

Město Kroměříž
Zastupitelstvo města Kroměříže

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Město Kroměříž - Zastupitelstvo města Kroměříže - jako příslušný správní orgán podle ustanovení § 12 odst. 1 písm. b) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“) a ve spojení s ustanovením § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) zveřejňuje

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

*Zastupitelstvo města Kroměříže jako příslušný správní orgán podle ustanovení § 12 odst. 1 písm. b) zákona o dani z nemovitých věcí a ve spojení s ustanovením § 171 a následujících správního řádu, **usnesením č. ZMK/25/17/18 ze dne 26. 6. 2025***

V Y D Á V Á

opatření obecné povahy, kterým se stanovuje místní koeficient pro vymezené nemovité věci. Místní koeficient pro vymezené nemovité věci dle § 12 odst. 1 písm. b) zákona o dani z nemovitých věcí se stanoví **ve výši 5,0**, a to pro všechny zdanitelné stavby umístěné na níže uvedených pozemcích ve smyslu § 12e odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí, a všechny zdanitelné jednotky umístěné na těchto pozemcích ve smyslu § 12e odst. 5 písm. a) a odst. 6 zákona o dani z nemovitých věcí:

Katastrální území	Parcelní číslo
674834 Kroměříž	st. 294
674834 Kroměříž	st. 4429
674834 Kroměříž	st. 855/3
674834 Kroměříž	st. 112/1
674834 Kroměříž	st. 5329
674834 Kroměříž	st. 196
674834 Kroměříž	st. 208

Odůvodnění

Právní úprava daňových příjmů obcí v České republice 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 též jen „zákon o rozpočtovém určení daní“). Konkrétně ve vztahu k daňovým příjmům obcí upravuje tento zákon rozpočtové určení daně z přidané hodnoty, daní z příjmů a daně z nemovitých věcí. Daňové příjmy obcí a krajů neuvedené v zákoně o rozpočtovém určení daní upravují zvláštní zákony.

Jedním z výlučných daňových příjmů podle zákona o rozpočtovém určení daní jsou výnosy z daně z nemovitostí (dále také „daň z nemovitosti“), která je upravena zákonem o dani z nemovitých věcí.

Samotná daň z nemovitých věcí se skládá z daně z pozemků a daně ze staveb a jednotek. Daň se počítá jako násobek výměry nemovitosti s příslušnými sazbami, který se následně ještě vynásobí základním koeficientem dle počtu obyvatel obce a případně obcí stanoveným místním koeficientem.

Kromě toho tedy, že výběr daně z nemovitosti je ze 100% příjmem rozpočtu obcí, je daň z nemovitosti také jediným daňovým příjmem, jehož výnos mohou obce přímo ovlivnit a to prostřednictvím obecně závazných vyhlášek a opatření obecné povahy vydávaných na základě příslušných zákonných zmocnění upravených v zákoně o dani z nemovitých věcí, kterými lze stanovovat či upravovat koeficienty násobících sazbu daně stanovenou zákonem o dani z nemovitých věcí ovlivňují výši (míru) zdanění nemovitých věcí v obci (tzv. „koeficientů podle počtu obyvatel“ a místních koeficientů).

V důsledku nabytí účinnosti zákona č. 349/2023 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s konsolidací veřejných rozpočtů (dále jen „konsolidační balíček“), došlo k 1. lednu 2025 k významným změnám v zákonných zmocněních pro vydávání obecně závazných vyhlášek upravujících problematiku daně z nemovitých věcí a též k zavedení možnosti stanovení místního koeficientu formou vydání **opatření obecné povahy**.

Pokud jde o uvedený základní koeficient dle počtu obyvatel upravený v ustanovení § 11 zákona o dani z nemovitých věcí, který ve městech nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel **činí 2,5**, ten zůstal, co do své výše uvedené základní struktury a výše konsolidačním balíčkem nezměněn, a to včetně možnosti obcí stanovit pro jednotlivé části obce obecně závaznou vyhláškou tento koeficient, který je pro ni podle počtu obyvatel stanoven, o jednu kategorii vyšší.

S účinností od 1. ledna 2025 však došlo ke komplexní legislativní změně zákonného zmocnění pro stanovování místních koeficientů daně z nemovitých věcí a dále pak ke zrušení možnosti úpravy jednotlivé sazby daně (stanovení koeficientu 1,5, kterým se základní sazba daně násobí – tzv. podnikatelský koeficient) obecně závaznou vyhláškou pro stavby a jednotky sloužící k podnikání, pro rodinnou rekreaci a to stavby a jednotky garáží v celé obci a též ke zrušení možnosti obcí stanovit pro jednotlivé části obce obecně závaznou vyhláškou koeficient podle počtu obyvatel o jednu až tři kategorie nižší.

Aktuálně daň z nemovitých věcí město Kroměříž upravuje obecně závaznou vyhláškou č. 7/2024, ve které stanovilo **místní koeficient pro jednotlivé skupiny nemovitých věcí** (v případě, kdy si obec nestanoví místní koeficient obecně závaznou vyhláškou, činí koeficient 1 ze zákona). Místní koeficient lze v obecně závazné vyhlášce stanovit několika způsoby (pro celou obec, pro jednotlivá katastrální území, pro jednotlivé skupiny nemovitých věcí). Při stanovení výše koeficientů se vycházelo z předchozího stavu, z porovnání stanovení výše koeficientů obcemi ve Zlínském kraji a z propočtu provedeného finančním odborem Městského úřadu Kroměříž. Obsahem výše uvedené obecně závazné vyhlášky je stanovení místního koeficientu pro jednotlivé skupiny nemovitých věcí na území celého města následovně:

1) stanovení místního koeficientu pro **jednotlivé skupiny pozemků** dle § 5a odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí, a to v následující výši:

a) ostatní zpevněné plochy pozemku	koeficient 1,5
------------------------------------	-----------------------

2) stanovení místního koeficientu pro **jednotlivé skupiny staveb a jednotek** dle § 10a odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí, a to v následující výši:

a) rekreační budovy	koeficient 1,5
---------------------	-----------------------

b) garáže	koeficient 1,5
-----------	-----------------------

c) zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství	koeficient 2
---	---------------------

d) zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě	koeficient 2
--	---------------------

e) zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky pro ostatní druhy podnikání	koeficient 2
---	---------------------

V důsledku novely zákona o dani z nemovitých věcí zákonem č. 349/2023 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s konsolidací veřejných rozpočtů, byla obcím dána možnost, změnit místní koeficient pro výpočet daně z nemovitých věcí u **konkrétních nemovitých věcí** novou formou, a to prostřednictvím **opatření obecné povahy**. Z hlediska obsahového je třeba zdůraznit, že místní koeficient pro vymezené nemovité věci je svou povahou velmi specifický institut, jemuž zákon o dani z nemovitých věcí stanoví mezi všemi druhy místních koeficientů uvedenými v § 12 odst. 1 zásadní prioritu (§ 12 zákona o dani z nemovitých věcí totiž obsahuje tzv. kolizní normy, které předepisují, které druhy místních koeficientů mají přednost při vzájemném souběhu). V hierarchii vzájemného postavení stojí místní koeficient pro vymezené nemovité věci stanovený opatřením obecné povahy nad jinými místními koeficienty stanovenými obecně závaznou vyhláškou.

Město Kroměříž se rozhodlo využít této nově stanovené možnosti, a to vymezením výše uvedených nemovitých věcí. Cílem tohoto opatření je v souladu s principem internalizace externalit zohlednit nerovné zatížení společného prostoru. Z tohoto důvodu jsou zvýšeným

koeficientem daně z nemovitých věcí zatíženy ty subjekty, respektive ty nemovité věci, u nichž bylo shledáno, že buď přímo, nebo nepřímo generují řadu sociálně patologických či nežádoucích společenských jevů.

Tímto opatřením obecné povahy město Kroměříž vymezuje z dále uvedených důvodů konkrétní nemovité věci, pro které se stanovuje místní koeficient **ve výši 5** podle ustanovení § 12 odst. 1 písm. b) zákona o dani z nemovitých věcí ve znění účinném od 1. 1. 2025. Možnost obcí zatížit vyšším zdaněním jen určité nemovitosti považuje též Ústavní soud České Republiky (viz. nálezy Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 24/23) jako naplnění: „...ústavního principu samosprávy a subsidiarity politické moci (čl. 8 Ústavy).“, když zároveň připomíná, že: *„Jsou to totiž právě místní samosprávy, které - oproti „celostátnímu“ normotvůrci - mohou efektivně zajistit, aby výše zdanění nemovitostí skutečně odpovídala negativním externalitám, které jsou spojeny s nemovitostmi v konkrétním místě žití. Jinými slovy, možnost do jisté míry individualizovat výši daní z nemovitostí sleduje účel efektivně zohlednit nerovné zatížení společného prostoru a sdílené infrastruktury v obcích a městech. Takový cíl mohou lépe naplnit právě zástupci místních samospráv, kteří mají k místním poměrům blíže.“*

K zavedení místního koeficientu, kterým dochází ke zvýšení daně z nemovitých věcí u výše specifikovaných nemovitých věcí, je skutečnost, že se jedná o nemovitosti, které jsou nedostatečně využívané, zanedbané či se nachází v jiném nevhodném stavu. Zde je přitom nutné akcentovat, že vlastnictví není pouze právem, ale i povinností, kdy je vlastník věci povinen zajistit řádný stav této věci, který nebude ohrožovat jiné oprávněné zájmy. Nevyužívané nemovitosti negativně zasahují do krajinného rázu dané lokality, který je rovněž chráněn zákonem (viz § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů).

Město Kroměříž je vyhledávanou turistickou destinací se světovými památkami zapsanými v seznamu UNESCO a mimořádně dochovaným historickým centrem. Cestovní ruch představuje důležitou oblast hospodářství a je významnou součástí spotřeby obyvatelstva. Mezi pozitivní ekonomické dopady cestovního ruchu lze zahrnout zejména výdaje účastníků cestovního ruchu, daňové příjmy a různé poplatky, které jsou významnými zdroji rozpočtu obce. Mezi další přínosy cestovního ruchu lze zařadit vznik podnikatelských příležitostí, tvorba nových pracovních míst, vytváření investičních příležitostí, zlepšování celkové úrovně infrastruktury a vybavenosti, která slouží nejen účastníkům cestovního ruchu, ale také místnímu obyvatelstvu. Lze shrnout, že cestovní ruch ve městě umožňuje ekonomicky zhodnotit přírodní, kulturní i historické zajímavosti, přičemž přispívá k dalšímu rozvoji města, avšak dlouhodobě nevyužívané a zanedbané nemovitosti mají potenciál snižovat atraktivitu dané lokality. Prostor pro turisty, pro cestovní ruch, je v případě turisticky-historických měst mnohem více integrován v samotné městské struktuře, dochází k prolínání života rezidentů s životy turistů, avšak opuštěné nemovitosti plní v minulosti konkrétní ekonomickou funkci, která však byla ukončena a nové využití zde nebylo doposud nalezeno, negativním způsobem zasahuje do estetického vnímání a dalšího rozvoje města. Vyšším daňovým zatížením vymezených nemovitých věcí tak město sleduje legitimní cíl, k jehož dosažení užívá přiměřených prostředků. Souladnost tohoto názoru s ústavními principy a základními právy a svobodami potvrdil i Ústavní soud ve svém nálezu sp. zn. Pl. ÚS 24/23.

Uvedený výčet nemovitých věcí byl vyhodnocen jako soubor nemovitých věcí, který výše uvedené charakteristiky naplňuje, a to ve vysoké míře, neboť kromě jiného kolem sebe koncentruje řadu sociálně patologických či společensky nežádoucích jevů a z nich plynoucích problémů, které je město nuceno řešit. Vyšší sazbou daně jsou tyto subjekty, resp. nemovitosti zatíženy s ohledem na nedostatečnou stavební zajištěnost související s dlouhodobým nevyužíváním těchto nemovitostí, kdy v jejich okolí dochází k nepříznivým jevům jako zvýšená koncentrace osob bez domova a nepořádek.

Zároveň toto opatření obecné povahy zajišťuje městu Kroměříž doplnění výpadku daňových příjmů, ke kterým došlo v důsledku přijetí konsolidačního balíčku, přičemž město Kroměříž má za to, že při zajištění veřejných financí, tedy i též jejich příjmů, mají samosprávy povinnost postupovat též s ohledem na možné sociální a ekonomické dopady a zohledňovat též intenzitu, kterou jednotlivé subjekty z titulu svého vlastnictví nemovitých věcí infrastrukturu města zatěžují.

Pokud jde o samotnou výši koeficientu stanovenou tímto opatřením obecné povahy, byl místní koeficient stanoven ve výši 5, tak jak je umožněno ustanovením § 12 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí ve znění účinném od 1.1.2025.

Postup vydání

Návrh opatření obecné povahy byl v souladu s ustanoveními § 172, za použití § 25 správního řádu, vyvěšen na úřední desce Městského úřadu Kroměříž od 17.2.2025 do 4.3.2025. Proti návrhu opatření obecné povahy mohli podat, kromě osob uvedených v § 172 odst. 5 správního řádu (vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být opatřením obecné povahy dotčeny, nebo, určí-li tak správní orgán, i jiné osoby, jejichž oprávněné zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny), a to ve lhůtě 30 dnů od zveřejnění námítky. Ve stejné lhůtě mohl kdokoli, jehož práva, povinnosti nebo zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, uplatnit písemné připomínky. Ve lhůtě 30 dnů ode dne zveřejnění veřejné vyhlášky ve věci návrhu opatřením obecné povahy, kterým se stanovuje místní koeficient pro vymezené nemovité věci, byly podány dne 10.3.2025 a dne 16.3.2025 k tomuto návrhu opatření obecné povahy námítky vlastníků dotčených nemovitostí věcí a dne 24.2.2025 připomínky spoluvlastníka vymezené nemovité věci.

Rozhodnutí o námítkách a jejich odůvodnění

K návrhu opatření obecné povahy byly dne 10.3.2025 datovou zprávou doručeny námítky ze strany manželů Popovských, kteří jsou vlastníky pozemku parc. č. st. 196 v katastrálním území: Kroměříž 674834, jehož součástí je stavba č.p. 129. Vlastníci podali řádně a včas námítky proti návrhu opatření obecné povahy.

Podané námítky spočívaly v následujících bodech:

- Město Kroměříž při stanovení místního koeficientu pro nemovitou věc parc. č. 196, přihlíželo k nerelevantním úvahám. Individualizace vymezené nemovité věci není racionální, legitimní ani odůvodnitelná.

- Možnost individualizovat výši daně z nemovitých věcí by měla sledovat efektivní zohlednění nerovného zatížení společného prostoru a sdílené infrastruktury v té které obci. Mezi negativní vlivy podle záměru zákonodárce při novelizaci zákona o dani z nemovitých věcí a možnosti stanovit místní koeficient na vymezené nemovité věci patří zejména kompenzace zvýšené ekologické zátěže, významně zatěžující životní prostředí, kvalitu zdraví, komfort života obyvatel a infrastrukturu města v mnoha směrech. Mezi takové vymezené nemovité věci podle záměru zákonodárce patří například průmyslové areály, obchodní centra a čerpací stanice, které zatěžují území hlukem nebo dopravou, mají negativní vliv na životní prostředí, zvýšené náklady obce na údržbu silnic apod., dále nevyužívané objekty nebo pozemky, u kterých musí obec řešit zvýšené náklady na zvládání sociopatologických jevů spojených s neoprávněným užíváním prázdných objektů, jako je bezdomovectví nebo prodej drog a s tím spojená nutná pravidelná deratizace okolí. Mezi objekty významně zatěžující životní prostředí, infrastrukturu města a zvýšené náklady spojené se zachováním veřejného pořádku, lze rovněž zařadit i nemovitosti, které nejsou trvale obydlené, slouží pouze k časově krátkodobému ubytování, nebo jejichž majitelé nemají v obci trvalý pobyt, u kterých mohou vyvstat vyšší náklady na svoz odpadů, někdy i na zabezpečení veřejného pořádku, anebo nemovitosti pronajímané větším skupinám obyvatel než je kapacita nemovitosti, které mohou obec zatěžovat vyššími náklady na sociální služby i na obecní policii kvůli dodržování veřejného pořádku. Dle námitek není nic takového směrem k nemovité věci ve vlastnictví manželů Popovských odůvodnitelné.
- Vzhled obce je nepochybně záležitostí obce a jejích občanů a každá obec by si tak měla rozhodovat o svém vzhledu samostatně v rámci samostatné působnosti. Nemůže ale rozhodovat o záležitostech, které zákon svěřuje státní správě, například o vzhledu konkrétní stavby. Oblast výstavby spadá do státní správy, kterou v rámci přenesené působnosti vykonává stavební úřad. V tomto směru je vyloučeno rozhodování orgánů samosprávy o vzhledu staveb v obci, které by zavazovalo stavebníky nebo stavební úřad.
- Ke vzhledu stavby stojící na pozemku parc. č. st. 196, která má být předmětem vyššího místního koeficientu bylo uvedeno, že vlastníci od počátku nabytí vlastnictví činí opatření ke zlepšení stavu stavby. Na základě statického posouzení provedli zabezpečovací a další stavební práce nutné k zachování stavby. Dle tvrzení mají majitelé připravenou stavební dokumentaci na rekonstrukci celé stavby, avšak v souvislosti s předmětnou nemovitostí vedou několik soudních sporů, kdy se mimo jiné žalobou na ochranu proti nečinnosti správního orgánu domáhají odstranění nežádoucího stavu při vyřizování žádosti o provedení stavebního záměru.

Na základě prostudování těchto námitek vlastníků výše uvedené nemovité věci bylo rozhodnuto, že **se námitkám podaným dne 10.3.2025 vlastníky pozemku parc. č. st. 196 v katastrálním území: Kroměříž 674834, jehož součástí je stavba č.p. 129, nevyhovuje.**

Odůvodnění:

K možnosti individualizovat výši daně z nemovitých věcí opatřením obecné povahy je předně nutno uvést, že se jedná o nový nástroj, jehož důvodem zavedení pro účely stanovení místního koeficientu je umožnit obcím cíleněji reagovat na specifika svého území, která nelze zohlednit v rámci obecně závazných vyhlášek z toho důvodu, že by nebyl naplněn požadavek na jejich obecnost. Co se týče zanedbaných a neudržovaných nemovitostí, pak mají prostřednictvím tohoto nového institutu obce silný nástroj k motivaci vlastníků takových nemovitostí. Dlouhodobě zanedbané a neudržované nemovitosti mohou mít na obec řadu negativních dopadů, a to jak z hlediska ekonomického, sociálního, estetického, tak i bezpečnostního. V případě města Kroměříže a vybraných nemovitostí, které jsou specifikovány ve výrokové části tohoto opatření obecné povahy, jde v první řadě o jejich negativní estetické působení, které narušuje vzhled obce. Dlouhodobě zanedbané, neudržované a nevyužívané nemovitosti narušují vzhled veřejného prostoru v historicky a turisticky významném městě, přičemž snižují estetickou hodnotu města. Předmětné nemovitosti působí nevzhledně, odrazují návštěvníky i investory (např. negativní vliv na místní trh a ceny sousedních nemovitostí). Mezi reálné dopady, které ve vztahu k městu nepochybně způsobují, patří snížení atraktivity místa a negativní mediální obraz konkrétní lokality. Vyjma snížení estetické hodnoty města mohou mít přímý dopad do cestovního ruchu a rovněž blokují potenciální rozvojové plochy (např. pro nové obchody, kulturní zařízení). Dlouhodobě prázdné a nevyužívané nemovitosti nepřinášejí městu dostatečný daňový příjem. Zároveň mají dlouhodobě neudržované a nevyužívané nemovitosti sociální a psychologický dopad na obyvatele města, kdy vznikají pocity úpadku a studu za vzhled města, pocity nebezpečí, zanedbanosti a rovněž rezignace na zlepšení situace. Výše specifikované důvody jsou nepochybně odůvodněným případem, kdy lze přistoupit na zvýšení místního koeficientu pro vymezené nemovité věci v rámci institutu opatření obecné povahy, které umožňuje městu cíleně reagovat na specifika svého území.

Zásadně nelze souhlasit s námitkou, že na základě samotného vzhledu nemovité věci nelze v odůvodněných případech individualizovat místní koeficient pro vymezené nemovité věci, jelikož podstata věci není v samotném vzhledu budovy, nýbrž v důsledku, který stav dlouhodobě zanedbané a nevyužívané nemovitosti reálně působí ve vztahu ke kvalitě života ve městě. K zavedení místního koeficientu zvyšujícímu daň z nemovitých věcí dochází tedy u dlouhodobě zanedbaných budov, které negativním způsobem zasahují do estetického vnímání a dalšího rozvoje města, významně narušují vzhled veřejného prostoru s důrazem na sociální dopady, přičemž takováto individualizace nemovité věci je racionální, legitimní a výše odůvodnitelná. V tomto směru tedy město nikterak nerozhoduje o vzhledu konkrétní stavby, který by zavazoval stavebníky či stavební úřad, nýbrž vyhodnocuje stav vymezených nemovitých věcí z hlediska jejich negativních dopadů do kvality života ve městě.

K tvrzení, že majitelé od počátku nabytí vlastnictví dotčené nemovitosti činí opatření ke zlepšení stavu stavby, je nutno uvést, že v dubnu roku 2016 nařídil stavební úřad vlastníkům předmětné nemovitosti povinnost provést nutné zabezpečovací práce na stavbě, které zahrnovaly osazení sádrových terčů, zajištění vnitřních nosných konstrukcí havarijní výdřevou, zajištění uliční zdi a provizorní zakrytí stavby. První tři zabezpečovací práce byly

provedeny buď požadovaným způsobem nebo jinak, ale důležité je, že byly provedeny. Poslední zabezpečovací práce, tj. provizorní zakrytí stavby, resp. jeho výkon byl předmětem soudního sporu, který byl ukončen, vzhledem k opakujícímu se využívání opravných prostředků ze strany manž. Popovských, až v roce 2024 ve prospěch města. Předmětem bylo posouzení, zda je zakrytí stavby a samotný výkon rozhodnutí objektivně proveditelný, a bylo rozhodnuto, že ano. Město v současné době ve spolupráci s pověřenou exekutorkou zajišťuje výkon rozhodnutí – provizorní zakrytí stavby (zatím oslovuje projektanty). Ačkoli tedy k provizornímu zakrytí mělo dojít do 30 dnů od doručení rozhodnutí stavebního úřadu, nedošlo k němu z důvodu obstrukcí vlastníků předmětné nemovité věci ani po více než 9 letech od vydání předmětného rozhodnutí.

Vlastníci výše uvedené nemovitosti rovněž v roce 2016 provedli stavební úpravy objektu bez stavebního povolení, a to nový betonový strop nad 1.NP. Kapsy tohoto betonového stropu zasekali do štítových zdí sousedních objektů, a to bez souhlasu vlastníků těchto sousedních objektů. Stavební úřad tedy zahájil řízení o odstranění stavby a vlastníci si požádali o dodatečné povolení stavby, k čemuž doposud nepředložili řádnou a kompletní dokumentaci. Později požádali i o stavební povolení na další úpravy stavby, avšak ani v tomto případě nedoložili řádnou a úplnou dokumentaci. Tato řízení jsou v současné době přerušena, neboť u soudu probíhá řízení o nahrazení souhlasu vlastníka sousední nemovitosti se stavebními úpravami. Mezitím objekt soustavně chátrá. Není to však vinou stavebního úřadu, jak by mohlo vyznít z podaných námitek, nýbrž tím, že vlastníci předmětné nemovitosti nerespektují rozhodnutí stavebního úřadu, nechávají do stavby téct otvorem ve střešní konstrukci, čímž poškozují nejen samotný objekt, ale i objekty sousední, a neprovádí údržbu stavby, ačkoli jsou k tomu ze zákona povinni. V současné době došlo k uvolnění stavebního materiálu (cihly) z dotčené nemovitosti a jejímu pádu na veřejné prostranství. Došlo tedy k bezprostřednímu ohrožení bezpečnosti v souvislosti s dlouhodobě zanedbaným stavem nemovitosti a rovněž k negativní externalitě, kdy má město Kroměříž náklady v souvislosti s tímto faktickým stavem předmětné nemovité věci.

Proti rozhodnutí o námitkách nelze podle § 172 odst. 5 správního řádu podat odvolání nebo rozklad.

K návrhu opatření obecné povahy byly dne 16.3.2025 datovou zprávou doručeny námitky ze strany společnosti - PMS Reality a.s., IČ 47676647, se sídlem Komenského 3490/35, 750 02 Přerov, zastoupené na základě plné moci Mgr. Marií Sciskalovou, advokátou, se sídlem Teplýšovice 30, 256 01 - která je vlastníkem pozemku parc. č. st. 294, pozemku parc. č. st. 4429 a pozemku parc. č. st. 855/3, všechny v katastrálním území: Kroměříž 674834. Zástupce vlastníka podal řádně a včas námitky proti návrhu opatření obecné povahy.

Podané námitky spočívaly v následujících bodech:

- Návrh opatření má silně diskriminační dopady (diskriminuje vlastníky památkově chráněných objektů, jakož i vlastníky nemovitostí v zóně plošné památkové ochrany a jejím ochranném pásmu). Návrh opatření však tuto skutečnost nikterak nezohledňuje (nezohledňuje specifickou povahu vybraných nemovitostí, které jsou památkově chráněny). Návrh opatření zatěžuje daní z nemovitostí vlastníka kulturní památky a objektu v památkové rezervaci a nárazníkové zóně UNESCO úplně stejně, jako

vlastníka zcela standardního objektu, jehož údržba a užívání podléhá běžným stavebním předpisům.

- Město Kroměříž zneužívá daňové předpisy k dosažení cílů, k nimž mají sloužit výhradně předpisy v oblasti stavebního a památkového práva, což představuje prvek libovůle. Nedostatečný stavebně-technický stav nemovitostí řeší český právní řád stavebními předpisy a předpisy památkové péče v rámci příslušných správních řízení s využitím motivačních i represivních mechanismů. Používá-li město k nápravě „neutěšeného“ stavebně-technického stavu a zabezpečení předmětných objektů daňové zatížení, používá k dosažení svého cíle města jiné nástroje, než jaké k jeho dosažení předurčil zákonodárce (a tyto tak obchází). Město Kroměříž opomíjí, že aprobovanými „negativními externalitami“ bylo myšleno zcela odlišné negativní zatížení společenského prostoru. Ústavní soud hovořil o nadměrném zatížení společenského prostoru i sdílené obecní infrastruktury, které sebou nese zvýšenou imisní zátěž.
- Některé z dotčených nemovitostí (zejména objekty na pozemku parc. č. st. 294 a parc. č. 4429 nejsou využívány z důvodů na straně Města Kroměříž, což představuje prvek libovůle:
 - Město Kroměříž nedokázalo vytvořit právní podmínky pro realizaci stavebních úprav objektů vlastníka nezbytných pro jejich další využití a spoluzavinilo tak jejich současný stav. Už více než pět let probíhá ve městě Kroměříž řízení o územním plánu, v němž je zásadně měněno funkční využití v plochách ve vlastnictví PMS Reality a.s. Vlastník tak žije v nejistotě o realizovatelnosti svých záměrů na využití nemovitostí a o možnostech jejich stavebního určení a stavebních úprav. Pokud stavebník nemá právní jistotu v podobě územního plánu stávajícího (obec implicitně brání stavebním aktům, které by mohly být v rozporu s projednávaným územním plánem, nadto může být kdykoli schválen projednávaný územní plán) a nemá ani právní jistotu o podobě projednávaného územního plánu (zařazení nemovitostí vlastníka do konkrétních funkčních ploch v budoucím územním plánu a podmínky jejich využití se pochopitelně vyvíjí a mění) nelze mu klást k tíži, že své nemovitosti stavebně neupravuje tak, aby mohly být plnohodnotně využívány. Právě stavební úpravy těchto objektů jsou totiž nezbytnou podmínkou jejich dalšího využití.
 - V roce 2020 požádal vlastník město Kroměříž o úpravy provozu na pozemních komunikacích, avšak Rada města Kroměříže neschválila zobousměrnění ul. Třebízského. Úpravy dopravního řešení lokality město neumožnilo a to přesto, že bez jejich realizace není možné uvažovat o racionálním využití objektu Arcibiskupského pivovaru. Zaparkovaná vozidla po obou stranách vozovky brání průjezdu nákladních vozidel do pivovaru a bez zajištění zásobování areálu není možné pivovar stavebně upravovat, ani provozovat.
 - Objekt na pozemku parc. č. 4429 na Slovanském náměstí je ve fázi probíhající rekonstrukce, která nebyla dokončena z důvodů ležících na straně města, které deklarovalo zájem využít tento objekt k veřejně prospěšným účelům (k vytvoření zázemí a školní družiny protějščí základní školy) a proto vlastník nepřistoupil

k takovému využití objektu, který by uplatnění budovy k veřejně prospěšným účelům zhatil nebo přinejmenším oddálil a prodražil.

- Návrh opatření obecné povahy má ryze sankční charakter bez motivačního prvku (potencionální změna technického stavu objektů nevede ke změně výše koeficientu a vlastníci dotčení zvýšením daňové zátěže nemají žádnou motivaci ke změně); představuje proto „nekonečnou sankci“ a je tak v rozporu se zásadou přiměřenosti a rozumnosti a zákazu libovůle a diskriminace i správního trestání.
- Objekty Vlastníka dotčené Návrhem opatření nepřinášejí městu tvrzené negativní externality, neruší krajinný ráz aglomerace, nesnižují památkovou ani turistickou hodnotu oblasti, jejich exteriér je udržován v souladu s požadavky památkové péče, objekty jsou pravidelně kontrolovány, částečně využívány a nejsou ani nositelem společensky negativních jevů (squatting, drogová kriminalita atp.).

Na základě prostudování těchto námitek zástupce vlastníka výše uvedených nemovitých věcí bylo rozhodnuto, že **se námitkám podaným dne 16.3.2025 zástupcem vlastníka pozemku parc. č. st. 294, pozemku parc. č. st. 4429 a pozemku parc. č. st. 855/3, všechny v katastrálním území: Kroměříž 674834, nevyhovuje.**

Odůvodnění:

K námitce, že opatření obecné povahy diskriminuje vlastníky památkově chráněných objektů, jakož i vlastníky nemovitostí v zóně plošné památkové ochrany a jejím ochranném pásmu, když nikterak nezohledňuje specifickou povahu vybraných nemovitostí, které jsou památkově chráněny, a zatěžuje daní z nemovitosti vlastníka kulturní památky a objektu v památkové rezervaci a nárazníkové zóně UNESCO úplně stejně jako vlastníka zcela standardního objektu, jehož údržba a užívání podléhá běžným stavebním předpisům, uvádíme, že v souladu se zásadou rovnosti není činěn žádný rozdíl mezi jednotlivými druhy dlouhodobě zanedbaných nemovitostí, pro které se místní koeficient v rámci opatření obecné povahy vydává. Zda je daná nemovitost památkově chráněným objektem nebo je umístěna v památkové rezervaci či jejím ochranném pásmu by si subjekt měl být vědom již při pořizování takového druhu nemovitosti, stejně tak by si měl být vědom i možných limitů ohledně jejího budoucího využití, regulace způsobu obnovy a stavebních úprav a zvýšených nákladů v souvislosti s její údržbou. Jak sám vlastník uvádí, zákonodárce do zákona o státní památkové péči začlenil pobídku k poskytování příspěvků na zvýšené náklady spojené se zachováním nebo obnovou kulturní památky za účelem jejího účinnějšího společenského uplatnění. Právní úprava tedy umožňuje vlastníkům kulturních památek požádat o finanční prostředky z rozpočtů obcí, krajů či ministerstva kultury, pokud mají zvýšené náklady spojené s obnovou nebo rekonstrukcí těchto památek. Tímto jsou vlastníci památkově chráněných objektů zvýhodněni oproti ostatním, kteří sami a v plné výši nesou náklady na obnovu a rekonstrukci svých „běžných“ nemovitostí. V souladu se zásadou rovnosti tedy v rámci vybraných budov, na které dopadá toto opatření obecné povahy, není rozlišováno mezi jednotlivými „typy“ nemovitých věcí, resp. nejsou nikterak zvýhodněny památkově chráněné objekty, jelikož všechny nemovitosti bez rozdílu by měly být udržovány v takovém stavu, aby nedocházelo k negativním dopadům na kvalitu života ve městě, přičemž vlastníci kulturních památek jsou již zvýhodněni specifickými

legislativními nástroji ke spolufinancování nákladů na obnovu a rekonstrukci těchto nemovitostí. Nelze dát za pravdu tvrzení, že došlo k nedůvodné diskriminaci vlastníků kulturních památek, jelikož rozhodným kritériem není typ/druh nemovitosti, ale její dlouhodobý neudržovaný stav, který má reálný a negativní dopad na rozvoj obce a do kvality života ve městě.

K námitce, že město zneužívá daňové předpisy k dosažení cílů, k nimž mají sloužit výhradně předpisy v oblasti stavebního a památkového práva, uvádíme, že zavedení možnosti stanovit místní koeficient vymezeným nemovitostem formou vydání opatření obecné povahy je novým právním institutem, jehož prostřednictvím mohou být vlastníci dlouhodobě zanedbaných nemovitostí, které mají negativní dopady do kvality života ve městě, silně motivováni k nápravě tohoto neutěšeného stavu, nicméně nikterak tímto správním aktem nelze vlastníkům nemovitostí nařizovat opatření k nápravě, jak je tomu v režimu zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Je nutné podotknout, že každý z těchto institutů s motivačním charakterem má však své vlastní opodstatnění, které stojí samostatně, přestože je definováno společným znakem, a to určitým druhem neutěšeného stavu nemovité věci, avšak pokaždé má tento stav jiné dopady do veřejného zájmu. Jak je správně v námitkách uvedeno, nařízení nápravy dle stavebního zákona může spočívat například v provedení udržovacích prací či nezbytných úprav stavby (a to při výskytu bezpečnostních, provozních, požárních či jiných závad) či nařízení nápravy dle zákona o státní památkové péči, kdy je vlastník povinen ve stanovené lhůtě učinit opatření pro zlepšení stavu kulturní památky a v případě trvání protiprávního stavu může být dokonce památkový objekt vyvlastněn.

Dle čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod „*Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.*“ Vlastnictví tedy neznamená jen práva, ale také povinnost zajistit, aby vlastněná věc nezasahovala do práv druhých nebo nebyla v rozporu s obecnými zájmy. Zmíněné pravidlo se pak odráží v jednotlivých právních předpisech. Avšak důvodem pro vydání předmětného opatření obecné povahy, kterým se stanovuje místní koeficient pro vymezené nemovité věci, není z bezpečnostního hlediska zajistit udržovací práce na dlouhodobě zanedbávané budově či stanovit konkrétní opatření s ohledem na pravidla týkající se péče o kulturní památky a jejich ochranu a užívání. Zde je nutné podotknout, že nápravná nařízení ukládaná na základě stavebního zákona a zákona o státní památkové péči jsou ve většině případů řízení časově náročná, kdy není vyloučeno, že i po jejich vydání může uběhnout poměrně dlouhá doba (i v řádu let), než budou reálně vykonána. Nicméně náprava uložená těmito nařízeními (např. stabilizace budovy, specifická obnova budovy v souladu s jejím památkovým statutem) nutně nemusí vést k tomu, že se nadále nebude jednat o nemovitou věc, na jejíž údržbu vlastník rezignoval a je z dlouhodobého hlediska neudržovanou nemovitostí s negativním estetickým působením, jenž narušuje vzhled obce a přináší další výše uvedené negativní dopady. Nařízená opatření dle jiných právních předpisů tedy nikterak neřeší samotnou podstatu, pro kterou byly vymezené nemovitosti zatíženy vyšším daňovým zatížením v rámci daně z nemovitosti formou opatření obecné povahy. Město tedy v této souvislosti nepoužívá k dosažení svého cíle jiné nástroje, než jaké k jeho dosažení předurčil zákonodárce. Ve vztahu

k negativnímu zatížení společného prostoru včetně konkrétních důvodů, které mají negativní dopad do kvality života ve městě se v plné míře odkazujeme na odůvodnění rozhodnutí ve věci nevyhovění námitkám podaným dne 10.3.2025 vlastníky pozemku parc. č. st. 196 v katastrálním území: Kroměříž 674834 (viz výše).

K další vznesené námitce, že některé z dotčených nemovitostí nejsou využívány z důvodu na straně města, které nedokázalo vytvořit právní podmínky pro realizaci stavebních úprav objektů vlastníka, kdy již více než pět let probíhá ve městě řízení o územním plánu, v němž je zásadně měněno funkční využití v plochách ve vlastnictví PMS Reality a.s. a vlastník tak žije v nejistotě o realizovatelnosti svých záměrů na využití nemovitostí a o možnostech jejich stavebního určení a stavebních úprav, uvádíme následující.

Územní plán města Kroměříže dovoluje od roku 2006, kdy byl původní územní plán vydán a nejpozději od roku 2013, kdy nabyla účinnosti změna 6.A ÚP města Kroměříže konstantní využití plochy pivovaru (pozemek parc.č. st. 294) jako smíšené plochy výroby a služeb SV + PA. Po celou tuto dobu (od roku 2006) mohl vlastník realizovat záměr stavebních úprav a využití nemovitostí, jak vlastník uvádí ve své námitce. Stejně tak pozemky parc.č. st. 4429 a parc.č. st. 855/3 zařazené v plochách smíšených obchodu a služeb SO pro zázemí a školní družiny.

Od roku 2019 se projednává nový Územní plán Kroměříž, ve kterém byl pozemek pivovaru parc.č. st. 294 a pozemek parc.č. st. 855/3 ke společnému jednání zařazený do ploch smíšených v centrální zóně SO.1. V těchto plochách bylo navrženo využití: smíšené obytné v centrální zóně, občanského vybavení nadměstského významu, občanského vybavení městského významu, komerční zařízení, služby bydlení v bytových domech a viladomech, související dopravní infrastruktura, související technická infrastruktura, související občanské vybavení (maloobchodní prodej max. 300 m² prodejní plochy), veřejná prostranství, sídelní zeleň. V těchto plochách bylo podmíněně přípustné využití – „nerušící výroba a služby za podmínky, že odpovídají charakterem a významem danému prostředí“. Tato podmínka byla uvedena s ohledem na umístění pozemků v centrální zóně obklopené obytnou zástavbou. Dále jiné stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a nenarušují hodnoty území a slouží zejména uživatelům a obyvatelům dané plochy.

V roce 2024 k veřejnému projednání byla plocha z důvodu zavedení standardu územního plánu změněna na plochu smíšenou obytnou centrální SC. V ploše je přípustné využití: bydlení, občanské vybavení nadměstského významu, občanské vybavení městského významu, související dopravní infrastruktura, související technická infrastruktura, související občanské vybavení, veřejná prostranství, zeleň. V této ploše zůstává stejné podmíněně přípustné využití „nerušící výroba za podmínky, že odpovídá charakteru a významem danému prostředí“, včetně definice nerušící výroby. Nerušící výroba zůstala stejně definovaná: nerušící výroba – svým výrobním a technickým zařízením a vlivy provozu (např. parkování, zásobování), nevyvolává negativní účinky a nenarušuje užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje nad přípustnou míru životní prostředí souvisejícího území – jedná se především o negativní účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síti a zhoršující kvalitu ovzduší a prostředí, zahrnují např. drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárny, výrobu potravin a nápojů odpovídající výše uvedené charakteristice. Podle

těchto podmínek lze realizovat obnovení pivovaru. Rovněž je podmíněně přípustné využití: zařízení pro obchodní prodej za podmínky, že nepřesáhne 1000 m² prodejní plochy, a že odpovídá charakterem a významem danému prostředí, jiné stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a nenarušují hodnoty území a slouží zejména uživatelům a obyvatelům dané plochy.

Pozemek parc.č. st. 4429 byl ke společnému jednání zařazen do ploch smíšených obytných městských SO.2. V těchto plochách bylo navrženo využití: smíšené obytné městské. Přípustné využití občanského vybavení městského významu, komerční zařízení, služby, bydlení v rodinných domech, bytových domech, vilách a viladomech, související dopravní infrastruktura, související technická infrastruktura, související občanské vybavení (maloobchodní prodej max. 300 m² prodejní plochy), veřejná prostranství, sídelní zeleň. V roce 2024 k veřejnému projednání byla plocha z důvodu zavedení standardu územního plánu změněna na plochu smíšenou obytnou městskou SM. V ploše je přípustné využití: bydlení, občanské vybavení městského významu, související dopravní infrastruktura, související technická infrastruktura, související občanské vybavení, veřejná prostranství, zeleň. Podmíněně přípustné využití: nerušící výroba za podmínky, že odpovídá charakterem a významem danému prostředí, zařízení pro obchodní prodej za podmínky, že nepřesáhne 1000 m² prodejní plochy a že odpovídá charakterem a významem danému prostředí, jiné stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a nenarušují hodnoty území a slouží zejména uživatelům a obyvatelům dané plochy.

Z výše uvedeného vyplývá, že vlastník předmětných pozemků po celou dobu mohl a po vydání nového územního plánu bude dále moci realizovat např. uvedený záměr využití areálu pivovaru a ostatních nemovitostí - pozemek parc. č. st. 4429 jako zázemí a školní družiny školy. Město při pořizování územního plánu nijak nebrání využití stávajících ploch dle platného územního plánu. Zároveň není možné odvolávat se na právní nejistotu při projednávání nového územního plánu. Naopak i vzhledem k délce trvání projednávání nového územního plánu byla tato doba dostatečně dlouhá na to, aby vlastník mohl realizovat své záměry. Při projednávání územního plánu byly pozemky prověřeny a nově zařazeny do ploch výše uvedených, ovšem při porovnání s platným územním plánem nesouhlasíme s tvrzením, že je paralyzováno plánování možností budoucího podnikatelského využití nemovitostí ve vlastnictví PMS Rerality a.s. a nemohou být umožněny v tuto chvíli jejich stavební úpravy a jejich využití. Využití pivovaru např. na malý pivovar, zpracování ovoce, vinné sklepy, restaurace, parkování autobusů, parkování v ploše areálu, není nijak omezeno jak v platném územním plánu, tak ani v návrhu nového územního plánu ve stavu k vydání tohoto opatření.

K problematice stávajícího a nově vytvářeného územního plánu odkazujeme na rozsudky Nejvyššího správního soudu č. j. 5 Ao 6/2010-65 a č. j. 1 As 107/2012-139, podle kterých nemůže územní plán překonat již vydaná územní rozhodnutí. Může sice určit odlišné využití určitého pozemku, resp. plochy, ale pravomocné územní rozhodnutí není touto novou regulací dotčeno a po dobu jeho platnosti lze na jeho základě získat stavební povolení a realizovat pravomocně umístěnou stavbu, ačkoliv ta je v rozporu s nově přijatým územním plánem. Město tedy považuje námitku vztaženou k územnímu plánu za zcela irelevantní. Stejně tak na základě výše uvedených skutečností považuje za nepřiléhavou i námitku spočívající v tvrzení,

že bez realizace úpravy dopravního řešení lokality (zobousměrnění ul. Třebízského) není možné uvažovat o racionálním využití objektu Arcibiskupského pivovaru, jelikož bez zajištěného zásobování jej není možné stavebně upravovat ani provozovat.

K námitce, že objekt na pozemku parc. č. st. 4429 na Slovanském náměstí je ve fázi probíhající rekonstrukce, která nebyla dokončena z důvodů ležících na straně města, které deklarovalo zájem využít tento objekt k veřejně prospěšným účelům (k vytvoření zázemí a školní družiny protějščí základní školy) a proto vlastník nepřistoupil k takovému využití objektu, který by uplatnění budovy k veřejně prospěšným účelům zhatil nebo přinejmenším oddálil a prodražil, uvádíme, že město mělo v roce 2022 skutečně zájem na získání předmětné nemovitosti a za tímto účelem zpracovalo informace o jejím stavu, jakož i o dotačních možnostech využitelných na případnou koupi, popř. rekonstrukci budovy. Současně si město zadalo zpracování znaleckého posudku k určení ceny předmětné nemovitosti. Ve vyhotoveném posudku, zpracovaném podle stavu ke dni 18.5.2022, je k objektu na pozemku p. č. st. 4429 uvedeno: *„Asi před 20 lety zahájena jeho celková rekonstrukce, která však byla nedokončená. V době prohlídky prakticky pouze hrubá stavba.“* Z citované pasáže tak jasně vyplývá, že dlouhodobě zanedbaný a nedostatečně využívaný objekt není zapříčiněn zájmem města ohledně koupě předmětné nemovitosti v roce 2022, přičemž k samotnému průběhu jednání ohledně možnosti prodeje je nutno uvést, že v pokročilém stádiu tohoto jednání (červenec 2022) vlastník nemovitosti podmínil její prodej zřízením věcného břemene, což pro město představovalo neakceptovatelnou podmínku, jelikož by v takovém případě nemohlo ve vztahu k takto zatížené nemovitosti čerpat jakoukoli formu dotace.

Závěrem k těmto dílčím námitkám, kdy se zástupce vlastníka předmětných nemovitostí snaží navodit dojem, že město spoluzavinilo dlouhodobě neudržovaný stav budov, konstatujeme, že nad rámec zákonem aprobovaných práv město vlastníkově předmětných nemovitostí nikterak nezasahuje do jeho výkonu vlastnických práv, přičemž vlastník má právo s věcí mimo jiné nakládat, ovšem za dodržení příslušných právních předpisů.

K námitce, že opatření obecné povahy má ryze sankční charakter bez motivačního prvku (potencionální změna technického stavu objektů nevede ke změně výše koeficientu a vlastníci dotčení zvýšením daňové zátěže nemají žádnou motivaci ke změně), je třeba uvést, že opak je pravdou, jelikož v případě, kdy pomine důvod pro zvýšení daňové zátěže (zlepšení celkového stavu dlouhodobě neudržované budovy, která již nebude mít výše popsané negativní dopady do kvality života ve městě) a přestane tak konkrétní nemovitá věc splňovat kritéria stanovená pro zařazení do opatření obecné povahy, pak stejně jako u vypořádání připomínek vlastníka pozemku parc. č. st. 172 v katastrálním území: Kroměříž 674834, jehož součástí je stavba č.p. 145 (podrobněji viz níže), dojde k vyjmutí z taxativního výčtu nemovitých věcí v rámci změny opatření obecné povahy, kterým se stanovuje místní koeficient pro vymezené nemovité věci. Sankční charakter koeficientu tedy zohledňuje budoucí nápravu stavu dlouhodobě zanedbaných nemovitostí, přičemž je v souladu se zásadou přiměřenosti.

Vlastník v námitkách výslovně uvedl *„Penalizace objektů Vlastníka se jeví jako úsměvná ve srovnání s některými z Návrhem opatření dotčených objektů nacházejících se na nejnavštěvovanějších a turisticky nejvýznamnějších náměstích a městských třídách (viz např. stav objektu č.p. 110 přímo na Velkém náměstí, jehož stavebně technický stav*

odstrašuje a možná až ohrožuje turisty v historickém průchodu, nebo stav objektu č.p. 129 na Masarykově náměstí se zabedněnými otvory a chybějící fasádou nebo stav objektu č.p. 5329 v ulici Odbojářů, obklopeného odpadem, který přímo vybízí sociálně vyloučené osoby k jeho využití).“ Ve vztahu k negativnímu zatížení společného prostoru včetně konkrétních důvodů, které mají negativní dopad do kvality života v obci, již město odkázalo na odůvodnění v rámci rozhodnutí o námitkách podaných dne 10.3.2025 vlastníky pozemku parc. č. st. 196 v katastrálním území: Kroměříž 674834. Z tohoto odůvodnění a rovněž z odůvodnění samotného opatření obecné povahy je patrné, že dlouhodobě zanedbané nemovitosti mají reálný a negativní dopad do dalšího rozvoje města, snižují jeho estetickou hodnotu a rovněž snižují turistickou atraktivitu kulturního a turistického města. V námitkách je dále uvedeno, že jediné „Areál Arcibiskupského pivovaru“ se nachází v památkové rezervaci a v nárazníkové zóně UNESCO, tedy jediné ten může dle vyjádření zástupce vlastníka nemovitosti negativně ovlivnit městský krajinný ráz turisticky a památkově významných částí města. Nicméně snižování hodnoty památkové a turistické oblasti není jediným negativním dopadem dlouhodobě neudržovaných a nevyužívaných nemovitostí. Budova na ulici Tovačovského (na pozemku parc. č. st. 855/3) je umístěna v blízkosti hranice městské památkové rezervace „Kroměříž s Podzámeckou a Květnou zahradou“ nacházející se v dohledové vzdálenosti, avšak zároveň se nachází na hlavní příjezdové cestě do města. Budova na pozemku parc. č. st. 4429 se pro změnu nachází na Slovanském náměstí, v jehož středu je vybudována chodníková fontána, přičemž toto místo s parkovou úpravou slouží k odpočinku a relaxaci. Na předmětném náměstí se dále nachází významné stavby občanské vybavenosti jako Knihovna Kroměřížska a pravoslavný Kostel svatého Cyrila a Metoděje, v těsné blízkosti pak i základní škola, kdy jedním z cílů společnosti by měla být nepochybně i podpora estetického vnímání veřejného prostoru dětmi. Na základě výše uvedeného není pochyb, že předmětné nemovité věci vlastníka svým dlouhodobě neudržovaným stavem negativně zasahují do estetického vnímání a dalšího rozvoje města. Daňové zatížení předmětných nemovitostí vlastníka je na základě výše uvedeného rozumné, nediskriminační a odůvodněné.

Proti rozhodnutí o námitkách nelze podle § 172 odst. 5 správního řádu podat odvolání nebo rozklad.

Vypořádání připomínek

K návrhu opatření obecné povahy byly dne 24.2.2025 doručeny připomínky ze strany Ing. Karla Loučky, který je spoluvlastníkem pozemku p. č. st. 172 v katastrálním území: Kroměříž 674834, jehož součástí je stavba č.p. 145. Vlastník podal řádně a včas připomínky k návrhu opatření obecné povahy. Obsahem podaných připomínek jsou následující tvrzení:

- vlastník předmětnou nemovitost koupil v červnu 2023 a následně byly činěny kroky ke zlepšení dlouhodobě neudržované budovy,
- celá nemovitost byla vyklizena, na pozemku byly vykáčeny a odvezeny náletové dřeviny, vyčištěna kanalizační přípojka, opraven svod střechy a vyměněny dva ocelové poklopy v chodníku,

- po souhlasu ze stavebního úřadu a úřadu památkové péče bude provedena nová fasáda domu.

Na základě prostudování doručených připomínek vlastníka bylo rozhodnuto následovně.

Vzhledem ke krátké době, po kterou je výše uvedená nemovitost ve vlastnictví současných majitelů, a vzhledem k množství již provedených úprav je zřejmé, že v relativně krátkém časovém horizontu dochází ke zlepšení celkového stavu dlouhodobě neudržované budovy, kdy stavebním záměrem vlastníků je celková rekonstrukce včetně opravy fasády domu, která proběhne po získání souhlasu stavebního úřadu a úřadu památkové péče (plánovaný termín realizace opravy fasády je ještě v tomto roce). Z těchto důvodů tak předmětná nemovitost přestala splňovat stanovená kritéria pro zařazení do opatření obecné povahy, resp. se již v současné době nejedná o dlouhodobě neudržovanou nemovitost, jejíž míra intenzity ovlivnit kvalitu života v obci dosahuje takové úrovně, aby byla zařazena do souboru nemovitých věcí, na který bude uplatněn místní koeficient ve výši 5,0, a proto bylo rozhodnuto o jejím vyjmutí z taxativního výčtu vymezených nemovitých věcí a došlo tak ke změně výrokové části opatření obecné povahy, kterým se stanovuje místní koeficient pro vymezené nemovité věci.

Poučení

Proti opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek. Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může podle § 173 odst. 1 správního řádu každý nahlédnout u obecního/městského úřadu, který opatření obecné povahy vydal.

Účinnost

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti v souladu s § 173 odst. 1 správního řádu patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

Mgr. Tomáš Opatrný
starosta

Mgr. Bc. Karel Holík BA, MBA
místostarosta