

Sdělení Ministerstva financí ve věci místního poplatku za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace.

Dne 12. 2 . 2008, pod č.j. 26/16 202/2008-262, bylo krajským úřadům a Magistrátu hlavního města Prahy rozesláno „Metodické stanovisko Ministerstva financí ve věci místního poplatku za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace“.

Cílem uvedeného materiálu bylo zejména poskytnout obcím pomůcku pro výpočet sazby místního poplatku za zhodnocení stavebního pozemku možností připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace podle příslušné oceňovací vyhlášky ve smyslu ustanovení § 10c odst. 3 zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o místních poplatcích“).

U místního poplatku za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu a kanalizace i v současné době platí, že sazba poplatku se stanoví na 1m², přičemž nesmí přesáhnout rozdíl ceny stavebního pozemku bez možnosti připojení na obcí vybudovanou stavbu vodovodu nebo kanalizace a ceny stavebního pozemku s touto možností. Sazba poplatku může být stanovena diferencovaně pro každý pozemek samostatně nebo rozdílnými sazbami pro soubory pozemků, které mají stejný nebo obdobný kvalitativní charakter anebo jednou sazbou pro všechny pozemky dotčené vybudovanou stavbou vodovodu nebo kanalizace.

Nadále rovněž platí, že „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“. Zvláštním právním předpisem zákon rozumí oceňovací vyhlášku (kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů - dále jen „zákon o oceňování majetku“) platnou v kalendářním roce, ve kterém nabylo právní moci rozhodnutí stavebního úřadu o povolení užívání stavby vodovodu nebo kanalizace.

Při aplikaci příslušných ustanovení zákona o místních poplatcích je však v současné době **nutno vzít v úvahu novou právní úpravu v oblasti oceňování majetku uskutečněnou v roce 2013**. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, 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 za zhodnocení stavebního pozemku 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 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.

Toto sdělení se předkládá z důvodu aktuální potřeby zodpovědět četné dotazy k problematice stanovení sazby místního poplatku za zhodnocení stavebního pozemku možností připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace a současně z důvodu nutnosti upozornit na skutečnost, že obsah výše uvedeného Metodického stanoviska Ministerstva financí z roku 2008 je v části týkající se výpočtu sazby poplatku překonaný.

Postup doporučený obcím při objednávání znaleckých posudků:

Objednatel si na serveru Ministerstva spravedlnosti www.justice.cz v kolonce ostatní, rubrika: znalci a tlumočníci příp. znalecké ústavy, vybere vhodné znalce (z hlediska místa a blízkého okolí) z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí resp. nemovitých věcí. Těmto pak zašle žádost s příslušnou specifikací předmětných pozemků a dalších souvisejících údajů za účelem předložení cenové nabídky na vypracování znaleckého posudku týkajícího se zhodnocení stavebních pozemků. Žádost o cenovou nabídku zašle minimálně pěti znalcům. Na základě obdržných nabídek si objednatel vybere nejvhodnější nabídku (z hlediska ceny, termínu vypracování, a.j) na vypracování znaleckého posudku a uzavře s vybraným znalcem smluvní vztah.