

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra obchodu a financí



Bakalářská práce

**Výnos daně z nemovitostí z hlediska tvorby rozpočtu
obce**

Autor: Leona Bílková

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Marta Šulcová-Seidlová

© 2011 ČZU v Praze

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra obchodu a financí

Akademický rok 2009/2010

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Leona Bílková

obor Podnikání a administrativa - k.s. Hradec Králové

Vedoucí katedry Vám ve smyslu Studijního a zkušebního řádu ČZU v Praze čl. 16 určuje tuto bakalářskou práci.

Název práce: **Výnos daně z nemovitostí z hlediska tvorby rozpočtu obce**

Osnova bakalářské práce:

1. Úvod
2. Cíl práce a metodika
3. Literární rešerše
4. Evidence a rozčlenění nemovitostí
5. Míra zdanění fyzické a právnické osoby
6. Analýza výnosu rok 2009 a 2010
7. Diskuse
8. Závěr
9. Seznam použitých zdrojů
10. Přílohy

Rozsah hlavní textové části: 30 - 40 stran

Doporučené zdroje:

JANKŮ, Martin. Nemovitosti-koupě, prodej a další právní vztahy. 2. vyd., Brno: Computer press, 2007. 280 s.
ISBN 978-80-251-1499-5

KUBÁTOVÁ, Květa. Daňová teorie a politika. 4.vyd., ASPI Wolters Kluwer, 2009. 280 s.
ISBN 978-80-7357-205-2

ÚZ-Daň silniční, daň z nemovitostí, daň dědická, darovací, z převodu nemovitostí. Ostrava: SAGIT, 2009. 64 s.
ISBN 978-80-7208-728-0

ÚZ-Daň silniční, daň z nemovitostí, daň dědická, darovací, z převodu nemovitostí. Ostrava: SAGIT, 2010. 64 s.
ISBN 978-80-7208-778-5

ÚZ-Správa daní a poplatků, platby v hotovosti, daňové poradenství. Ostrava: SAGIT, 2009. 176 s.
ISBN 978-80-7208-710-5

ÚZ-Stavební zákon a vyhlášky. Ostrava: SAGIT, 2009. 416 s.
ISBN 978-80-7208-759-4

Internetové stránky České daňové správy, <http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/>

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Marta Šulcová-Seidlová**

Termín odevzdání bakalářské práce: březen 2011


.....
Vedoucí katedry




.....
Děkan

V Praze dne: 15. 6. 2010

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Výnos daně z nemovitostí z hlediska tvorby rozpočtu obce" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 30. 3. 2011

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala paní Ing. Martě Šulcové-Seidlové za odborné vedení a cenné rady při zpracování této bakalářské práce. Poděkování patří také zaměstnavateli Finančnímu ředitelství v Hradci Králové za poskytnutí informací z interní databáze ADIS Finančního úřadu v Kostelci nad Orlicí. V neposlední řadě děkuji mé rodině za pochopení a podporu nejen při psaní bakalářské práce, ale v průběhu celého studia.

Výnos daně z nemovitostí z hlediska tvorby rozpočtu obce

Return of property tax in terms of creating municipal budget

Souhrn

Bakalářská práce na základě provedené analýzy hodnotí výnos daně z nemovitostí z hlediska tvorby rozpočtu obce. První část práce obecně charakterizuje obec, orgány obce, pravomoci a tvorbu rozpočtu obce. Poskytuje informace o způsobu vedení evidence nemovitostí. Definuje pojem nemovitost, charakterizuje daň z nemovitostí, poplatníka daně a přibližuje postup zdanění různých druhů nemovitostí.

V praktické části je porovnán výnos daně z nemovitostí plynoucí do rozpočtů obcí spadajících do místní příslušnosti Finančního úřadu v Kostelci nad Orlicí za rok 2009 a za rok 2010. V rámci daňové reformy byly schváleny novely zákona č.338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, účinné od 1.1.2009 a 1.1.2010, které výrazně ovlivnily výši daně z nemovitostí, posílily daňové pravomoci obcí a přispěly ke stabilizaci veřejných rozpočtů.

Na základě provedené analýzy je v závěru práce vyhodnocen skutečný nárůst výnosu daně z nemovitostí a objasněny rozdíly ve výnosu mezi uvedenými obcemi. Silné a slabé stránky daně z nemovitostí, příležitosti a ohrožení vzhledem k výši výnosu daně z nemovitostí, jsou formulovány ve SWOT analýze. Dále je posouzeno, jak obce využily svých možností ovlivnit výši výnosu daně z nemovitostí, zavedením vyšších než zákonných koeficientů daně z nemovitostí.

Klíčová slova: obec, rozpočet obce, daň z nemovitostí, pozemky, stavby, katastr nemovitostí

Summary

The bachelor thesis analyses property tax revenues as an income for municipal budgets. The first part of the thesis broadly defines a municipality, its decision-making bodies and powers and describes municipal budgeting. It also describes the record-keeping of the real-estate registry, defines the concepts of real estate, property tax and property tax payer and explains the process of imposing tax on different kinds of real estate.

The practical part compares property tax revenues flowing into the budgets of the municipalities within the jurisdiction of the Tax Authority in Kostelec nad Orlicí, Czech Republic, in the years 2009 and 2010. In the framework of the taxation reform, amendments were approved to the act No. 338/1992 Coll. on property tax. These came into effect on 1 January 2009 and 1 January 2010 and had a significant impact on the property tax rate, extended the taxation powers of municipalities and contributed to a stabilisation in public budgets.

Based on the performed analysis, the final part brings an assessment of the real increase in property tax revenues and explains the differences in revenues between the analysed municipalities. There is a SWOT analysis of the strengths and weaknesses of the property tax and of the opportunities and risks relating to the volume of property tax revenues. Furthermore, the thesis assesses the way municipalities explored all their options to influence the volume of property tax revenues by introducing higher tax coefficients than the minimum levels required by law.

Key words: municipality, municipal budget, property tax, land, buildings, real-estate registry

Obsah:

1	ÚVOD	10
2	CÍL PRÁCE A METODIKA	11
3	LITERÁRNÍ REŠERŠE	12
3.1	OBEC A ORGÁNY OBCE.....	12
3.2	PŮSOBNOST A PRAVOMOC OBCÍ.....	16
3.2.1	<i>Samostatná působnost</i>	16
3.2.2	<i>Přenesená působnost</i>	17
3.3	ROZPOČET OBCE.....	18
3.3.1	<i>Příjmy obce</i>	21
3.3.2	<i>Výdaje obce</i>	25
4	EVIDENCE A ROZČLENĚNÍ NEMOVITOSTÍ	26
4.1	EVIDENCE NEMOVITOSTÍ.....	26
4.2	DAŇ Z NEMOVITOSTÍ	28
4.2.1	<i>Předmět daně z pozemků</i>	29
4.2.2	<i>Osvobození od daně z pozemků</i>	29
4.2.3	<i>Poplatník daně z pozemků</i>	30
4.2.4	<i>Předmět daně ze staveb</i>	30
4.2.5	<i>Osvobození od daně ze staveb</i>	31
4.2.6	<i>Poplatník daně ze staveb</i>	32
4.2.7	<i>Koeficienty daně z nemovitostí</i>	32
5	MÍRA ZDANĚNÍ FYZICKÉ A PRÁVNICKÉ OSOBY	33
5.1	ZÁKLAD DANĚ A SAZBY DANĚ Z POZEMKŮ.....	33
5.2	ZÁKLAD DANĚ A SAZBY DANĚ ZE STAVEB	34
	<i>Tabulka č.2 : Rozdělení staveb podle druhů a sazby daně platné pro rok 2009 a 2010</i>	35
6	ANALÝZA VÝNOSU ROK 2009 A 2010	36
6.1	ZÁKONNÉ ÚPRAVY DANĚ Z NEMOVITOSTÍ ZA ROK 2009.....	36
6.2	ZÁKONNÉ ÚPRAVY DANĚ Z NEMOVITOSTÍ ZA ROK 2010.....	37
6.3	SROVNÁNÍ INKASA ROK 2009 A 2010	38
6.3.1	<i>Místní koeficient dle § 12</i>	44
6.3.2	<i>Obec do 1 000 obyvatel</i>	48
6.3.3	<i>Návrh na zvýšení výnosu daně z nemovitostí u obce do 1000 obyvatel</i>	49
6.3.4	<i>Obce nad 6 000 obyvatel</i>	50
6.3.5	<i>SWOT analýza</i>	54

7	DISKUSE	57
8	ZÁVĚR	59
9	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	60
	<i>SEZNAM TABULEK</i>	61
	<i>SEZNAM GRAFŮ</i>	62
10	PŘÍLOHY	63

1 Úvod

Existence daní provází lidstvo již od pradávna a je spojena se vznikem organizovaných států. Od té doby prošly daně řadou změn. Jejich vliv na disponibilní prostředky jednotlivců, právnických osob i celou ekonomiku státu je významný. Základní funkcí je získávání veřejných prostředků a jejich přerozdělování k financování veřejných statků. Veřejné příjmy jsou v obcích nejdůležitějším zdrojem finančních prostředků. Rozhodující podíl na celkových příjmech představují běžné příjmy, a to zejména příjmy daňové.

V současné době, kdy zadluženost obcí v České republice stoupá, je řešení otázky stability příjmů do rozpočtů obcí velmi aktuálním tématem. Významnou a nezastupitelnou roli sehrávají změny v oblasti právních norem, dotační a rozpočtové politiky státu vedoucí ke stabilizaci daňových příjmů, jak je tomu také u daně z nemovitostí.

Tématem bakalářské práce je výnos daně z nemovitostí z hlediska tvorby rozpočtu obce. Toto téma jsem si vybrala, neboť je mi blízké vzhledem k mému zaměstnání. Pracuji na finančním úřadě v oddělení majetkových daní, spravujících také daň z nemovitostí. V průběhu posledních deseti let nedošlo v dani z nemovitostí k žádným změnám ve výši sazeb daně ani způsobu výpočtu daně. Až novela zákona o dani z nemovitostí účinná od 1.1.2009 přinesla výraznější změny. Stanovila minimální výši koeficientu 1,0 v obcích do 1 000 obyvatel, čímž došlo ke zvýšení výnosu daně z nemovitostí malých obcí. Dále byly zrušeny některé druhy osvobození daně ze staveb neodpovídající již současné situaci. Razantní změnu přinesla novela zákona o dani z nemovitostí účinná od 1.1.2010, která zdvojnásobila základní sazby daně u většiny nemovitostí, čímž značně ovlivnila výnos daně z nemovitostí.

Daň z nemovitostí je přímou daní plynoucí plně do rozpočtů obcí. Z hlediska srovnání výše příjmu např. s daní z příjmu fyzických a právnických osob není příliš výnosným příjmem, avšak je velmi stabilní, nepodléhá ekonomickým výkyvům. Její výběr je snadný a výše příjmů průkazná a úspěšně odhadnutelná. Daňová pravomoc obcí v České republice je velmi omezená. Daň z nemovitostí je jedinou daní, jejíž výši mohou obce částečně ovlivnit obecně závaznými vyhláškami. Pravomoci obce byly značně posíleny, zejména možnostmi stanovit místní koeficient na celém území obce. Zvýšení daně z nemovitostí je z pohledu obcí dalším krůčkem k jejich finanční nezávislosti a fiskální decentralizaci.

2 Cíl práce a metodika

Cílem bakalářské práce je na základě provedené analýzy zhodnotit nárůst výnosu daně z nemovitostí po novele zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí účinné od 1.1. 2010 v porovnání s výnosem v roce 2009 a potvrdit či vyvrátit hypotézy č.1, 2, 3 o posílení příjmové stránky rozpočtů obcí. Byly stanoveny tyto hypotézy:

Hypotéza č. 1: Výnos daně z nemovitostí (po novele zákona o dani z nemovitostí účinné od 1.1. 2010) výrazně posílil příjmy rozpočtů všech obcí v místní příslušnosti Finančního úřadu v Kostelci nad Orlicí.

Hypotéza č. 2: Výnos daně z nemovitostí (po novele zákona o dani z nemovitostí účinné od 1.1. 2010) výrazně posílil příjmy rozpočtů pouze velkých obcí nad 6 000 obyvatel v místní příslušnosti Finančního úřadu v Kostelci nad Orlicí.

Hypotéza č. 3: Výnos daně z nemovitostí (po novele zákona o dani z nemovitostí účinné od 1.1. 2010) neposílil výrazně příjmy rozpočtů malých obcí do 1 000 obyvatel v místní příslušnosti Finančního úřadu v Kostelci nad Orlicí.

Dílčím cílem je prozkoumat, jak obce v místní příslušnosti Finančního úřadu v Kostelci nad Orlicí využily nových pravomocí, svěřených jim zákonem o dani z nemovitostí. Je navržena varianta zvýšení výnosu daně z nemovitostí prostřednictvím úpravy koeficientu u konkrétní vybrané obce.

V první části práce jsou vymezeny pojmy obec, orgány obce, samostatná a přenesená působnost, rozpočet a příjmy obce. Podrobněji jsou zpracovány kapitoly týkající se daně z nemovitostí. Informace získané studiem a rozborem odborné literatury, zákonů, článků a internetových stránek především české daňové správy jsou využity v literární rešerši.

K dosažení cíle jsou zpracována data o vyměřené dani z nemovitostí za roky 2009 a 2010, která byla získána z interní databáze programu ADIS Finančního úřadu v Kostelci nad Orlicí. Data jsou věcně a prostorově srovnatelná a jednoznačně uspořádaná z hlediska času do roční časové řady. Předpokládané příjmy vybraných obcí na dani z nemovitostí za roky 2009 a 2010 jsou uspořádány do tabulky. Základním obdobím, k němuž jsou data za jednotlivé obce metodou komparace porovnávána, je stanoven rok 2009. Rozdíl je vždy zobrazen v grafu. Důvody zjištěných rozdílů mezi vybranými obcemi jsou rozebrány a vysvětleny v části sedmé - diskuse. Silnými a slabými stránkami daně z nemovitostí, příležitostmi a ohroženími vzhledem k výši výnosu daně z nemovitostí se zabývá SWOT analýza. Stanovené hypotézy jsou vyhodnoceny v závěru práce.

3 Literární rešerše

3.1 Obec a orgány obce

Územní samospráva je zakotvena v Ústavě ČR v HLAVĚ SEDMÉ. Česká republika se člení na *obce*¹, které jsou základními *územními samosprávnými celky*², a na kraje, které jsou vyššími územními samosprávnými celky (čl. 99 Ústavy ČR). Obec je vždy součástí vyššího územního samosprávného celku a je samostatně spravována zastupitelstvem, jehož členové jsou voleni tajným hlasováním na základě všeobecného, rovného a přímého volebního práva na čtyři roky (čl. 100 odst. 1, čl. 102 odst.1 Ústavy ČR).

Obec je *veřejnoprávní korporací*³, má vlastní majetek, hospodaří podle vlastního rozpočtu, v právních vztazích vystupuje svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících. „*Při plnění svých úkolů chrání veřejný zájem a pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů*“ (§ 2, zákon č. 128/2000 Sb., 2009).

Obec jako základní územní samosprávný celek se skládá z jednoho nebo více *katastrálních území*⁴. Obec je spojením fyzických osob trvale bydlících na určitém území. Slovo občan je odvozeno od staroslovanského slova „obec“.

¹ Obec je základním územním samosprávným společenstvím občanů; tvoří územní celek, který je vymezen hranicí území obce (§ 1, zákon č. 128/2000 Sb.).

² Územní společenství občanů, které má právo na samosprávu. Je veřejnoprávní korporací, má vlastní majetek a hospodaří podle vlastního rozpočtu. V právních vztazích vystupuje vlastním jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících. Základní ÚSC je obec, vyšší ÚSC je kraj. Obcí se rozumí též město, městys, statutární město (které se dále může člení na městské části či městské obvody) (<http://svs.cns.eu/index.php?page=slovník&id=1759>, 15.8.2010).

³ Člensky organizovaný subjekt veřejné správy, kterému byla svěřena moc samostatně plnit veřejné úkoly; má právní subjektivitu; lze rozlišovat tři typy veřejnoprávních korporací, a to územní (obce, kraje), osobní (zájmová sdružení, profesní komory) a věcné (svazky obcí) (<http://svs.cns.eu/index.php?page=slovník&id=1666>, 15.8.2010).

⁴ Technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru nemovitostí společně evidovaný soubor nemovitostí. V katastru nemovitostí je označeno šestimístným číselným kódem jednotného číselníku prostorových jednotek (Kuba,B.,Olivová,K.,2002, str.30).

Za občany obce jsou považovány všechny fyzické osoby, které jsou státními občany České republiky a jsou v obci hlášeni k *trvalému pobytu*⁵. Občané obce, kteří dosáhli věku 18 let, jsou oprávněni volit a být voleni do zastupitelstva obce a hlasovat v místním referendu (§ 16, zákon č. 128/2000 Sb., 2009).

Občané obce a fyzické osoby, které vlastní na území obce nemovitost a dosáhli věku 18 let, se mohou účastnit zasedání zastupitelstva obce a vyjadřovat svá stanoviska k projednávaným věcem i k návrhu rozpočtu obce a k závěrečnému účtu obce za uplynulý rok. Mohou nahlížet do zápisů z jednání zastupitelstva obce a pořizovat si z nich výpisy, také jsou oprávněni podávat návrhy, podněty a připomínky orgánům obce. Mezi orgány obce patří zastupitelstvo obce, rada obce, obecní úřad a zvláštní orgány obce v čele se starostou (§ 17, zákon č. 128/2000 Sb., 2009).

Ø Zastupitelstvo obce

Zastupitelstvo obce je nejvyšším samosprávným orgánem obce, skládá se ze členů zastupitelstva obce, které rozhoduje ve věcech patřících do samostatné působnosti obce. Schází se podle potřeby, nejméně však jedenkrát za tři měsíce. Nesejde-li se usnášení-schopné zastupitelstvo po dobu delší než šest měsíců, Ministerstvo vnitra je rozpustí.

K platnému usnesení, rozhodnutí nebo volbě je potřeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů zastupitelstva. Zasedání zastupitelstva je veřejné, svolává a řídí je zpravidla starosta. Obecní úřad vyvěsí na úřední desce obecního úřadu alespoň sedm dní před konáním zasedání zastupitelstva obce informaci o místě, době a o navrženém programu připravovaného zasedání zastupitelstva (§ 92 - 93 zákon č. 128/2000 Sb., 2009).

⁵ Místem trvalého pobytu se rozumí adresa pobytu občana v České republice, kterou si občan zvolí zpravidla v místě, kde má rodinu, rodiče, byt nebo zaměstnání. Občan může mít jen jedno místo trvalého pobytu, a to v objektu, který je podle zvláštního právního předpisu¹¹⁾ označen číslem popisným nebo evidenčním, popřípadě orientačním číslem a který je podle zvláštního právního předpisu¹²⁾ určen pro bydlení, ubytování nebo individuální rekreaci. (<http://www.epravo.cz/top/zakony/sbirka-zakonu/zakon-ze-dne-12-dubna-2000-o-evidenci-obyvatel-a-rodnych-cislech-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-evidenci-obyvatel-1210.html>, 13.8.2010)

Ø Rada obce

„Rada obce je výkonným orgánem obce v oblasti samostatné působnosti a ze své činnosti se zodpovídá zastupitelstvu obce. V oblasti přenesené působnosti přísluší radě obce rozhodovat, jen stanoví-li tak zákon“ (§ 99 odst.1, zákon č.128/2000 Sb., 2009).

Radu obce tvoří starosta, místostarostové a další členové rady volení z řad členů zastupitelstva obce. Počet členů rady obce je lichý od pěti do jedenácti členů. Nesmí přesahovat jednu třetinu počtu členů zastupitelstva obce. Rada obce se nevolí v obcích, kde zastupitelstvo obce má méně než patnáct členů, její pravomoc pak vykonává starosta (§ 99 odst.3, zákon č.128/2000 Sb., 2009).

Rada se schází podle potřeby a její schůze jsou neveřejné. K platnému usnesení nebo rozhodnutí je třeba souhlasu nadpoloviční většiny členů rady obce. Ze schůze rady obce je nejdéle do sedmi dnů ode dne jejího konání pořizován zápis, který je uložen u obecního úřadu k nahlédnutí členům zastupitelstva obce. Rada obce připravuje návrhy pro jednání zastupitelstva obce, zabezpečuje plnění usnesení přijatých zastupitelstvem, vydává nařízení obce, projednává a řeší návrhy, připomínky a podněty předložené členy zastupitelstva, ukládá pokuty ve věcech samostatné působnosti obce (§ 102, zákon č.128/2000 Sb., 2009).

Ø Starosta

Starosta zastupuje obec navenek, společně s místostarostou podepisuje právní předpisy obce. Starosta a místostarosta jsou voleni zastupitelstvem z řad jeho členů a za výkon své funkce se mu zodpovídají. Starosta informuje veřejnost o činnosti obce, připravuje, svolává a řídí zasedání zastupitelstva obce a rady obce. Zabezpečuje výkon přenesené působnosti v obcích, kde není tajemník obecního úřadu, a rozhoduje o záležitostech v rámci samostatné působnosti obce svěřených mu radou obce. Je zodpovědný za včasné objednání přezkoumání hospodaření obce za uplynulý kalendářní rok. Odpovídá za informovanost veřejnosti o činnosti obce. (§ 103-104 zákon č. 128/2000 Sb., 2009).

Ø Obecní úřad

Obecní úřad je odborný úřednický aparát, který nerozhoduje v otázkách samosprávy, ale pouze plní úkoly mu uložené zastupitelstvem obce nebo radou obce, jako např. pomáhá výborům a komisím v jejich činnosti. V čele obecního úřadu stojí starosta, dalšími členy jsou místostarosta, tajemník obecního úřadu a zaměstnanci obce zařazení do obecního úřadu. Obecní úřad se člení na odbory a oddělení, které zabezpečují výkon přenesené působnosti obce svěřeném jí v základním rozsahu. Je zřizován radou obce, která stanoví náplň práce jednotlivých odborů a jmenuje vedoucí odborů (§ 109 zákon č. 128/2000 Sb., 2009).

Ø Komise

Komise jsou poradní orgány rady obce, které předkládají svá stanoviska a náměty k řešeným záležitostem. Komise je ze své činnosti odpovědna radě obce, a dále pak ve věcech výkonu přenesené působnosti na svěřeném úseku se zodpovídá starostovi. Komise může být výkonným orgánem, pokud jí byl svěřen výkon přenesené působnosti v určitých věcech. Předsedou komise může být jen osoba, která prokázala zvláštní odbornou způsobilost v oblasti přenesené působnosti svěřené komisi (§ 122 zákon č. 128/2000 Sb., 2009).

Ø Výbory

Výbory zřizuje zastupitelstvo obce jako své kontrolní orgány, které mu předkládají svá stanoviska a návrhy. Zastupitelstvo zřizuje vždy finanční a kontrolní výbor. Tyto výbory jsou nejméně tříčlenné. Jejich členy nemohou být starosta, místostarosta a tajemník obecního úřadu a ani osoby zabezpečující rozpočtové a účetní práce na obecním úřadu (§ 117-118 zákon č. 128/2000 Sb., 2009).

Finanční výbor provádí kontrolu hospodaření s majetkem a finančními prostředky obce. Kontrolní výbor kontroluje plnění usnesení zastupitelstva obce a rady obce, dodržování právních předpisů ostatními výbory a obecním úřadem na úseku samostatné působnosti. O provedené kontrole pořizuje zápis o tom, co bylo kontrolováno, jaké nedostatky byly zjištěny, včetně návrhů opatření směřujících k odstranění nedostatků. Zápis podepisuje člen výboru, který kontrolu provedl, a zaměstnanec, jehož činnosti se kontrola týkala, a předkládá se zastupitelstvu obce (§ 119 zákon č. 128/2000 Sb., 2009).

3.2 Působnost a pravomoc obcí

Veřejná správa se člení na státní správu a veřejnou samosprávu. Státní správou jsou záležitosti, jejichž rozhodování si formou zákona vyhradil stát. Stát pověřuje výkonem některých záležitostí státní správy jiné subjekty jemu nepodřízené. Toto přenesení výkonu státní správy se může uskutečnit výhradně formou zákona. Obec pověřená výkonem státní správy jedná v rámci přenesené působnosti. Obce jsou pro potřeby rozdělení dle rozsahu svěřeného výkonu státní správy rozčleněny do tří kategorií: obce s běžným obecním úřadem, obce s pověřeným obecním úřadem a obce s rozšířenou působností.

3.2.1 Samostatná působnost

Samostatnou působností je označována správa záležitostí obce v jejím zájmu a v zájmu jejích občanů, kterou vykonávají její vlastní orgány samostatně. V samostatné působnosti jedná obec svým vlastním jménem a na vlastní odpovědnost. Rozsah samostatné působnosti může být omezen jen zákonem. Státní orgány a orgány krajů mohou do samostatné působnosti zasahovat, ale jen způsobem, který stanoví zákon. Samosprávu vykonávají ty orgány obce, které své postavení odvozují od vůle občanů vyjádřené ve volbách, tj. zastupitelstvo a rada obce, jimž při tvorbě vůle obce a kontrole její realizace pomáhají jimi zřízené orgány, tj. výbory zastupitelstva a komise rady. Do samostatné působnosti obce spadá rovněž stanovení počtu členů rady obce, volba starosty, místostarostů a dalších členů rady obce. Při samosprávě se orgány obce musí řídit platnými zákony a prováděcími vyhláškami ústředních orgánů státní správy zakotvenými ve Sbírce zákonů. V rámci samostatné působnosti rozhoduje obec o vydání územního a *regulačního plánu*⁶, schvaluje program rozvoje obce, sestavuje a schvaluje rozpočet obce a závěrečný účet obce, zřizuje trvalé a dočasné peněžní fondy obce a příspěvkové organizace a *organizační složky obce*⁷ (§ 35 zákon č. 128/2000 Sb., 2009).

⁶ v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území (§61 odst. 1, stavebního zákona)

⁷ Organizační složky zřizuje obec pro výkon samostatné působnosti. Jejich povahu a úkoly stanoví ve zřizovací listině. Zřizovat a rušit organizační složky obce je vyhrazeno zastupitelstvu. Radě je vyhrazeno stanovit celkový počet zaměstnanců obce v organizačních složkách obce. (<http://svs.cns.eu/index.php?page=slovník&id=165>, 15.8.2010)

Samospráva má dvojí podobu - soukromoprávní a veřejnoprávní. Soukromoprávní část samosprávy vyplývá z toho, že obec jako právnická osoba je vlastníkem věcí movitých i nemovitých a hospodaří s vlastními penězi, má zaměstnance a vstupuje na trh jako vlastník v rovném postavení se všemi ostatními osobami. Stát neodpovídá za výkon samostatné působnosti obce a neručí za její závazky a dluhy. Majetek obce slouží společnému užívání občanům obce, proto je obec na rozdíl od ostatních soukromoprávních subjektů v této své činnosti mnohem více omezována, např. zákonem o zadávání veřejných zakázek, zákonem o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů či omezeními přímo v zákoně o obcích. Veřejnoprávní částí samosprávy je uplatňování přirozené autority volených orgánů obce vůči těm, kteří je zvolili. Uplatňování vlastní vůle obce vůči ostatním subjektům je regulováno normami veřejného práva (<http://spravni.juristic.cz/154292/clanek/spravni2>, 14.8.2010).

3.2.2 Přenesená působnost

Přenesenou působností se rozumí pověření obce výkonem státní správy podle platného právního řádu. Přenesenou působnost obce vykonávají pro stát prostřednictvím obecních úřadů a jejich odborů a zvláštních orgánů (např. přestupková komise). Při výkonu přenesené působnosti se orgány obce musí plně řídit vůlí státu, tzn. při vydávání nařízení obce zákony a jinými právními předpisy obsaženými ve Sbírce zákonů, v ostatních případech také usneseními vlády, směrnicemi a pokyny ústředních státních orgánů (podmínkou je zveřejnění těchto pokynů ve Věstníku vlády pro orgány krajů a orgány obcí). Do přenesené působnosti obce může stát zasahovat svými pokyny a metodikami, ale pouze formou právního předpisu. Metodickou a odbornou pomoc při výkonu přenesené působnosti vykonává vůči orgánům obcí krajský úřad.

(<http://spravni.juristic.cz/154292/clanek/spravni2>, 14.8.2010)

Právo vydávat vlastní právní předpisy je projevem přenesené působnosti (nařízení obce), ale také samostatné působnosti (obecní vyhlášky). Povinnosti může obec ukládat v samostatné působnosti obecně závaznou vyhláškou, a to zejména k zabezpečení záležitostí veřejného pořádku v obci, k ochraně životního prostředí a nebo pokud to stanoví zvláštní zákon, jako např. zákon č. 358/1992 Sb., o dani z nemovitostí (§ 10 zákon č. 128/2000 Sb., 2009).

3.3 Rozpočet obce

Po zavedení nové daňové soustavy v roce 1993 bylo upraveno daňové určení zákonem o rozpočtových pravidlech vymezujícím, jaké daně jsou příjmem obecních rozpočtů. Finanční soběstačnost obcí se podstatně zvýšila. Došlo k vymezení příjmů plynoucích do státního rozpočtu a do místních rozpočtů. V České republice je daňová pravomoc obcí velmi malá. Omezenou daňovou pravomoc mají obce u daně z nemovitostí a u místních poplatků, které mají charakter místních daní (PEKOVÁ, 1997, s. 74, 75).

Veřejné rozpočty, především státní rozpočet, jsou v ČR nejvýznamnější částí rozpočtové soustavy, neboť jimi prochází největší objem finančních prostředků. Rozpočet obce je nástrojem prosazování cílů obecní politiky, prostřednictvím něhož je realizována koncepce dlouhodobého sociálně-ekonomického rozvoje na daném území. Rozpočet obce je součástí rozpočtové soustavy ČR, která je tvořena:

- soustavou veřejných rozpočtů, tzn. státní rozpočet a decentralizované rozpočty na úrovních územní samosprávy (rozpočty měst a obcí, rozpočty krajů, rozpočty dobrovolných svazků obcí), rozpočty příspěvkových organizací, rozpočty regionálních rad regionů soudržnosti. Rozpočty se vytvářejí a používají povinně, což vyplývá ze zákonných předpisů. Rozhodující postavení v rozpočtové soustavě má ve všech zemích státní rozpočet, který má i povahu zákona,
- soustavou mimorozpočtových fondů: **státní fondy**, které poskytují za předem vymezených podmínek dotace různým subjektům, a to na netržních principech, mají finanční vztah ke státnímu rozpočtu a jejich hospodaření je zpravidla schvalováno spolu se státním rozpočtem a je kontrolováno parlamentem, jsou zřizovány vždy samostatným zákonem; **mimorozpočtové fondy měst a obcí** jako např. rezervní fond - vytvořený především z přebytků rozpočtového hospodaření, bytový fond, památkový fond a **mimorozpočtové fondy na úrovni krajů**. Jedná se zpravidla o účelové fondy, využívané na centrální i decentralizované úrovni územní samosprávy. Toto fondové hospodaření je dobrovolné, zřízení či zrušení fondu je plně v rozhodovací kompetenci obce,
- **rozpočty veřejnoprávních (vládních) neziskových organizací**, např. příspěvkových organizací zřizovaných státem a územní samosprávou (PEKOVÁ, PILNÝ, JETMAR, *Rozpočtová soustava, systém ASPI*, 14.7.2010).

Zákon o obcích ukládá obcím povinnost hospodařit podle *rozpočtu obce*⁸. Sestavování rozpočtu, závěrečného účtu obce a hospodaření s prostředky rozpočtu se řídí zákonem č. 250/2000 Sb., zákon o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů. Rozpočet územního samosprávného celku je finančním plánem sestavovaným na kalendářní rok, podle něhož se řídí financování činnosti územního samosprávného celku a svazku obcí. Při zpracování ročního rozpočtu se vychází z rozpočtového výhledu, důležitého pro financování nákladných investic v souvislosti se střednědobou a dlouhodobou investiční strategií obce.

Rozpočet obce je zpravidla sestavován jako vyrovnaný. Je členěn na příjmy a výdaje běžné a kapitálové. U běžných operací nebývá určena účelová vazba mezi určitými druhy příjmů a výdajů rozpočtu na rozdíl od kapitálových operací. Účelově je sledováno použití účelových dotací (subvencí) na financování určitých druhů potřeb (PEKOVÁ, 1997, s. 111).

Přebytkový rozpočet může být schválen v případě, že některé příjmy daného roku jsou určeny k využití až v následujících letech nebo ke splácení jistiny úvěrů z předchozích let. Schodkový rozpočet může být schválen jen v případě, že schodek bude možné uhradit finančními prostředky z minulých let nebo smluvně zabezpečenou půjčkou, úvěrem, návratnou finanční výpomocí nebo výnosem z prodeje komunálních dluhopisů územního samosprávného celku, tj. návratnými zdroji. V případě kladného zůstatku finančních prostředků rozpočtového hospodaření je tento zůstatek převeden do dalšího roku ke krytí rozpočtových výdajů nebo převeden do peněžních fondů. Naopak schodek hospodaření je hrazen z finančních prostředků z minulých let nebo z návratných zdrojů splatných z rozpočtu v následujících letech (zákon č. 250/2000 Sb.).

„Obsahem rozpočtu jsou jeho příjmy a výdaje a ostatní peněžní operace, včetně tvorby a použití peněžních fondů, pokud není dále uvedeno, že probíhají mimo rozpočet. Mimo rozpočet se uskutečňují peněžní operace týkající se:

cizích prostředků,

sdužených prostředků.

⁸ Finanční plán, kterým se řídí financování činnosti obce. Jeho schvalování je vyhrazeno zastupitelstvu a řídí se zákonem o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů. Schvaluje se zpravidla jako vyrovnaný (<http://svs.cns.eu/index.php?page=slovník&id=189>, 15.8.2010).

Podnikatelská činnost územního samosprávného celku nebo svazku obcí se sleduje mimo rozpočtové příjmy a výdaje. Její výsledek se promítne do rozpočtu a je součástí závěrečného účtu⁹ územního samosprávného celku nebo svazku obcí“ (§ 6 zákona č. 250/2000 Sb.).

Každý rozpočet má svou vlastní příjmovou základnu, která je zpravidla rozpočtovým omezením. Základna rozpočtu územní samosprávy je postupně posilována, zejména vymezením tzv. svěřených neboli výlučných daní, které plynou celé do veřejného rozpočtu, a sdílených daní, z nichž plyne do rozpočtu pouze podíl na dani.

Výnos daní, které plynou do rozpočtu obcí, je ovlivněn základem daně a sazbou daně, osvobozeními a úlevami na dani. Z územního hlediska jsou značné rozdíly v daňovém výnosu, které vyplývají z rozložení zemědělské a průmyslové výroby, které nelze přímo ovlivnit. Obce mohou nepřímo vytvářet podmínky pro individuální podnikání. V České republice mají obce pouze omezenou daňovou pravomoc u daně z nemovitostí a u místních poplatků. Rozpočty územní samosprávy nejsou plně soběstačné, proto dochází k přerozdělovacím procesům mezi ústředním státním rozpočtem a rozpočty územní samosprávy (PEKOVÁ, 1997, s. 78).

Míra finanční soběstačnosti rozpočtů územní samosprávy je ovlivněna také tím, jaké veřejné statky jednotlivé stupně a články územní samosprávy zabezpečují, a na rozsahu kompetencí, které na ně stát přenáší.

Soustava veřejných rozpočtů je budována na principu jednotnosti příjmů a výdajů. Příjmy rozpočtu obce jsou různorodé. Z ekonomického hlediska jsou příjmy rozděleny na ty, které může obec ovlivnit svým rozhodnutím, svou činností, a na příjmy, které nelze ovlivnit (rozhoduje o nich stát). Příjmy plánuje výkonný orgán obce – finanční management. Je odpovědný za zajištění plnění příjmů, které může obec svým rozhodováním ovlivnit. Příjmy schvaluje zastupitelstvo obce.

⁹ Po skončení kalendářního roku se údaje o ročním hospodaření obce souhrnně zpracovávají formou závěrečného účtu. V něm jsou obsaženy údaje o plnění rozpočtu příjmů a výdajů v plném členění podle rozpočtové skladby a o dalších finančních operacích, včetně tvorby a použití fondů v tak podrobném členění a obsahu, aby bylo možné zhodnotit finanční hospodaření obce a jí zřízených nebo založených právnických osob a hospodaření s jejich majetkem. Součástí závěrečného účtu je vyúčtování finančních vztahů ke státnímu rozpočtu, rozpočtům krajů, státním fondům a jiným rozpočtům a k hospodaření dalších osob. (<http://svs.cns.eu/index.php?page=slovník&id=226>, 21.8.2010)

Rozpočet obce obsahuje:

- příjmy a výdaje mající vztah k činnosti samosprávy i k výkonu státní správy v rámci přenesené působnosti
- finanční vztahy k veřejnému sektoru, k podnikatelským subjektům, k rozpočtové soustavě, k ostatním obcím či krajům, ke státnímu rozpočtu, k ostatním subjektům např. k peněžním ústavům v případě čerpání a splácení úvěru (PEKOVÁ, 1997, s. 112).

3.3.1 Příjmy obce

Na příjmy rozpočtu obce lze nahlížet z různých hledisek z nichž nejvýznamnější je členění dle návratnosti na:

- nenávratné veřejné příjmy plynoucí do rozpočtu od občanů, firem, z rozpočtové soustavy, tj. daně, dávky, poplatky, příjmy z pronájmu či prodeje obecního majetku,
- návratné příjmy jsou čerpané na omezenou dobu, např. krátkodobý bankovní úvěr ke krytí krátkodobého deficitu rozpočtu a nebo dlouhodobý bankovní úvěr, emise dlouhodobých státních dluhopisů, obligací k financování dlouhodobých investic.

Členění dle časového hlediska na:

- běžné příjmy (opakující se), dále členěné na:
 - daňové (nenávratné):
 - § svěřené daně (např. daň z nemovitostí)
 - § sdílené daně (část DPFO a DPPO)
 - § místní poplatky
 - nedaňové, dále členěné na:
 - § návratné, tj. krátkodobé úvěry a půjčky
 - § nenávratné, tj. příjmy z pronájmu majetku, uživatelské a správní poplatky, dary, úroky, dividendy
 - ostatní
- kapitálové příjmy (neopakují se), jsou nedaňové, spíše jednorázové, členěné na:
 - nenávratné veřejné příjmy např. z prodeje obecního majetku, dary, dotace
 - návratné např. investiční úvěry, příjmy z emise cenných papírů.

Členění dle míry závaznosti na:

- obligatorní, které jsou povinné ze zákona, tj. daňové příjmy
- fakultativní, o jejich zavedení rozhoduje orgán veřejné správy, tj. správní poplatky (PEKOVÁ, PILNÝ, 1998, s. 91, 92).

Zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů v § 7 stanoví příjmy rozpočtu obce:

- příjmy z vlastního majetku a majetkových práv,
- příjmy z výsledků vlastní hospodářské činnosti,
- příjmy z hospodářské činnosti právnických osob, pokud jsou podle tohoto nebo jiného zákona příjmem obce, která organizaci zřídila nebo založila,
- příjmy z vlastní správní činnosti včetně příjmů z výkonů státní správy, ze správních poplatků, příjmy z vybraných pokut a odvodů uložených v pravomoci obce,
- výnosy z místních poplatků, tj. např. poplatek ze psů, za lázeňský nebo rekreační pobyt, za užívání veřejného prostranství, ze vstupného, z ubytovací kapacity, za povolení vjezdu motorových vozidel do vybraných míst a částí města, poplatek za provozování výherních hracích přístrojů, a také poplatek za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů,
- výnosy daní nebo podíly na nich podle zák. č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení daní,
- dotace ze státního rozpočtu a ze státních fondů,
- dotace z rozpočtu kraje,
- prostředky získané správní činností ostatních orgánů státní správy, např. z pokut, jiných peněžních odvodů a sankcí, které jsou příjmem obce podle zvláštních zákonů,
- přijaté peněžité dary a příspěvky.

Právní úprava daňových příjmů krajů a obcí je uvedena v zákoně č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o rozpočtovém určení daní“).

Správce daně převádí daňový příjem určený příjemci nejméně jedenkrát měsíčně, je-li částka určená k převodu vyšší než 500 Kč. Částka určená k převodu se zaokrouhluje na celé koruny dolů. Při každém převodu se celkové částky převedené příjemcům od počátku roku zúčtují s následujícími převody daňových příjmů, tzn. že se od částky nově vypočteného celkového nároku obcí a krajů odečte částka již dříve zasláná do jejich rozpočtů. (http://cde.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cde/xsl/dane_poplatky_381.html?year=0, 15.7.2010)

Dle § 2 zákona o rozpočtovém určení daní se rozumí celostátním hrubým výnosem daně peněžní prostředky vybrané v průběhu rozpočtového roku správcem daně, snížené o vrácené prostředky. Do celostátního hrubého výnosu daně se nezahrnují částky vybrané na pokutách a částky použité na úhradu nákladů daňového řízení. Peněžní prostředky z celostátního hrubého výnosu z daní jsou sdílené se státním rozpočtem a jsou převáděny do rozpočtů obcí a krajů ve výši, která odpovídá procentnímu podílu na celostátním hrubém výnosu daní. Podle aktuálně platného znění zákona o rozpočtovém určení daní se rozděluje krajům 8,92% a obcím 21,4% z celostátního hrubého výnosu sdílených daní, kterými jsou:

- daň z přidané hodnoty,
- daň z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti a funkčních požitků,
- daň z příjmu fyzických osob vybíraná srážkou podle zvláštní sazby,
- daň z příjmů fyzických osob,
- daň z příjmů právnických osob.

Základem pro výpočet nároku obce nebo kraje je 100% celostátního hrubého výnosu jednotlivých typů daní s výjimkou daně z příjmu fyzických osob (mimo daň ze závislé činnosti a vybírané srážkou podle zvláštní sazby), kde je základem 60% celostátního hrubého výnosu daně a daně z příjmů právnických osob, u které je základ snížen o daň z příjmů právnických osob, kdy je poplatníkem sama obec nebo kraj. Ministerstvo financí sděluje správcům daně (dvakrát za měsíc) sumární stav na příslušných příjmových účtech, tzv. celostátní hrubý výnos daně. Při výpočtu nároku obcí a krajů vždy dochází nejprve k porovnání momentální výše inkasa s částkou inkasa, ze které byl naposledy vypočítáván nárok. Pokud v době od poslední provedených převodů došlo k nárůstu inkasa, vypočtou se z přírůstku inkasa nároky jednotlivých obcí a krajů a neprodleně jsou převáděny do jejich rozpočtů.

Jestliže je sumární stav na příjmových účtech nižší než naposledy sdělená částka, nelze žádné prostředky převést. K tomuto stavu dochází v případech, kdy objem vratek daní, např. nadměrných odpočtů u DPH, převyšuje objem vybrané daně. Pokud dojde v průběhu roku k této situaci u některého typu daně, může k dalšímu převodu dojít až v okamžiku, kdy celkový stav inkasa na tomto typu daně převyšuje částku, ze které naposledy vznikl nárok. V praxi tento stav nastává u daně z příjmu fyzických osob a také u daně z příjmů právnických osob v období duben, květen, červenec, srpen. (http://cfs.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cfs/xsl/dane_poplatky_381.html?year=0, 15.7.2010)

Podle zákona č. 202/1990 Sb., o loteriích a jiných podobných hrách jsou obce účastníky řízení o posuzování žádostí o povolení provozování sázkových her dle ust. § 50 odst. 3 a mohou obecně závaznou vyhláškou zamezit výskytu hracích automatů v těch částech obce, kde by byl porušován veřejný pořádek. Provozování zejména ve školách a školských zařízeních, v zařízeních sociální a zdravotní péče, v budovách státních orgánů a církví a ve vzdálenosti do 100 m od uvedených budov je nepřipustné. Loterie s herní jistinou do 200 000 Kč a tombolu s herní jistinou do 50 000 povolují obecní úřady pro svůj správní obvod a povolení je platné nejdéle na jeden rok. V ostatních případech má rozhodovací pravomoc Ministerstvo financí.

Do státního rozpočtu a rozpočtů obcí byla formou správních a místních poplatků a poplatků na státní dozor odvedena provozovateli loterií a jiných podobných her částka v celkové výši 3 740 000 Kč. Meziroční pokles ve srovnání s rokem 2008 činil 11,5%. U her povolovaných Ministerstvem finanční došlo k nárůstu o 22%, zatímco u výherních hracích přístrojů povolovaných obcemi došlo k poklesu o 56%. V roce 2009 provozovalo výherní hrací přístroje povolované obcemi 537 provozovatelů a Ministerstvem financí 126 provozovatelů (http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/loterie_statitika_56217.html, 16.8.2010).

Obcím by prospěla větší kontrola nad výtěžkem a umožnění vyššího inkasa z daní a poplatků z tohoto podnikání. Kontrolu dodržování podmínek provozu loterií a osob odpovědných za provoz herních přístrojů v provozovnách provádějí finanční úřady.

3.3.2 Výdaje obce

Zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů v § 9 stanoví výdaje rozpočtu obce:

- závazky vyplývající pro obec z plnění povinností uložených obci zákony,
- výdaje na vlastní činnost obce v její samostatné působnosti, zejména výdaje vynaložené na péči o vlastní majetek a jeho rozvoj,
- výdaje spojené s výkonem státní správy, ke které je obec pověřena zákonem,
- závazky vyplývající pro obec z uzavřených smluvních vztahů v jejím hospodaření,
- závazky přijaté v rámci spolupráce s jinými obcemi a dalšími subjekty, včetně příspěvků na společnou činnost,
- úhrady úroků z přijatých půjček a úvěrů,
- splátky přijatých půjček, úvěrů, jistin vlastních vydaných dluhopisů,
- výdaje na emise vlastních dluhopisů a na úhradu výnosů z nich náležejících jejich vlastníkům,
- výdaje na podporu subjektů provádějících veřejně prospěšné činnosti a na podporu soukromého podnikání prospěšného pro obec,
- jiné výdaje uskutečněné v rámci působnosti obce, včetně darů a příspěvků na sociální výpomoci nebo jiné humanitární účely (§9 zákona č. 250/2000 Sb.).

Povinností obce je požádat příslušný krajský úřad o přezkoumání hospodaření obce za uplynulý kalendářní rok, anebo zadat přezkoumání *auditorovi*¹⁰ nebo auditorské společnosti. Přezkoumání hospodaření obce je upraveno zákonem č. 420/2004 Sb., o přezkoumávání hospodaření územních samosprávných celků a dobrovolných svazků obcí.

„Závěrečný účet spolu se zprávou o výsledcích přezkoumání hospodaření obce za uplynulý kalendářní rok projedná zastupitelstvo obce do 30 června následujícího roku a přijme opatření k nápravě nedostatků“ (§ 43 zákona č.128/2000 Sb., o obcích,2009).

¹⁰ Poskytuje auditorské služby tj. ověřování účetních závěrek a výročních zpráv, ověřování dalších skutečností podle zvláštních právních předpisů a ověřování ekonomických skutečností ve smlouvou stanoveném rozsahu. Auditor musí být zapsán v seznamu auditorů vedeném Komorou auditorů. Při poskytování služeb je auditor nezávislý, je vázaný pouze právními předpisy a auditorskými a profesními předpisy vydanými Komorou. (<http://svs.cns.eu/index.php?page=slovník&id=704>, 22.8.2010)

4 Evidence a rozčlenění nemovitostí

4.1 Evidence nemovitostí

Pojem nemovitost patří k pojmům velmi často používaným v právních předpisech. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb., definuje *nemovitost*¹¹ v §119 následovně: „*nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.*“ Podle JANKŮ (2007, s. 1) jsou pozemky vždy nemovitostmi, a to bez ohledu na jejich určení a výměru, zatímco ze staveb jsou nemovitostmi pouze ty stavby, které jsou spojeny se zemí pevným základem.

Pro klasifikování věci jako nemovitosti lze ve většině případů vycházet z evidence nemovitostí ve veřejném jednotném seznamu nemovitostí, tj. katastru nemovitostí, a to až na výjimky nemovitostí (staveb), které se neevidují, např. stožáry vysílacích stanic, plavební komory na vodních tocích, zvonice, pomníky (JAKŮ, 2007, s. 2).

Katastr nemovitostí je definován jako ucelený informační systém o pozemcích, vybraných stavbách – budovách a o právních vztazích vážících se k evidovaným nemovitostem. Katastr je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (§1, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky).

Fyzické i právnické osoby se s ním setkávají především v souvislosti řešení vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, např. při prodeji, koupi, darování, dědění nemovitostí, při zřizování věcných břemen, zápisu zástavních práv nebo v souvislosti se stavebním a územním řízením, např. zapsáním rozestavěné stavby, novostavby rodinného domu.

V současné době je umožněn dálkový přístup k údajům v katastru nemovitostí vedeným v elektronické podobě, a to na internetové adrese Českého úřadu zeměměřického a katastrálního <http://katastr.cuzk.cz>.

¹¹ pozemek a stavba spojená se zemí pevným základem (§ 119 ObčZ). Předmětem katastru nemovitostí jsou všechny pozemky, vybrané nadzemní budovy spojené se zemí pevným základem a byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle BytZ. (Kuba,B.,Olivová,K.,2002, str.32)

Pozemky

Předmětem evidence v katastru nemovitostí jsou *pozemky*¹² v podobě *parcel*¹³, členěné podle druhů, a to na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, tj. *zemědělské pozemky*¹⁴, a dále na lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy, tj. *nezemědělské pozemky*¹⁵.

Zemědělské a lesní pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují, se evidují v tzv. *zjednodušené evidenci*¹⁶. Počet parcel ve zjednodušené evidenci je snižován v důsledku *digitalizace*¹⁷ souboru geodetických informací, při níž jsou tyto parcely převáděny mezi parcely katastru nemovitostí. U parcel zemědělských pozemků se v katastru nemovitostí vyznačují údaje o vztahu *bonitovaných půdně ekologických jednotek*¹¹ (BPEJ) jako pětimístný číselný kód, který je rozhodující při stanovení úřední ceny pozemku.

Stavby

V katastru nemovitostí se evidují *budovy*¹⁸, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční a ty stavby bez čísla popisného a evidenčního, které nejsou příslušenstvím jiné budovy evidované na téže parcele. Evidují se byty a nebytové prostory a rozestavěné budovy, pokud je již patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží tak, aby vnější obvod stavby byl dostatečně nad terénem a jeho průmět mohl být zobrazen do roviny katastrální mapy a označen číslem stavební parcely.

¹² přirozená část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemku (Kuba,B.,Olivová,K.,2002, str.33)

¹³ parcela je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen svislým průmětem hranic pozemku v katastrální mapě a označen parcelním číslem, popř. mapovou značkou druhu pozemku (Kuba,B.,Olivová,K.,2002, str.45)

¹⁴ půda určená k zemědělskému obhospodařování (obdělávání) (Kuba,B.,Olivová,K.,2002, str.33)

¹⁵ půda svým přirozeným složením nevhodná k obdělávání nebo půda využívaná k nezemědělským účelům (Kuba,B.,Olivová,K.,2002, str.33)

¹⁶ představuje evidenci zemědělských a lesních pozemků ve vlastnictví osob, jejichž hranice v terénu neexistují, protože tyto pozemky byly sloučeny do velkých půdních celků – honů. Tato evidence je vedena v rámci katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem (Kuba,B.,Olivová,K.,2002, str.36)

¹⁷ proces převodu analogové (grafické) mapy nebo jiných podkladů do počítačově zpracované formy (Kuba,B.,Olivová,K.,2002, str.27)

¹⁸ nadzemní stavba, spojená se zemí pevným základem, prostorově soustředěná a navenek uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí (Kuba,B.,Olivová,K.,2002, str.46)

4.2 Daň z nemovitostí

Výběr daní je v České republice zabezpečen prostřednictvím systému finančních orgánů, které jsou tvořeny Ústředním finančním a daňovým ředitelstvím, finančními ředitelstvími a finančními úřady.

Daně mají v ekonomice plnit funkce alokační, tj. získávat peněžní prostředky pro financování veřejných statků a potřeb; redistribuční, tj. zmírňují nerovnosti mezi subjekty; a stabilizační. „*Daň jako povinná, zákonem předem stanovená částka, kterou se odčerpává na nenávratném principu část nominálního důchodu ekonomického subjektu.*“ (ŠIROKÝ, 2003, s. 8)

Příjem v podobě daně z nemovitostí náleží obcím jako jeden ze zdrojů místních rozpočtů od roku 1993, kdy daň z nemovitostí nahradila daň domovní a daň zemědělskou. Daň z nemovitostí je každoročně placenou přímou daní, která je od počátku přidělena do správy finančním úřadům. Finanční úřady převádějí výnos daně podle zákonného rozpočtového určení. V zahraničí je tato daň převážně spravována obcemi.

Počet evidovaných subjektů na dani z nemovitostí v rámci ČR uvedený ve výroční zprávě české daňové správy za rok 2009 je 4 276 596 subjektů, a z toho ekonomicky aktivních je 3 795 411 subjektů (*Výroční zpráva české daňové správy*, 2009, s. 7).

Daň z nemovitostí je přímou daní, vyměřovanou na zdaňovací období kalendářní rok, podle stavu k 1.1. daného roku, na který je daň stanovena. V ČR je sazba daně z nemovitostí pevná bez valorizace vzhledem k inflaci. Podklady ke zdanění jsou:

- list vlastnictví (dle stavu nemovitostí k 1.1. zdaňovacího období)
- nabývací titul (kupní smlouva, darovací smlouva, směnná smlouva, protokol o provedené dražbě)
- v případě zahájení stavebního řízení doklady o jeho povolení, vedení, stavební dokumentace.

Daň z nemovitostí je upravena zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů s účinností od 1. ledna 1993.

Zákon je rozdělen z hlediska předmětu daně na dvě části:

- **daň z pozemků**
- **daň ze staveb**

Třetí část zákona tvoří společná ustanovení, která řeší místní koeficient, vymezení zdaňovacího období, daňové přiznání a vyměření, zaokrouhlování, placení daně a platnost mezinárodních smluv. Část čtvrtá zmocňovací ustanovení. Část pátá obsahuje přechodná a závěrečná ustanovení.

4.2.1 Předmět daně z pozemků

Předmětem daně z pozemků jsou pozemky na území České republiky vedené v katastru nemovitostí vyjma:

- pozemků zastavěných stavbami v rozsahu půdorysu stavby
- lesních pozemků, na nichž jsou lesy ochranné a lesy zvláštního určení
- vodní plochy vyjma rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb
- pozemky určené pro obranu státu.

Tyto výše uvedené pozemky nejsou předmětem daně a neuvádějí se v daňovém přiznání.

4.2.2 Osvobození od daně z pozemků

Zákon o dani z nemovitostí umožňuje daňovým subjektům uplatnit v daňovém přiznání osvobození, která jsou taxativně vymezena v § 4 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, pokud splňují zákonem stanovené podmínky. Jedná se zejména o pozemky sloužící: obecně prospěšným organizacím, církvím, školám, muzeím a galeriím, knihovnám, státním archivům, zdravotnickým zařízením a zařízením sociální péče, ke zlepšení stavu životního prostředí. Pozemky ve vlastnictví veřejných vysokých škol, veřejných výzkumných institucí, sdružení občanů a obecně prospěšných společností, nadací. Pozemky plnící ochranné funkce: pásma hygienické ochrany vod a pozemky - remízky, hájů, větrolamů a mezí na orné půdě a trvalých travních porostech, ostatních ploch (neplodné půdy), zemědělské a lesní pozemky po rekultivaci, pásy pozemků v lesích vyčleněné pro rozvody elektrické energie a topných plynů. Škála osvobození je široká, základní rozdíl je, zda příslušné osvobození musí poplatník uplatnit v daňovém přiznání či nikoliv (§4, zákon č. 338/1992 Sb., 2010).

V daňovém přiznání se neuvádějí pozemky plně podléhající absolutnímu osvobození od daně, jako pozemky:

- ve vlastnictví státu a ve vlastnictví té obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí
- užívané diplomatickými zástupci pověřenými v ČR, konzuly z povolání, pokud nejsou občany ČR a je zaručena vzájemnost
- spravované Pozemkovým fondem České republiky.

Bez povinnosti uplatnění nároku na osvobození v daňovém přiznání jsou osvobozeny pozemky pro veřejnou dopravu, pozemky hřbitovů, pozemky veřejně přístupných parků, prostor a sportovišť a pozemky ve vlastnictví kraje v jeho územním obvodu. U pozemků ve vlastnictví obce, kraje a Pozemkového fondu České republiky je osvobození podmíněno nevyužíváním k podnikatelské činnosti nebo pronájmu (§4, zákon č.338/1992 Sb.).

4.2.3 Poplatník daně z pozemků

Poplatníkem daně z pozemků jsou fyzické a právnické osoby, které jsou vlastníky pozemků nacházejících se na území České republiky bez ohledu na jejich bydliště a sídlo. Poplatníkem daně z pozemků v případě pronájmu je nájemce, a to u pozemků vedených ve zjednodušené evidenci, které jsou spravovány Pozemkovým fondem České republiky, Správou státních hmotných rezerv, nebo převedených na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí. V případě, že vlastník pozemku není znám, je poplatníkem daně uživatel pozemku. V případě, že pozemek vlastní více spoluvlastníků, mají možnost se rozhodnout, zda pozemek přizná v celkové výměře jeden z nich, který bude společným zástupcem poplatníků, nebo si každý přizná daň ve výši svého spoluvlastnického podílu ve svém daňovém přiznání. Spoluvlastníci mají solidární odpovědnost za platbu daně, kterou platí společně a nerozdílně.

4.2.4 Předmět daně ze staveb

Dani ze staveb podléhají všechny stavby na území České republiky ve vlastnictví fyzických a právnických osob bez ohledu na jejich bydliště a sídlo, které slouží k bydlení, rekreaci a podnikatelské činnosti. Jde o stavby zkolaudované nebo způsobilé k užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu, dokončené podle dříve vydaných právních předpisů a užívané, dále byty a nebytové prostory včetně podílu na společných částech stavby evidované v katastru nemovitostí.

Předmětem daně ze staveb nejsou stavby přehrad, vodárenských a kanalizačních objektů, stavby na ochranu před povodněmi, stavby rozvodů energií a stavby sloužící veřejné dopravě vymezené v §7 odst. 2 zákona o dani z nemovitostí.

„Stavbou se obecně rozumí výsledek stavební činnosti, který lze individualizovat podle druhu, účelu a využití. Tedy za stavby se považují veškeré stavby bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání. Jestliže stavbu tvoří několik objektů (budov), rozlišujeme mezi stavbami hlavními (které většinou při jejich evidenci získají tzv. číslo popisné), a stavby vedlejší, jež mají vůči hlavní stavbě doplňkovou či pomocnou funkci. Vedlejší stavby a venkovní úpravy v podstatě tvoří příslušenství¹⁹ stavby hlavní. Z tohoto důvodu se rozlišují pojmy součást²⁰ a příslušenství“ (JANKŮ, 2007, str. 2).

4.2.5 Osvobození od daně ze staveb

Zákon o dani z nemovitostí umožňuje dle § 9 uplatnit u staveb obdobná osvobození jako u daně z pozemků, která jsou vázána na:

- vlastníka (stát, obec, kraj, církev a náboženské společnosti, sdružení občanů a obecně prospěšných společností, vysoké školy, veřejné výzkumné instituce)
- na využití stavby (školství, zdravotnictví, zařízení sociální péče, muzea a galerie, nadace a občanská sdružení, veřejně přístupné památkové objekty, veřejná doprava, stavby sloužící ke zlepšení stavu životního prostředí)
- na období (stavby po změně systému vytápění přechodem z pevných paliv na systém obnovitelné energie solární, větrné, geotermální, biomasy, dále stavby památek po rekonstrukci)

U některých z těchto osvobození je podmínkou pro přiznání osvobození, že nejsou využívány k podnikatelské činnosti nebo pronajímány (zákon č. 338/1992 Sb., §9).

¹⁹ „je vlastně samo o sobě stavbou a tedy nemovitostí, protože může existovat samostatně.“

(Janků, M., 2007, str.2)

²⁰ za součást stavby se považují další stavby, pokud jsou s předchozí provozně propojeny. Provozním propojením je stav, kdy dvě části stavby jsou propojeny komunikačně, např. dveřmi, společnou chodbou, nebo je přístup z jedné části. Zvláštním případem je garáž. Ta je buď součástí domu (je-li s ním provozně propojena), nebo je samostatnou věcí hlavní. Není však příslušenstvím. (Janků, M., 2007, str.2)

4.2.6 Poplatník daně ze staveb

Poplatníkem daně ze staveb je vlastník stavby, bytu nebo samostatného nebytového prostoru bez ohledu na jeho bydliště nebo sídlo. Má-li ke stavbě vlastnické právo více subjektů, jsou povinni platit daň společně a nerozdílně, tzn. přesto že je daň vyměřena společnému zástupci poplatníků, lze ji vymáhat na kterémkoliv ze spoluvlastníků.

4.2.7 Koeficienty daně z nemovitostí

Pravomoc stanovení výše daně je dána zákonem o dani z nemovitostí již od roku 1993 v podobě možnosti úpravy koeficientem stanoveným v § 11 odst. 3a) zákona o dani z nemovitostí podle počtu obyvatel v obci podle posledního sčítání lidu (tj. rok 2001) „*pro jednotlivé části obce může obec obecně závaznou vyhláškou koeficient, který je pro ni stanoven, zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie v členění koeficientů; koeficient 4,5 lze zvýšit na koeficient 5,0*“ (§11 odst. 3a) zákona o dani z nemovitostí).

Dalším rozšířením pravomocí obcí je od roku 1994 možnost stanovit koeficient 1,5 pro celou obec u staveb k individuální rekreaci a u staveb plnicích doplňkovou funkci k těmto stavbám, u garáží a samostatných nebytových prostorů využívaných jako garáže, u staveb a nebytových prostorů využívaných pro podnikatelskou činnost.

Zákonem č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů byl do zákona daně z nemovitostí doplněn § 12 nově upravující místní koeficient. Uplatnit tento koeficient bylo možné nejdříve na zdaňovací období roku 2009. Obec může obecně závaznou vyhláškou pro všechny nemovitosti (pozemky i stavby) na území celé obce stanovit jeden místní koeficient ve výši 2,3,4, až 5. Vyhláška musí nabýt platnosti nejpozději do 1.srpna předchozího zdaňovacího období a účinnosti nejpozději do 1.ledna následujícího období. Dnem 1.1.2009 nabyla účinnosti novela zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, kterou jsou z aplikace místního koeficientu vyloučeny pozemky uvedené v §5 odst.1 tj. „A“ orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a „B“ trvalé travní porosty. Počínaje rokem 2009 je stanovena nejnižší hodnota koeficientu podle § 6 odst. 4 písm. a) a § 11 odst. 3 písm. a) zákona o dani z nemovitostí ve výši 1,0 a dosavadní koeficienty 0,3 v obcích do 300 obyvatel a 0,6 v obcích do 600 obyvatel jsou zrušeny (zákon č.338/1992 Sb., 2009).

5 Míra zdanění fyzické a právnické osoby

5.1 Základ daně a sazby daně z pozemků

Podkladem pro stanovení základu daně je výpis listu vlastnictví z katastru nemovitostí. Sazby daně jsou odlišné podle druhu pozemku. U zemědělských pozemků, tj. orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů se základ daně stanoví vynásobením výměry pozemku průměrnou cenou za m² v daném katastrálním území, kde se pozemek nachází. Ministerstvo zemědělství v dohodě s Ministerstvem financí stanoví průměrné ceny vyhláškou č. 412/2008 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění vyhlášky č. 427/2009 Sb., vyhlášky č. 340/2010. Tyto průměrné ceny jsou každoročně aktualizovány a jsou odvozeny z bonitovaných půdně ekologických jednotek jednotlivých katastrálních území.

U hospodářských lesů a rybníků k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb je základem součin ceny 3,80 Kč a výměry pozemku. U nezemědělských pozemků je základem skutečná výměra pozemku. U stavebních pozemků se základní sazba daně upravuje koeficientem dle počtu obyvatel v rozmezí od 1,0 do 4,5 (rozhodný je počet obyvatel obce zjištěný podle posledního sčítání lidu tj. k roku 2001). Tento koeficient může obec obecně závaznou vyhláškou o jednu kategorii zvýšit nebo snížit o jednu až tři kategorie, koeficient 4,5 lze zvýšit na 5,0. Výše daně je stanovena násobením základu daně jednotlivých druhů pozemků sazbou daně, v tomto případě platnou pro zdaňovací období rok 2009 a rok 2010, jak je uvedeno níže v tabulce č.1.

Tabulka č.1 : Rozdělení pozemků podle druhů a sazby daně platné pro rok 2009 a 2010

Označení	Druh	Základ daně	Sazba daně v roce 2009	Sazba daně v roce 2010
A	orná půda, zahrada, chmelnice, vinice, ovocný sad	výměra pozemku v m ² x průměrná cena dle vyhlášky č. 412/2008	0,75%	0,75%
B	louka, pastvina	výměra pozemku v m ² x průměrná cena dle vyhlášky č. 412/2008	0,25%	0,25%
C	hospodářské lesy	cena dle oceňovacího předpisu nebo výměra pozemku x 3,80 Kč	0,25%	0,25%
D	rybníky s intenzivním chovem	cena dle oceňovacího předpisu nebo výměra pozemku v m ² x 3,80 Kč	0,25%	0,25%
E	zastavěné plochy a nádvoří	výměra pozemku v m ²	0,10	0,20
F	stavební pozemky	výměra pozemku v m ²	1,00	2,00
G	ostatní plochy	výměra pozemku v m ²	0,10	0,20

Zdroj: zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí účinný k 1.1.2009 a k 1.1.2010, vlastní vyhotovení, 17.1.2011

5.2 Základ daně a sazby daně ze staveb

Základem daně ze staveb je výměra půdorysu nadzemní části stavby v m² nebo podlahové plochy bytu či nebytového prostoru vynásobená příslušnou sazbou podle druhu stavby. V České republice je stanovena pevná sazba daně, tzn. sazby daně nejsou průběžně valorizovány v návaznosti na inflaci. Zásadní změnu v pevných sazbách přinesla až novela zákona o dani z nemovitostí č. 362/2009 účinná dnem 1.1.2010, kterou se základní sazby daně zdvojnásobily, a to u nezemědělských pozemků (tj. zastavěných ploch a nádvoří, stavebních pozemků a ostatních ploch) a všech druhů staveb kromě ostatních staveb pro podnikatelskou činnost, což mělo příznivý dopad do rozpočtů obcí. Zvýšení příjmu pro obce přináší možnost dalšího rozvoje zejména veřejných služeb pro občany obce.

Sazby daně ze staveb nevycházejí z úředních cen, kterými se oceňují např. nemovitosti pro účely daně z převodu nemovitostí, kde se ocenění stanoví dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku.

Sazby daně z nemovitostí jednotlivých druhů staveb nezohledňují stáří stavby ani její stavebně-technické vyhotovení, ale pouze předpokládanou výnosnost stavby dle jejího využití. U staveb pro podnikatelskou činnost se vychází z odlišných podmínek a charakteru odvětví. Stavby zemědělské prvovýroby zabírají větší plochu, ale vzhledem k ní nemají vyšší výnosnost než stavby s nižší výměrou zastavěné plochy využívané pro ostatní podnikatelskou činnost, jako jsou např. stavby bank, hotelů, obchodů, což zohledňuje vyšší sazba daně z nemovitostí u těchto druhů staveb viz. tabulka č. 2.

Tabulka č.2 : Rozdělení staveb podle druhů a sazby daně platné pro rok 2009 a 2010

Označení	Druh stavby	Základní sazba daně za 1m ² zastavěné plochy rok 2009	Základní sazba daně za 1m ² zastavěné plochy rok 2010
H	obytné domy	1 Kč / m ²	2 Kč / m ²
I	příslušenství k obytným domům nad 16 m ²	1 Kč / m ²	2 Kč / m ²
J	stavby k individuální rekreaci a RD využívaných k rekreaci	3 Kč / m ²	6 Kč / m ²
K	doplňkové stavby k rekreačním stavbám	1 Kč / m ²	2 Kč / m ²
L	Garáže	4 Kč / m ²	8 Kč / m ²
M	podnikatelské stavby pro zemědělskou prvovýrobu	1 Kč / m ²	2 Kč / m ²
N	podnikatelské stavby pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu	5 Kč / m ²	10 Kč / m ²
O	stavby pro ostatní podnikatelskou činnost	10 Kč / m ²	10 Kč / m ²
P	ostatní stavby	3 Kč / m ²	6 Kč / m ²
R	byty a nebytové prostory	1 Kč / m ²	2 Kč / m ²

Zdroj: zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí účinný k 1.1.2009 a k 1.1.2010, vlastní vyhotovení, 17.1.2011

Základní sazba daně se u staveb druhu H až L a P zvyšuje za každé další nadzemní podlaží přesahující dvě třetiny zastavěné plochy stavbou o 0,75 Kč za m². U staveb pro podnikatelskou činnost M, N, O se základní sazba zvyšuje o 0,75 Kč za m² za každé nadzemní podlaží bez ohledu na jeho zastavěnou plochu.

6 Analýza výnosu rok 2009 a 2010

Výroční zpráva české daňové správy (MF, 2009, s.11-15) uvádí zvýšení celkového inkasa daně z nemovitostí v roce 2009 oproti roku 2008 o 1,166 mld. Kč na částku 6,361 mld. Kč. Celkového inkasa majetkových daní, tj. daně z nemovitostí, daně dědické, darovací a daně z převodu nemovitostí činí v roce 2009 částku 14,420 mld. Kč, což znamená pokles o 1,185 mld. Kč ve srovnání s rokem 2008. K poklesu inkasa dochází u daně z příjmů právnických osob (o 63,047 mld. Kč), u daně z příjmů fyzických osob podávajících příznání (o 12,184 mld. Kč), a také u daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti (o 4,138 mld. Kč).

„Porovnáme-li celkové inkaso daní za rok 2009 a 2008, zjistíme, že došlo ke snížení výnosu z vybraných daní o částku zhruba 83,818 mld. Kč, což představuje meziroční pokles inkasa ve výši 13,8 %. Při meziročním srovnání výnosu všech daní došlo k nárůstu inkasa pouze u daně z nemovitostí, a to o 1,166 mld. Kč“ (MF, Výroční zpráva české daňové správy, 2009, s. 7).

Informace z daňové oblasti lze nalézt na internetových stránkách české daňové správy <http://cds.mfcr.cz> a daňovém portálu <http://epodpora.mfcr.cz>, kde je možné v aplikaci elektronické podání stáhnout formulář EPO na daň z nemovitostí. V roce 2009 bylo uskutečněno 4 309 podání příznání k dani z nemovitostí elektronicky. Elektronické podání nabývá stále více na významu a zavádění nových informačních technologií si postupně získává důvěru daňových subjektů.

6.1 Zákoné úpravy daně z nemovitostí za rok 2009

Zákon o dani z nemovitostí platný od 1.1.2009 nově upravuje koeficienty ovlivňující základní sazbu daně u malých obcí do 1 000 obyvatel. Byly zrušeny dosavadní koeficienty 0,3 a 0,6 a stanoven minimální koeficient v obcích do 1 000 obyvatel na 1,0, čímž byl částečně dorovnán rozdíl ve výši příjmů malých obcí. Ostatní koeficienty zůstaly beze změny. Poprvé v roce 2009 může být uplatněn místní koeficient ve výši 2, 3, 4 nebo 5, kterým se násobí celková daňová povinnost poplatníka za jednotlivé druhy nemovitostí. Stanovení tohoto koeficientu je plně v kompetenci obce, která jej stanoví obecně závaznou vyhláškou na celém území obce.

6.2 Zákonné úpravy daně z nemovitostí za rok 2010

Novela zákona č.338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, účinná dnem 1.1.2010 byla vypracována v souvislosti se změnami, které přinesl zákon č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů. Hlavní a nejradikálnější změnou je zdvojnásobení téměř všech sazeb daně z nemovitostí. Zvýšení daně na dvojnásobek se týká všech staveb kromě staveb pro ostatní podnikatelskou činnost uvedených v ust. § 11 odst.1 písmene d) a všech pozemků, tj. zastavěných ploch, ostatních ploch, stavebních pozemků kromě zemědělských pozemků. Předpokládaný dopad novely zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí do rozpočtů obcí uvedený v důvodové zprávě počítá s nárůstem ve výši 4,4 mld. Kč.

Zvýšení zákonných sazeb nezakládá povinnost poplatníkům podat daňové přiznání k dani z nemovitostí, jejich daňová povinnost je přepočtena novými sazbami a výsledek vyměření je sdělován fyzickým osobám hromadným předpisným seznamem a právnickým osobám platebním výměrem.

Novelou zákona dochází ke zrušení pětiletého osvobození podle §9 odst.1 písmena r) na stavby, u nichž byla provedena změna spočívající ve snížení tepelné náročnosti stavby stavebními úpravami na základě stavebního povolení, které přinášelo řadu nepříjemností zejména z pohledu správce daně. Poplatník si často vykládal snížení tepelné náročnosti stavby po svém. Žádal uplatnění osvobození například na výměnu oken, zateplení části stavby většinou povolené pouze na ohlášení stavebnímu úřadu, které nezakládalo nárok na uplatnění tohoto osvobození.

Dále se ruší již neopodstatněné osvobození u novostaveb a bytů v nových stavbách obytných domů poskytnuté podle § 9 odst.1 písm. g), které zvýhodňovalo vlastníky nových staveb daňovou úlevou na 15 let, což pocítovali občané starousedlíci za nespravedlivé. Smyslem tohoto osvobození v minulosti bylo zejména podpořit občany, kteří si na vlastní náklady zajistili trvalé bydlení v obci. V současné době, pokud by obec ještě zavedla např. místní koeficient, došlo by k výraznému prohloubení rozdílu v dani z nemovitostí v neprospěch majitelů starších nemovitostí.

6.3 Srovnání inkasa rok 2009 a 2010

Uvedeme si na příkladu rozdíl ve zdanění nemovitostí v roce 2009 a 2010 fyzické osoby nepodnikající, která je vlastníkem přízemního rodinného domu o zastavěné ploše 120m² se samostatnou stavbou garáže o zastavěné ploše 20 m² na pozemku stavební parcele o výměře 800m² a parcely evidované jako zahrada o výměře 300 m², vše v katastrálním území Kostelec nad Orlicí.

Výpočet pro rok 2009

Stavby:

Dům: 120 m² x 1 Kč/ m² činí daň 120,- Kč

Garáž: 20 m² x 4 Kč/ m² činí daň 80,- Kč

Pozemky:

Zastavěná plocha a nádvoří o výměře 800 m² - odečteme výměru zastavěnou stavbami v celkové výměře 140 m². Nezastavěno ke zdanění zbývá 660 m².

660 m² x 0,10 Kč/ m² činí daň 66,- Kč

Zahrada: 300 m² x 8,23 Kč/ m² základ daně 2 469 Kč x sazba 0,75% činí daň 19,- Kč

Z pozemků celkem 85 Kč

Ze staveb celkem 200 Kč

Daň celkem 285 Kč

Výpočet pro rok 2010

Stavby:

Dům: 120 m² x 2 Kč/ m² činí daň 240,- Kč

Garáž: 20 m² x 8 Kč/ m² činí daň 160,- Kč

Pozemky:

Zastavěná plocha a nádvoří o výměře 800 m² - odečteme výměru zastavěnou stavbami v celkové výměře 140 m². Nezastavěno ke zdanění zbývá 660 m².

660 m² x 0,20 Kč/ m² činí daň 132,- Kč

Zahrada: 300 m² x 8,23 Kč/ m² základ daně 2 469 Kč x sazba 0,75% činí daň 19,- Kč

Z pozemků celkem 151 Kč

Ze staveb celkem 400 Kč

Daň celkem 551 Kč

Na příkladu je porovnáváno zdanění daní z nemovitostí v roce 2009 a 2010 právnické osoby podnikající ve stavebnictví vlastníci sklad stavebního materiálu – přízemní o zastavěné ploše 1000 m² a dále budovu kanceláře o výměře 200 m² s jedním dalším nadzemním podlažím stojících na stavební parcele o rozloze 2000 m² nacházející se v katastrálním území Kostelec nad Orlicí.

Výpočet pro rok 2009

Stavba:

Sklad: 1000 m² x 10 Kč/ m² činí daň 10 000,- Kč

Kancelář: 200m² x 10,75 Kč/ m² činí daň 2 150,- Kč (zvýšení za 1 podlaží 0,75 Kč)

Pozemek:

Zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2 000 m² - odečteme výměru zastavěnou stavbami v celkové výměře 1 200 m². Nezastavěno ke zdanění zbývá 800 m².

800 m² x 0,10 Kč/ m² činí daň 80,- Kč

Z pozemků celkem 80 Kč

Ze staveb celkem 12 150 Kč

Daň celkem 12 230 Kč

Výpočet pro rok 2010

Stavba:

Sklad: 1000 m² x 10 Kč/ m² činí daň 10 000,- Kč

Kancelář: 200m² x 10,75 Kč/ m² činí daň 2 150,- Kč (zvýšení za 1 podlaží 0,75 Kč)

Pozemek:

Zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2 000 m² - odečteme výměru zastavěnou stavbami v celkové výměře 1 200 m². Nezastavěno ke zdanění zbývá 800 m².

800 m² x 0,20 Kč/ m² činí daň 160,- Kč

Z pozemků celkem 160 Kč

Ze staveb celkem 12 150 Kč

Daň celkem 12 310 Kč

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že nárůst u fyzické osoby v dani z nemovitostí za rok 2010 ve výši 551,- Kč oproti roku 2009 ve výši 285,- Kč je o 266,- Kč, tj. o 93% více. U právnické osoby zabývající se ostatní podnikatelskou činností není nárůst téměř znatelný, neboť daň v roce 2010 ve výši 12 310,- Kč oproti roku 2009 ve výši 12 230,- Kč je jen o 80,- Kč vyšší, a to vzhledem ke stejné výši sazby daně ze staveb 10 Kč/ m² v roce 2009 i 2010.

Pokud by však právnická osoba podnikala v průmyslové výrobě, byl by nárůst znatelnější vzhledem ke zvýšení základní sazby daně u staveb z 5 Kč/ m² v roce 2009 na 10 Kč/m² v roce 2010. Rozdíl v dani bude ještě prohlouben, pokud obec zavede místní koeficient, jako např. obec Borohrádek, která od 1.1.2010 stanovila místní koeficient ve výši 2. Srovnání je uvedeno na příkladu právnické osoby podnikající v průmyslové výrobě vlastní výrobní halu o výměře 2 000 m² postavenou na stavební parcele o celkové rozloze 5 000 m² v katastrálním území Borohrádek.

Výpočet pro rok 2009

Stavba:

Hala: 2 000 m² x 5 Kč/ m² činí daň 10 000,- Kč

Pozemek: 3 000 m² x 0,10 Kč/ m² činí daň 300,- Kč

Zastavěná plocha a nádvoří o výměře 5 000 m² - odečteme výměru zastavěnou stavbami v celkové výměře 2 000 m². Nezastavěno ke zdanění zbývá 3 000 m².

Z pozemků celkem 300 Kč

Ze staveb celkem 10 000 Kč

Daň celkem 10 300 Kč

Výpočet pro rok 2010 (Od 1.1.2010 obec stanovila obecně závaznou vyhláškou místní koeficient 2)

Stavba:

Hala: 2 000 m² x 10 Kč/ m² činí daň 20 000,- Kč x m.koeficient 2 činí 40 000,- Kč

Pozemek: 3 000 m² x 0,20 Kč/ m² činí daň 600,- Kč x m.koeficient 2 činí 1 200,- Kč

Z pozemků celkem 1 200 Kč

Ze staveb celkem 40 000 Kč

Daň celkem 41 200 Kč

Z příkladu vyplývá nárůst daně z nemovitostí ze staveb využívaných k průmyslové výrobě v roce 2010 oproti roku 2009 o 30 900 Kč, tj. o 400%. Tento rozdíl vzniká zvýšením sazby daně z nemovitostí u staveb z 5 Kč/m² v roce 2009 na 20 Kč/m² v roce 2010. Hlavním důvodem navýšení je zavedení místního koeficientu 2, kterým se násobí daňová povinnost všech staveb a pozemků vyjma zemědělských, na celém území obce. Jak vyplývá z uvedeného příkladu, nárůst daně z nemovitostí u podnikatelů je v rozmezí 300% až 400% dle druhu podnikatelské činnosti. Z hlediska výnosu daně z nemovitostí má rozhodující vliv počet podnikatelských subjektů v závislosti na jejich předmětu podnikání, který rozhoduje o zařazení stavby do M, N, O (viz. tabulka č.2) a zastoupení druhů pozemků A, B, C, D, E, F, G v rámci katastrálních území obce (viz. tabulka č. 1) s rozdílnými sazbami daně.

Z uvedeného příkladu je evidentní velmi vysoký nárůst daně z nemovitostí v důsledku stanovení místního koeficientu 2. Je však otázkou: „Do jaké míry je ještě únosné pro podnikatelské subjekty zvýšení daní z hlediska jejich disponibilních zdrojů a podpory podnikání v obci?“

V následující části je provedena analýza výnosu daně z nemovitostí u obcí místně příslušných Finančnímu úřadu v Kostelci nad Orlicí porovnáním výnosů této daně v roce 2009 a 2010. Převládají malé obce v kategorii do 1 000 obyvatel. Obce: Albrechtice nad Orlicí, Borohrádek, Častolovice, Doudleby nad Orlicí jsou v kategorii obcí od 1 000 do 6 000 obyvatel. Město Kostelec nad Orlicí a město Týniště nad Orlicí jsou zařazeny do kategorie obcí od 6 000 do 10 000 obyvatel. Příjmy daně z nemovitostí za rok 2009 a 2010 dle jednotlivých obcí jsou uvedeny v tabulce č. 3.

Tabulka č. 3 Přehled předpokládaných příjmů daně z nemovitostí za rok 2009 a 2010 v Kč obcí v místní příslušnosti Finančního úřadu v Kostelci nad Orlicí

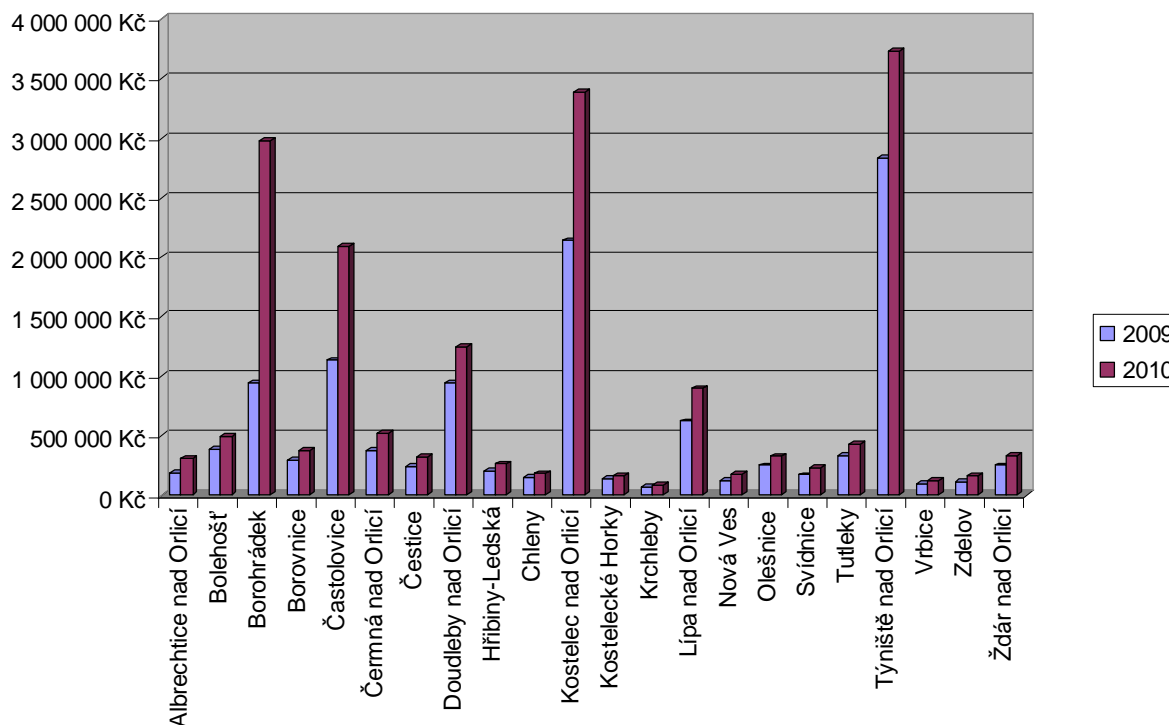
Název obce	příjmy DNE	příjmy DNE	rozdíl příjmů v Kč	% nárůst příjmů
	2009	2010		
Albrechtice nad Orlicí	187 033 Kč	303 913 Kč	116 880 Kč	62%
Bolehošť	384 983 Kč	495 575 Kč	110 592 Kč	29%
Borohrádek	946 585 Kč	2 981 980 Kč	2 035 395 Kč	215%
Borovnice	289 057 Kč	371 495 Kč	82 438 Kč	29%
Častolovice	1 133 400 Kč	2 088 838 Kč	955 438 Kč	84%
Čermná nad Orlicí	376 531 Kč	513 515 Kč	136 984 Kč	36%
Čestice	236 200 Kč	322 166 Kč	85 966 Kč	36%
Doudleby nad Orlicí	941 649 Kč	1 249 188 Kč	307 539 Kč	33%
Hřibiny-Ledská	205 520 Kč	260 434 Kč	54 914 Kč	27%
Chleny	146 825 Kč	180 935 Kč	34 110 Kč	23%
Kostelec nad Orlicí	2 138 722 Kč	3 391 692 Kč	1 252 970 Kč	59%
Kostelecké Horky	138 045 Kč	162 614 Kč	24 569 Kč	18%
Krchleby	70 586 Kč	83 641 Kč	13 055 Kč	18%
Lípa nad Orlicí	616 648 Kč	895 632 Kč	278 984 Kč	45%
Nová Ves	121 441 Kč	174 806 Kč	53 365 Kč	44%
Olešnice	247 096 Kč	326 810 Kč	79 714 Kč	32%
Svídnice	166 987 Kč	226 626 Kč	59 639 Kč	36%
Tutleky	338 625 Kč	421 959 Kč	83 334 Kč	25%
Týniště nad Orlicí	2 832 524 Kč	3 731 627 Kč	899 103 Kč	32%
Vrbice	97 633 Kč	123 130 Kč	25 497 Kč	26%
Zdelov	110 329 Kč	160 283 Kč	49 954 Kč	45%
Ždár nad Orlicí	248 102 Kč	335 877 Kč	87 775 Kč	35%

Zdroj: Data z databáze ADIS Finančního úřadu v Kostelci nad Orlicí, zpracování vlastní (19.1.2011)

Srovnání předpokládaných příjmů daně z nemovitostí v roce 2009 s rokem 2010 v Kč je uvedeno v grafu č. 1.

Graf č. 1 Předpokládané příjmy daně z nemovitostí za roky 2009 a 2010 v Kč
(členěné podle názvu obce)

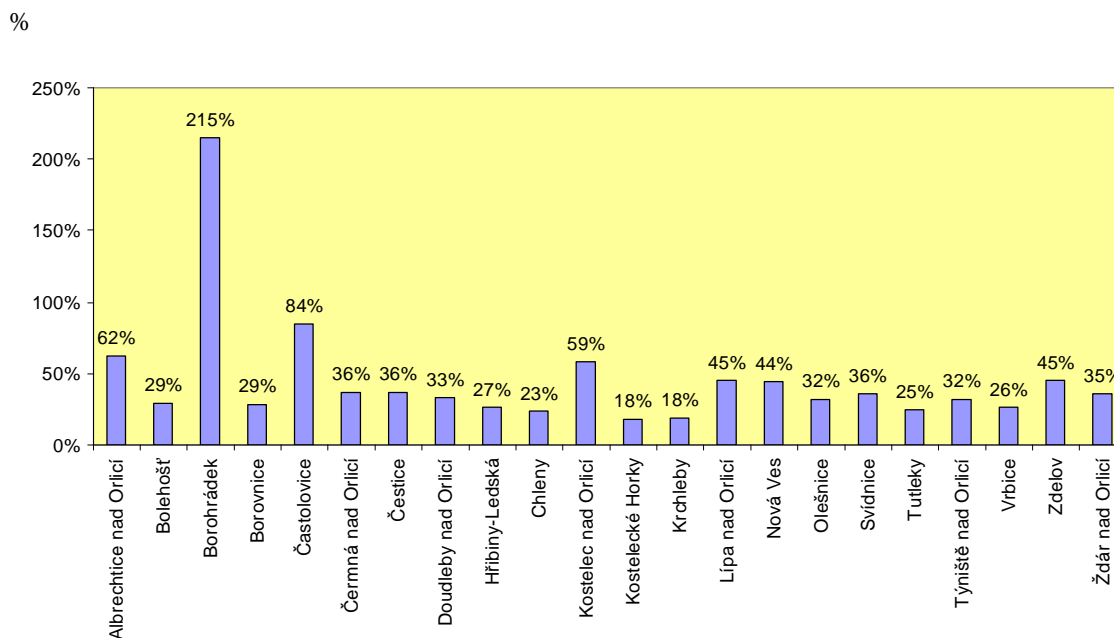
příjem v Kč



Zdroj: Data z databáze ADIS Finančního úřadu v Kostelci nad Orlicí, zpracování vlastní (19.1.2011)

Zvýšení výnosu daně z nemovitostí za rok 2010 oproti roku 2009 vyjádřené v tabulce č. 3 a grafu č. 1 v Kč a grafu č. 2 v procentech je u jednotlivých obcí rozdílné, přestože zákonné navýšení základních sazeb na dvojnásobek u nezemědělských pozemků a všech staveb, kromě staveb pro ostatní podnikatelskou činnost bylo u všech obcí stejné. Rozdíly však vyplývají z různého poměru zastoupení jednotlivých druhů pozemků a staveb zejména pro podnikatelskou činnost a individuální rekreaci s vyšší sazbou daně, která výrazně ovlivňuje výši výnosu daně z nemovitostí. Podstatný vliv na výši daně mají také změny koeficientů, tj. dle § 11odst. 3 a místní koeficient dle § 12, které si obce mohou stanovit OZV.

Graf č. 2 Procentní nárůst předpokládaných příjmů daně z nemovitostí v roce 2010 ve srovnání s rokem 2009 v Kč (členěné podle názvu obce)



Zdroj: Data z databáze ADIS Finančního úřadu v Kostelci nad Orlicí, zpracování vlastní (19.1.2011)

6.3.1 Místní koeficient dle § 12

Obce mají možnost stanovit obecně závaznou vyhláškou na celém území obce jeden místní koeficient, kterým se násobí daňová povinnost poplatníka ze všech staveb a pozemků vyjma zemědělských. Jelikož některé obce přistoupily v roce 2009 ke stanovení místního koeficientu pro rok 2010 ještě před platností novely zákona o dani z nemovitostí provedené zákonem č. 362/2009 Sb., bylo obcím dle ustanovení § 16a odst. 2 zákona o dani z nemovitostí umožněno v roce 2009 upravit již vydané obecně závazné vyhlášky až do 30.11.2009. V místní působnosti Finančního úřadu v Kostelci nad Orlicí tak učinila obec Albrechtice nad Orlicí, která obecně závaznou vyhláškou stanoví místní koeficient ve výši 2 v zákonem prodloužené lhůtě do 30.11.2009 zrušila. Naopak město Borohrádek, které také zavedlo místní koeficient 2, ponechalo obecně závaznou vyhlášku v platnosti. V tabulce č.4 a grafu č.3 je porovnán relativní výnos z daně z nemovitostí za rok 2010 města Borohrádek, které ponechalo místní koeficient v platnosti a obce Albrechtice nad Orlicí, která místní koeficient zrušila.

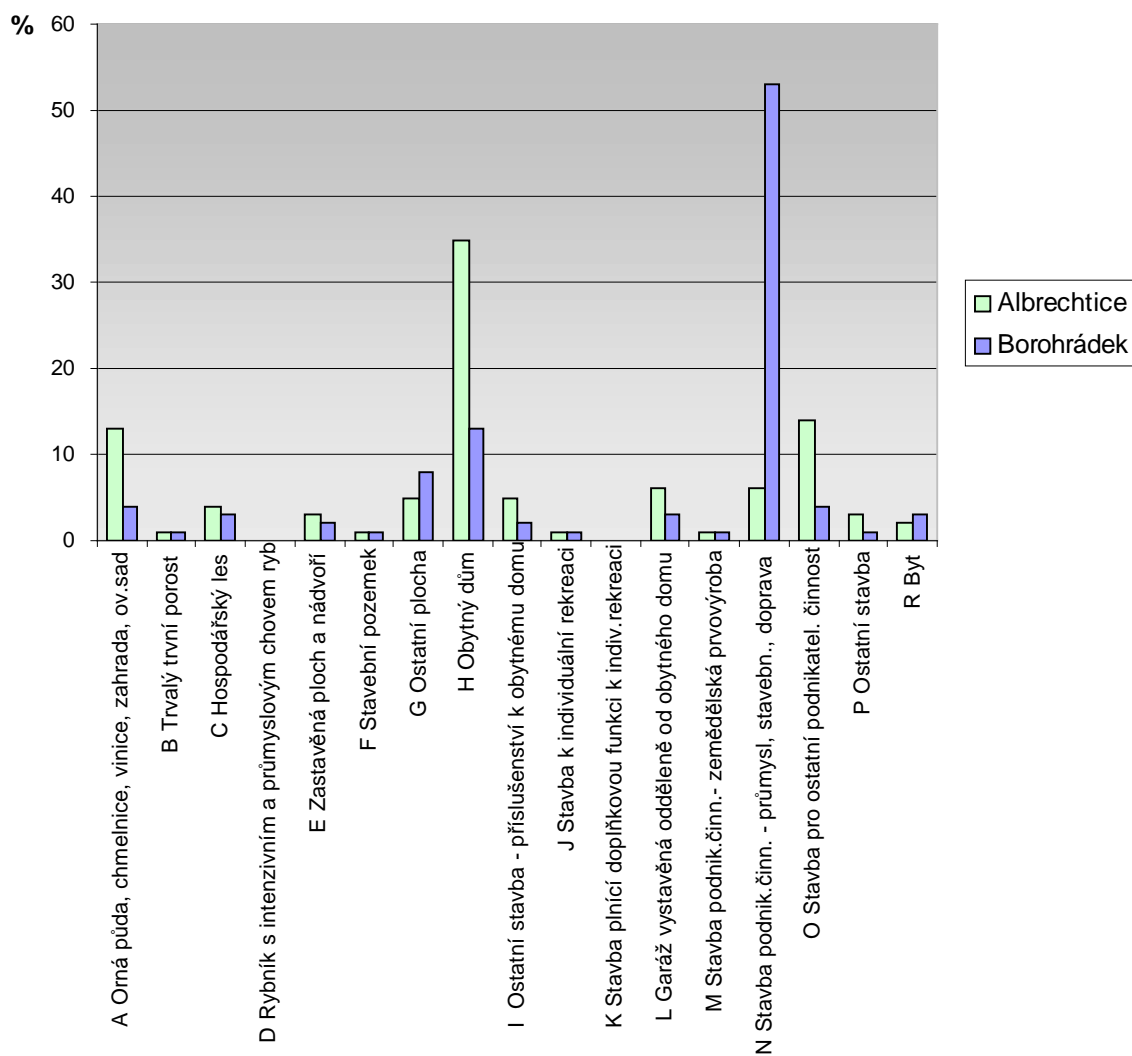
Tabulka č. 4 Relativní výnosy daně z nemovitostí podle druhu nemovitostí v obci Albrechtice nad Orlicí a městě Borohrádek v roce 2010 v %

Název druhu nemovitosti	Výnos DNE Albrechtice 2010 v %	Výnos DNE Borohrádek 2010 v %	rozdíl výnosů v %
A Orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ov.sad	13	4	-9
B Trvalý trvní porost	1	1	0
C Hospodářský les	4	3	-1
D Rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb	0	0	0
E Zastavěná ploch a nádvoří	3	2	-1
F Stavební pozemek	1	1	0
G Ostatní plocha	5	8	3
H Obytný dům	35	13	-22
I Ostatní stavba - příslušenství k obytnému domu	5	2	-3
J Stavba k individuální rekreaci	1	1	0
K Stavba plnicí doplňkovou funkci k indiv.rekreaci	0	0	0
L Garáž vystavěná odděleně od obytného domu	6	3	-3
M Stavba podnik.činn.- zemědělská prvovýroba	1	1	0
N Stavba podnik.činn. - průmysl, stavebn., doprava	6	53	47
O Stavba pro ostatní podnikatel. činnost	14	4	-10
P Ostatní stavba	3	1	-2
R Byt	2	3	1

Zdroj: Data z databáze ADIS Finančního úřadu v Kostelci nad Orlicí, zpracování vlastní (19.1.2011)

Rozdíl výnosů v procentech je vyjádřením relativních výnosů jednotlivých druhů nemovitostí vzhledem k celkovému výnosu v roce 2010 v porovnání města Borohrádek k obci Albrechtice nad Orlicí viz. graf č. 3. Ze srovnání je patrné, že v Borohrádku tvoří z více než poloviny výnos daně z nemovitostí průmyslová výroba, která je zatížena nejvyšší daňovou sazbou. Naopak v Albrechticích nad Orlicí se na celkovém výnosu daně podílejí nejvíce obytné domy.

Graf č. 3 Podíl relativních výnosů daně z nemovitostí podle druhu nemovitosti na celkovém výnosu v obci Albrechtice nad Orlicí a městě Borohrádek v roce 2010 v %



Zdroj: Data z databáze ADIS Finančního úřadu v Kostelci nad Orlicí, zpracování vlastní (19.1.2011)

Vliv skladby jednotlivých druhů nemovitostí vyšší výnosu daně z nemovitostí u obcí zařazených v kategorii od 1 000 do 6 000 obyvatel, je uveden na příkladu města Borohrádek s počtem obyvatel 2 121 (v roce 2009) a obce Albrechtice nad Orlicí s počtem obyvatel 1 033 (v roce 2009), spadajících do stejné kategorie, ale lišících se skladbou nemovitostí.

V Borohrádku se na relativním výnosu daně z nemovitostí za rok 2009 podílely z 44% stavby pro průmyslovou podnikatelskou činnost, z 13% obytné domy a orná půda a z 6% stavby pro ostatní podnikatelskou činnost a pozemky ostatních ploch. Vysoký podíl staveb pro průmyslovou podnikatelskou činnost je tvořen převážně stavbami a pozemky ostatních ploch společnosti Serafin Campestrini s.r.o., podnikající ve dřevozpracujícím průmyslu. Město Borohrádek stanovilo obecně závaznou vyhláškou místní koeficient ve výši 2. V tabulce č. 4 je uvedena změna v podílu jednotlivých druhů nemovitostí v roce 2010 na relativním výnosu vlivem místního koeficientu. Stavby pro podnikatelskou činnost v průmyslu se podílely 53%, obytné domy 13%, pozemky ostatních ploch 8%, orná půda a stavby pro ostatní podnikatelskou činnost 4%. Městu Borohrádek se výnos daně z nemovitostí v roce 2010 zvýšil o 2 035 395 Kč tj., o 215%.

V obci Albrechtice nad Orlicí se na relativním výnosu daně z nemovitostí za rok 2009 podílely z 29% obytné domy, z 22% stavby pro ostatní podnikatelskou činnost, z 19% pozemky orné půdy, z 5% pozemky hospodářských lesů. V této obci jsou stavbami pro podnikatelskou činnost zdaněny převážně menší stavby, které jsou ve vlastnictví fyzických osob.

Obec Albrechtice nad Orlicí také vydala obecně závaznou vyhlášku a stanovila místní koeficient 2 na zdaňovací období roku 2010. Do 30.11.2009 však novou obecně závaznou vyhláškou tento koeficient zrušila, a to vzhledem k novele zákona o dani z nemovitostí, která ze zákona zvýšila sazby všech druhů nemovitostí vyjma zemědělských pozemků na dvojnásobek. Podíl na relativním výnosu daně z nemovitostí za rok 2010 se příliš nezměnil, u obytných domů činil 35%, stavby pro ostatní podnikatelskou činnost 14%, pozemky orné půdy 13%, stavby pro průmysl a garáže 6%, pozemky ostatních ploch 5%, pozemky hospodářských lesů 4%. Z uvedeného vyplývá, že nárůst podílu na relativním výnosu je navýšen např. u staveb pro průmysl, kde došlo ke zvýšení sazby z 5,- Kč/m² v roce 2009 na 10 Kč/m² v roce 2010. Naopak pokles výnosu je u staveb ostatní podnikatelské činnosti, kde nebyla sazba zvýšena.

Přestože obec Albrechtice nad Orlicí zrušila místní koeficient, výnos daně z nemovitostí se v roce 2010 vzhledem k roku 2009 zvýšil o 116 880 Kč, tj. o 62%, a to vlivem zákonných změn v sazbách daně z nemovitostí platných pro rok 2010. Pokud by byl místní koeficient ponechán, výnos daně z nemovitostí by se ještě zvýšil, ale nikoliv tak razantně jako u města Borohrádek. Vzhledem k rozdílné struktuře nemovitostí.

Při rozhodování o zavedení místního koeficientu a o jeho výši, zda 2, 3, 4 nebo 5, je třeba zvážit dopad tohoto rozhodnutí. Zejména pro malé a střední podnikatelské subjekty je zvýšení daně z nemovitostí velkou finanční zátěží a mohlo by být i likvidační. Právě v malých obcích je potřeba podnikatele spíše podporovat, aby byli konkurenceschopní a byla udržena zaměstnanost, neboť pracovních příležitostí je zde nedostatek.

Poplatníci daně z nemovitostí s daňovou povinností za daný kalendářní rok vyšší než 5 000 Kč mají daňovou povinnost splatnou v zákonem předepsaných splátkách, a to první splátku k 31.5. a druhou k 30.11. Pro subjekty provozující zemědělskou výrobu je vzhledem ke specifčnosti tohoto odvětví (příjmům až po sklizni produktů) posunut termín první splátky k 31.8. za zdaňovací období.

6.3.2 Obec do 1 000 obyvatel

Malé obce s počtem do 1 000 obyvatel s převahou zemědělských pozemků a staveb pro zemědělskou prvovýrobu nedocílí ani po zavedení místního koeficientu výrazného zvýšení výnosu daně z nemovitostí. Tato struktura nemovitostí převládá u většiny malých obcí. Podnikatelské stavby v těchto obcích tvoří převážně menší stavby ve vlastnictví fyzických osob podnikajících na základě živnostenského oprávnění, jako např. truhlář, zedník, obchodník (prodejna převážně smíšeného zboží a základních potravin). Jen malé procento obcí má ve struktuře staveb zastoupeny stavby pro ostatní podnikatelskou činnost nebo průmyslovou výrobu o větší výměře zastavěné plochy stavbou.

Nejvyšší nárůst výnosu daně z nemovitostí v roce 2010 oproti roku 2009 v kategorii obcí do 1 000 obyvatel zaznamenala obec Zdelov (225 obyvatel) 45%, obec Lípa nad Orlicí (496 obyvatel) 45% a obec Nová Ves (132 obyvatel) 44%. Počet obyvatel je vzat k základnímu roku 2009. Příčiny vyššího výnosu daně z nemovitostí ve srovnání s ostatními obcemi v této kategorii vyplývají zejména ze zavedení vyšších koeficientů daně z nemovitostí na stavby a rozdílné skladby nemovitostí na území obce.

Obec Zdelov stanovila již v roce 1994 obecně závaznou vyhláškou koeficient dle § 11 odst.3 písmeno b) ve výši 1,5 na stavby k individuální rekreaci a příslušenství ke stavbám k individuální rekreaci, který je platný i pro rok 2010. Tyto stavby se v roce 2009 podílely na relativním výnosu daně z nemovitostí podílem ve výši 9% chaty a 2% příslušenství k nim, obytné domy necelých 13%. V roce 2010 došlo ke změně sazeb u těchto druhů staveb „J“ chaty k individuální rekreaci 6 Kč/m² a „K“ příslušenství ke stavbám k individuální rekreaci 2 Kč/m², čímž vzrostl podíl těchto staveb na relativním výnosu daně na 12% u chat a 3% u příslušenství k chatám, obytné domy 16%.

V Obci Zdelov tvoří stavby pro individuální rekreaci přes 30% staveb v obci, proto má zavedení koeficientu 1,5 na stavby k individuální rekreaci a příslušenství k nim dosti výrazný efekt. Obec profituje na těchto stavbách, které však z hlediska zastavěné plochy nejsou tak rozsáhlé, takže rekreanty příliš nezatíží, neboť jsou zpravidla z větších měst zvyklí na daleko vyšší odvody daně z nemovitostí. Trvale žijícím obyvatelům nezatěžuje sazby daně z nemovitostí vyššími než zákonnými koeficienty. U hospodářského stavení je téměř pravidlem, že za příslušenství k obytným domům stodoly, chlévy a seníky jejich vlastníci hradí několikanásobně vyšší daň než za obytnou část.

Obec Lípa nad Orlicí s 496 obyvateli má jako jedna z mála malých obcí velmi vysoký podíl staveb pro průmyslovou podnikatelskou činnost, jejichž podíl na relativním výnosu daně v roce 2009 činil 52%, obytné domy 4% a výrazně vysoký podíl orné půdy 20%. V roce 2010 činil podíl na relativním výnosu daně ze staveb pro průmyslovou podnikatelskou činnost 64%, obytné domy 5% a podíl orné půdy klesl na 12%.

6.3.3 Návrh na zvýšení výnosu daně z nemovitostí u obce do 1000 obyvatel

V obci Nová Ves, která je vyhlášenou rekreační oblastí se přímo nabízí možnost zvýšení výnosu daně z nemovitostí zatížením staveb k individuální rekreaci a příslušenství k těmto stavbám koeficientem 1,5, jako je tomu ve Zdelově. Břeh Novoveského rybníka je obklopen více než 100 chatami. V této obci se 132 obyvateli mírně převládají stavby pro individuální rekreaci nad stavbami pro trvalé bydlení a na relativním výnosu daně z nemovitostí v roce 2010 se stavby k individuální rekreaci podílely 23% a stavby pro bydlení necelými 11%.

6.3.4 Obce nad 6 000 obyvatel

Kostelec nad Orlicí je obcí s rozšířenou působností, která představuje nový typ obcí vykonávajících státní správu v přenesené působnosti v nejširším rozsahu. Obce s rozšířenou působností vznikly 1.1.2003 v rámci reformy územní veřejné správy. Městský úřad Kostelec nad Orlicí přebírá úřední činnosti po zaniklých okresních úřadech.

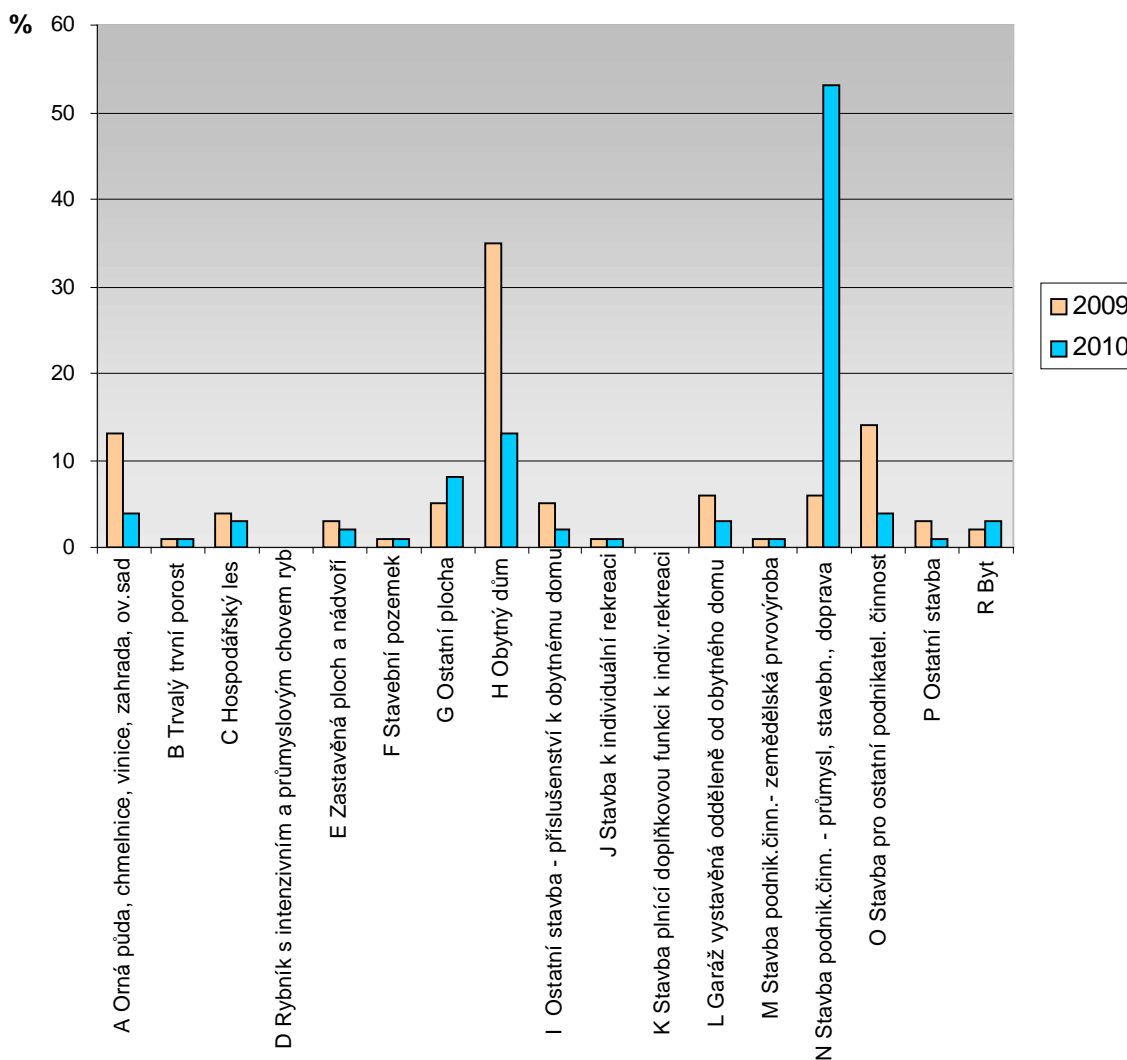
Tabulka č.5 vyjadřuje strukturu relativního výnosu daně z nemovitostí města Kostelec nad Orlicí v členění podle druhu nemovitostí za roky 2009 a 2010, vyjádřeno v %, a jeho následné zobrazení je zachyceno v grafu č.4.

Tabulka č. 5 Relativní výnos daně z nemovitostí dle druhu nemovitostí města Kostelec nad Orlicí v roce 2009 a 2010 v %

Název druhu nemovitosti	Výnos DNE 2009 v %	Výnos DNE 2010 v %	rozdíl výnosů v %
A Orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ov.sad	19	13	-6
B Trvalý travní porost	2	1	-1
C Hospodářský les	1	1	0
D Rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb	0	0	0
E Zastavěná plocha a nádvoří	1	1	0
F Stavební pozemek	0	0	0
G Ostatní plocha	2	3	1
H Obytný dům	16	19	3
I Ostatní stavba - příslušenství k obytnému domu	2	2	0
J Stavba k individuální rekreaci	1	1	0
K Stavba plnicí doplňkovou funkcí k indiv.rekreaci	0	0	0
L Garáž vystavěná odděleně od obytného domu	3	4	1
M Stavba podnik.činn.- zemědělská prvovýroba	0	0	0
N Stavba podnik.činn. - průmysl, stavebn., doprava	22	30	8
O Stavba pro ostatní podnikatel. činnost	23	15	-8
P Ostatní stavba	4	4	0
R Byt	4	6	2

Zdroj: Data z databáze ADIS Finančního úřadu v Kostelci nad Orlicí, zpracování vlastní (19.1.2011)

Graf č. 4 Relativní výnos daně z nemovitostí města Kostelec nad Orlicí v % v roce 2010 ve srovnání s rokem 2009



Zdroj: Data z databáze ADIS Finančního úřadu v Kostelci nad Orlicí, zpracování vlastní (19.1.2011)

Na relativním výnosu daně z nemovitostí v roce 2009 se stavby pro ostatní podnikatelskou činnost podílely 23%, stavby pro průmysl 22%, obytné domy 16% a pozemky orné půdy 19%. Změna sazeb daně v roce 2010, zdvojnásobení sazby daně u průmyslové výroby oproti ostatní podnikatelské činnosti, kde se sazba nezvedala, se promítla do změny struktury relativních výnosů. Nejvyšší podíl tvoří stavby pro průmysl 30%, podíl staveb pro ostatní podnikatelskou činnost klesl na 15%, obytné domy 19% a pozemky orné půdy 13%.

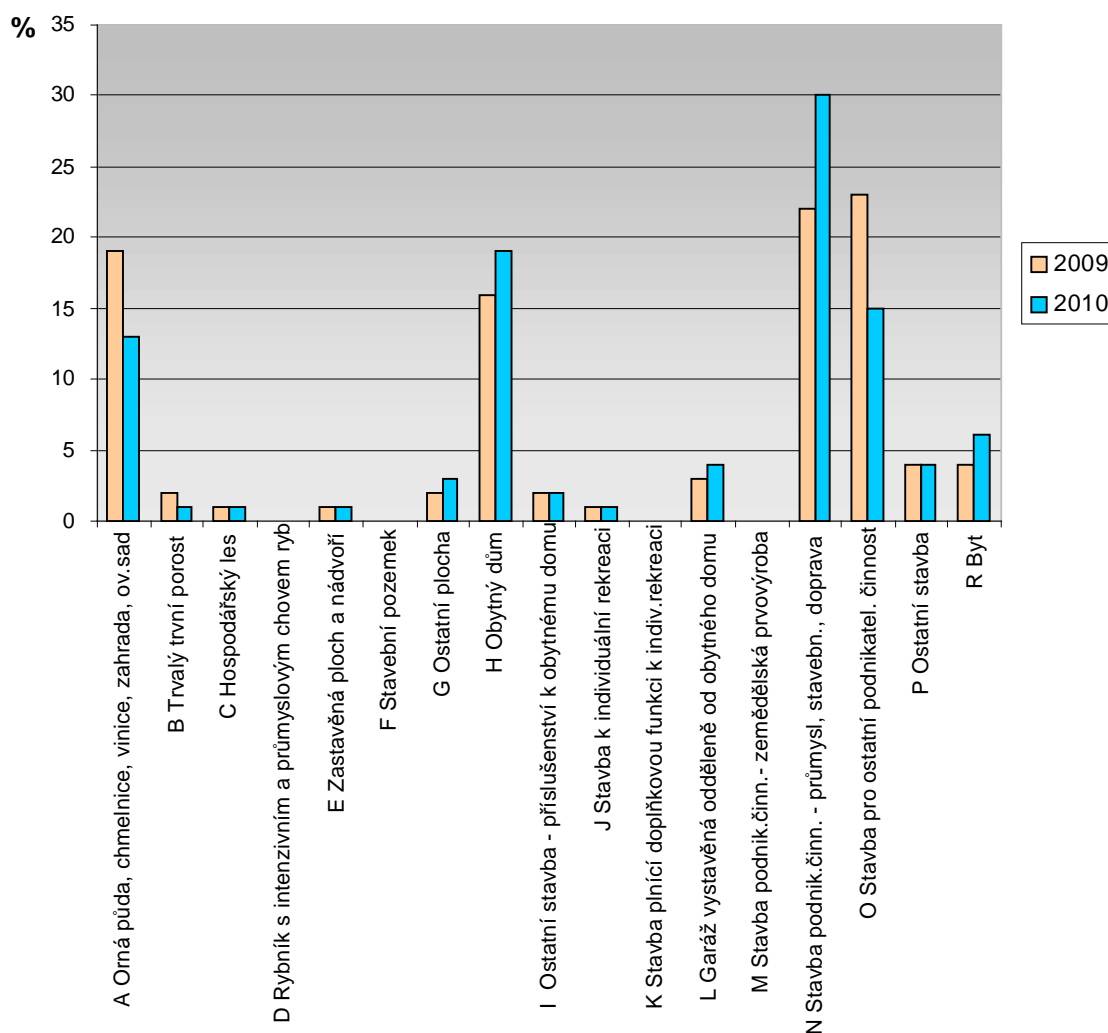
Týniště nad Orlicí je městem se 6 346 obyvateli. Průmyslová výroba mající hlavní podíl na tvorbě rozpočtu po řadu let ztratila své výhradní postavení vlivem konkurzních řízení velkých firem jako Elitex s.r.o. , Piana Týniště, a.s.. Největší podíl na relativním výnosu daně z nemovitostí v roce 2009 vytvořily stavby pro ostatní podnikatelskou činnost s podílem 34%, stavby pro průmysl 20%, obytné domy 11%. Zdvojnásobením sazby daně u průmyslové výroby v roce 2010 a zavedením koeficientu 1,5 podle §11 odst.3) pro tyto stavby se zvýšila základní sazba daně na 15 Kč/m² oproti ostatní podnikatelské činnosti se sazbou 10 Kč/m². Tato změna se zásadně promítla do změny struktury relativních výnosů za rok 2010. Nejvyšší podíl tvořily stavby pro průmysl 36%, ostatní podnikatelskou činnost 21%, obytné domy 10%, jak je uvedeno v tabulce č. 6 a grafu č. 5.

Tabulka č. 6 Relativní výnos daně z nemovitostí podle druhu nemovitostí města Týniště nad Orlicí v roce 2009 a 2010 v %

Název druhu nemovitosti	Výnos	Výnos	rozdíl výnosů v %
	DNE 2009 v %	DNE 2010 v %	
A Orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ov.sad	11	7	-4
B Trvalý trvní porost	3	2	-1
C Hospodářský les	4	3	-1
D Rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb	0	0	0
E Zastavěná ploch a nádvoří	2	2	0
F Stavební pozemek	0	0	0
G Ostatní plocha	3	4	1
H Obytný dům	11	10	-1
I Ostatní stavba - příslušenství k obytnému domu	2	2	0
J Stavba k individuální rekreaci	1	1	0
K Stavba plnicí doplňkovou funkci k indiv.rekreaci	0	0	0
L Garáž vystavěná odděleně od obytného domu	2	3	1
M Stavba podnik.činn.- zemědělská prvovýroba	1	2	1
N Stavba podnik.činn. - průmysl, stavebn., doprava	20	36	16
O Stavba pro ostatní podnikatel. činnost	34	21	-13
P Ostatní stavba	2	2	0
R Byt	4	5	1

Zdroj: Data z databáze ADIS Finančního úřadu v Kostelci nad Orlicí, zpracování vlastní (19.1.2011)

Graf č. 5 Relativní výnos daně z nemovitostí města Týniště nad Orlicí v % v roce 2010 ve srovnání s rokem 2009



Zdroj: Data z databáze ADIS Finančního úřadu v Kostelci nad Orlicí, zpracování vlastní (19.1.2011)

Porovnáním rozpočtů obcí v kategorii od 6 000 do 10 000 obyvatel, města Kostelec nad Orlicí (6 251 obyvatel) a města Týniště nad Orlicí (6 346 obyvatel) v roce 2009 a 2010 bylo zjištěno, že město Týniště nad Orlicí dosáhlo vyššího výnosu vzhledem k:

- rozdílné struktury nemovitostí
- stanovení koeficientu dle §11 odst.3) 1,5 na stavby M,N obecně závaznou vyhláškou vydanou v roce 2009 s platností od 1.1.2010.

Srovnáním výnosu v roce 2009:

Město Kostelec nad Orlicí 2 138 723 Kč

Město Týniště nad Orlicí 2 832 524 Kč

Rozdíl za rok 2009 činil 693 801 Kč

Srovnáním výnosu v roce 2010:

Město Kostelec nad Orlicí 3 391 693 Kč

Město Týniště nad Orlicí 3 731 627 Kč

Rozdíl za rok 2010 činil 339 934 Kč

Město Kostelec nad Orlicí vydalo OZV vyhlášku a stanovilo pro rok 2011 místní koeficient ve výši 2. Srovnání obcí z hlediska výnosu daně z nemovitostí v roce 2012 ukáže, jak výrazně se toto rozhodnutí promítne do výše výnosu daně z nemovitostí.

6.3.5 SWOT analýza

Při zhodnocení vlivu daně z nemovitostí z hlediska celkové skladby rozpočtu obce se podíl daně z nemovitostí na celkových příjmech obecních rozpočtů pohybuje v průměru okolo 5%. U malých obcí do 100 obyvatel může dosahovat podíl daně z nemovitostí 20 - 30% rozpočtu obce.

V pravomoci obcí je možnost ovlivnit výši rozpočtu změnami koeficientů v dani z nemovitostí, provedenými na základě OZV k dani z nemovitostí. Zvážení silných, ale i slabých stránek přínosu daně z nemovitostí do rozpočtu obce, příležitostí a ohrožení výše výnosu daně z nemovitostí je navrženo ve SWOT analýze.

Ø Silné stránky

§ Obec má možnost ovlivnit zatížení jednotlivých druhů nemovitostí koeficientem 1,5, např. na stavby k individuální rekreaci. Tímto krokem se daňově zatíží převážně stavby rekreatantů nebydlících v obci trvale, a nikoliv obyvatel obce. Rozhodující je, kolik staveb k individuální rekreaci se v územním obvodu obce nachází, aby změna znatelně ovlivnila výši rozpočtu obce. Lze zavést koeficient 1,5 na stavby pro podnikatelskou činnost, ovšem je třeba zvážit otázku, zda navýšení sazby je pro firmy ještě únosné.

- § Možnost zvolit místní koeficient dle §12 na všechny nemovitosti s výjimkou zemědělských pozemků je nejrazantnějším způsobem zvýšení rozpočtu obce.
- § Stabilní výnos daně z nemovitostí není ovlivněn výkyvy ekonomiky - hospodářskou krizí (zajišťují pevné sazby).
- § Snadno zjistitelný odhad předpokládaného výnosu do rozpočtu obce dle struktury zastoupení jednotlivých druhů nemovitostí v obci.
- § Minimální možnost daňových úniků ve srovnání s ostatními daněmi vzhledem k průkaznosti vlastnictví dle listu vlastnictví v katastru nemovitostí.

Ø Slabé stránky

- § Místní koeficient dle §12 jehož nevýhodou je plošné zavedení, které zatíží i sociálně slabé občany a místní části obce s horší infrastrukturou.
- § Podcenění možnosti ovlivnění výše inkasa daně z nemovitostí.
- § Nedostatek odborně kvalifikovaných pracovních sil, bez znalostí z daňové oblasti.
- § Nedostatečně provedený, nekvalitní odhad výnosu daně z nemovitostí.

Ø Příležitosti

- § Změna systému výpočtu daně z nemovitostí, např. z odhadní ceny nemovitostí (lépe vystihující opotřebení a stáří stavby).
- § Snížení administrativní náročnosti výpočtu daně a zvýšení efektivity při výběru daně správcem daně (např. zvýšením počtu místních šetření v terénu, které odhalí nesrovnalosti v zařazení nemovitostí v daňovém přiznání).
- § Rozšíření spolupráce se stavebními a katastrálními úřady (např. informace o vydaných stavebních a kolaudačních rozhodnutích, o zápisu rozestavěné a kolaudované stavby do katastru nemovitostí - majících vliv na vyměření správné výše daňové povinnosti).
- § Změny právních norem vedoucí k posílení právní jistoty při výběru daně z nemovitostí.

V zákoně o dani z nemovitostí je hned několik výkladových nejasností, kde by se změnou zákona dalo napomoci vyššímu výběru daně. Například v § 4 odst. 1b) zákon o dani z nemovitostí uvádí, že od daně jsou osvobozeny pozemky ve vlastnictví té obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí. Úmyslem zákonodárce je logicky vyloučit z placení daně z nemovitostí obec, neboť by platila ze svého rozpočtu po přerozdělení opět do svého rozpočtu. Ovšem zákon dále neřeší pronájem obecního majetku a neukládá povinnost hradit daň nájemci, kterému obec svůj majetek pronajala převážně k podnikatelské činnosti. Tímto je obec krácena na dani z nemovitostí, na rozdíl od majetku ve vlastnictví státu a pozemků spravovaných Pozemkovým fondem České republiky, u nichž je v případě pronájmu dle § 3 odst. 2 zákona poplatníkem daně nájemce.

Ø Ohrožení

- § Judikatura Nejvyššího správního soudu, např. změnou výkladu ostatních ploch, které byly dříve zařazovány do daňových příznání, jako stavby (pro jejich pevné spojení se zemským povrchem) s vyšší daňovou sazbou 10 Kč/m², nyní uváděné jako pozemky ostatních ploch se sazbou daně 0,20 Kč/m².
- § Přístup správce daně, potřeba zvýšení motivace ke kontrolám a doměřování daně z nemovitostí (omezený počet pracovníků a stoupající administrativní náročnost).

Postupná obnova katastrálních operátů a změna pozemků ve zjednodušené evidenci na druhově určené pozemky v návaznosti na §3 zákona o dani z nemovitostí (poplatníkem daně je vlastník, nikoliv uživatel) vede k velkému snížení daňové povinnosti u subjektů hospodařících na pronajaté zemědělské půdě. Špatná informovanost poplatníků daně, kteří se často ani nedozvědí o obnově katastrálního operátu a o své povinnosti podat příznání k dani z nemovitostí, vede ke skluzu ve vyměření daně. Zákonná lhůta pro doměření je tříletá. Z praxe je daň zpravidla doměřena do jednoho roku, na základě provedené kontroly všech listů vlastnictví v katastrálních územích po digitalizaci. V místní příslušnosti Finančního úřadu v Kostelci nad Orlicí, který spravuje na dani z nemovitostí přes 10 000 poplatníků, byla obnova katastrálního operátu provedena v roce 2009 u tří a v roce 2010 u devíti katastrálních území.

7 Diskuse

Na základě zákona o stabilizaci veřejných rozpočtů byla schválena novela zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí účinná od 1.1.2010. Cílem bakalářské práce bylo na základě analýzy vyhodnotit změnu výnosu daně z nemovitostí v roce 2010 a potvrdit či vyvrátit stanovené hypotézy:

Hypotéza č. 1: Výnos daně z nemovitostí výrazně posílil příjmy rozpočtů všech obcí v místní příslušnosti Finančního úřadu v Kostelci nad Orlicí.

Hypotéza č. 1 byla vyvrácena.

Ze srovnání procentního nárůstu výnosů daně z nemovitostí v roce 2010 oproti roku 2009 uvedeného v tabulce č. 3 byl prokázán u většiny malých obcí (do 500 obyvatel) nárůst výnosu pouze v rozmezí od 18% do 30%. Obec Kostelecké Horky a obec Krehleby 18%, obec Chleny 23%, obec Tutleky 25%, obec Vrbice 26%, obec Hřibiny – Ledská 27%, obec Borovnice 29%. Naopak nárůst výnosů daně z nemovitostí u větších obcí nad 1 000 obyvatel byl mnohem výraznější, jako např. obec Albrechtice nad Orlicí 62%, Častolovice 84%, město Borohrádek 215% (ovlivněno místním koeficientem 2), což vyplývá především z vyššího zastoupení staveb pro podnikání na území těchto obcí. Oproti tomu obec Doudleby nad Orlicí pouze 33% vzhledem k rozšířené zemědělské výrobě na území obce (katastry Vyhnánov a Doudleby nad Orlicí s nejvyšší průměrnou cenou zemědělské půdy 9,57 Kč/m²) a nízkým podílem staveb průmyslové a ostatní podnikatelské činnosti. Obec Čermná nad Orlicí také nižší nárůst jen 36% (na největší průmyslovou firmu Danubia spol. s r.o. v roce 2010 prohlášen konkurz), struktura nemovitostí také se zaměřením na zemědělskou výrobu (např. SMETANA EKO s.r.o.).

Hypotéza č. 2: Výnos daně z nemovitostí výrazně posílil příjmy rozpočtů pouze velkých obcí nad 6 000 obyvatel v místní příslušnosti Finančního úřadu v Kostelci nad Orlicí.

Hypotéza č. 2 nemohla být potvrzena ani vyvrácena, vzhledem k malému vzorku obcí. V této kategorii jsou pouze dvě obce, a to město Kostelec nad Orlicí, kterému se výnos daně z nemovitostí zvýšil o 59% a město Týniště nad Orlicí zvýšení pouze o 32%. Město Kostelec nad Orlicí dosáhlo vyššího výnosu vzhledem k rozvinutější síti služeb a zastoupení staveb pro podnikatelskou činnost v průmyslu podílem 30% a ostatní podnikatelskou činností podílem 15% na struktuře relativních příjmů v roce 2010 uvedených v tabulce č. 5.

Město Týniště nad Orlicí zavedlo s účinností od 1.1.2010 koeficient 1,5 podle §11 odst.3) na stavby zemědělské a průmyslové výroby. Tato změna se promítla do změny struktury relativních výnosů za rok 2010, kde nejvyšší podíl vytvořily stavby pro průmysl 36% (vzhledem k sazbě daně 15 Kč/m²), stavby pro ostatní podnikatelskou činnost 21%, přesto však celkový nárůst výnosu činil pouze 32% vzhledem k nižšímu zastoupení těchto staveb na území obce než je u města Kostelec nad Orlicí.

Hypotéza č. 3: Výnos daně z nemovitostí neposílil výrazně příjmy rozpočtů malých obcí do 1 000 obyvatel v místní příslušnosti Finančního úřadu v Kostelci nad Orlicí.

Hypotéza č. 3 byla potvrzena. Malé obce vzhledem ke struktuře nemovitostí na svém katastrálním území neovlivní razantně výnos daně z nemovitostí ani zavedením místního koeficientu. Na zemědělské pozemky, které se u malých obcí podílejí na relativním výnosu daně 15 až 20 %, se místní koeficient neuplatňuje. Zatížení všech staveb na území obce nepřinese výrazný nárůst do rozpočtu obce, neboť se bude týkat převážně staveb pro bydlení a příslušenství k nim zdaněné nižší daňovou sazbou než stavby podnikatelské.

Z hlediska zvyšování daně z nemovitostí je třeba brát ohled na rozdílné sociální zázemí, úroveň služeb, možnosti volby zaměstnání a s tím spojenou výši příjmů obyvatel malých obcí (zaměstnání v zemědělství, dojíždění za prací). Zdůvodnění zvýšení daně není lehkým úkolem pro zastupitelstvo obce, a to vzhledem k bližším sousedským vztahům na malé obci. Obec musí zvážit na co daňové prostředky vynaloží, jaký užitek svým obyvatelům poskytne. Zda zkvalitní veřejné služby (např. plynofikace, čistička odpadních vod), anebo použije prostředky na vyrovnání schodkového rozpočtu.

Dílčím cílem práce bylo prozkoumat, jak obce v místní příslušnosti Finančního úřadu v Kostelci nad Orlicí využily nových pravomocí svěřených jim zákonem o dani z nemovitostí. Z celkového počtu 22 obcí využilo možnosti stanovit místní koeficient pouze město Borohrádek. Místní koeficient ve výši dva výrazně ovlivnil nárůst výnosu daně z nemovitostí v roce 2010 oproti roku 2009 o 215%, tj. o 2 035 395,- Kč. Město Týniště nad Orlicí zatížilo koeficientem 1,5 podle §11 odst.3) stavby pro podnikání v zemědělské prvovýrobě a průmyslové výrobě. Tento koeficient také ovlivnil nárůst výnosu daně z nemovitostí, ale ne tak významně, neboť zastoupení těchto staveb zejména pro průmysl není tak výrazné.

8 Závěr

Ve vztahu k obcím vyvstávají dva hlavní problémy. Stále větší požadavek na množství peněz a na jiné rozdělení peněz mezi obce malé a velké. Obcím by kromě příspěvku na státní správu v přenesené působnosti pomohl vyšší podíl přímých vlastních zdrojů a rozšíření spektra sdílených daní nebo zvýšení procenta ze sdílených daní. V souvislosti s hospodářskou krizí je zaznamenán pokles výběru daní DPFO a DPPO, který nepříznivě zasahuje do rozpočtů obcí. Obce by se měly snažit udržet své rozpočty vyrovnané.

Na základě výsledků provedené analýzy srovnání obcí v jednotlivých kategoriích dle počtu obyvatel jednoznačně vyplývá, že výnos daně z nemovitostí je nerovnoměrně rozložen. Významně jej ovlivňuje struktura jednotlivých druhů nemovitostí, včetně procentního zastoupení staveb pro podnikatelskou činnost s vyšší daňovou sazbou. Větší města mají výraznější nárůst inkasa vzhledem k průmyslovým podnikům a stavbám pro ostatní podnikatelskou činnost se základní sazbou 10 Kč/m² a vyšším zastoupením pozemků zastavěných ploch a ostatních ploch. Oproti nim malé obce do 1 000 obyvatel, kde převažuje zástavba rodinných domů a staveb pro zemědělskou prvovýrobu s nejnižší sazbou daně 2 Kč/m² a zemědělské pozemky, mají výrazně nižší výnos daně z nemovitostí.

Z hlediska ovlivnění struktury rozložení jednotlivých druhů nemovitostí je možnost zásahu obcí omezena pouze na nepřímou podporu podnikání na území obce, např. kvalitní dopravní infrastrukturou, snahou prosazovat zájmy podnikatelů, např. při rozšiřování podnikatelské činnosti. Obec ze zákona má pečovat o všestranný rozvoj svého území a snažit se vytvářet podmínky pro uspokojování potřeb svých občanů zejména v oblasti bydlení, zdravotní péče, výchovy a vzdělání, ochrany životního prostředí a veřejného pořádku, společenského a kulturního rozvoje obce.

Obec, která zavede místní koeficient, aby vylepšila příjmovou stránku svého rozpočtu, tímto krokem však paradoxně nejvíce zatíží právě podnikatelské subjekty s nejvyšší daňovou sazbou. Proto je nezbytné provést skutečně kvalifikovaný odhad předpokládaného výnosu daně a důsledků těchto změn na podnikatelské subjekty. Zejména pro drobné podnikatele s omezenou výší výroby a jen několika málo zaměstnanci by byla neuváženě vysoká sazba daně likvidační. Daně snižují disponibilní příjmy daňových subjektů. Vysoká míra zdanění nemusí vždy vést k maximalizaci příjmů do veřejných rozpočtů, ale může mít za následek pokles daňového výnosu.

9 Seznam použitých zdrojů

Literatura

- JANKŮ, Martin. *Nemovitosti koupě, prodej a další právní vztahy*. 2. vyd. Brno: Computer Press, 2007, 280 s. ISBN 978-80-251-1499-5
- KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí po novele*. 7. vyd. Praha: Linde, 2002, 419 s. ISBN 80-7201-332-7
- MF ČR, *Výroční zpráva české daňové správy*. Praha, 2009, 74 s. ISBN 978-80-85045-37-6
- PEKOVÁ, Jitka. *Hospodaření obcí a rozpočet*. 1. vyd. Praha: Codex Bohemia, 1997, 296 s. ISBN 80-85963-34-5
- PEKOVÁ, Jitka, PILNÝ, Jaroslav. *Veřejná správa a finance*, 1. vyd. Praha: Codex Bohemia, 1998, 304 s. ISBN 80-85963-85-X
- ŠIROKÝ, Jan. *Daňové teorie. S praktickou aplikací*, 1.vyd. Praha: C. H. Beck., 2003, 249 s. ISBN 80-7179-413-9

Internetové zdroje

- DUDA, Milan.(zprac.). Český právnícký publikační a informační prostor: *Samostatná a přenesená působnost obce*. [on-line]. 2002, [cit. 2010-08-14]. Dostupný z [www: <http://spravni.juristic.cz/154292/clanek/spravni2>](http://spravni.juristic.cz/154292/clanek/spravni2)
- PEKOVÁ, J., PILNÝ, J., JETMAR, M., *Automatizovaný systém právních informací (ASPI): Rozpočtová soustava*. systém ASPI, 2008, [cit. 2010-07-14]. Dostupný z [www: <http://www.mfcr.cz/>](http://www.mfcr.cz/)
- MF ČR: *Daňové příjmy rozpočtů krajů a obcí plynoucí z celostátního hrubého výnosu daní podle počtu obyvatel*. [on-line]. 2010, [cit. 2010-07-15]. Dostupný z [www: <http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/dane_poplatky_381.html?year=0>](http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/dane_poplatky_381.html?year=0)
- MF ČR: *Loterie. Komentář k přehledu výsledků za rok 2009*. [on-line]. 2010, [cit. 2010-08-16]. Dostupný z [www: <http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/loterie_statitika_56217.html>](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/loterie_statitika_56217.html)

<http://cds.mfer.cz/>

<http://epodpora.mfer.cz/>

<http://katastr.cuzk.cz/>

<http://spravni.juristic.cz/>

<http://www.mfer.cz/>

<http://zakony-online.cz>

Právní předpisy

Občanský zákoník č.40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení daní, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů

Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Rozdělení pozemků podle druhů a sazby daně platné pro rok 2009 a 2010

Tabulka č. 2: Rozdělení staveb podle druhů a sazby daně platné pro rok 2009 a 2010

Tabulka č. 3: Přehled předpokládaných příjmů daně z nemovitostí za rok 2009 a 2010 v Kč obcí v místní příslušnosti Finančního úřadu v Kostelci nad Orlicí

Tabulka č. 4: Relativní výnosy daně z nemovitostí podle druhu nemovitostí v obci Albrechtice nad Orlicí a městě Borohrádek v roce 2010 v %

Tabulka č. 5: Relativní výnos daně z nemovitostí podle druhu nemovitostí města Kostelec nad Orlicí v roce 2009 a 2010 v %

Tabulka č. 6: Relativní výnos daně z nemovitostí podle druhu nemovitostí města Týniště nad Orlicí v roce 2009 a 2010 v %

Seznam grafů

Graf č. 1: Předpokládané příjmy daně z nemovitostí za roky 2009 a 2010 v Kč

(členěné podle názvu obce)

Graf č. 2: Procentní nárůst předpokládaných příjmů daně z nemovitostí v roce 2010 ve

srovnání s rokem 2009 v Kč (členěné podle názvu obce)

Graf č. 3: Podíl relativních výnosů daně z nemovitostí dle druhu nemovitosti na celkovém

výnosu v obci Albrechtice nad Orlicí a městě Borohrádek v roce 2010 v %

Graf č. 4: Relativní výnos daně z nemovitostí města Kostelec nad Orlicí v % v roce 2010

ve srovnání s rokem 2009

Graf č. 5: Relativní výnos daně z nemovitostí města Týniště nad Orlicí v % v roce 2010 ve

srovnání s rokem 2009

Seznam použitých zkratk

BPEJ bonitovaná půdně ekologická jednotka

ČR Česká republika

DPFO daň z příjmu fyzických osob

DPH daň z přidané hodnoty

DPPO daň z příjmu právnických osob

OZV obecně závazná vyhláška

10 Přílohy

Příloha č. 1: Seznam obcí místně příslušných k Finančnímu úřadu v Kostelci nad Orlicí

Příloha č. 2: Mapa Kostelce nad Orlicí

Příloha č. 3: Správní obvod obce s rozšířenou působností

Příloha č. 4: Schválený rozpočet města Kostelec nad Orlicí na rok 2010

Příloha č. 5: Obecně závazná vyhláška města Kostelec nad Orlicí o stanovení místního koeficientu pro výpočet daně z nemovitostí

Příloha č. 1 Seznam obcí v územní působnosti Finančního úřadu v Kostelci nad Orlicí

Název obce	počet obyvatel v roce 2009
Albrechtice nad Orlicí	1033
Bolehošť	566
Borohrádek	2121
Borovnice	378
Častolovice	1662
Čermná nad Orlicí	1033
Čestice	566
Doudleby nad Orlicí	1900
Hřibiny-Ledská	363
Chleny	232
Kostelec nad Orlicí	6251
Kostelecké Horky	139
Krchleby	86
Lípa nad Orlicí	496
Nová Ves	132
Olešnice	434
Svídnice	188
Tutleky	362
Týniště nad Orlicí	6346
Vrbice	128
Zdelov	225
Ždár nad Orlicí	440

Zdroj: databáze finančního úřadu v Kostelci nad Orlicí, zpracování vlastní, 20.1.2011

Příloha č. 2 Mapa Kostelce nad Orlicí



Zdroj : <http://www.mapy.cz/> - mm=ZTtTcP@x=137104384@y=136108032@z=10, 21.3.2011

Příloha č. 3 Správní obvod obce s rozšířenou působností



Zdroj: <http://www.kostelecno.cz/>, 20.2.2011

Příloha č. 4 Schválený rozpočet města Kostelec nad Orlicí na rok 2010

Město Kostelec nad Orlicí

Schválený rozpočet města Kostelec nad Orlicí na rok 2010, který byl schválen na zasedání Zastupitelstva města dne 1.2.2010

Schválený rozpočet města Kostelec nad Orlicí na rok 2010

v tis. Kč

1.	Daňové příjmy	58 058,07
2.	Nedaňové příjmy	11 077,84
3.	Kapitálové příjmy	11 252,43
4.	Přijaté dotace	20 478,56
Příjmy celkem		100 866,90
5.	Běžné výdaje	97 012,25
6.	Kapitálové výdaje	16 635,62
Výdaje celkem		113 647,87
Saldo = příjmy minus výdaje		-12 780,97
7.	Financování	12 780,97

Město Kostelec nad Orlicí

Schválený rozpočet města Kostelec nad Orlicí na rok 2010, který byl schválen na zasedání Zastupitelstva

města dne 1.2.2010.

1. Daňové příjmy	v tis. Kč
DPH	18 500,00
Daň z příjmů právnických osob	10 030,08
Daň z příjmů fyzických osob	12 247,18
Daň z příjmů právnických osob - obec	4 900,00
Daň z nemovitostí	2 866,00
Správní poplatky	4 659,00
Převod za odnětí půdy ze ZDF	43,81
Místní poplatek za komunální odpad	2 770,00
Místní poplatek za psy	340,00
Místní poplatek za užívání veřejného prostranství	105,00
Místní poplatek za provoz výherních hracích přístrojů	800,00
Místní poplatek ze vstupného	12,00
Místní poplatek - lázeňský a rekreační pobyt	10,00
Místní poplatek z ubytovací kapacity	25,00
Odvod výtěžku z provozu loterií	750,00
Daňové příjmy celkem	58 058,07

2. Nedaňové příjmy	v tis. Kč
Lesní hospodářství	409,00
Pitná voda - AQUA SERVIS	1 564,85
Nájemné z nebytových prostor	3 881,69
Zpravodaj - inzerce	40,60
Podíl města v bytovém družstvu	139,70
Bytové hospodářství - nájemné	151,76
Služby Městské knihovny	65,00
Služby Pečovatelské služby	800,00
Služby Městského úřadu	100,00
Příjmy z kulturních akcí	60,00
Prodej propagačních materiálů	3,00
Přijatý úrok z vkladů na účtech	200,00
Příjmy z pronájmu pozemků	131,58
Příjmy z pronájmu reklamních ploch	149,38
Příjmy z pokut	900,00
Příjmy ze sportovišť	26,28
Příjmy z úhrad dobývacího prostoru	10,00
Příjmy - dividendy	200,00
Příjmy - parkovací automaty	320,00
Převod z hospodářské činnosti města	1 200,00
Odpady - likvidace plastů	500,00
Splátka půjčky Sdružení Kozoderská lípa	225,00
Nedaňové příjmy celkem	11 077,84

3. Kapitálové příjmy	v tis. Kč
Prodej bytů	8617,95
Prodej ost. nemovitostí	2032,98
Prodej pozemků	601,5
Kapitálové příjmy celkem	11 252,43

Město Kostelec nad Orlicí

Schválený rozpočet města Kostelec nad Orlicí na rok 2010, který byl schválen na zasedání Zastupitelst
města dne 1.2.2010

4. Přijaté dotace	v tis. Kč
Ze státního rozpočtu:	
na výkon státní správy	19 488,50
na školství	990,06
Přijaté dotace celkem	20 478,56

5. Běžné výdaje	v tis. Kč
Příspěvek na obědy žákům - MŠ, ZŠ, SŠ - ADEVA	2 850,00
Příspěvek na provoz - ZŠ Gutha Jarkovského	3 573,00
Příspěvek na provoz - MŠ Mánesova	890,00
Příspěvek na provoz - MŠ Krupkova	722,50
Příspěvek na provoz - DDM	360,00
Příspěvek na provoz - Rabštejn	750,00
Příspěvek na provoz - FC Kostelec	150,00
Příspěvek na provoz - SK Klackaři	150,00
Příspěvek na provoz - TJ SOKOL	250,00
Příspěvek na provoz - RTIC	400,00
Příspěvek na provoz - TJ SOKOL - odd. stol. tenisu	30,00
Příspěvek na provoz - Sportovní klub Turista, Kostelec	3,50
Příspěvek na provoz - Smíšený sbor Orlice	7,50
Příspěvek na provoz - OS Cvrček	60,00
Příspěvek na provoz - Český zahrádkářský svaz	3,50
Příspěvek na provoz - Svaz postižených civilizačními chorobami	15,00
Příspěvek na provoz - Farní charita Rychnov	40,00
Příspěvek na provoz - Centrum pro zdravotně postižené KH kraje (RK)	3,50
Příspěvek na provoz - Centrum sociální pomoci a služeb (HK)	45,00
Příspěvek na provoz - CEMA Žamberk	23,00
Příspěvek na provoz - Diakonie Broumov	3,00
Příspěvek na provoz - ORION OS, RK - na osobní asistenci	20,00
Příspěvek na provoz - ORION OS, RK - na služby pro rodiny s dětmi	10,00
Příspěvek na provoz - LAXUS HK	25,00
Příspěvek na provoz - EMAUZY RK	15,00
Příspěvek na provoz - Hospic Anežky České, Červený Kostelec	3,50
Příspěvek na provoz - Útulak pro psy, Lukavice	60,00
Příspěvek na provoz - Mažoretky Kostelec	20,00
Příspěvek na provoz - SK Tigers	25,00
Příspěvek na provoz - TJ SOKOL K. Lhota	12,00
Příspěvek na provoz - Junák	8,00
Příspěvek na provoz - tenisté	15,00
Příspěvek na provoz - Sport klub Senior	3,00
Příspěvek na provoz - Geriatrické centrum Týniště	35,00
Příspěvek na provoz - Kynologická organizace	3,00
Příspěvek na provoz - AUDIS BUS - dovoz dětí do MŠ Chleny	72,00
Členský příspěvek - DSO Orlice	124,00
Členský příspěvek - Euroregion	25,00
Členský příspěvek - Svaz měst a obcí	16,20
Příspěvek - hospodářská komora	5,00

Město Kostelec nad Orlicí

Schválený rozpočet města Kostelec nad Orlicí na rok 2010, který byl schválen na zasedání Zastupitelstva města dne 1.2.2010

Příspěvek - BESIP		3,00
Městská policie		4 514,86
Hasiči město		1 262,50
Hasiči Skála		54,80
Hasiči K. Lhota		76,00
Pečovatelská služba		4 062,01
Domovinka		418,04
Klub důchodců		120,20
Městská knihovna		1 809,05
Mezinárodní spolupráce		400,00
Propagace města		100,00
Náklady na Zpravodaj		272,00
Obnova a restaurování památek		200,00
Kulturní akce		337,50
Grant - volnočasové aktivity		300,00
Expozice - Nový zámek		380,00
Technické služby - nákup služeb:	WC	360,00
	veřejné osvětlení	700,00
	veřejná zeleň	450,00
	úklid chodníků a ulic	730,00
	ruční sběr odpadků	460,00
	úklid odpadkových košů	500,00
	svoz plastů, skla a papíru	450,00
	svoz kontejnerů	40,00
	provoz sběrného dvora	100,00
	ořez stromů	80,00
	sekání trávy	1 100,00
	hrabání a úklid listí	200,00
	úklid komunikací v zimě	700,00
	ostatní služby	60,00
	opravy chodníků a mobiliáře	180,00
Svoz komunálního odpadu		3 350,00
El. energie - veřejné osvětlení		1 100,00
Sociální dávky - poštovné		189,00
Úroky z úvěru		800,00
Poplatky bance za vedení bankovních účtů		170,00
Daň z příjmů za město		4 900,00
Daňové povinnosti města		1 000,00
Správa - informační systémy		6 055,00
Státní správa a samospráva		40 468,82
Hospodářská činnost - dotace na teplo		700,00
Zastupitelstvo		2 530,00
Havárie - rezerva		1 100,00
Opravy a služby		2 803,27
Vratky nevyčerpaných dotací na soc. dávky z r. 2009		600,00
Běžné výdaje celkem		97 012,25

Město Kostelec nad Orlicí

Schválený rozpočet města Kostelec nad Orlicí na rok 2010, který byl schválen na zasedání Zastupitelstva města dne 1.2.2010

6. Kapitálové výdaje	v tis. Kč
MŠ Chleny - příspěvek na vybavení třídy	100,00
Nákup kanalizace a vodovodu - Ul. Nerudova	147,00
Výkup nemovitostí, věcná břemena	200,00
Filtrační stanice Na Tabulkách	137,00
Kanalizace ul. Jelínkova	65,00
Změna územního plánu	300,00
Nákup nemovitosti - ul. Komenského	1 400,00
Kanalizace Sever	1 000,00
ZŠ Skála - výdejna obědů	1 500,00
MŠ Mánesova - zateplení	1 824,62
Zahradní, Kodytkova - doplatek investice z r. 2009	3 500,00
Bezbariérový chodník - Okružka směr k SZŠ	2 000,00
Ekologické středisko K. Lhota	957,00
Nová herní sestava - hřiště	100,00
Vklad do TS na pokrytí ztráty z min. let	200,00
Půjčka - Sdružení Kozoderská Lípa	225,00
Výměna teplovodu - ul. Solnická	1 200,00
Výpočetní technika - MěÚ	1 700,00
Hasiči město - nákup zařízení	80,00
Kapitálové výdaje celkem	16 635,62

7. Financování	v tis. Kč
Splátky úvěru - budova MěÚ	-3 333,60
Splátky úvěru - kanalizace Skála	-1 428,00
Splátky úvěru - vozidla MěÚ	-279,34
Změna stavu na základním běžném účtu	2 600,00
Revolvingový úvěr	5 000,00
Úvěr na investiční akce realizované v r. 2010	10 221,90
Financování celkem	12 780,96

Zdroj: http://www.kostelecno.cz/soubory/rozpocet/rozpocet_2010.pdf, 20.2.2011

Příloha č. 5 Obecně závazná vyhláška města Kostelec nad Orlicí o stanovení místního koeficientu pro výpočet daně z nemovitostí

Město Kostelec nad Orlicí

**Obecně závazná vyhláška číslo 5/2010,
o stanovení místního koeficientu pro výpočet daně z nemovitostí**

Zastupitelstvo města Kostelec nad Orlicí se dne 28. června 2010 usneslo vydat na základě § 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a § 84 odst. 2 písm. h) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, tuto obecně závaznou vyhlášku:

**Článek 1
Místní koeficient**

Na území města Kostelec nad Orlicí a místních částí Kostelecká Lhota, Koryta a Kozodry se stanovuje místní koeficient, kterým se násobí daňová povinnost poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, staveb, samostatných nebytových prostorů a za byty, popřípadě jejich soubory, ve výši **2**.

**Článek 2
Účinnost**

Tato obecně závazná vyhláška nabývá účinnosti dnem 1.1.2011.

Vyvěšeno dne : 01.07.2010

Sejmuto dne : 19.07.2010

DOPRAVA

MĚSTO Kostelec n. Orl. 517 41 p. Kostelec n. Orl. okr. Rychnov n. Kn. -17-

Ing. Ivana Červinková v.r.
starostka města

Ing. Irena Weissarová v.r.
místostarostka

Zdroj: <http://www.kostelecno.cz/soubory/vyhlasiky-narizeni/OZV-5-2010.pdf>