

Obec Borová Lada, Borová Lada 38, 384 92 Borová Lada

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č. 1/2026

Zastupitelstvo obce Borová Lada jako příslušný správní orgán podle ustanovení § 12 odst. 1 písm. b) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“), a ve spojení s ustanovením § 171 a následujících zákona č. 500/2024 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“)

VYDÁVÁ

v souladu s usnesením zastupitelstva obce Borová Lada č. 21 ze dne 12.06. 2026 opatření obecné povahy, kterým se podle ust. § 12 odst. 1, písm. b) zákona o dani z nemovitých věcí stanovuje místní koeficient ve výši 5 pro vybrané nemovitosti uvedené v Příloze č. 1 tohoto opatření, která je jeho nedílnou součástí.

Odůvodnění:

Obec Borová Lada je významnou turistickou destinací s rozlohou 68,9 km² a 259 obyvateli (necelí 4 obyvatelé na 1 km²). Oblast je dle místních zkušeností často intenzivně využívána k rekreačnímu bydlení, a to často značně vyšším počtem osob než těch, které v obci trvale a prokazatelně bydlí.

Z důvodu demografického vývoje došlo a dochází k odlivu obyvatelstva do větších aglomerací a zároveň stárnutí zbylé místní populace. Značná část stávajících staveb původně určených k trvalému rodinnému bydlení je již využívána pouze k rekreaci osobami, které nejsou v obci přihlášeny k trvalému pobytu ve smyslu zákona č. 133/2000 Sb., v platném znění (dále také „osoby přihlášené k pobytu“), případně je vlastněna osobami, které v obci nejsou přihlášeny k pobytu.

Bez ohledu na skutečnost, zda tu kterou stavbu obývá osoba přihlášena k pobytu v obci nebo obyvatel jiné obce, musí obec Borová Lada v rámci správy a údržby území obce zajistit údržbu infrastruktury, na kterou jsou příslušné nemovitosti napojeny a dále služby spojené s péčí o společná veřejná prostranství a zázemí obce.

V případě obyvatel hlášených k pobytu v obci jsou náklady obce na takové činnosti saturovány příjmy obce v rámci rozpočtového určení daní, a to zohledněním počtu obyvatel přihlášených v obci k pobytu. Uživatelé staveb využívaných pouze k rekreaci či apartmánovému bydlení, kteří jsou přihlášení k pobytu v jiné obci, se však na financování uvedených činností podílejí pouze formou platby daně z nemovitých věcí.

S ohledem na uvedené skutečnosti proto zastupitelstvo obce využilo svého práva a u nemovitostí, které jsou dle údajů dostupných u veřejných rejstříků využívány k rekreačním účelům, apartmánovému bydlení či k jiným účelům osobami, které nejsou přihlášeny k pobytu v obci, tedy vlastněny osobami, které nejsou přihlášeny k pobytu v obci, přičemž v dané nemovitosti není k pobytu v obci přihlášena ani jiná osoba, stanovuje v rámci možnosti, dané ust. § 12 odst. 1, písm. b) zákona o dani z nemovitých věcí místní koeficient daně z nemovitých věcí pro vybrané nemovité věci popsané v Příloze č. 1 způsobem, který je uveden ve výrokové části tohoto opatření.

Důvodem zavedení uvedeného opatření je jednak navýšení daňových příjmů obce od osob, které se na financování příjmů obce nepodílí jiným způsobem než právě platnou daně z nemovitých věcí, jednak motivování vlastníků dotčených nemovitostí k tomu, aby se v obci přihlásili k pobytu a zvýšili tak podíl obce na daňových příjmech státu z hlediska pravidel rozpočtového určení daní.

Následně jsou uvedena rozhodnutí správního orgánu o jednotlivých námitkách, která tvoří v souladu s ust. § 172 odst. 5 správního řádu součást odůvodnění opatření.

Námítka č. 1: Ing. Luděk Šváb, bytem Pod Pekařkou 1085/25, 147 00 Praha 4, právně zast: JUDr. Viktorem Štěpánem, advokátem se sídlem Lidická 1023/63c, Brno, podána dne 13.05.2026:

Citace obsahu podání:

„Předně je třeba zdůraznit, že byť zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, umožňuje obcím stanovit místní koeficient i ve vztahu ke konkrétně vymezeným nemovitým věcem prostřednictvím opatření obecné povahy, neznamená to, že by obec byla oprávněna při výběru těchto nemovitostí postupovat libovolně či bez zohlednění limitů vyplývajících z právního řádu.

Z konstrukce napadeného návrhu je zjevné, že rozhodujícím kritériem pro zařazení nemovitostí do režimu zvýšeného koeficientu není jejich objektivní charakter, poloha či reálné dopady na území obce, nýbrž skutečnost, zda jsou vlastněny osobami bez trvalého pobytu v obci, případně zda jsou užívány k

rekreačním účelům těmito osobami. Takové kritérium však zjevně neodpovídá právní úpravě daně z nemovitých věcí, která je koncipována jako majetková daň zatěžující nemovitost jako věc, nikoliv osobní poměry jejího vlastníka.

Obec tak fakticky zavádí rozlišení mezi „místními“ a „nemístními“ vlastníky a na tomto základě diferencuje jejich daňovou povinnost. Takový postup však nemá oporu v zákoně a představuje překročení mezi samostatné působnosti obce. Zákonné zmocnění k určení místního koeficientu nelze vykládat tak, že umožňuje modifikovat daňovou povinnost podle pobytového statusu vlastníka.

Navrhované opatření obecné povahy dále porušuje princip rovnosti v daňovém zatížení. V jeho důsledku dochází k situaci, kdy dvě zcela srovnatelné nemovitosti – co do druhu, umístění i faktického využití – podléhají zásadně odlišnému daňovému režimu pouze na základě skutečnosti, zda má jejich vlastník v obci hlášen trvalý pobyt. Takové rozlišování postrádá objektivní a rozumné odůvodnění. Daň z nemovitých věcí má svou povahou reflektovat vlastnosti a hodnotu nemovitosti, případně její dopady na území obce, nikoliv osobní vazbu vlastníka k obci. Přístup zvolený obcí proto vede k nepřípustné diskriminaci určité skupiny vlastníků a k narušení principu daňové neutrality. Metodické doporučení Ministerstva vnitra k činnosti územních samosprávných celků 2.1 – Tvorba obecně závazných vyhlášek a opatření obecné povahy, Úprava daně z nemovitých věcí, stav ke dni 1.1.2025 - přitom výslovně uvádí, že výběr nemovitých věcí nesmí být diskriminační ani projevem libovůle. Diferenciace daňového zatížení tak musí být odůvodněna negativními externalitami spojenými s konkrétními nemovitostmi, nikoliv osobními poměry vlastníků. Tento požadavek však v projednávaném případě splněn není.

V této souvislosti nelze přehlédnout, že systém veřejných rozpočtů, včetně rozpočtového určení daní, je nastaven zákonem a reflektuje i skutečnost, že část vlastníků nemovitostí nemá v obci trvalý pobyt. Tuto systémovou skutečnost nelze jednostranně korigovat selektivním a sankčním zvyšováním daně pro určitou skupinu subjektů.

Podle metodického výkladu Ministerstva vnitra musí stanovení místního koeficientu pro vymezené nemovité věci předcházet pečlivá analýza a zmapování situace v obci, přičemž důvody pro odlišné zdanění musí být podrobně vyloženy a opřeny o relevantní podklady. Napadený návrh současně trpí zásadním nedostatkem řádného odůvodnění. Obec sice obecně poukazuje na zvýšené zatížení infrastruktury a potřebu spolupodílení se vlastníků nemovitostí na nákladech obce, avšak tato tvrzení zůstávají na zcela obecné rovině a nejsou podložena žádnými konkrétními zjištěními.

Z návrhu nevyplývá, na základě jakých dat či analýz obec dovodila:

- existenci zvýšené zátěže způsobené právě vybranými nemovitostmi,
- nedostatečnost stávajícího daňového zatížení,
- ani přiměřenost stanovení koeficientu v maximální zákonné výši.

Pouhé konstatování, že osoby bez trvalého pobytu se nepodílejí na financování obce v dostatečné míře, nelze považovat za dostatečné odůvodnění tak intenzivního zásahu do majetkové sféry dotčených vlastníků. Takový postup je v rozporu s požadavky kladenými na odůvodnění opatření obecné povahy a činí jej nepřezkoumatelným.

Závažné pochybnosti vyvolává rovněž samotný výběr nemovitostí uvedených v Příloze č. 1. Porovnáním tohoto seznamu s údaji vedenými v katastru nemovitostí lze identifikovat řadu nesrovnalostí, které svědčí o absenci jednotných a předem stanovených kritérií.

Předně v textu návrhu opatření obecné povahy zcela absentuje jakákoliv definice či pravidlo pro případy spoluvlastnictví nemovitosti, kdy jeden ze spoluvlastníků má trvalý pobyt v obci a jiný nikoliv. Teprve sekundárním porovnáním Přílohy č. 1 s údaji katastru nemovitostí lze dovozovat, že v takových případech obec místní koeficient nezvyšuje, nicméně toto pravidlo není v návrhu nijak výslovně formulováno, odůvodněno ani systematicky aplikováno.

Další nejasnosti vyplývají z přístupu k bytovým domům a družstevním nemovitostem. Konkrétně u nemovitosti evidované na parcele st. 85 v k.ú. Borová Lada (Stavební družstvo Prachatice) nedošlo ke zvýšení místního koeficientu, ačkoliv alespoň jeden z bytů v této nemovitosti je dle údajů katastru nemovitostí ve vlastnictví osoby s trvalým pobytem mimo obec. Z návrhu opatření není zřejmé, z jakého důvodu tato nemovitost nebyla do režimu zvýšeného koeficientu zahrnuta, ačkoliv by při deklarovaném kritériu měla být posuzována obdobně jako jiné.

Obdobně stavební pozemek parc. č. st. 321 v k.ú. Borová Lada není v Příloze č. 1 vůbec uveden, přestože dle údajů katastru nemovitostí je ve vlastnictví osoby s trvalým pobytem mimo obec. Naopak tatáž osoba, vystupuje jako vlastník bytu v nemovitosti na parcele st. 437 v k.ú. Borová Lada, která je již do seznamu nemovitostí se zvýšeným místním koeficientem zahrnuta. Takový rozdílný přístup ke zjevně srovnatelným situacím není nijak vysvětlen a postrádá racionální základ.

Tyto konkrétní příklady jednoznačně ukazují, že výběr nemovitostí nebyl proveden na základě transparentních a jednotně aplikovaných kritérií, nýbrž vykazuje znaky nahodilosti a vnitřní nekonzistence. Takový postup je v rozporu se zásadou

předvídatelnosti a vyloučení svévole při výkonu veřejné správy. Opatření obecné povahy musí být založeno na jasných, předem známých a racionálně odůvodněných kritériích, která umožní adresátům předvídat jeho dopady. Pokud tomu tak není, jedná se o nepřipustný projev libovůle správního orgánu.

Dále dotčený vlastník namítá, že navržené stanovení místního koeficientu ve výši 5 představuje maximální možnou zákonnou hodnotu a znamená zásadní zvýšení daňové povinnosti dotčeného vlastníka. Takový zásah však není nijak individualizován ani odůvodněn ve vztahu ke konkrétním nemovitostem. Obec přitom nijak nevysvětluje, proč nelze sledovaného cíle dosáhnout mírnějšími prostředky, například stanovením nižšího koeficientu či využitím jiných nástrojů daňové politiky. Absence úvah o přiměřenosti a nezbytnosti zvoleného řešení činí opatření nepřiměřeným a odporujícím zásadě proporcionality.

Metodické doporučení Ministerstva vnitra současně zdůrazňuje, že opatření obecné povahy je nástrojem doplňkovým, který má být využíván pouze v situacích, kdy sledovaného cíle nelze dosáhnout prostřednictvím obecně závazné vyhlášky, tedy při zachování potřebné míry obecnosti. V projednávaném případě však obec tímto nástrojem fakticky nahrazuje obecně závaznou vyhlášku a selektivně zatěžuje individuálně vybrané vlastníky, aniž by pro takový postup existoval legitimní důvod ve smyslu specifických negativních externalit konkrétních nemovitostí. Tím dochází k deformaci smyslu tohoto právního nástroje.

Nadto stanovení místního koeficientu v maximální výši 5 představuje zásadní zásah do majetkové sféry dotčeného vlastníka. V situaci, kdy obec neprokázala konkrétní důvody pro takto intenzivní zatížení a neprovedla žádnou úvahu o mírnějších variantách, je nutno tento zásah považovat za nepřiměřený a rozporný se zásadou proporcionality.

Závěrem vlastník uvádí, že si je vědom závěrů vyplývajících z rozhodnutí pléna Ústavního soudu ze dne srpna 2023, sp. zn. Pl. ÚS 56/23, v němž Ústavní soud připustil možnost stanovit místní koeficient i ve vztahu ke konkrétně vymezeným nemovitostem. Z tohoto rozhodnutí však současně plyne, že takový postup je ústavně konformní pouze tehdy, pokud je založen na objektivních a racionálních důvodech, typicky reflektujících specifickou zátěž (např. zvýšená koncentrace podnikatelských subjektů) území způsobenou dotčenými nemovitostmi.

V nyní posuzovaném případě však takové důvody absentují. Obec nespojuje zvýšené zdanění s objektivními vlastnostmi nemovitostí ani s konkrétními negativními externalitami, nýbrž s osobními poměry jejich vlastníků. Na daný případ proto nelze uvedenou judikaturu přiléhavě vztáhnout.

III.

S ohledem na výše uvedené má dotčený vlastník za to, že návrh opatření obecné povahy je v rozporu se zákonem, překračuje meze zákonného zmocnění, porušuje princip rovnosti a je nepřezkoumatelný pro nedostatek řádného odůvodnění a absenci objektivních kritérií výběru dotčených nemovitostí. Navrhuje proto, aby správní orgán návrh opatření obecné povahy v předloženém znění neschválil, případně jej zásadním způsobem přepracoval tak, aby odpovídal požadavkům zákonnosti, rovného zacházení a přezkoumatelnosti. “

Rozhodnutí o námitce:

Podaná námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Na důvodech, pro které bylo k vydání opatření obecné povahy přistoupeno, správní orgán trvá. Podle názoru správního orgánu již tím, že zákonodárce umožnil diferenciaci místního koeficientu daně z nemovitých věcí právě ve vztahu ke konkrétním nemovitostem v obecné rovině připustil, že obce mohou tímto způsobem zohledňovat vlastní zájmy, potřeby a pohled na způsob, jakým rozložit daňovou zátěž ve vztahu k dani z nemovitých věcí na území obce a logicky tedy deklaroval možnost nerovného rozložení daňového zatížení v obci vzhledem k jednotlivým nemovitostem. Nelze proto souhlasit s tím, že v daném případě jde o porušení práva na rovnou daňovou zátěž, kterým argumentuje stěžovatel, neboť zákon předpokládá pravý opak.

Správní orgán pro danou diferenciaci využil kritérium, které popsal v odůvodnění opatření obecné povahy a které považuje za transparentní. Z odůvodnění opatření obecné povahy vyplývá, že kritériem pro diferenciaci daňové zátěže je to, zda má v konkrétní nemovitosti (objektu) evidován trvalý pobyt občan obce či nikoliv. Pokud pak je stěžovatelem poukazováno na skutečnost, že v bytovém domě jsou i byty užívané osobami, které nejsou v obci přihlášeny k pobytu, taková skutečnost s uvedeným principem nekoliduje. Co se pak týče poukazu na pozemek parc. č. st. 321 v k.ú. Borová Lada, jde o stavbu novou, když správní orgán v rámci následných aktualizací opatření obecné povahy vyhodnotí, zda jsou v dané nemovitosti z dlouhodobého hlediska splněny podmínky pro její zařazení do seznamu v příloze opatření obecné povahy. Uvedená skutečnost však na rozhodnutí správního orgánu ohledně důvodů a principů tvorby seznamu nic nemění.

Z pohledu moderního urbanismu je neoddiskutovatelným faktem, že rekreační užívání nemovitostí, případně apartmánové bydlení, představuje pro samosprávy v převážné míře značnou zátěž bez adekvátního přínosu jak ve vztahu k místnímu rozpočtu, tak ve vztahu k místní komunitě. Správní orgán v tomto směru nastavil kritéria tak, aby rozlišoval mezi nemovitostmi, které jsou užívány k trvalému

bydlení na území obce ze strany obyvatel obce, přihlášených v obci k pobytu, a nemovitostmi, které jsou užívány k bydlení ze strany obyvatel nepřihlášených v obci k pobytu, tedy k rekreačnímu či apartmánovému bydlení, a to v zásadě bez ohledu na to, jakým způsobem jsou dané nemovitosti stavebně technicky vymezeny (a evidovány v katastru nemovitostí). Snažil se tak rozlišovat více reálnou podobu užívání vymezených nemovitostí oproti jejich formálnímu vymezení z hlediska údajů katastru nemovitostí.

Dané kritérium bylo zvoleno proto, že v případě, kdy je nemovitost užívána obyvateli obce přihlášenými v obci k pobytu, získává obec díky této skutečnosti adekvátní podíl na daňových příjmech státního rozpočtu, a to v souladu s mechanismy rozpočtového určení daní, které obcím stanovuje podíl na dani právě podle počtu místních obyvatel.

Je tedy zjevné, že je v zájmu obce, aby nemovitosti na jejím území užívali občané obce, tedy osoby přihlášené v obci k pobytu, když diferenciací daňové zátěže je v tomto směru legálním prostředkem, jak motivovat majitele nemovitostí k tomu, aby je začali užívat za účelem trvalého bydlení jakožto občané obce přihlášení v obci k pobytu.

Účelem opatření je proto mimo jiné, vedle navýšení příjmů místního rozpočtu, k čemuž má i dle úmyslu zákonodárce daný nástroj sloužit, i motivace majitelů uvedených nemovitostí k tomu, a by jejich uživatelé byli dlouhodobě přihlášení v obci. S ohledem na zvolené kritéria správního orgánu pro zařazení nemovitostí na seznam v Příloze č. 1 opatření, by taková dlouhodobá změna byla důvodem pro vyřazení uvedených nemovitostí ze seznamu.

Uvedený mechanismus, tedy motivování občanů k přihlášení k pobytu v obci prostřednictvím nejrůznějších ekonomických nástrojů, je běžným jevem, který je pro samosprávy obvyklý. Kupříkladu právě v Praze, kde je k pobytu přihlášen stěžovatel, mají občané obce zásadním způsobem cenově zvýhodněné podmínky parkování na pozemních komunikacích v majetku města.

Důvodem takové motivace je jednoznačný fakt, že příjem z rozpočtového určení daní je obcím přidělován právě v závislosti na počtu trvale přihlášených osob. Pokud tedy obecní infrastrukturu, lhostejno v jaké intenzitě a v jakém místě, využívají uživatelé nemovitostí na území obce, kteří jsou však přihlášení k pobytu v jiné obci, vzniká faktický nepoměr mezi počtem obyvatel obce, který je zohledňován při rozdělování daňových výnosů, a skutečným počtem obyvatel obce, kteří fakticky využívají její infrastrukturu. Z uvedeného důvodu byly na seznam v Příloze č. 1 opatření zařazeny nemovitosti, o kterých je správnímu orgánu z jeho místní zkušenosti známo, že jsou dlouhodobě využívány výhradně k rekreačnímu bydlení či k apartmánovému bydlení. Pokud však nemovitost

(spolu)vlastní nebo užívá alespoň jedna osoba, přihlášená v obci k pobytu, není na seznam zařazena.

Správní orgán v tomto směru doplňuje, že i po navýšení místního koeficientu bude příjem obce z daně z nemovitých věcí pouze zlomkem částek, které by obec získala z rozpočtového určení daní v případě, že by se uživatelé takových nemovitostí přihlásili k pobytu v obci. Přitom stanovení výše koeficientu je pouze na úvaze obce a zohlednění jejích potřeb jakož i účinnosti zvoleného opatření z hlediska sledovaného cíle. S ohledem na obecně nízkou výši daně z nemovitých věcí se proto stanovení maximální výše koeficientu jeví jako přiměřené, když i tak není způsobilé v řadě případů dostatečně motivovat majitele nemovitostí k tomu, aby změnili způsob jejich užívání způsobem, který obec sleduje (kupříkladu právě slevy na parkovném v Praze jsou tak vysoké, že ani navýšení koeficientu u řady nemovitostí nezvýší daň natolik, aby byla vyšší než benefity, které jejich majitelé získávají ve svých obcích ve spojení s tím, že zde jsou přihlášení k pobytu.

Správní orgán nicméně uvádí, že zákonodárce nijak nelimituje ani neomezuje obec v tom, jakým způsobem diferencuje místní koeficient daně z nemovitých věcí v rámci obce, takže kritéria a věcné důvody pro takovou diferenciaci je plně oprávněna stanovit obec. Přitom každá diferenciaci s sebou přirozeně nese rozdíly v daňovém zatížení, ostatně, sám zákonodárce výši daně z nemovitých věcí pro jednotlivé typy nemovitostí diferencuje, přičemž i zákonodárce ve vztahu k rekreačním objektům stanovuje vyšší míru daňové zátěže.

Co se pak týče výše koeficientu, je zastupitelstvo je oprávněno jeho výši stanovit v zákonných mezích dle vlastního uvážení, zákon pro stanovení konkrétní výše koeficientu nestanoví žádná kritéria ani další požadavky, pouze zákonné limity. Tak, jako obec nemusí zdůvodňovat, v jaké výši stanovuje místní poplatky v mezích zákonných limitů, ani v tomto případě neklade zákon žádné požadavky na to, aby obec pro stanovení výše koeficientu v mezích zákonných limitů deklarovala a prokazovala zvláštní důvody. Je samozřejmé, že důvodem navýšení koeficientu je navýšení daňových příjmů, když obec zastupitelé se v tomto směru rozhodli podle vlastního uvážení. Nedomnívají se, že by stanovení koeficientu ve výši 5 znamenalo pro obec negativní vedlejší následky, naopak, čím bude koeficient vyšší, tím vyšší bude motivace dotčených vlastníků přihlásit se k pobytu v obci.

Poučení:

Proti opatření obecné povahy nelze v souladu s ustanovením paragrafu 173 odst.2 správního úřadu podat opravný prostředek. Do opatření obecné povahy a jeho

odůvodnění může podle § 173 odst.1 správního řádu každý nahlédnout u obecního úřadu, který opatření obecné povahy vydal.

Účinnost:

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

Přílohy:

Příloha č. 1 – Seznam vybraných nemovitých věcí

V Borových Ladech dne 12.06.2026

Vyvěšeno dne: 15.06. 2026

sejmuto dne:

.....
Ing. Hrazánková Jana, starostka“