



Obec Sudoměřice

Sudoměřice 322, 696 66 Sudoměřice, IČ 00285331, tel.: 518 335 222

starosta + 420 777 277 714

email: starosta@obecsudomerice.cz

IČ: 00285331

ID datové schránky: 5fxb4vd

V Sudoměřicích dne 15.2.2024

ŽADATEL

Poskytnutí informací podle zákona č.106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím ve znění pozdějších předpisů k žádosti ze dne 21.1.2024

Dobrý den,

dne 21.1.2024 byla Obci Sudoměřice doručena žádost o poskytnutí informace podle zákona č.106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím (dále jen zákon) – týkající se informací v souvislosti se stanovením koeficientu 5 k dani z nemovitých věcí v průmyslové zóně Sudoměřice, dle Obecně závazné vyhlášky č.3/2021, účinné od 1.1.2022.

K Vaším dotazům uvádíme:

Celkový příjem daně z nemovitých věcí **z celého území obce** dle skutečnosti v letech 2021-2023:

Rok	Celkový výběr daně	Výběr daně navýšenou o koeficient 5	Výběr daně v místě, kde se bude realizovat nová komunikace
2021	1 241 646,75,-Kč	189 256,-Kč	39 223,-Kč
2022	2 561 77,60,-Kč	980 413,-Kč	194 473,-Kč ^{1 pozn}
2023	2 494 032,28,-Kč	1 315 599,-Kč	194 473,-Kč ^{1 pozn}

¹Pozn. tato částka odpovídá skutečné, dosud vybrané částky na realizaci rozšíření komunikace v části průmyslové zóny, tato částka je přímo závislá na výměře zastavěných ploch.

Výhled na rok 2024 - 4 489 000,-Kč – tato částka je odvozena od skutečného výběru daně z nemovitosti (dále jen daně) v roce 2023 navýšená o 80% zvýšení sazeb daně v rámci tzv. konsolidačního balíčku, kdy tímto opatřením stát kompenzoval obcím snížení výnosů podílů ze sdílených daní. To ovšem neznamená, že se o 2 mil.Kč zvedne výběr daně v průmyslové zóně.

Příjmy samospráv jsou z několika zdrojů, kdy drtivá většina příjmů je podílem na celostátním výnosu některých daní. Jednotlivé podíly určuje zákon č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení daní, podle kterého se rozděluje mezi obce a města část (do roku 2023 25,84%) z celkového výnosu (odvodu) některých, tzv. sdílených daní bez ohledu na to, kde zdaňovaný subjekt sídlí podle jednoduchého klíče – počet obyvatel přihlášených k pobytu na území obce, počet žáků ve vzdělávacím zařízení na území obce, podle katastrální výměry, počet zaměstnanců na území obce.

§4 zákona č.243/2000 Sb., o rozpočtovém určení daní, rozděluje celkový výběr některých sdílených daní z celostátního výnosu obcím a městům v následujících letech takto:

Druh daně/platnost	Do 31.12.2023	Od 1.1.2024	Od 1.1.2025
DPH	25,84 %	24,92% (-0,92%)	24,16% (-1,68%)
Daň z příjmu fyzických osob	25,84%	24,92% (-0,92%)	24,16% (-1,68%)
Daň z příjmu právnických osob	25,84%	24,92% (-0,92%)	24,16% (-1,68%)

Proto navýšením sazeb daně z nemovitých věcí o 0,8 násobek je státem obcím a městům kompenzováno snížení příjmů po schválení, tzv. konsolidačního balíčku, viz. tabulka.

Důvody ke stanovení místního koeficientu

Jakákoliv samospráva musí se svými prostředky, které jsou primárně rozděleny dle RUD na počet obyvatel, nakládat z péči řádného hospodáře a s tímto se přímo vylučuje hospodaření, aby na úkor obecního rozpočtu prováděla kroky, které budou zhodnocovat majetek cizích osob či subjektů.

Asi v polovině roku 2019 došlo v naší průmyslové zóně k tomu, že se intenzivněji začaly prodávat cizími vlastníky (ne Obcí) pozemky v dané lokalitě. Ti při projektové přípravě náhle zjistili, že šířka veřejné komunikace je nevyhovující (dle stanoviska PČR, DI Hodonín) a bez jejího rozšíření ze 3 metrů na 5 metrů v délce asi 320 metrů jakákoliv další výstavba nebude povolena = pozemky v průmyslové zóně pro stavbu jsou bezcenné, nevyhovující a mají hodnotu prakticky orné půdy. V této fázi byla oslovena Obec s žádostí o nápravu stavu, tj. o rozšíření obslužné komunikace. Tuto záležitost zastupitelé řešili jednak v květnu 2019 a v červnu 2019, kdy bylo rozhodnuto o tom, že Obec v budoucnu hodlá komunikaci rozšířit pouze za předpokladu, že vlastníci pozemků v dané lokalitě bez rozdílu budou ze 70% spolufinancovat tuto investici. Zbýlých 30% dokryje Obec ze svého rozpočtu. Stejný model jsme již použili při vybudování 15 stavebních pozemků v lokalitě Pod Vápenkami v letech 2011-2015.

Následně proběhla v září 2019 schůzka vedení Obce s vlastníky pozemků v průmyslové zóně, kde byl tento návrh přednesen. Byl navržen také klíč – kdy podle běžných metrů přilehlých k budoucí komunikaci v obou směrech by se vypočítával podíl jednotlivých vlastníků. Je třeba uvést, že Obec Sudoměřice již v té době vlastnila také jeden z pozemků přiléhající ke komunikaci, tudíž vlastní podíl Obce na realizaci by byl samozřejmě větší než 30%. Na toto řešení ne všichni vlastníci chtěli přistoupit, zejména zástupci – firmy žadatele, s.r.o. byli proti tomuto řešení. Tato firma dokonce raději pozastavila na podzim 2019 svůj záměr pro rozšíření stávající haly, neboť připojení na stávající komunikaci nebylo možné a spolufinancovat rozšíření této komunikace – zavázat se k tomuto závazku, tato firma odmítala. Další tři majitelé se tohoto jednání nezúčastnili vůbec.

Pro odblokování situace a znovu zhodnocení pozemků – přeměna z orné půdy na stavební pozemky v dané lokalitě a z důvodu neochoty spolufinancovat rozšíření komunikace, využilo zastupitelstvo obce své zákonné pravomoci a stanovilo s účinností od 1.1.2022 místní koeficient 5 v dané lokalitě. Předběžný propočet byl takový, že se za 6 – 10 let tato investice vrátí zvýšeným výběrem zpět. Současně s tímto krokem byly s novými investory sepisovány *Plánovací smlouvy*, které obsahují závazek ze strany obce, že **do dvou let od získání stavebního povolení na rozšíření komunikace, bude Obec Sudoměřice tuto akci na svůj náklad realizovat.**

Aktuální situace je taková, že máme zpracovanou projektovou dokumentaci pro stavební povolení, máme a postupně aktualizujeme stanoviska dotčených orgánů. Každou stavbu ovšem provází většinou komplikace, které stavbu prodražují.

I přes skutečnost, že Obec Sudoměřice má ve vlastnictví pozemek pro realizaci této komunikace v šíři 6 metrů, tak na části obecního pozemku se nachází asfaltové parkoviště pro asi 12 míst a vyasfaltovaný nájezd před firmou žadatele, s.r.o.. Pro zachování parkoviště (v případě záboru našeho pozemku by parkoviště muselo být zrušeno) a nezničení stávajícího nájezdu (na opačné straně je

řešen nájezd rozebíratelnou dlažbou) byla rozšířená komunikace situována z části na cizí pozemky. Nyní zajišťujeme podpisy smlouvy o budoucí koupi a o právu provést stavbu. Pro doplnění úplné skutečnosti je třeba uvést, že parkoviště bylo vybudováno pravděpodobně bez souhlasu Obce Sudoměřice jako vlastníka pozemku, na kterém je částečně umístěno. K realizaci parkoviště nebyl totiž OÚ dohledán jakýkoliv dokument, který by řešil jeho oprávněnost – povolení stavebního úřadu, nájemní smlouva, či jiný obdobný dokument.

Existence tohoto parkoviště, rozhodnutí o jeho zachování a situování stavby na cizí pozemky a s tím související odkup a zřízení nové konstrukce komunikace, celou stavbu samozřejmě prodražuje oproti původním předpokladům.

Z výše uvedených důvodů jsou náklady předběžně projektantem vyčísleny na cca 5 600 000,-Kč včetně DPH (CS 9/2021). Nyní již bylo za projektovou dokumentaci uhrazeno téměř 100tis.Kč. Konečná cena bude ovšem záležet na výsledku výběrového řízení.

Uzavřené Plánovací smlouvy v souvislosti s budoucí komunikací

Firma XXX, spol. s r.o. – uzavřena dne 18.12.2019, dodatek ke smlouvě č.1 uzavřen 30.8.2022

Firma YYY s.r.o. – uzavřena dne 11.4.2022

Firma XYX, s.r.o. – uzavřena smlouva dne 10.1.2024

Ve všech smlouvách je uveden závazek ze strany Obce Sudoměřice, že do dvou let od získání stavebního povolení na rozšíření komunikace tuto komunikaci bude realizovat.

Závěrem konstatujeme, že každá samospráva má dle zákona o obcích právo pro zajištění svých příjmů stanovit koeficient kdekoliv, v jakékoliv části svého území až do výše 5 bez udání důvodů. Je to právo, ne povinnost.

Nás k tomuto kroku v průmyslové zóně vedly důvody výše popsané – zhodnocení cizích pozemků realizací investice ze strany Obce. Nelze totiž uznat argument, který také zazníval od některých stran, že pokud my (míněno vlastníci pozemků) zafinancujeme komunikaci, nebude po ní nikdo jiný jezdit. Tato komunikace je a bude vždy veřejná, nelze jakkoliv regulovat, zda po ní někdo pojede, či nepojede. Svým způsobem vlastníci pozemků nyní spolufinancují to, že se z jejich pozemku stane pozemek stavební. O skutečnosti, že je komunikace nevyhovující, jsme se dozvěděli až v květnu 2019 na základě podnětu vlastníků pozemků v této části našeho katastru. Pokud bychom tuto informaci měli dřív, neprodávali bychom od roku 2015 v průmyslové zóně pozemky parc.č. 2654/35, 2654/149, a 2654/150 jako stavební, a už vůbec bychom neschvalovali konečný prodej firmě XYY s.r.o. v roce 2017. Zároveň bychom ani nevydávali kladná stanoviska při projektových přípravách u některých připravovaných staveb v této lokalitě.

V letošním roce se budeme pravděpodobně zabývat případnou úpravou koeficientu daně v průmyslové zóně v části, kde se komunikace budovat nebude, tj. do silnice I/70H směrem k nádraží ČD. Neboť 2 vlastníci pozemků nyní svým způsobem přispívají na zhodnocování pozemků jiným vlastníkům, což není správné. Ovšem je taky pravda, že jedné z těchto dvou firem pracovníci Obce Sudoměřice bezúplatně zajišťovali a zajišťují v tuto chvíli údržbu pozemků.

S pozdravem

František Mikéska
starosta obce