíbená, i když není vysoká? A co s těmi ostatními platebními povinnostmi? Odpověď můžeme najít ve sféře psychologického dopadu daňové povinnosti na poplatníka.

Je to jednak každoroční povinnost daň z nemovitých věcí zaplatit. Platba daně není schovaná v cenách, jako je tomu u nepřímých daní, ani tuto daň nikdo nesrazí přímo z příjmu. Pro poplatníka je to skutečný přesun vlastních peněz na účet státu, který peníze převádí následně obcím. Stát je tak ten subjekt, který stojí proti poplatníkovi, a kterému poplatník musí ze svého zdaněného příjmu ještě zaplatit za to, že se je vlastníkem nějakého majetku. Pro povinný subjekt je celkem jedno, na základě čeho mu vzniká platební povinnost, ale vnímá to, že ve vztahu k jeho věci se vytvořila nějaká povinnost, že musí něco uhradit. Obdobně to platí u poplatků, odvodů a ostatních - různě nazvaných povinných plateb, které se v souvislosti s vlastnictvím či užitím nějaké nemovité věci stanovují a vybírají. Využívání nemovitého majetku a platby spojené s užíváním jeho majetku, jsou v řadě případů chápány jako zásahy státu do vlastnické práva daného subjektu. A vysvětlovat důvody zavedení platby i to, na co se výnos použije, je záležitostí státu, který by měl na tyto otázky odpovídat nejen v důvodových zprávách k přijímaným zákonům.

POUŽITÁ LITERATÚRA

1. KARFIKOVÁ, M. a kol., 2018. *Teorie finančního práva a finanční vědy*. Praha: Wolters Kluwer, ISBN 978-80-7552-935.
2. LOJDA, L., 2017. *Místní poplatek za zhodnocení pozemku jeho připojením na vodovod nebo kanalizaci [online]*. [cit. 2022-05-09]. Dostupné na:

<https://www.epravo.cz/top/clanky/mistni-poplatek-za-zhodnoceni-pozemk-u-jeho-pripojenim-na-vodovod-nebo-kanalizaci-105912.html>.

3. MARKOVÁ, H., 2017. Rozpočtové určení jako prvek konstrukce daní a poplatků, In: MRKÝVKA, P., CZUDEK, D. a J. VALDHANS eds. *Dny práva 2016, část Rekodifikace daní z příjmů (90 let od Englišovy daňové reformy)*. Brno: Masarykova univerzita. ISBN 978-80-210-8553-4.
4. MARKOVÁ, H., 2018. Obce a řešení výdajů ve veřejném zájmu – Municipalities and the solution of expenditures in public interest, In: LOTKO, E., ZAWADSKA-PAK, E. a M. RADVAN eds. *Optimization of Organization and Legal Solutions concerning Public Revenues and Expenditures in Public Interest*, Bialystok: Temida 2, ISBN 978-83-65696-08-3.
5. MARKOVÁ, H., 2018. Daňové a poplatkové souvislosti stavebního práva, In: STAŠA, J. a J. RAJCHL eds. *Sondy do stavebního práva*, Praha: Univezita Karlova, Právnická fakulta, ISBN 978-80-87975-85-5.