

Důvodová zpráva k návrhu vyhlášky č. 5/2008,

kteřou se stanovuje místní koeficient daně z nemovitostí a kterou se mění a doplňuje obecně závazná vyhláška č. 8/2006, o místním poplatku za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů

1. Stav v období 1992-2008

4. května 1992 byl schválen zákon o dani z nemovitostí. Od této doby se inflace projevuje všude, jak např. v cenách zboží, tak ve mzdách zaměstnanců, cenách nemovitostí atd., atd., ... až na výjimku (možná jedinou) a sice daň z nemovitostí. Za dobu fixního stavu majitelé nemovitostí ušetřili oproti navyšování dle inflace (viz tabulka) 18,724 (např. ten kdo platí ročně 300 Kč, ušetřil 300 Kč.18,724 tj. 5617 Kč), příjemce daně z nemovitostí Město naproti tomu přišlo o (při započítání průměrného příjmu 2 mil. Kč/rok) 2.18,724 tj. více než 37 mil. Kč.

| Rok | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| K.inflace | 1,111 | 1,208 | 1,10 | 1,091 | 1,088 | 1,085 | 1,107 | 1,021 | 1,039 | 1,047 | 1,018 | 1,001 | 1,028 | 1,019 | 1,025 | 1,028 | 1,07* |
| Σ | 1,111 | 1,342 | 1,476 | 1,611 | 1,752 | 1,901 | 2,105 | 2,149 | 2,233 | 2,338 | 2,380 | 2,382 | 2,449 | 2,495 | 2,558 | 2,629 | 2,813 |
| m. koef. | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| *** | 0,111 | 0,453 | 0,929 | 1,540 | 2,292 | 3,193 | 4,298 | 5,447 | 6,680 | 8,018 | 9,398 | 10,78 | 12,229 | 13,724 | 15,282 | 16,911 | 18,724 |

* v roce 2008 odhad dle dosavadního vývoje inflace

*** koeficient, kolik celkem ušetřil majitel nemovitosti za nezapočítání inflace od roku 1992 do roku příslušejícího do příslušného sloupce

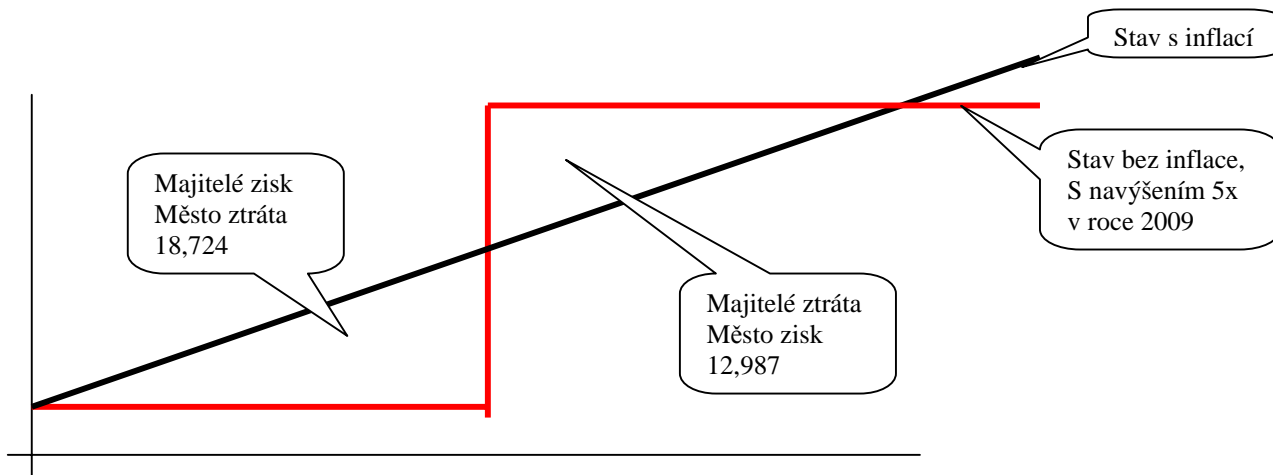
2. Stav v období 2009-2020 při zavedení koeficientu 5

Při skokovém navýšení (5x) v roce 2009 překoná navýšení inflaci. Upozorňuji však, že při započítání inflačního vlivu se nejedná o navýšení o 400 %, ale o cca 70 % (5/3) oproti reálným cenám v roce 1992. Tabulka i graf dále ukazují, že v případě průměrné 5% inflace v příštích letech dojde k dorovnání pětinasobného skoku inflační křivkou v roce 2020. Do této doby by platili majitelé nemovitostí více než odpovídá inflační křivce, nicméně, jak ukazuje tabulka, ani za tuto dobu (2009-2020) by ztráty nevymazaly zisky oproti inflační křivce z období 1992-2008. Tabulka i graf dokazují, že se jedná z dlouhodobého hlediska o spravedlivý model.

| Rok | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Odhad inflace | 1,07* | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,05 |
| Σ | 2,813 | 2,954 | 3,102 | 3,257 | 3,419 | 3,590 | 3,770 | 3,958 | 4,156 | 4,364 | 4,582 | 4,811 | 5,05 |
| m. koef. | 1 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| *** | 18,724 | 16,678 | 14,780 | 13,037 | 11,456 | 10,046 | 8,816 | 7,774 | 6,930 | 6,294 | 5,876 | 5,687 | 5,737 |

* v roce 2008 odhad dle dosavadního vývoje inflace

*** koeficient, kolik celkem ušetřil majitel nemovitosti za nezapočítání inflace od roku 1992 do roku příslušejícího do příslušného sloupce



Pozn.: Pro komplexnější přehled a dobrou orientaci zájemcům si ještě dovoluji uvést další koeficienty, které byly zabudovány do daně z nemovitostí již od jejího schválení v roce 1992.

U staveb - základní koeficient – Chrastava 1,4 (u Vítkova sníženo na 1,0), z ostatních např. Liberec 3,5 (proto dosud byly daně z ekvivalentních nemovitostí v Liberci několikanásobně vyšší než u nás). Tzn., že daň z nemovitostí bude v případě přijetí m.k. 5 stejná jako v Liberci v případě, že tam přijmou m.k. pouze 2 (ve Vítkově o 30% levnější)

U pozemků – základní koeficient – Andělská Hora 1,91; Dolní Vítkov 2,96; Horní Vítkov 1,88; centrální Chrastava 4,00; z ostatních např. Hrádek nad Nisou 7,67 (v průměru). Tzn. že ve Vítkově (kde je nejvíce rozsáhlejších pozemků, bude v případě přijetí m.k.5 ve výsledku platit u Dolního Vítkova 14, 8 a u Horního Vítkova 9,4, což by bylo nadále méně než v Hrádku n.N. v případě, že tam přijmou m.k. pouze 2, což by představovalo ve výsledku 15,34)

3. Navýšení příjmu pro město

Daň z nemovitostí se pohybovala v období 1992-2008 nejčastěji v úrovni 2 mil. Kč, poslední dva roky byla ale i přes 3 miliony. Uvedené výsledky představují rozdíl v příjmech města/rok (oproti současnému stavu).

1. Superpesimistická varianta: 1,5 mil. Kč. 4 = 6 mil. Kč
2. Pesimistická varianta 2 mil. Kč. 4 = 8 mil. Kč
3. Realistická varianta 2,5 mil. Kč. 4 = 10 mil. Kč
4. Optimistická varianta 3 mil. Kč. 4 = 12 mil. Kč
5. Superoptimistická varianta (dle roku 2007) 3,33.4 = 13,3 mil. Kč

4. Kompenzace pro majitele nemovitostí – občany města

Výše uvedený model je z dlouhodobého hlediska spravedlivý. Přesto dovedu pochopit, že z pohledu majitele se bude jednat o změnu především z psychologického hlediska negativní. Zatímco jsem přesvědčen, že u majoritních plátců (především průmyslové závody) není důvod dlouhodobě spravedlivý koeficient změkčovat, z hlediska minoritních plátců majitelů – občanů města si můžeme dovolit za cenu přijatelného snížení výše uvedených příjmů města kompenzační úlevu – a sice osvobození od poplatku za odpady (majitele a jeho rodinných příslušníků). Na straně jedné se jedná o přijatelné snížení navýšeného příjmu (při osvobození 50 % občanů o 1,4 mil. Kč, při osvobození 100 % o 2,8 mil. Kč) a na druhou stranu se jedná o kompenzaci pro samotné majitele velmi silnou (viz tabulky - u velmi vysokého počtu majitelů-občanů je navýšení daně z nemovitostí odpočtem za odpady minimalizováno či dokonce přesáhnu). **V průměru lze konstatovat, že dosavadní úroveň nákladů (daň z nemovitostí + poplatek za odpady) zůstane zachována či dokonce dojde k jejímu mírnému snížení.** Nevýhodou je poměrně značný rozptyl + a – od průměru v konkrétních případech. I zde však lze konstatovat že jeden ze dvou důsledků tohoto řešení tohoto řešení je vyloženě kladný, neboť je prorodinný (zvýhodňuje větší rodiny majitelů nemovitostí) (pozn.: druhým důsledkem je zvýhodnění majitelů menších nemovitostí).

Jednočlenná domácnost

| | daň | odpady | celkem | X | daň | odpady | Celkem | X | daň | odpady | celkem |
|--------------------|-------------|------------|-------------|----------|-------------|-------------|-------------|----------|-------------|------------|-------------|
| Současnost | 450 | 456 | 906 | X | 300 | 456 | 756 | X | 200 | 456 | 656 |
| Trojnásobek | 1350 | 456 | 1806 | X | 900 | 456 | 1356 | X | 600 | 456 | 1056 |
| Pětinásobek | 2250 | --- | 2250 | X | 1500 | ---- | 1500 | X | 1000 | --- | 1000 |

Dvoučlenná domácnost

| | daň | odpady | celkem | X | daň | odpady | Celkem | X | daň | odpady | celkem |
|--------------------|-------------|------------|-------------|----------|-------------|-------------|-------------|----------|-------------|------------|-------------|
| Současnost | 450 | 912 | 1312 | X | 300 | 912 | 1212 | X | 200 | 912 | 1112 |
| Trojnásobek | 1350 | 912 | 2262 | X | 900 | 912 | 1812 | X | 600 | 912 | 1512 |
| Pětinásobek | 2250 | --- | 2250 | X | 1500 | ---- | 1500 | X | 1000 | --- | 1000 |

Tříčlenná domácnost

| | daň | odpady | celkem | X | daň | odpady | Celkem | X | daň | odpady | celkem |
|--------------------|-------------|------------|-------------|----------|-------------|-------------|-------------|----------|-------------|------------|-------------|
| Současnost | 450 | 1368 | 1818 | X | 300 | 1368 | 1668 | X | 200 | 1368 | 1568 |
| Trojnásobek | 1350 | 1368 | 2718 | X | 900 | 1368 | 2268 | X | 600 | 1368 | 1968 |
| Pětinásobek | 2250 | --- | 2250 | X | 1500 | ---- | 1500 | X | 1000 | --- | 1000 |

Čtyřčlenná domácnost

| | daň | odpady | celkem | X | daň | odpady | Celkem | X | daň | odpady | celkem | |
|--------------------|-------------|------------|-------------|----------|-------------|-------------|-------------|----------|-------------|------------|-------------|--|
| Současnost | 450 | 1824 | 2274 | X | 300 | 1824 | 2124 | X | 200 | 1824 | 2024 | |
| Trojnásobek | 1350 | 1824 | 3174 | X | 900 | 1824 | 2724 | X | 600 | 1824 | 2424 | |
| Pětinásobek | 2250 | --- | 2250 | X | 1500 | ---- | 1500 | X | 1000 | --- | 1000 | |

Pětičlenná domácnost

| | daň | odpady | celkem | X | daň | odpady | Celkem | X | daň | odpady | celkem | |
|--------------------|-------------|------------|-------------|----------|-------------|-------------|-------------|----------|-------------|------------|-------------|--|
| Současnost | 450 | 2280 | 2730 | X | 300 | 2280 | 2580 | X | 200 | 2280 | 2480 | |
| Trojnásobek | 1350 | 2280 | 3630 | X | 900 | 2280 | 3180 | X | 600 | 2280 | 2880 | |
| Pětinásobek | 2250 | --- | 2250 | X | 1500 | ---- | 1500 | X | 1000 | --- | 1000 | |

5. Dopad na občany - nemajitele nemovitostí

Pro občany - nemajitele nemovitostí, se přijetím této vyhlášky přímo nemění nic (nadále budou beze změny platit stanovený poplatek za odpady 456,- Kč/os.). U nájemníků městských bytů (včetně DPS) a např. Charity se nemění nic ani v druhém řádu (město a charita jsou ze zákona od daně z nemovitostí osvobozeny). Je pravda, že u jiných, např. členů bytových družstev, se zřejmě navýšení (na byt z cca 100 Kč na 500 Kč ročně) promítne do nájmu. Právě členové bytových družstev však mají možnost převést si byt do osobního vlastnictví, to, proč to dosud neudělali a zda to udělají v případě zavedení 5-ti násobného navýšení daně s osvobozením za odpady [čtyřčlenná rodina by ušetřila cca 1400 Kč/rok (4.456-400)], je samozřejmě věcí jen a jen jejich ekonomické úvahy.

6. Příprava vyhlášky a variantní návrhy

Již 26. května proběhlo v dané věci pracovní zasedání členů zastupitelstva města (přít. Canov, Henzlová, Krčková, Mlynář, Němec, Némethová, Pěch, Rachlický, Ramířezová, Rozmajzl, Severa, Suchomel, Šírová, Štekl, Trpišovský a Wolf). Následně pak řada jednání a diskuse včetně ať již osobní či e-mailové. Celkově lze konstatovat, že členové zastupitelstva města přistupují k přípravě vyhlášky velmi zodpovědně se snahou nalézt optimální řešení. Kromě návrhu „5 s osvobozením“ se objevili i variantní návrhy.

a) **Koeficient 5 (bez úlev)** – na pracovním jednání členů zastupitelstva města navrhli tuto variantu kolegové Mgr. Oldřich Němec, Petr Rozmajzl a Martin Suchomel. Vzhledem k tomu, že bylo zřejmé, že je tento návrh při hlasování neprůchodný (z přítomných členů pracovního zasedání pouze 5 hlasů pro) kolegové při osobním jednání bezprostředně po pracovním zasedání stáhli návrh s tím, že přislíbili podporu návrhu „5 s osvobozením“. Za tento vstřícný postoj jim vyjadřuji upřímné poděkování [kolega Martin Suchomel se v následném anketním vyjádření členů zastupitelstva města (viz příloha) (dále jen anketa) k návrhu „5 bez úlev“ opět vrátil].

b) **Koeficient 5 s 50% snížením poplatku za odpady** – tento návrh navrhl kolega Ing. Pavel Štekl. V anketě se ukázal tento návrh ukázal jako nepřijatelný (na rozdíl od „5 s osvobozením“). Z tohoto důvodu kolega Ing. Pavel Štekl svůj návrh stáhl a přislíbil, v rámci úsilí najít přijatelné řešení, podporu návrhu „5 s osvobozením“. Za tento vstřícný postoj mu vyjadřuji upřímné poděkování.

c) **Koeficient 3 (bez úlev)** – na pracovním jednání členů zastupitelstva jsem ho předložil jako variantní návrh oproti variantě „5 s osvobozením“. Na tomto jednání však nezískal žádnou podporu, zřejmě pro jasné nevýhody a to jak pro město (nižší příjmy o 40% tj. o cca 3,6 mil./rok) tak pro drtivou většinu občanů-majitelů nemovitostí (např. klasická čtyřčlenná rodina v domě s daní 300 Kč ztrácí 1224,-Kč/rok, další příklady v tabulkách výše).

V následné anketě se pro tento návrh vyslovili kolegové Ing. Petra Némethová (písemné odůvodnění: obava ze zhoršení vzájemných vztahů - jak mezi místními podnikateli a městem, tak mezi vlastníky a nájemníky nemovitostí a z dopadu na právnické osoby "zemědělci a drobní rolníci obhospodařující polnosti" v případě přijetí některého z návrhů 5 s úlevou), Stanislav Wolf a Josef Zoul.

d) **Koeficient 2 (bez úlev)** – V anketě tento návrh vyslovila kolegyně Mgr. Ingeborg Henzlová s tím, že by koeficient byl dále navyšován v budoucnu..

7. Závěrem

Pro město se otevřela poprvé v historii možnost zásadně ovlivnit své příjmy. Z ekonomického hlediska je pro město využití navýšení příjmů z daní z nemovitosti prostřednictvím místního koeficientu naprosto zásadní záležitostí. Předložený model, který je přijatelný pro 2/3 většinu členů zastupitelstva města (13 členů ZM) přináší zároveň velmi výraznou kompenzaci těm svým občanům, které navýšení daně z nemovitostí postihne.

V Chrastavě dne 9. června 2008

Michael Canov
Starosta

tel.: 482 363 811
482 363 812
485 363 814

fax 485 14 3 344
internet : www.chrastava.cz
e-mail: podatelna@chrastava.cz

IČ: 00262871

3

Výsledky ankety mezi členy zastupitelstva města ve věci navýšení daně z nemovitostí

Návrh Pavla Štekl (5x + 50% snížení poplatku za odpady pro všechny)

Návrh Michaela Canova (5x + osvobození za odpady pro rodiny majitelů nemovitostí)

Pokyny k vyplnění:

ANO - znamená, návrh je mě přijatelný (v tabulce ANO znamená 1. místo, ano znamená 2.místo)

NE - znamená, návrh je pro mě nepřijatelný

| | návrh Pavla Štekl | návrh Michaela Canova |
|-------------------|-------------------|-----------------------|
| Bouda František | ano | ANO |
| Canov Michael | ano | ANO |
| Henzlová Ingeborg | NE | NE |
| Krčková Romana | NE | ANO |
| Mlynář Jiří | NE | ANO |
| Němec Oldřich | ANO | ano |
| Némethová Petra | NE | NE |
| Pěch Pavel | NE | ANO |
| Pilař Miloslav | nevyjádřil se | nevyjádřil se |
| Rachlický Petr | NE | ANO |
| Ramírezová Jitka | ANO | ano |
| Rozmajzl Petr | NE | ANO |
| Severa Václav | ano | ANO |
| Suchomel Martin | NE | NE |
| Šírová Miloslava | NE | ANO |
| Štekl Pavel | ANO | ano |
| Trpišovský Aleš | NE | ANO |
| Wolf Stanislav | NE | NE |
| Zoul Josef | NE | NE |

Dosavadní výsledky:

návrh Pavla Štekl: **ANO** – 3x, **ano** – 3x, NE – 12x

návrh Michaela Canova: **ANO** – 10x, **ano** – 3x, NE – 5x

Z výše uvedeného plyne:

Návrh Pavla Štekl nezískal usnášeníschopnou podporu: přijatelnost 6x (z toho 3x 1.místo)

Návrh Michaela Canova získal usnášeníschopnou podporu: přijatelnost 13x (z toho 10x 1.místo)

Na základě výsledků ankety pan Pavel Štekl stáhnul svůj návrh a deklaroval svoji podporu návrhu Michaela Canova

Návrhy těch kolegů zastupitelů, pro které nebyl ani jeden z výše uvedených návrhů přijatelný:

Martin Suchomel – 5x (bez úlev)

Stanislav Wolf, Petra Némethová a Josef Zoul – 3x (bez úlev)

Ingeborg Henzlová – 2x (bez úlev) s dalším navyšováním v budoucnu

V Chrastavě dne 9.6.2008

Ing. Michael Canov