

Předkládá: Ing. Mgr. Jan Mochťák, Česká pirátská strana

Zpracoval(i): Ing. Mgr. Jan Mochťák, Česká pirátská strana

Zasedání Zastupitelstva města Prostějova konané dne 23. února 2026

Název materiálu: Podnět k vypracování podkladové dokumentace pro cílenou úpravu koeficientů daně z nemovitých věcí jako strategického nástroje pro rozvoj města, kompenzaci externích zátěží a zajištění dlouhodobé stability rozpočtu

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Prostějova

ukládá

Radě města zajistit:

1. **Vypracování analytické dokumentace**, která mapuje náklady vyvolané specifickými kategoriemi nemovitostí (průmyslové areály, logistická centra, třídící linky, problémové ubytovny a objekty atd.) na infrastrukturu, životní prostředí a veřejný pořádek. **Termín: 31. 12. 2026**
2. **Využití této dokumentace jako podkladu pro otevřený a věcný dialog** s dotčenými subjekty (významní plátcí, investoři v oblasti odpadového hospodářství) s cílem vysvětlit nezbytnost spoluúčasti na sanaci zátěže území a hledat konsenzuální řešení před finálním rozhodnutím. **Termín: 30. 4. 2027**
3. **Potenciální zpracování návrhu obecně závazné vyhlášky (OZV)** pro skupiny nemovitých věcí a **potenciálního návrhu opatření obecné povahy (OOP)** pro konkrétní parcely tak, aby byla zajištěna jejich plná legislativní ukotvenost pro účinnost od 1. 1. 2028. **Termín: 31. 4. 2027**
4. **Provedení externího právního auditu** navržených opatření se zaměřením na aktuální judikaturu Nejvyššího správního soudu, aby se minimalizovala šance pro úspěšné napadení zavedených změn dotčenými subjekty. **Termín: 15. 5. 2027**
5. **Předložení finální dopadové studie** zastupitelstvu, která propojí nové daňové příjmy s konkrétními etapami financování strategických staveb (krytý bazén, KASC, Místní nádraží) a údržbou dopravní infrastruktury. **Termín: 15. 6. 2027**

Podpisy			
Předkladatel	Ing. Mgr. Jan Mochťák Česká pirátská strana	1. 2. 2026	
Zpracovatel (é)	Ing. Mgr. Jan Mochťák Česká pirátská strana	1. 2. 2026	

Důvodová zpráva

Předkládaný materiál reaguje na kumulaci negativních vnějších vlivů na rozpočet města Prostějova. Cílem navrhovaných změn není plošné zvyšování zátěže občanů, ale spravedlivá **internalizace nákladů** u subjektů, které prokazatelně čerpají veřejné statky nebo nadměrně zatěžují své okolí. Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, nově umožňuje obcím pracovat s tzv. **místním koeficientem** ve velmi širokém a flexibilním rozmezí **0,5 až 5,0**. Tato variabilita dovoluje daň nejen výrazně zvýšit, ale v odůvodněných případech ji i snížit, což městu dává efektivní nástroj pro realizaci vlastní odpovědné daňové politiky. Hlavní předností současné legislativy je vysoká míra **adresnosti**. Statutární město Prostějov již nemusí zatěžovat všechny majitele nemovitostí stejnou měrou, ale může koeficienty diferencovat podle katastrálních území nebo specifických skupin nemovitostí. V praxi tak může zastupitelstvo ponechat nižší zdanění pro bydlení (rodinné domy a byty), zatímco vyšší sazbu zacílí na segmenty, které generují zvýšené výdaje v městském rozpočtu, jako jsou průmyslové areály, logistická centra, komerční objekty či rekreační chaty a garáže.

Pro zajištění právní jistoty a řádného postupu před kontrolními orgány (MV ČR) a soudy (NSS) je zvýšení daně u vybraných skupin navázáno na tyto **konkrétní negativní dopady a potřeby města**:

- **Dopravní a logistická zátěž:** Provozy generující vysokou intenzitu nákladní dopravy zvyšují náklady na údržbu místních komunikací, opravy podloží a častější čištění vozovek od prachu a bláta.
- **Environmentální aspekty:** Těžký průmysl či provozy v blízkosti obytných zón vyžadují zvýšené investice města do protihlukových opatření, monitoringu ovzduší a rozšiřování městské zeleně pro filtraci emisí.
- **Zábor půdy a vodní hospodářství:** Rozsáhlé zpevněné plochy (haly, parkoviště) narušují přirozené odtokové poměry, čímž extrémně zatěžují městskou kanalizační síť a vyžadují budování nákladných retenčních opatření.
- **Bezpečnost a veřejný pořádek:** Specifické typy nemovitostí (např. ubytovny či objekty v havarijním stavu) vyžadují častější výjezdy městské policie, zvýšenou požární prevenci a intenzivnější dohled nad dodržováním veřejného pořádku v jejich okolí.

Většina těchto změn se realizuje prostřednictvím **obecně závazné vyhlášky**, která musí být publikována do 30. září, aby nabyla účinnosti od počátku následujícího roku. Pokud by město potřebovalo zacílit na zcela konkrétní jednotlivé nemovité věci definované parcelním číslem (např. jeden specifický průmyslový objekt s mimořádnou zátěží), zákon k tomu nabízí formu **opatření obecné povahy** s termínem vydání do 30. června. V případě souběhu více koeficientů na jedné nemovitosti se pro výpočet daně vždy automaticky použije ten vyšší z nich.

Makroekonomická východiska a analýza hospodaření města (2020–2024)

Město Prostějov dlouhodobě udržuje stabilní hospodaření, nicméně přebytky minulých let byly často dány úsporami v investicích a mimořádnými vlivy, nikoliv systémovým nárůstem příjmů.

Retrospektiva hospodaření dle závěrečných účtů:

- **2020:** Kladné saldo **174,59 mil. Kč** (přestože byla plánována ztráta 89,99 mil. Kč).
- **2021:** Kladné saldo **19,25 mil. Kč** při celkových příjmech 1,132 miliardy Kč.
- **2023:** Výrazný přebytek **222,5 mil. Kč**. Celkové příjmy činily 1,513 miliardy Kč, z toho daňové příjmy tvořily 1,07 miliardy Kč.
- **2024:** Deficit byl snížen z plánovaných 355 mil. Kč na reálných **31,4 mil. Kč**, a to díky úsporám v běžných výdajích a odsunutí některých investic.

Nominální inkaso samotné daně z nemovitých věcí (DNV) vykazuje růst z cca 55 mil. Kč (2023) na predikovaných **105 mil. Kč** v roce 2025. Tento nárůst je však plně zkonsumován poklesem podílu obcí na sdílených daních (RUD) z 25,84 % na 24,16 %, což pro Prostějov znamená roční ztrátu přibližně **32 mil. Kč**.

Celostátní kontext: Aktivní přístup samospráv v ČR

Předložený návrh zvýšení koeficientů DNV v Prostějově není nijak osamocen. Po vládní novele zákona o DNV k úpravám přistoupilo značné množství obcí:

- **Rozsah změn:** Přibližně šestina (cca 1 000) z více než 6 000 českých obcí pro rok 2025 upravila svůj místní koeficient směrem nahoru.
- **Průmyslová zátěž:** Města jako Liberec, Pardubice či Turnov cíleně navýšila daň v průmyslových a obchodních lokalitách se zvýšenou dopravní zátěží.
- **Podnikatelský koeficient:** Již v roce 2024 uplatňovalo koeficient pro podnikatelské stavby (tehdy ve výši 1,5) celkem **63 % bývalých okresních měst**. Prostějov tento koeficient doposud nikdy nezavedl, čímž se z hlediska výnosu DNV pohybuje pod průměrem srovnatelných sídel.

Kritické výpadky: Hazard a přenesená působnost

Zatímco stát na města přenáší stále více povinností, odebírá jim klíčové příjmové tituly:

- **Ztráta z hazardu:** Historicky tvořily příjmy z hazardních her v Prostějově stabilní složku rozpočtu až do výše **100 mil. Kč ročně**. Reforma z roku 2024 však 100 % výnosu z online hazardu odebrala obcím, což představuje drastický zářez do financování sportu.
- **Podfinancovaná administrativní:** Příspěvek státu na výkon přenesené působnosti (pro rok 2026 stanoven na **68,8 mil. Kč**) dlouhodobě nepokrývá reálné náklady. Město ze svého rozpočtu fakticky dotuje stát částkou až **30–40 mil. Kč ročně**, aby udrželo služby typu matriky či stavebního úřadu.

Kompenzace environmentální a infrastrukturní zátěže

Město respektuje svobodu podnikání (např. záměr třídící linky na odpad FCC). Samozřejmě za podmínky, že tyto záměry plní požadovaná kritéria EIA. Je však povinností samosprávy zajistit zdroje na kompenzaci zátěže.

- **Linka TAP:** Kapacita až **80 000 tun odpadu ročně** vyvolá nárůst dopravy (limit až 78 průjezdů těžkých vozů denně), což vede k opotřebení vozovek (ul. Kojetínská, Vrahovická) a hluku.
- **Ubytovny a dlouhodobě zatěžující stavby bez oprav:** Adresné zvýšení koeficientu umožní internalizovat náklady na mimořádný úklid (deratizace apod.) a zvýšený dohled Městské policie v problémových lokalitách.

Strategické investice 2026–2030

Pro realizaci klíčových projektů je posílení příjmů z DNV u zátěžových nemovitostí nezbytné:

- **Krytý bazén a aquapark:** Odhadované náklady až **800 mil. Kč**.
- **Revitalizace KASC:** Náklady v řádu desítek milionů (přes 35 mil. Kč bylo již investováno v 2024–2025).
- **Místní nádraží:** Rekonstrukce historické budovy v letech 2027 a 2028.
- **Rozvoj vlastního bytového fondu města a rozvoj další infrastruktury.**

Je nejvyšší čas revidovat koeficienty pro výpočet daně. Musíme včas zajistit příjmy do městského rozpočtu a připravit se na nadcházející výdaje. Je nutné zdůraznit, že **dřívější úspory jsou již vyčerpány nebo plně alokovány, zatímco před námi stojí období zásadních investic.**

Rozpočtový paradox: Jednota rozpočtu a riziko vytěšňování

Město se řídí principem, podle něhož má jeden rozpočet, z něhož jsou hrazeny veškeré výdaje. Pokud město realizuje strategické investice v objemu stovek milionů korun (bazén, KASC) bez navýšení vlastních příjmů, musí tyto prostředky nutně odebrat z jiných kapitol. To potenciálně ohrožuje standard služeb například v oblastech:

- **Školství a vzdělávání:** Investice do modernizace škol a podpory mládeže.
- **Sociální služby a péče o seniory:** Tato kapitola bude vlivem demografických změn vyžadovat stále vyšší alokace.
- **Životní prostředí a kultura:** Agenda, která je v krizových letech první na řadě při omezování výdajů.

Demografický tlak a sociální realita

Zanedbání příjmové stránky rozpočtu je rizikové zejména s ohledem na stárnutí populace.

- **Index stáří:** Prostějov patří mezi města s nejvyšším zastoupením starších lidí v Olomouckém kraji. Předpokládá se, že výdaje na sociální a zdravotní služby v regionech vzrostou do roku 2050 o desítky miliard korun, což vytvoří enormní tlak na obecní rozpočty.
- **Pracující chudoba:** Analýzy ukazují alarmující trend – počet příjemců přídatku na dítě v regionu vzrostl o 150 % za poslední čtyři roky. Město musí mít rezervy na adresnou sociální pomoc, aby zabránilo vyčleňování dětí z volnočasových aktivit z finančních důvodů. Specifickým problémem je i vyšší míra nedostupnosti bydlení v porovnání s podobně velkými městy.

Právní jistota a otevřený dialog

Aby se minimalizovala šance na napadení změn u soudu (dle judikatury NSS 1 Afs 82/2025), musí být proces postaven na nezpochybnitelných datech.

- **Analytický podklad:** Dokumentace doloží přesnou korelaci mezi provozem (např. ubytovny, třídící linky) a výdaji města (výjezdy MP, úklid černých skládek v ceně 3 000 – 10 000 Kč za zásah, opravy komunikací).
- **Procesní lhůty:** Účinnost k 1. 1. 2028 umožňuje městu projít fází otevřeného jednání s investory a firmami, vysvětlit jim potřebu spoluúčasti na infrastruktuře a připravit legislativně „neprůstřednou“ vyhlášku a opatření obecné povahy. Současně vytváří dostatečný prostor pro nápravu stavu některých objektů, které ohrožují veřejný prostor.

Závěr

Předložený podnět vytváří spravedlivý model: ten, kdo město zatěžuje, se adekvátně podílí na úhradě nákladů. Navržený časový harmonogram s účinností k 1. 1. 2028 dává prostor pro legislativně čistý proces a vyjednávání s plátcí dle aktuální judikatury NSS.