

Návrhy sadzieb dane zo stavieb pre rok 2025 vo vybraných krajských mestách.

Mesto	Stavby na bývanie - RD		Poľnohosp. stavby		Chaty		Garáže	
	základná sadzba za m ²	priplatok za ďalšie podlažie	základná sadzba za m ²	priplatok za ďalšie podlažie	základná sadzba za m ²	priplatok za ďalšie podlažie	základná sadzba za m ²	priplatok za ďalšie podlažie
Krajské mestá								
Trnava	1,00	0,10	0,50	0,10	0,80	0,10	1,30	0,10
Banská Bystrica	0,65	0,15	1,00	0,15	1,20	0,15	1,80	0,15
Nitra	1,00	0,30	1,00	0,30	1,50	0,30	1,30	0,30
Trenčín	0,95	0,15	0,85	0,15	1,91	0,15	1,80	0,15
Žilina	1,00-1,10-1,20	0,10	0,70-0,80-1,00	0,10	2,80	0,10	1,60-1,80-2,00 1,40-1,60-1,80*	0,10
Prešov	0,953	0,15	0,953	0,15	1,858	0,15	2,303	0,15

Mestá Banská Bystrica, Žilina a Trnava pre rok 2025 nemenie sadzby dane zo stavieb. Trenčín navrhuje zvýš

Priemyselné stavby		Stavby na podnikanie		Ostatné stavby	
základná sadzba za m ²	priplatok za ďalšie podlažie	základná sadzba za m ²	priplatok za ďalšie podlažie	základná sadzba za m ²	priplatok za ďalšie podlažie
5,00	0,10	5,00	0,10	5,00	0,10
6,00	0,15	6,00	0,15	6,00	0,15
6,40	0,3	6,40	0,30	6,40	0,30
6,36	0,15	6,36	0,15	6,36	0,15
6,00-6,30-6,50	0,10	6,00-6,30-6,50	0,10	6,00-6,30-6,50	0,10
6,849	0,15	6,849	0,15	4,645	0,15

enie sadzieb dane zo stavieb o 6 % a Prešov o 15%.

Príloha k materiálu č. 478/2024 - Návrh dodatku č.9 k Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Nitry č. 10/2014 o miestnych daniach v znení dodatkov č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 8

Vyhodnotenie návrhov, pripomienok k Návrhu dodatku č.9 k Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Nitry č. 10/2014 o miestnych daniach v znení dodatkov č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 8.

Dňa 6.12.2024 boli doručené mestu Nitra pripomienky subjektu Aramis Real Estate SE so sídlom Záhřebská 562/41, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 087 98 991 k Návrhu dodatku č.9 k Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Nitry č. 10/2014 o miestnych daniach v znení dodatkov č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 8. Vzhľadom k tomu, že v zmysle platnej legislatívy musí byť najneskôr tri dni pred rokovaním mestského zastupiteľstva vyhodnotenie pripomienok zaslané poslancom mestského zastupiteľstva, predkladáme Vám ich stručné vyhodnotenie.

Rozpory Návrhu dodatku č.9 k Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Nitry č. 10/2014 o miestnych daniach v znení dodatkov č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 8 so zákonom, ktoré uvádza v bode VI. subjekt Aramis Real Estate SE sú právne irelevantné. Predkladateľ týchto rozporov, ako už veľa krát predtým, totálne dezinterpretoval ustanovenia zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, o čom svedčia aj všetky jeho zamietnuté odvolania voči rozhodnutiam mesta Nitry zo strany odvolacieho orgánu Finančného riaditeľstva Slovenskej republiky, v ktorých tými istými argumentami spochybňoval Všeobecne záväzné nariadenie mesta Nitry č. 10/2014 o miestnych daniach (ďalej len VZN č. 10/2014). Navyše VZN č. 10/2014 v znení neskorších dodatkov je platné a nikto nikdy jeho platnosť nespochybnil. Taktiež v súlade s platnou legislatívou sú aj navrhované sadzby v návrhu dodatku č.9 k Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Nitry č. 10/2014 o miestnych daniach v znení dodatkov č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 8.

Návrhy spoločnosti Aramis Real Estate SE:

V bode V. spoločnosť navrhuje k doteraz platnému textu VZN mesta Nitry č. 10/2014 o miestnych daniach doplniť text:

„Správca dane ustanovuje zníženie dane o 80 % zo stavieb, ktoré nie sú užívané“. K tomuto návrhu uvádzame, že zákon č. 582/2004 Z. z. neumožňuje obciam ustanoviť vo VZN zníženie alebo oslobodenie od dane zo stavieb za všetky stavby, ktoré nie sú užívané, ale iba za stavby alebo byty, ktorých využitie je obmedzené z dôvodu rozsiahlej rekonštrukcie, stavebnej uzávery alebo umiestnenia na podkopanom pozemku.

Z uvedeného vyplýva, že obec nemôže vyhovieť ani ďalšiemu návrhu predkladateľa, ktorým žiada doplniť text: „Správca dane ustanovuje zníženie dane o 80 % zo stavieb, ktoré nie sú v zlom technickom stave a prebieha na nich rekonštrukcia a vlastník z toho dôvodu nemôže stavbu využívať na účel, pre ktorý je stavba určená“.

Ďalší návrh predkladateľa na úpravu textu VZN: **„Správca dane ustanovuje, že od dane zo stavieb sú oslobodené stavby alebo byty, ktorých využitie je obmedzené z dôvodu**

rozsiahlej rekonštrukcie“ je síce legislatívne možný, ale nenúti vlastníka stavby vykonať rekonštrukciu stavby čo najskôr.

Návrh doplnenia do VZN text: „**Pri súbehu zníženia dane sa uplatní zníženie dane výhodnejšie pre daňovníka**“ by bol duplicitný, pretože to je priamo uvedené v ustanovení § 17 ods. 5 zákona č. 582/2004 Z. z..

Zvýšenie daní z nehnuteľností v zmysle § 4 návrhu dodatku č.9 k Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Nitry č. 10/2014 o miestnych daniach v znení dodatkov č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 8 navrhuje subjekt Aramis Real Estate SE vypustiť v celom rozsahu, nakoľko ho považuje za šikanózne, neprimerané a neodôvodnené.

K tomuto návrhu je potrebné uviesť, že v posledných rokoch sa mestá na Slovensku, vrátane Nitry, stretávajú s finančnými výzvami súvisiacimi s poklesom výnosu DPFO, inflácie prejavujúcej sa v cenových nárastoch, energetickej krízy, vplyvu konsolidácie verejných financií, čo má negatívne dopady na výkon samosprávnych funkcií s dopadom na celkový rozvoj miest. Rýchlo rastúce náklady na údržbu infraštruktúry, poskytovanie verejných služieb a realizáciu investičných projektov zvyšujú tlak na mestský rozpočet. Tento vývoj je dôsledkom nielen zvyšovania cien a rastúcej inflácie, ale aj rozširujúcich sa požiadaviek obyvateľov na kvalitu a dostupnosť mestských služieb. V nadväznosti na nestabilitu a znižovanie miery príjmov zo štátnych daní sa v tejto súvislosti ako ďalší stabilný zdroj financovania čoraz viac skloňuje téma úpravy miestnych daní, predovšetkým dane z nehnuteľností, ako nástroja na zabezpečenie dostatočných finančných zdrojov na pokrytie základných potrieb a rozvojových plánov mesta. S cieľom udržať rozpočet mesta vyrovnaný a stabilný pre nasledujúce roky sledovaného viacročného rozpočtu je nevyhnutné reflektovať na aktuálne ekonomické podmienky, preto návrh spoločnosti Aramis Real Estate SE nemôže byť pre mesto Nitra akceptovateľný.

Na základe vyššie uvedeného preto neodporúčame Mestskému zastupiteľstvu v Nitre vyhovieť týmto návrhom spoločnosti Aramis Real Estate SE a ani alternatívnym návrhom uvedeným na strane 6 pod písm. a, b, c, a d).

Na záver podotýkame, že konateľ spoločnosti Aramis Real Estate SE pán Dokupil je aj konateľom ďalších spoločností, ktoré vlastní na území mesta Nitry nehnuteľností a každá z nich je dlžníkom mesta Nitry. Ich nedoplatky v celkovej sume takmer 2 milióny eur tvoria približne polovicu všetkých nedoplatkov na dani z nehnuteľností.

V Nitre dňa 9.12.2024

Spracoval:

Mgr. Vladimír Petřík - vedúci odboru miestnych daní a poplatkov

Aramis Real Estate SE

so sídlom Záhřebská 562/41, Vinohrady, 120 00 Praha 2, Česká republika, IČO: 087 98 991
 vedená u Městského soudu v Praze pod H 2329

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre 950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60	
Dátum:	- 6. 12. 2024
Evidenčné číslo:	17 <i>RP902</i> číslo spisu:
Prílohy/listy:	Vybavuje:

Mesto Nitra
 Štefánikova trieda 60
 949 01 Nitra

V Bratislave, dňa 03.12.2024

Vec: Uplatnenie pripomienok k Návrhu dodatku č. 9 k Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Nitry č. 10/2014 o miestnych daniach v znení dodatkov č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 8.

Dňa 27.11.2024 bol na úradnej tabuli mesta Nitra vyvesený Návrh dodatku č. 9 k Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Nitry č. 10/2014 o miestnych daniach v znení dodatkov č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 8.

Podľa ust. § 6 ods.4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v z. n. p. (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“) môžu fyzické osoby a právnické osoby v najmenej desaťdňovej lehote uplatniť pripomienky k návrhu nariadenia.

Pripomienkou možno navrhnúť nový text alebo odporučiť úpravu textu, a to doplnením, zmenením, vypustením alebo spresnením pôvodného textu.

Týmto podľa uvedeného ust. § 6 ods.4 zákona o obecnom zriadení uplatňujeme tieto pripomienky k Návrhu dodatku č. 9 k Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Nitry č. 10/2014 o miestnych daniach v znení dodatkov č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 8 (ďalej len „Návrh VZN“). Pripomienky uplatňujeme spolu s ich odôvodnením a citáciou právnych predpisov, z ktorých jednotlivé odôvodnenia vychádzajú.

I. Právny rámec

Podľa ust. § 6 ods.1 zákona o obecnom zriadení „Obec môže vo veciach územnej samosprávy vydávať nariadenia; nariadenie nesmie byť v rozpore s Ústavou Slovenskej republiky, ústavnými zákonmi, zákonmi a medzinárodnými zmluvami, s ktorými vyslovila súhlas Národná rada Slovenskej republiky a ktoré boli ratifikované a vyhlásené spôsobom ustanoveným zákonom.“

Zákon č.582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady (ďalej len „zákon o miestnych daniach“ alebo „ZMD“) na základe splnomocňovacích ustanovení k jednotlivým druhom miestnych daní a miestnemu poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady dáva obciam oprávnenie ustanoviť všeobecne záväzným nariadením (ďalej len „VZN“) konkrétne podmienky vyberania miestnych daní a poplatku za odpady.

Je nutné doplniť, že dane možno ukladať iba zákonom alebo na základe zákona (čl. 59 ods.1 a 2 Ústavy Slovenskej republiky).

II. Zákonnosť VZN

Zákon o miestnych daniach pri jednotlivých druhoch daní a poplatku za odpady v jednotlivých ustanoveniach odkazuje vo veciach VZN obce na ustanovenie § 6 zákona o obecnom zriadení. Podľa uvedeného ustanovenia môže obec vo veciach územnej samosprávy vydávať nariadenia. Nariadenia vydané obcou nesmú byť v rozpore s

- Ústavou Slovenskej republiky
- Ústavnými zákonmi,
- Zákonmi a medzinárodnými zmluvami,

s ktorými vyslovila súhlas Národná rada Slovenskej republiky a ktoré boli ratifikované a vyhlásené spôsobom ustanoveným zákonom.

Nezákonnosť teda môže mať formu hmotnoprávnu alebo procesno-právnu. Bez ohľadu na formu podľa predošlej vety je sankciou rozpor VZN so zákonom a dôsledkom je porušenie práv a právom chránených záujmov dotknutých fyzických a právnických osôb. Dotknutá osoba môže využiť prostriedky ochrany voči nezákonnému VZN.

Mimo iného však obec nezákonnosť môže spôsobiť prostredníctvom osôb, ktoré VZN prijali, teda prichádza do úvahy aj právny nárok voči týmto osobám, a to pri konštatovaní rozporu VZN s vyššie uvedenými právnymi predpismi.

Podanie tejto pripomienky je podaním práve z dôvodu rozporu VZN s hmotnoprávnymi ustanoveniami právnych predpisov.

Pri vydávaní VZN musí obec rešpektovať požiadavku na jeho bezrozpornosť so všetkými prameňmi práva vypočítanými taxatívnym spôsobom v ust. § 6 ods.1 zákona o obecnom zriadení. Základným pravidlom, ktoré musí obec dodržať, je, že všeobecne záväzným nariadením nemožno upraviť medze základných práv a slobôd.

Každý rozpor VZN je porušením práv dotknutých osôb. Každý občan/obyvateľ má právo na zákonnosť VZN v obci, kde žije.

Obec musí príkaz zákonodarcu vo veciach preneseného výkonu úloh miestnej štátnej správy rešpektovať. Pritom nesmie prekročiť medze tohto špeciálneho zákonného splnomocnenia tým, že by upravila iné veci alebo že by právna úprava nariadenia prekračovala rámec vecí uvedených v splnomocnení. Obec musí postupovať pri tvorbe textu VZN v súlade s obsahom zákona, ktorý ju splnomocnil nariadenie vydať.

III. Dotknuté pramene práva povinností obcí

Podľa nálezu Ústavného súdu SR sp.zn. PL. ÚS 5/2012 zo dňa 22.1.2014 (ďalej len „Nález ÚS“) musí obec svoje rozhodnutie o určení ročnej sadzby dane z nehnuteľností založiť na zohľadnení miestnych podmienok, v rámci ktorého je povinná vymedziť aj teritoriálne územie, ktorého sa zvýšenie alebo zníženie ročnej sadzby dane bude týkať. Zákonodarca teda napadnutou právnou úpravou nenabáda obce k nekontrolovanému či svojvoľnému znižovaniu alebo zvyšovaniu ročných sadzieb daní z nehnuteľností, ale dáva obciam možnosť ich určenia vždy s prihliadnutím

na konkrétne okolnosti determinované lokálnymi podmienkami v obci, a to aj vzhľadom na účel, pre ktorý sa miestne dane ukladajú (na zabezpečenie úloh a funkcií územnej samosprávy vyplývajúcich z ústavy a zákonov). Zákonodarca musí rešpektovať hľadiská daňovej rovnosti a daňovej proporcionality, zákonodarný orgán musí podložiť svoje rozhodnutie objektívnymi a racionálnymi dôvodmi. Pri prijímaní takýchto opatrení (pozn. v oblasti dní) musí existovať rozumný vzťah primeranosti (proporcionality) medzi použitými prostriedkami a cieľom, ktorý sa ich prijatím sledoval. Pri ustanovení daňovej či poplatkovej povinnosti musí byť tiež rešpektovaný ústavný princíp rovnosti, čo znamená jednak vylúčenie svojvôle pri odlišovaní subjektov a práv a jednak zákaz diskriminácie v zmysle čl. 12 Ústavy. Okrem iného by tak vo všeobecnosti mali tieto povinnosti dopadať rovnomerne na všetky skupiny obyvateľstva. V neposlednom rade nesmie mať daňová alebo poplatková povinnosť na poplatníka taký „deštruktívny“ účinok, ktorý by fakticky vylúčil alebo zruinoval jeho majetkovú podstatu.“ (PL. ÚS 109/2011, body 39 a 40). V judikatúre ESLP je problematika daní resp. určenia daňovej povinnosti posudzovaná predovšetkým z hľadiska práva na pokojné užívanie majetku garantovaného čl. 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, pričom vo všeobecnosti možno zásah do práva na pokojné užívanie majetku ospravedlniť, ak k nemu došlo na základe zákona (princíp legality), pokiaľ sa ním sledoval legitímny cieľ v podobe verejného (všeobecného) záujmu a pokiaľ sa pri realizácii zásahu dosiahla spravodlivá rovnováha medzi záujmom na ochrane majetku jednotlivca a širšími spoločenskými záujmami. To zároveň znamená, že jednotlivec nemôže s odkazom na verejný či všeobecný záujem niesť nadmerné alebo neprimerané (daňové) bremeno. Európsky súd pre ľudské práva zvyčajne vo svojej judikatúre tiež požiadavku racionálneho základu opatrení, prostredníctvom ktorých dochádza k zásahu do pokojného užívania majetku. Limitujúcim faktorom z hľadiska tolerovateľnosti zásahu do pokojného užívania majetku je miera záťaže, ktorou sa zasahuje do tohto majetku. Mieru záťaže treba posudzovať z hľadiska spravodlivej rovnováhy medzi verejným záujmom a individuálnymi záujmami, pričom spravodlivú rovnováhu nemožno identifikovať tam, kde dotknutá osoba musí znášať individuálnu a nadmernú záťaž“ (Sporrong a Lönroth v. Švédsko, §73). „O nadmernú záťaž pôjde vtedy, ak pôjde o opatrenie, ktoré môže mať likvidačný účinok na dotknuté osoby, resp. opatrenia, ktoré dosahujú intenzitu de facto vyvlastnenia“ (Fredin v. Sweden, rozsudok z 18.02.1991, séria A, č. 192, §42)

Základnou úlohou obce pri výkone samosprávy je starostlivosť o všestranný rozvoj jej územia a o potreby jej obyvateľov. Výkon správy daní je výkonom samosprávy podľa §4 ods. 3 písm. c) zákona o obecnom zriadení.

Teda základné podmienky pri výkone samosprávy sú:

- všestranný rozvoj územia obce
- potreby obyvateľov

(ďalej len ako „Základné úlohy“)

Výkon správy daní, ktoré sú zverené do právomoci obcí musia vždy a za každých podmienok sledovať základné úlohy a ciele. Teda ak dôjde k zvýšeniu daní, toto zvýšenie musí mať jasne definovaný účel a ciele, ktoré sa majú zvýšením dosiahnuť. Napríklad ak by obec pristúpila k zvýšeniu daní a podľa rozpočtu bude zrejmé, že nedošlo k zvýšeniu výdavkov na potreby obyvateľov obce alebo na rozvoj obce, išlo by o nezákonný postup zvolených a ustanovených zástupcov obce.

Zvýšenie daní je zásahom do práv dotknutých osôb a teda musí byť zrejmy cieľ, účel takéhoto zvýšenia daní a zároveň musí byť takéto zvýšenie odôvodnené vyššie uvedenými podmienkami a to rozvoj obce a potreby občanov. Zvýšenie musí byť spätne spôsobilé kontroly či boli splnené úlohy obce, a či sa takéto zvýšenie odzrkadlilo reálne v následných výdavkoch obce.

Základné úlohy definované zákonom o obecnom zriadení sú podporené aj ďalším splnomocňujúcim zákonom, a to zákonom č. 138/1991 o majetku obcí v ust. § 7 ods.1 „Orgány obce a organizácie sú povinné hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia.“

Majetok obce tvoria nehnuteľné veci a hnutelné veci vrátane finančných prostriedkov, ako aj pohľadávky a iné majetkové práva, ktoré sú vo vlastníctve obce podľa tohto zákona alebo ktoré nadobudne obec do vlastníctva prechodom z majetku Slovenskej republiky na základe tohto zákona alebo osobitného predpisu, alebo vlastnou činnosťou. Majetkom obce sú teda aj finančné zdroje z príjmu z výberu miestnych daní.

Podľa ust. § 4 ods.1 zákona č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy (ďalej len ako „Zákon o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy“) „Rozpočet obce a rozpočet vyššieho územného celku je základným nástrojom finančného hospodárenia v príslušnom rozpočtovom roku, ktorým sa riadi financovanie úloh a funkcií obce a vyššieho územného celku v príslušnom rozpočtovom roku. Rozpočet obce a rozpočet vyššieho územného celku je súčasťou rozpočtu sektora verejnej správy.“

Je zrejmé, že rozpočtom sa realizujú ciele, úlohy a funkcie obce. Na základné úlohy obce opätovne poukazujeme, a to potreby občanov a všestranný rozvoj obce.

V zmysle § 4 ods.5 zákona o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy „Rozpočet obce obsahuje aj zámery a ciele, ktoré bude obec realizovať z výdavkov rozpočtu obce...“ Teda obec musí náležite popísať zámery a ciele, ktoré chce realizovať zo zvýšených daní a najmä odôvodniť prečo tieto ciele nejde zvýšiť bez zmeny výšky daní. Ak tieto ciele a zámery sú totožné so zámermi z minulých období, ktoré sa dosiahli s nižšími daňovými sadzbami, zvýšenie nie je dôvodné.

Ďalej podľa ust. § 12 ods.2 zákona o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy „Obce a vyššie územné celky hospodária s rozpočtovými prostriedkami podľa schváleného rozpočtu a počas roka kontrolujú hospodárenie s rozpočtovými prostriedkami podľa osobitného predpisu a monitorujú a hodnotia plnenie programov obce alebo programov vyššieho územného celku.“ A ust. § 13 ods.2 „Rozpočtové prostriedky možno použiť len na účely, na ktoré boli v rozpočte obce alebo rozpočte vyššieho územného celku schválené.“

Rozpočet obce teda vždy musí sledovať základné úlohy obce, ktorými sú jej rozvoj a potreby občanov. Len takto zostavený rozpočet je zákonný. Navyše takýto zákonný rozpočet je nutné dodržať a nemožno sa od neho (okrem zákonných prípadov) odchýliť. Porušenie týchto zákonných podmienok znamená nezákonný postup obce a jej orgánov a v určitých prípadoch môže ísť dokonca o trestnoprávnu zodpovednosť, a to trestný čin porušovania povinnosti pri správe cudzieho majetku, dokonca, aj z nebanlivosti.

Navyše neprimerané a nezákonné zvyšovanie daní je v rozpore s čl.12, 13 a 20 Ústavy Slovenskej republiky. Nezákonné zvyšovanie je v rozpore s ústavnými právami dotknutých osôb, a to najmä s právami majetkovými.

IV. Stanovisko k Návrhu VZN

Z dôvodov uvedených v časti „III. Dotknuté pramene práva povinností obcí“ nesúhlasíme s Návrhom VZN, a to v časti daní z nehnuteľností. V tejto časti považujeme Návrh VZN v rozpore so všetkými skutočnosťami, ktoré sme uviedli v časti III. týchto pripomienok, najmä však:

- zvýšenie sadzieb neodzrkadľuje potreby obyvateľov a dotknutých osôb,
- obec nepreukázala, že zistila aké sú potreby občanov, čo mohla vykonať jednoduchým miestnym zisťovaním, tzv. anketou,
- zvýšenie sadzieb nie je podložené preukázaním všestranného rozvoja obce,
- obec nepreukázala ciele, zámery rozvoja a potrieb dotknutých osôb,
- zvýšenie sadzieb je likvidačné v dobe inflácie pre dotknuté osoby,
- zvýšenie sadzieb neodzrkadľuje miestne pomery,
- navrhované zvýšenie sadzieb je v rozpore s čl. 12, 13 a 20 Ústavy SR, s nálezom Ústavného súdu SR sp. zn. PL. ÚS 5/2012 zo dňa 22.01.2014 a s Dodatkovým protokolom k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd a vyššie uvedenými právnymi predpismi a ich ustanoveniami, keďže sadzby dane zo stavieb podľa Návrhu VZN sú nadmerne zaťažujúce a likvidačné pre daňovníkov a v rozpore s účelom ich ukladania, keďže na zabezpečenie úloh a funkcií územnej samosprávy postačuje určenie podstatne nižších sadzieb dane zo stavieb a náklady samosprávy, ktoré majú vykryť príjmy zo zvýšenia daní z nehnuteľností nie sú účelne vynaložené a potrebné pre zabezpečenie úloh a funkcií územnej samosprávy,
- Návrh VZN sa nezaobera nehnuteľnosťami, ktoré nie sú využívané,
- zvýšenie sadzieb teda porušuje základné úlohy obce.

V. Odporúčaný návrh VZN, resp. návrh sadzieb dane predkladateľom

Podľa ust. § 6 ods.4 „Pripomienkou možno v určenej lehote navrhnuť nový text alebo odporučiť úpravu textu, a to doplnenie, zmenu, vypustenie alebo spresnenie pôvodného textu. Z pripomienky musí byť zrejmé, kto ju predkladá. Na ostatné podnety nemusí navrhovateľ nariadenia prihliadať, a to najmä vtedy, ak nie sú zdôvodnené.“

V Návrhu odporúčame úpravu pôvodného textu a to jeho doplnením o tento text:

Správca dane ustanovuje zníženie dane o 80% zo stavieb, ktoré nie sú užívané.

Správca dane ustanovuje zníženie dane o 80% zo stavieb, ktoré nie sú v zlom technickom stave a prebieha na nich rekonštrukcia a vlastník z toho dôvodu nemôže stavbu využívať na účel, pre ktorý je stavba určená.

Dôvodom tejto pripomienky je skutočnosť, že zákon v ust. § 17 ods.3 ZMD umožňuje obci všeobecne záväzným nariadením podľa miestnych podmienok v obci alebo jej jednotlivjej časti ustanoviť zníženie dane alebo oslobodiť od dane zo stavieb. Je spravodlivé, aby sa pri neužívaných stavbách uplatnilo zníženie dane, keďže tieto neprinášajú príjmy pre ich vlastníkov.

V Návrhu VZN odporúčame úpravu textu a to jeho doplnením o tento text:

Správca dane ustanovuje, že od dane zo stavieb sú oslobodené stavby alebo byty, ktorých využitie je obmedzené z dôvodu rozsiahlej rekonštrukcie.

Dôvodom je skutočnosť, že zákon v ust. § 17 ods.3 ZMD umožňuje obci všeobecne záväzným nariadením podľa miestnych podmienok v obci alebo jej jednotlivej časti ustanoviť zníženie dane alebo oslobodiť od dane zo stavieb uvedených vyššie.

Je spravodlivé, aby tieto stavby nepodliehali zdaneniu počas doby trvania rozsiahlej rekonštrukcie z dôvodu ich obmedzeného využitia.

V Návrhu VZN odporúčame úpravu textu a to jeho zmenou na tento text:

Pri súbehu zníženia dane sa uplatní zníženie dane výhodnejšie pre daňovníka.

Dôvodom je skutočnosť, že znenie podľa Návrhu VZN je v rozpore s ust. § 17 ods.5 ZMD, keďže ZMD neumožňuje obciam všeobecne záväzným nariadením upraviť toto ustanovenie odlišne od zákona, ktorým je ZMD.

Zvýšenie daní z nehnuteľností v zmysle §4 Návrhu VZN navrhujeme vypustiť v celom rozsahu, nakoľko ho považujeme za šikanózne, neprimerané a neodôvodnené.

Navrhujeme preto upustiť od zvyšovania sadzieb, ktoré sú neprimerané a v rozpore s potrebami dotknutých osôb. Zvyšovanie sadzieb dane je v rozpore s dotknutými právnymi predpismi a základnými úlohami obce. Zvyšovanie sadzieb je v rozpore s potrebami občanov v súčasnej situácii a obec neodôvodnila zvyšovanie konkrétnym rozvojom obce.

V prípade neakceptovania vyššie uvedenej zmeny znenia – upustenia od zvyšovania sadzieb, v Návrhu VZN navrhujeme zmeniť sadzby dane tak, aby boli rešpektované nasledovné skutočnosti a kritéria:

- a) Pri určení sadzieb dane zo stavieb postupovať rozdielne v jednotlivých katastrálnych územiach mesta,
- b) Pri určení sadzieb dane zo stavieb zohľadniť to, o aký druh stavby ide, t. j. je nevyhnutné diferencovať daňové zaťaženie daňovníkov dane zo stavieb podľa predmetu vlastníctva určením rôznych sadzieb dane zo stavieb,
- c) Pri určení sadzieb dane zo stavieb zohľadniť nielen polohu stavieb v rámci mesta, ale tiež účel ich využitia, vek stavieb a ich technický stav, a tak diferencovať daňové zaťaženie daňovníkov dane zo stavieb tiež podľa týchto kritérií,
- d) Dbáť na skutočnosti či stavba je stavbou v prevádzke, resp. či je prevádzky schopná – teda ekonomicky využívaná alebo využívania schopná.

Dôvodom týchto pripomienok sú nasledovné skutočnosti:

- (i) je potrebné zohľadniť miestne podmienky v meste s prihliadnutím na rozdielne prínosy vlastníkov stavieb diferencované jednotlivými katastrálnymi územiami mesta, v ktorých sa nachádzajú, keď aj tržová cena stavieb sa líši v závislosti od

ich umiestnenia v jednotlivých katastrálnych územiach mesta ako aj umiestnenia v rámci katastrálneho územia.

- (ii) Aj podľa ust. § 12 ods.2 ZMD ročnú sadzbu dane zo stavieb môže správca dane všeobecne záväzným nariadením podľa miestnych podmienok v obci alebo jej jednotlivej časti alebo v jednotlivom katastrálnom území znížiť alebo zvýšiť s účinnosťou od 1. januára príslušného zdaňovacieho obdobia. Správca dane môže všeobecným záväzným nariadením podľa miestnych podmienok v obci alebo jej jednotlivej časti alebo v jednotlivom katastrálnom území určiť rôzne sadzby dane pre jednotlivé druhy stavieb podľa § 10 ods.1 ZMD,
- (iii) Určenie sadzieb dane vo výške podľa Návrhu VZN je nadmerne zaťažujúce, a má likvidačný účinok na dotknuté osoby, ktorý dosahuje intenzitu de facto vyvlastnenia. Sadzba dane zo stavieb je podľa ust. § 12 ods.1 ZMD určená vo výške 0,033 Eur za každý aj začatý m² zastavanej plochy. Sadzby určené podľa Návrhu VZN sú pri stavbách uvedených v § 10 ods.1 písm. g), h), i) ZMD mnohonásobne vyššie ako je zákonná sadzba podľa ZMD,
- (iv) Určením sadzieb dane vo výške podľa Návrhu VZN sa nesleduje legitímny cieľ, ktorým by mal byť verejný záujem, keďže nie sú na zvýšenie sadzieb vo výške podľa Návrhu objektívne a racionálne dôvody a nedosahuje sa tak spravodlivá rovnováha medzi záujmom na ochrane majetku jednotlivca a spoločenskými záujmami dotknutých osôb v obci,

VI. Konkrétne rozpory Návrhu VZN so zákonom (v oblasti dane z nehnuteľností)

V tejto časti sa budeme venovať konkrétnemu rozporu Návrhu VZN so zákonom, resp. jednotlivými ustanoveniami ZMD. V prvom rade na tieto účely rekapitulujeme súvisiacu právnu úpravu a poukazuje na rozhodné závery Ústavného súdu urobené v náleze sp. zn. PL. ÚS 5/2012 zo dňa 22.01.2014.

Ústavný súd v citovanom náleze vo vzťahu k určeniu miestnych daní zdôrazňuje, že:

„Ústavný súd zohľadňuje pri svojom rozhodovaní skutočnosť, že ročná sadzba akejkoľvek dane (štátnej či miestnej) patrí k podstatným zložkám jej náležitostí. To však podľa názoru ústavného súdu mechanicky nepredurčuje, že maximálna ročná sadzba akejkoľvek miestnej dane musí byť ustanovená priamo zákonom. Posúdenie tejto otázky patrí podľa názoru ústavného súdu do sféry uváženia zákonodarcu, do ktorej by mohol prípadne zasiahnuť v abstraktnej rovine len celkom výnimočne. Naopak, vzhľadom na ústavné postavenie územnej samosprávy, funkcie a úlohy, ktoré ústavodarca obciam a vyšším územným celkom zveruje, to podľa názoru ústavného súdu v posudzovanom prípade z ústavného hľadiska nie je nevyhnutné a ani žiadúce, pretože by tým ako orgán súdnej moci zásadným spôsobom spochybnil dôveru, ktorú ústavodarca obciam a vyšším územným celkom prostredníctvom ústavného textu vyjadril, t. j. išlo by o rozhodnutie, ktoré by mohlo bez relevantných dôvodov spochybniť ústavnú konštrukciu organizácie verejnej moci („ducha ústavy“).

Nad rámec dosiaľ uvedeného ústavný súd poukazuje tiež na to, že aj skupina poslancov pripúšťa, že z napadnutej úpravy možno vyvodíť, že maximálna horná hranica sadzby dane z pozemkov je zákonom o miestnych daniach ustanovená aspoň nepriamo, a to prostredníctvom ustanovenia maximálne povoleného rozpätia medzi najnižšou a najvyššou ročnou sadzbou dane z pozemkov (najviac 5-násobok, ust. §8 ods. 2 tretia veta zákona o miestnych daniach).

To isté platí aj o dani zo stavieb, kde je maximálna horná hranica ročnej sadzby tejto dane nepriamo limitovaná treťou vetou §12 ods. 2 zákona o miestnych daniach, podľa ktorého „Takto určená ročná sadzba dane zo stavieb pri stavbách uvedených v §10 ods. 1 nesmie presiahnuť 10-násobok najnižšej ročnej sadzby dane zo stavieb určenej správcom dane vo všeobecne záväznom nariadení.“.

Ústavný súd predovšetkým zdôrazňuje, že voľná úvaha (diskrécia) obce pri ustanovovaní ročnej sadzby dane z pozemkov a ročnej sadzby dane zo stavieb podlieha celému radu obmedzení, ktoré sú explicitne vyjadrené priamo v ústave, ako aj v zákone o miestnych daniach, príp. ďalších zákonoch (najmä v zákone o obecnom zriadení), alebo ich možno z týchto právnych predpisov vyvodit', keďže sú v nich nepochybne implicitne obsiahnuté. Vo všeobecnej rovine na obmedzenia obcí pri výkone ich normotvornej právomoci ústavný súd konštantne upozorňuje vo svojej ustálenej judikatúre, v rámci ktorej zdôrazňuje, že obce, resp. obecné zastupiteľstvá pri uplatňovaní svojej normotvornej právomoci podľa čl. 68, ako aj podľa čl. 71 ods.2 prvej vety Ústavy SR môžu prijímať len také všeobecne záväzné nariadenia, ktoré sú v súlade so všetkými súvisiacimi ustanoveniami ústavy, ku ktorým v prvom rade patria ustanovenia ústavy o základných právach a slobodách.

Ústavný súd pripomína v tejto súvislosti aj ďalší ustálený právny názor vyplývajúci z jeho doterajšej judikatúry, podľa ktorého ochrana ústavnosti nie je a ani podľa povahy vecí nemôže byť výlučne úlohou ústavného súdu, ale úlohou všetkých orgánov verejnej moci v rámci im zverených kompetencií (III. ÚS 149/04, IV. ÚS 135/05, III. ÚS 93/08, I. ÚS 279/09, II. ÚS 156/09 atď.), teda aj obecných zastupiteľstiev, príp. ďalších orgánov obcí.

Pokiaľ zákonná úprava ponecháva obci ako správkyňi dane z nehnuteľností možnosť určiť rozsah daňovej povinnosti ustanovením výšky ročnej sadzby dane z nehnuteľností (zvýšiť alebo znížiť základnú ročnú sadzbu dane ustanovenú priamo zákonom), tak takéto zákonné splnomocnenie nezbavuje obec povinnosti konať (v rámci svojej normotvornej činnosti) tak, aby nedochádzalo k porušovaniu základného práva vlastníť majetok, príp. základného práva na podnikanie a porušovaniu princípov právneho štátu.“

Ústavný súd inými slovami zahŕňa, že obecné zastupiteľstvá sú povinné pri výkone pôsobnosti na poli stanovenia miestnych daní bezo zvyšku rešpektovať zákonom stanovené mantinely a maximy stanovené v ZMD. Súčasne Ústavný súd zdôraznil, že obecné zastupiteľstvá nie sú oprávnené stanovovať miestne dane mimo prípustného rozsahu upraveného v ZMD.

Pokiaľ ide o stanovenie dane zo stavieb, ZMD uvádza nasledujúce:

- podľa ustanovenia § 12a ods.1 ZMD platí, že:

„Daň zo stavieb sa vypočíta ako súčin základu dane podľa § 11 a ročnej sadzby dane zo stavieb podľa § 12.“

- podľa ustanovenia § 12 ods.1 ZMD platí, že:

„Ročná sadzba dane zo stavieb je 0,033 eura za každý aj začatý m² zastavanej plochy.“

- podľa ustanovenia § 12 ods.2 ZMD platí, že:

„Ročnú sadzbu dane zo stavieb podľa odseku 1 môže správca dane všeobecne záväzným nariadením podľa miestnych podmienok v obci alebo jej jednotlivej časti alebo

v jednotlivom katastrálnom území znížiť alebo zvýšiť s účinnosťou od 1. januára príslušného zdaňovacieho obdobia.

Správca dane môže všeobecne záväzným nariadením podľa miestnych podmienok v obci alebo jej jednotlivej časti, alebo v jednotlivom katastrálnom území určiť rôzne sadzby dane pre jednotlivé druhy stavieb podľa § 10 ods.1.

Takto určená ročná sadzba dane zo stavieb pri stavbách uvedených v §10 ods. 1 nesmie presiahnuť 10-násobok najnižšej ročnej sadzby dane zo stavieb určenej správcom dane vo všeobecne záväznom nariadení pre stavby uvedené v § 10 ods.1, ak § 104g ods.3 neustanovuje inak.“

t. j. nesmie presiahnuť 0,33 eura za každý aj začatý m² zastavanej plochy,

a napriek tomu Návrh VZN uvádza ročné sadzby dane z nehnuteľnosti u stavieb ustanovené mestom v rozpätí 1,00 do 6,40 eura za každý aj začatý m² zastavanej plochy. Takto stanovená ročná sadzba dane z nehnuteľnosti u stavieb podľa §4 Návrhu VZN je v rozpore so zákonom.

To isté platí, aj pokiaľ ide o stanovenie dane z bytu. Aj v tomto prípade sú stanovené sadzby v rozpore so zákonom, teda v rozpore so ZMD.

Na poslednom mieste treba zdôrazniť taktiež to, že podľa konštatovania Ústavného súdu (nález sp. zn. PL. ÚS 5/2012 zo dňa 22.01.2014):

„obec musí svoje rozhodnutie o určení ročnej sadzby dane z nehnuteľností založiť na zohľadnení miestnych podmienok, v rámci ktorého je povinná vymedziť aj teritoriálne územie, ktorého sa zvýšenie alebo zníženie ročnej sadzby dane bude týkať.“

Uvedené Návrh VZN nereflektuje a nezohľadňuje miestne podmienky vo vzťahu k novo stanoveného výmeru dane z nehnuteľností v rámci Návrhu VZN.

Preto na základe uvedeného považujeme Návrh VZN za nezákonný, to najmä pre nesúlad so ZMD.

VII. Záver

Znenie Návrhu VZN je z dôvodov a skutočností uvedených v týchto pripomienkach potrebné zmeniť, keďže aktuálne navrhované znenie Návrhu VZN je v rozpore:

- s nálezom Ústavného súdu SR sp. zn. 5/2012 zo dňa 22.01.2014, keďže Návrh VZN nezohľadňuje miestne podmienky v meste, je v rozpore s potrebami občanov, nie je odôvodnený rozvojom mesta, nediferencuje daň z nehnuteľností podľa jednotlivých katastrálnych území mesta a druhov stavieb, najmä stavieb nevyužívaných.
- s princípom daňovej a ústavnej rovnosti (čl. 12 a 13 Ústavy SR) a daňovej proporcionality a je tiež porušením ústavného práva vlastníť majetok (čl. 20 Ústavy SR) a práva na pokojné užívanie majetku,
- s Dodatkovým protokolom k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, keďže sadzby dane zo stavieb podľa Návrhu VZN sú nadmerne zaťažujúce a likvidačné pre daňovníkov a v rozpore s účelom ich ukladania, keďže na zabezpečenie úloh a funkcií územnej samosprávy postačuje určenie podstatne nižších sadzieb dane zo stavieb a náklady samosprávy, ktoré majú vykryť príjmy zo zvýšenia

daní z nehnuteľností nie sú účelne vynaložené a potrebné pre zabezpečenie úloh a funkcií územnej samosprávy,

- ust. § 17 ods.5 zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach,
- ust. § 1 ods.2, § 6 ods.1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení,
- ust. § 7 ods.1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí,
- ust. § 7 ods.1, § 12 ods.2, § 13 ods.2 zákona č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy,
- s vyššie poukázanými ustanoveniami a právnymi názormi odbornej verejnosti

A najmä so základnými úlohami obce – starostlivosť o potreby občanov, za súčasnej absencie rozvoja obce, nakoľko správca dane nepreukázal, že prostriedky použije a ako ich použije na rozvoj obce.

Navyše považujeme za právne neudržateľné, aby Návrh v jeho záverečných ustanoveniach znel tak, že je z neho predikovateľné, že Návrh VZN bude schválený bez pripomienok.

Súčasne žiadame o informáciu o vybavení a stanovisko ku všetkým bodom v týchto pripomienkach.

S úctou

Aramis Real Estate SE
Záhřebská 562/41, Vinohrady
120 00 Praha 2
ICO: 087 98 991

Aramis Real Estate SE
zast. Miroslavom Dokupilom, člen predstavenstva