
DAŇOVÉ INTERVENCIE NA TRHU S NEHNUTELNOSTAMI

TAX INTERVENTIONS IN THE HOUSING MARKET

Juraj Bób¹¹³, Milan Nič¹¹⁴

ABSTRAKT:

Tento príspevok sa zaoberá možnosťami stanovovania hodnôt pozemkov pre potreby určovania základu dane prostredníctvom miestnych samospráv. Reforma v tejto oblasti je potrebná. Zavedenie hodnotového princípu zdaňovania by bolo spravodlivejšie. Pri takejto forme zdaňovania by vlastníci hodnotnejších pozemkov platili dane priamoúmerné k ich hodnote. Hodnotové zdanenie by ponúklo stabilný zdroj príjmov s potenciálnym nárastom pre miestne samosprávy. Taktiež by to umožnilo intervenčné rozdelenie daní podporujúcich rozvoj, ako aj väčšiu fiškálnu transparentnosť a zodpovednosť. Základom je nájsť administratívne jednoduchý spôsob zdaňovania stavebných pozemkov. V budúcnosti by mohli cenovú mapu stavebných pozemkov viesť a aktualizovať miestne samosprávy.

ABSTRACT:

This article surveys possibilities of determining the value of building land as base for property taxes, done by municipalities. It is shown that reform is needed. Application of ad valorem taxation could be fairer. In such taxation owners of more valuable building land should pay proportionally larger taxes. Ad valorem taxation will offer a stable source of revenue with a potentially broad and expanding tax base for governments. It will provide the benefit of a more equitable distribution on taxes, as well as greater fiscal transparency and accountability. Administratively easy determination of real estate value is essential. Price maps of building land, administrated by municipalities, could be a solution.

KLÍČOVÁ SLOVA:

Mapa daňových základov pozemkov, zdaňovanie, miestna samospráva

KEYWORDS:

Building land price map, taxation, municipality

1 ÚVOD

Je veľmi dôležité si uvedomiť, že nehnuteľnosti predstavujú veľké bohatstvo každej krajiny. Obchodovanie s nimi, ich údržba a aj výstavba nových významne prispieva k ovplyvňovaniu ekonomiky územia. Prírastky novo vybudovaných nehnuteľností sledujú Svetová banka, Európska centrálna banka i rôzne ratingové spoločnosti a aj tieto údaje významne ovplyvnia hodnotenie ekonomiky krajín, regiónov, miest.

Po vzniku samostatnej Slovenskej republiky sa postupne zmenilo územnosprávne členenie Slovenska a vytvorila sa druhá úroveň samosprávy (8 vyšších územných celkov), presunulo sa niekoľko stoviek kompetencií zo štátnej správy na obce a na vyššie územné celky, zmenilo

¹¹³⁾ Bób, Juraj, Ing., doktorand, Ústav manažmentu STU v Bratislave, juraj.bob@gmail.com

¹¹⁴⁾ Nič Milan, doc. Ing. PhD., Stavebná fakulta, Ústav súdneho znelectva, STU v Bratislave, milan.nic@stuba.sk

sa financovanie samospráv a posilnila sa tak autonómnosť rozhodovania územnej samosprávy, ako aj kontrolné mechanizmy vo verejnej správe. Realizáciou týchto zmien sa vytvorili podmienky pre vyššiu mieru participácie občana na správe vecí verejných, naplnenie princípu subsidiarity, posilnenie postavenia a zodpovednosti územnej samosprávy pri zabezpečovaní verejných služieb, ale aj pri rozvoji obcí, miest a vyšších územných celkov.

Decentralizácia a s tým spojená reforma verejnej správy je pre geograficky rôznorodé Slovensko nevyhnutnosťou. Sme presvedčení, že decentralizovaný štát umožní lepšie využitie ľudského, výrobného a prírodného potenciálu slovenských obcí a regiónov v prospech ich obyvateľov. S geografickou rôznorodosťou Slovenska úzko súvisí aj ekonomická rôznorodosť a z nej vyplývajúca rozdielnosť medzi regiónmi. Dôvody rozdielov sú rôzne, a ani po vyše dvoch desaťročiach sa tento obraz slovenskej krajiny nezmenil. Nie je možné, aby sa regionálne disparity odstránili iba realizáciou decentralizácie – tá je však nástrojom, stratégiou, ktorá vytvára podmienky pre trvalo udržateľný rozvoj všetkých regiónov. Primárna zodpovednosť za rozvoj územia v obciach leží na samosprávach. Územné plánovanie nie je prežitkom z čias minulých, ale hlavne je potrebné udržiavať v území poriadok a jasné pravidlá jednak preto, aby bol rozvoj spravodlivý a vyvážený, a tiež preto, aby práva vlastníkov nehnuteľností neboli ohrozované náhodnými a meniacimi sa rozhodnutiami. V demokratickej spoločnosti má územné plánovanie predovšetkým regulačnú úlohu.

Verejná správa má v rukách aj ďalší nástroj – majetkové dane, ktorých výška výrazne ovplyvňuje trh nehnuteľností nielen na celoštátnej, ale hlavne na regionálnej úrovni. V rámci posilnenia autonómie obcí sa výrazne posilnili ich práva v stanovovaní základu a sadzby dane. Obce majú možnosť v duchu zákona zohľadniť rôzne funkčné využitie, miestne priority vrátane priestorových diferencií, sociálne a ekonomické súvislosti. Na rozdiel od Českej republiky, kde je výber dane z nehnuteľností koncentrovaný v rukách štátu, môžu obce na Slovensku vďaka znalostiam miestnych podmienok, blízkosti k zdaňovanému územia, možnosti presného poznania funkčného využitia podmienok, presnejšie stanoviť vhodné zdanenie, lepšie zachytiť eventuálne úniky, zmeny, resp. nedostatky v registroch nehnuteľností. Umožnením voľby výšky sadzieb miestnou samosprávou od roku 2005 sa vytvorila možnosť priamej väzby medzi spotrebou mesta, jeho socialno-ekonomickej situácii, vrátane cien nehnuteľností. Aj napriek umožneniu voľby pri zdaňovaní nehnuteľností naďalej sledujeme pomerne zjednodušenú formu uplatňovania daňových sadzieb a koeficientov, nezohľadňujúcich rôzne zhodnocovania územia, napr. možnosť výstavby zmysle územného plánu, pripojenia na inžinierske siete, lepšiu dostupnosť, modernizáciu a pod.

Vzhľadom k súčasnej ekonomickej kríze, vyvolanej aj netransparentným obchodovaním s nehnuteľnosťami, nasledovanej dlhovou krízou a súčasnou poklese v oblasti poskytovania dotácií z európskych fondov v blízkej budúcnosti, bude otázka hľadania zdrojov na úrovni samosprávy nadobúdať na dôležitosť. Význam dane z nehnuteľností pre samosprávy bude samozrejme len a len narastať. Avšak daň z nehnuteľností nie je len zdrojom príjmu pre miestne samosprávy. V prípade jej vhodnej aplikácie na princípoch a možnostiach funkčného využitia územia vyplývajúcich z územného plánu, môžeme smelo hovoriť aj o jej regulačnej a intervenčnej „schopnosti“. Majiteľ nehnuteľnosti, aj napriek ústavnému právu na súkromné vlastníctvo, podlieha samozrejme určitým legislatívnym obmedzeniam štátu a reguláciám obecného zastupiteľstva. Nemá zmysel snažiť sa donútiť stavebníka, aby v území postavil stavbu podľa prania, alebo vkusu úradníkov, alebo funkcionárov.

Skôr je účelné stanovenie istých rámcov (v zmysle medzných limitov, zásad), ktoré umožnia určitú mieru voľnosti, pri zamedzení nežiaduceho vývoja. A to je podstata regulácie, tak

důležitější pre udržateľný rozvoj obce. V územnom pláne sa stanovujú funkčné využitia územia. V rámci svojho súkromného vlastníctva nehnuteľností má majiteľ právo na jej slobodné využívanie, resp. aj nevyužívanie. Existuje však intervenčná funkcia prostredníctvom majetkovej dane – dane z nehnuteľností, kde samosprávy môžu intervenovať za účelom regulácie územného a ekonomického rozvoja pomocou prepracovanej a detailnej diferenciacie územia a z toho plynúceho diferencovaného zdanenia nehnuteľností. Absentuje však nástroj – potrebná metodika, ktorou by samosprávy dokázali diferencovať svoje územia v závislosti na poskytovanom úžitku (vyjadrený hodnotou, resp. polohovým koeficientom).

Prostredníctvom detailnejších analýz funkčnej a priestorovej štruktúry, transformácie územia a ich prepojenia na daňové sadzby by sa územia hodnovernejšie diferencovali a odstránili by sa aj očividné diskrepancie nateraz existujúce. Takýto prístup by mal byť kompenzovaný vyšším výnosom, vyššou spravodlivosťou v zdaňovaní nehnuteľností a samosprávy navyše získajú možnosť intervencie v prospech udržateľného rozvoja územia.

2 SÚČASNÝ STAV UPLATŇOVANIA DANE Z NEHNUTEĽNOSTÍ

Daň z nehnuteľností treba vnímať ako akýsi poplatok za používanie územia, hlavne infraštruktúry (napr. potreba budovania miestnych komunikácií, technických sietí, občianskej vybavenosti). Je to vlastne akýsi ekonomický podiel z úžitku/výnosu nehnuteľností poskytovaný obciam/mestám za účelom investovania do infraštruktúry obce/mesta, tak aby bola hodnota nehnuteľností zachovaná resp. zvýšená. Prostriedky získane z daní by mali pokryť ročné náklady obcí/miest, potrebných na kvalitnú údržbu priestorov v obci a mali by pokrývať tzv. režijné náklady (občianska vybavenosť, upratovanie, osvetlenie a pod.). Proces zavedenia a tzv. hľadania spôsobu určovania tejto dane prebieha prakticky od vzniku samostatnej Slovenskej republiky.

Na Slovensku je doteraz daň z nehnuteľnosti založená na ploche, nie na trhovej hodnote nehnuteľnosti. Dnešná daň z nehnuteľností zdaňuje pozemky, stavby a byty. Základ dane je u pozemkov výmera v m² alebo cena podľa BPEJ (bonitované pôdnoekologické jednotky) a u stavieb a pozemkov je to výmera v m². Tento princíp zdaňovania stimuluje ekonomickú neefektívnosť, nepostihuje rastúce ceny nehnuteľností a neumožňuje profitovať obciam zo stavebného boomu, napriek tomu že musia znášať záťaž z neho vyplývajúce.

Už aj v súčasnosti, keď obce majú oprávnenie verejnou vyhláškou (VZN) určovať koeficienty a základy k výpočtu daní z nehnuteľností, je na mieste otázka politickej citlivosti na miestnej úrovni. Obce sú na jednej strane motivované faktom, že 100% výnosu dane je ich vlastným príjmom, ktorý nie je ďalej prerozdeľovaný. Na druhej strane musia spôsob určenia dane obhájiť pred vlastnými obyvateľmi. Aj tento fakt možno vedie obce a mestá k opatrnosti pri diferenciacii svojho územia pre potreby dane z nehnuteľností. Vo väčšine prípadov obce a mestá možnosť podrobnejšej diferenciacie priestoru miest a obcí a tým pádom presnejšieho priblíženia k cenám nehnuteľností dostatočne nevyužili. Dokonca aj v prípade väčších miest sa ich územie zväčša člení len na niekoľko zón s odlišnou sadzbou dane. Postupuje sa skôr schematicky, nerešpektujúc územný plán mesta s presne vymedzenými zónami. Rozdelenie mesta sa väčšinou robí podľa katastrálnych území, mestských častí, resp. podľa funkčne špecifických a stavebne s mestom nespojených a odľahlých zastavaných území. S využitím možnosti nadefinovania časti obce/mesta pre účely dane z nehnuteľností v zmysle zákona napr. ako zoznam ulíc je skôr využívaná veľmi ojedinele. Napr. Bratislava rozlišuje tri kategórie území pre potreby zdaňovania.

Najvyššie sadzby sú pre 3. pásmo na území mestskej časti Staré Mesto, nižšie pre 2. pásmo na území mestských častí Nové Mesto, Ružinov, Petržalka, Karlova Ves, Dúbravka, Rača, Podunajské Biskupice a Vrakuňa, a najnižšie pre 1. pásmo na území mestských častí Rusovce, Jarovce, Čunovo, Vajnory, Devín, Záhorská Bystrica, Lamač a Devínska Nová Ves. Nevhodne stanovenou hranicou mesto prispieva k neracionálnemu rozdielu v zdanení, napr. na uliciach ktoré bezprostredne susedia, majú prakticky rovnaké podmienky čo sa týka cien pozemkov a budov, ale sú v rozdielnych mestských častiach. V Zlatých Moravciach je naopak odlišená sadzba dane pre ornú pôdu a trvalo trávnaté porasty v stavebne oddelených častiach, ale pri zbytku pozemkov sú sadzby jednotné pre mestskú a aj stavebne oddelenú časť. Pri budovách naopak správca dane využil možnosť určiť časť územia vymedzenej ulicami pri stavbách ktoré sa nachádzajú v časti mesta, v ktorej je znížená občianska vybavenosť - nie sú napojené na verejný vodovod a slúžia na bývanie obyvateľov mesta.

3 MOŽNÉ RIEŠENIE Z ÚROVNE MIESTNYCH SAMOSPRÁV PRE POZEMKY

V rámci decentralizácie verejnej správy prešla na obce a mestá zodpovednosť za ich územie. Je to nielen zodpovednosť za chod obce (mesta), ale najmä zodpovednosť za udržateľný rozvoj. Na obce bol prenesený výkon štátnej správy aj v oblasti stavebnej správy a územného plánovania. V rámci územných plánov si obce stanovujú funkčné využitia územia obce s určením prevládajúcich funkčných území, najmä obytného územia, zmiešaného územia, výrobného územia, rekreačného územia a kúpeľného územia vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a zakazujúceho funkčného využívania. Každý vlastník pozemku je povinný riadiť sa Všeobecne záväzným nariadením obce, v ktorom sa ustanovuje záväzná časť územného plánu. So zmenou využitia územia sa mení aj hodnota tohto územia. Pri poľnohospodársky využívaných územiach je úžitok z takéhoto územia vyjadrený hodnotou úrody. Pri stavebných pozemkoch už samotný fakt možnosti zastavania zvyšuje hodnotu územia niekoľkonásobne oproti poľnohospodárskemu. Vyčíslenie hodnoty nehnuteľnosti je možné prostredníctvom znaleckých posudkov podľa určitého systému oceňovania nehnuteľností (podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z.), resp. podľa cenovej mapy na základe realizovaných predajov. V prípade znaleckých posudkov by sa jednalo o nesmierne drahý systém ocenenia nehnuteľností. Bolo by nutných jednorazovo cca 2,5 milióna znaleckých posudkov a potom každoročne aktualizovať cca 250 tisíc. Dnes sa robí ročne cca 50 tisíc znaleckých posudkov. V prípade oceňovania pomocou cenových máp je tento postup akýto spôsob podmienený existenciou cenovej mapy. V súčasnej dobe nie sú verejne dostupné údaje o predajoch nehnuteľností. Dostupnosť takýchto údajov je podmienená aj dostatočným počtom predajov v rámci dotknutého regiónu. V zákone [1] je v ods. 5 § 7 stanovené: „Správca dane môže všeobecne záväzným nariadením ustanoviť, že namiesto hodnoty pozemku zistenej za 1 m² podľa platných predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa použije hodnota pozemku za 1 m² uvedená vo všeobecne záväznom nariadení. Takto určená hodnota pozemku sa použije, len ak daňovník hodnotu pozemku nepreukáže znaleckým posudkom.“

Týmto ustanovením je obec oprávnená na vytvorenie vlastného systému určovania hodnoty pozemkov (pre účely dane z pozemkov). Obce sú motivované tým, že 100% výnosu dane je ich vlastným príjmom, ktorý nie je prerozdeľovaný. Na druhej strane musia spôsob určenia a výšku dane ustáť pred vlastnými obyvateľmi.

Pre stanovenie ceny pozemku určeného pre výstavbu nie je dôležité členenie pozemkov pre účely katastra. Naopak, dôležité pri daniach z pozemkov je stanovenie priehľadného a jednoduchého základu dane, čo najviac sa približujúcemu k trhovej cene. Tento základ dane pri pozemkoch sa môže stanoviť na základe tzv. mapy daňových základov pozemkov pre účely dane z nehnuteľností (ďalej len „MDZP“). V prípade, že si spracovanie MDZP zabezpečia obce, tieto si podrobne zmapujú svoje územie a získajú nástroj, ktorý môže byť využitý aj na iné účely ako daňové, napr. na efektívnejšie plánovanie udržateľného rozvoja obce a pod. Mimo fakt, že obce najlepšie poznajú miestne pomery, tým že spracovávanie MDZP bude vykonané nimi, aj náklady budú minimalizované. Pri spracovávaní MDZP obcami a uvažovanej aktualizácii, napr. raz. za 3 - 5 rokov, sa samozrejme minimalizujú aj náklady na spracovanie a aj potrebnú aktualizáciu. Obci by bola zároveň daná možnosť vykonania aktualizácie z vlastného popudu, napr. v prípade zmeny v obci (napr. zavedenie plynu a pod.), výkyvy trhu, resp. na ekonomickú situáciu v danom regióne (napr. zmena na trhu práce) .

4 MAPA DAŇOVÝCH ZÁKLADOV POZEMKOV (MDZP) PRE ÚČELY DANE Z NEHNUTEĽNOSTÍ

Mapa daňových základov pozemkov obsahuje grafickú časť a textovú časť. Podkladom grafickej časti MDZP je kópia katastrálnej mapy, ktorú je možné získať na internete na www.katasterportal.sk v časti „mapy“. Pre prístup do aplikácie je potreba registrácie v klientskej zóne prostredníctvom on-line formulára a následného prihlásenia do klientskej zóny. Po prihlásení je možno vstúpiť do aplikácie „zobrazenie mapy“, ktorá sa nachádza v ľavej časti stránky. V novootvorenej aplikácii mapy je možnosť vyhľadávania mapy podľa názvu okresu, resp. podľa názvu katastrálneho územia a následného vytlačenia mapy.

Spracovanie MDZP je možno realizovať v dvoch fázach. V prvej je možnosť spracovania pre intravilán (zastavané územie a územie územným plánom určeným k výstavbe) a v druhej by sa dopracovala pre extravilán (územie neurčené územným plánom na výstavbu).

Územie obce navrhujeme rozdeliť na jednotlivé zóny podľa skutočného využitia pozemkov v grafickej časti, a jednotlivé zóny navrhujeme pre lepšiu a jednoznačnú orientáciu v mape aj farebne rozlíšiť. Hranice zón budú kopírovať hranice parciel.

4.1 Zóny stavebných pozemkov

Na území obce sa dajú rozlíšiť dve základné skupiny pozemkov – zastavané a nezastavané pozemky.

V prípade nezastavaných pozemkov v intraviláne obce sa za stavebný pozemok považuje taký pozemok, ktorý bol určený územným plánom obce na výstavbu, vychádzajúc z ustanovenia § 43h ods.1 a ods.2 stavebného zákona [2], kde:

„Stavebným pozemkom je časť územia určená územným plánom obce alebo územným plánom zóny, alebo územným rozhodnutím na zastavanie a pozemok zastavaný stavbou.“

„Nezastavaný pozemok, ktorý je súčasťou poľnohospodárskeho pôdneho fondu alebo lesného pôdneho fondu, možno v územnom pláne obce alebo v územnom pláne zóny určiť za stavebný pozemok, ak sú splnené podmienky na jeho trvalé vyňatie z poľnohospodárskeho pôdneho fondu alebo z lesného pôdneho fondu, alebo ak je v zastavanom území.“

V prípade, že obec nemá spracovaný územný plán, v intraviláne sa za stavebné pozemky považujú pozemky, na ktoré bolo vydané územné rozhodnutie, resp. už stavebné povolenie.

Za stavebný pozemok pre účely MDZP považujeme aj pozemky vedené v katastri ako zastavané plochy a nádvoria a ostatné plochy, a to v prípade, keď sú už zastavané a sú vo vlastníctve rovnakej osoby. V prípade záhrad tvoriacich jeden funkčný celok so stavbou a pozemkom evidovaným v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie za účelom ich spoločného využitia a sú vo vlastníctve rovnakej osoby – pre účely ohodnotenia MDZP považujeme za stavebný pozemok.

V MDZP môže byť viacero zón stavebných pozemkov. Základné členenie je podľa počtu inžinierskych sietí na ktoré sú pozemky pripojené, resp. na ktoré sa majú možnosť pripojiť (bez ohľadu na skutočnosť, či tá možnosť využitá je, resp. nie je). Nerozlišujeme, či je predmetná parcela napojená na inžiniersku sieť, pre potreby MDZP je dôležitá možnosť napojenia.

Členenie do zón podľa možnosti pripojenie na inžinierske siete je nasledovné:

- Možnosť napojenia na všetky inžinierske siete (elektrina, voda, kanalizácia a plyn);
- Možnosť napojenia na tri „médiá“;
- Možnosť napojenia na dve „médiá“;
- Možnosť napojenia na jedno „médiu“;
- Žiadna možnosť napojenia.

Členenie do zón podľa funkcie využívania je nasledovné:

- Zóna centrálného územia a hlavných ulíc – v mestách je určená historickým jadrom, v obciach námestím;
- *Vo veľkých mestách môže byť týchto zón viacero, a sú v nich zväčša dislokované reprezentačné budovy, hotely, administratívne budovy, občianska vybavenosť, obytné budovy, kostoly, a pod.*
- Zóna s prevahou obytných budov resp. budov verejných – nadväzuje na hlavnú zónu;
- Zóna s prevahou rodinných domov – okrem rodinných domov sa tu nachádzajú aj hotely, penzióny, malé prevádzky na podnikanie, občianska vybavenosť a pod.;
- Zóna sídlisk – klasické sídliska s občianskym vybavením prípadne hotely a pod.;
- Zóna s prevahou výrobnou – tieto sa nachádzajú prevažne v mestách s priemyslom ľahkým, resp. ťažkým a zväčša sú na okraji miest (sú aj výnimky);
- Zóna s prevahou obchodnej zástavby – typické nákupné centrá na okrajoch veľkých miest (sú aj výnimky – v centrách);
- Zóna s poľnohospodárskou výstavbou – vyskytuje sa najčastejšie v obciach;
- Zóna skladová – sklady a skladové areály a v súčasnosti aj moderné logistické sklady;
- Zóna s rekreačnou výstavbou – rekreačné chatky, prípadne záhradkárske osady vyskytujúce sa na okrajoch miest a obcí;
- Zóna kúpeľná – typickým príkladom je kúpeľný ostrov v Piešťanoch;
- Zóna pre športové a telovýchovné účely;
- Zóna pri rušnej komunikácii;
- Zóna chránenej oblasti.

Členenie do zón je možné vykonať aj podľa polohy pozemku vo vzťahu k centru obce. V rámci menších obcí je možno rozlišovať medzi pozemkom v centre obce a v okrajovej časti obce. Vo väčších obciach týchto zón môže byť viacero. Ďalej je možné zohľadniť aj ďalšie vplyvy, ako napr. dopravné spojenie, okolitú zástavbu, životné prostredie, občiansku vybavenosť v konkrétnej zóne a pod.

Samostatne je potrebné vyčleniť pozemky, na ktorých už stoja verejnoprospešné budovy, resp. Pozemky, ktoré sú územným plánom určené pre výstavbu takýchto budov (stavby zaisťujúce chod obce, občiansku vybavenosť, verejné parkoviská, kultúrne a športové využitie obyvateľstvom a pod.). Pri týchto pozemkoch sa daň z nehnuteľností neuplatňuje.

4.2 Obmedzenia na využívanie stavebných pozemkov

Pri niektorých stavebných pozemkoch v jednotlivých zónach môžu byť určité obmedzenia ich využitia (napr. rôzne ochranné pásma podzemných, resp. nadzemných vedení, obmedzenia vyplývajúce z ochrany kultúrnych pamiatok a pod.). Tieto obmedzenia je potrebné zohľadniť pri určovaní daňových základov v MDZP a uviesť ich v textovej časti, prípadne vyznačiť v grafickej časti.

4.3 Zóny nestavebných pozemkov

Pozemky nevyhovujúce definíciám kladeným na stavebný pozemok pri spracovaní MDZP zaradiť do zón nestavebných pozemkov. V rámci týchto zón už nie je potrebné členenie podľa možnosti napojenia na inžinierske siete.

4.4 Grafická časť MDZP pre účely dane z nehnuteľnosti

Grafická časť MDZP obsahuje všetky pozemky v obci. Ako podklad pre MDZP pre účely dane z nehnuteľnosti slúži kópia katastrálnej mapy všetkých katastrálnych území tvoriacich obec, zachytávajúci skutočný stav pozemkov. Mierka pre účely MDZP nie je dôležitá, a dokonca pre väčšiu prehľadnosť ani nie je nutné spracovať mapu v mierke. Veľmi dôležitým faktorom pri spracovaní MDZP je zosúladenie skutočného stavu s právnym stavom (zápismi v katastri nehnuteľnosti) a to najmä v prípade použitia podkladov staršieho dáta. V prípade zistenia rozdielov (napr. pozemok bol rozdelený na viacej parciel, prípadne je zastavaný a v katastri to zaznamenané nie je) je nutné do MDZP zaznamenať stav skutočný. Ďalej možné uviesť čísla parciel, prípadne súpisné čísla budov. Na tento účel je možné použiť aplikáciu „mapy“, ktorá je sprístupnená na kataster portáli (www.katasterportal.sk) [4].

Možnosti napojenia na inžinierske siete sú najdôležitejším faktorom, ktorý je nutné brať do úvahy pri rozdeľovaní pozemkov do jednotlivých zón (hodnota pozemku závisí najmä od toho na čo je využiteľný, aký je v lokalite územný plán a možnosti napojenia na inžinierske siete). Zóna môže byť tvorená ulicou, súborom ulíc, štvrťou, blokom, a pod. Rozsah zasieťovania v obci je možné zistiť z projektovej dokumentácie - v prípade, že je zachovaná. V opačnom prípade sa dá získať uvedená informácia od správcov, resp. prevádzkovateľov inžinierskych sietí. Siete je možno zakresliť priamo do kópií katastrálnych máp.

4.5 Textová časť MDZP pre účely dane z nehnuteľnosti

V textovej časti je potrebné spresniť skutočnosti, ktoré z hľadiska lepšej prehľadnosti a aj ľahšej aktualizácie v budúcnosti nie je účelné zahrnúť do grafickej časti MDZP. Mala by obsahovať zoznamy jednotlivých zón obce. V rámci jednotlivých skupín pozemkov navrhujeme vypracovať zoznamy pozemkov s uvedením parcelných čísel, druhu pozemku, jeho spôsobu využitia a výmery. Po tomto kroku je nutné znova vykonať kontrolu právneho stavu so skutočným. Napr. ak je pozemok vedený v katastri ako orná pôda a v skutočnosti je zastavaný, resp. je územným plánom určený k výstavbe, treba zaznamenať skutočný stav použitia pozemku (záznam o spôsobe využitia pozemkov v katastri nemusí zodpovedať skutočnosti).

Ak nie je pre danú obec spracovaný územný plán a je vydané územné rozhodnutie, resp. už stavebné povolenie, v MDZP sa zaznamenáva stav skutočný – t. z. stavebný pozemok. V každej zóne je potrebné uviesť zoznam parcelných čísiel pozemkov s uvedením druhu pozemku, jeho využitia a výmery (výmera sa uvedie z katastra nehnuteľností) a numerického vyjadrenia základu dane z pozemku podľa jednotlivých zón, nakoľko to v značnej miere uľahčí aktualizáciu (periodickú, resp. vykonávanú z podnetu obcí). Môže byť uvedený aj popis východísk, ktoré boli podstatné pre spracovanie MDZP, odchýlky od metodiky postupu spracovania a záznam o zistených rozdieloch medzi právnym a fyzickým stavom pozemkov.

Pri vzťahu k numerickému vyjadreniu základu dane z pozemku v rámci jednotlivých zón je taktiež vhodné uviesť komentár k zdrojom, na základe ktorých bolo vypočítané numerické vyjadrenie základu dane (t.z. uviesť vplyvy, ktoré boli zohľadnené pri výpočte).

Textovú časť je vhodné spracovať pomocou tabuľky v programe EXCEL z dôvodu možnosti využitia filtrácie v jednotlivých stĺpcoch textovej časti.

4.6 Cenový koeficient stavebných pozemkov

Koeficienty je potrebné určiť obcami na základe ich uváženia, nakoľko obce najlepšie poznajú miestne pomery.

Navrhujeme zvážiť možnosť pripojenia na inžinierske siete napríklad:

- napojenie na všetky inžinierske siete (elektro, voda, kanal, plyn) 100 % hodnoty,
- možnosť napojenia na tri „médiá“ 85 % hodnoty;
- možnosť napojenia na dve „médiá“ 70 % hodnoty;
- možnosť napojenia na jedno „médiu“ 55 % hodnoty;
- žiadna možnosť napojenia na inžinierske siete 40 % hodnoty.

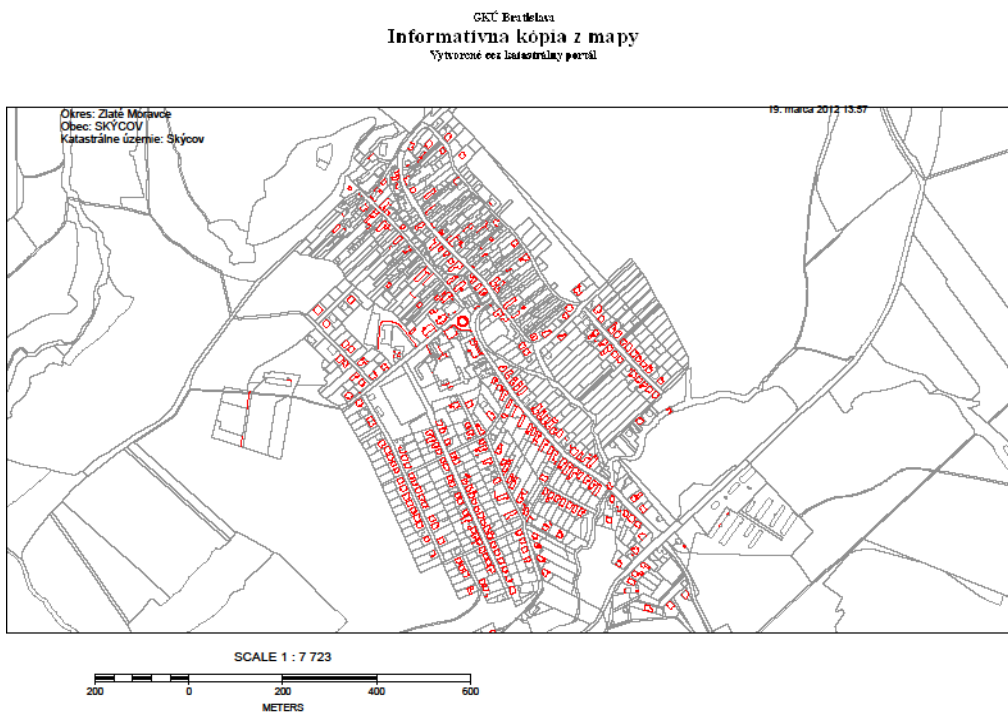
Pri využití stavebných pozemkov na základe ich určenia v územnom pláne navrhujeme zvážiť hodnotu pozemku porovnaním s cenou pozemku dosiahnutej pri predaji porovnateľného pozemku v obci.

Pri zohľadnení faktora polohy obce navrhujeme znížiť hodnotu pozemkov v okrajových častiach obce maximálne o 15 %.

5 PILOTNÝ PROJEKT SPRACOVANIA CMPD PRE OBEC SKÝCOV V OKRESE ZLATÉ MORAVCE

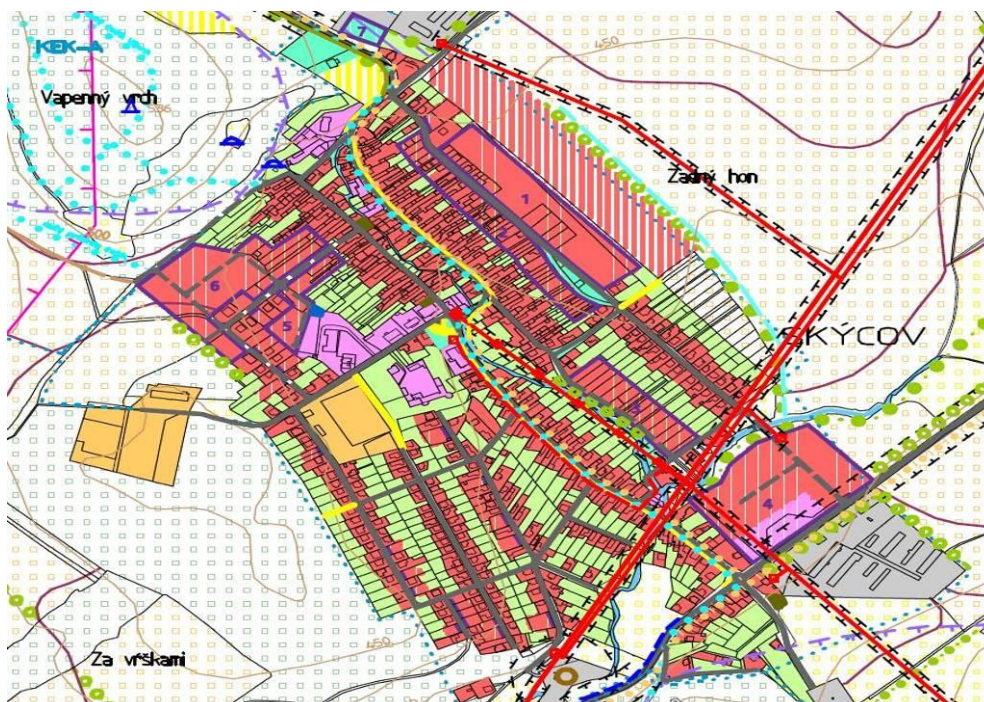
Obec Skýcov leží v Nitrianskom kraji v okrese Zlaté Moravce. Okrem tejto obce je v okrese ďalších 32 obcí a jedno mesto – Zlaté Moravce. Kataster obci tvorí jedno katastrálne územie s počtom parciel 4114, evidovaných na 1531 listoch vlastníctva a s celkovým počtom vlastníkov 4670.

ExFoS - Expert Forensic Science
XXII. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství
Brno 2013



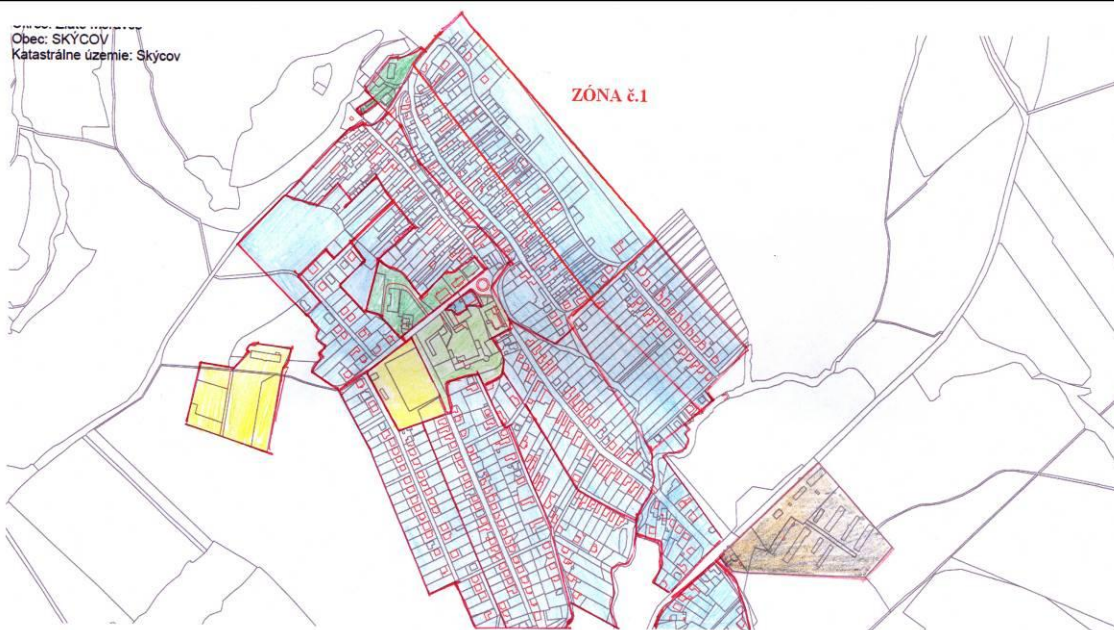
Obr. 15 Mapa katastra obce Skýcov – intravilán obce v mierke 1:7723

Fig. 1 - Map of the cadastre Skýcov - urban area in scale 1:7723



Obr. 16 - Územný plán obce Skýcov – časť intravilán

Fig. 2 - Local plan Skýcov - part urban area



Obr. 17 - Rozdelenie cenovej mapy pozemkov pre účely dane z nehnuteľností na zóny (rodinné domy, občianska vybavenosť, šport a podnikateľská)

Fig. 3 - The distribution maps of land price for the purpose of property taxes for area (houses, public facilities, sports and business)

Zóna	Koeficient	Parcel a číslo	LV	Zapísaný v katastri ako	Zastaviteľný / zastavaný	Typ pozemku	Výmera pozemku	Základ dane za m ²
1	N/A	500/3	112	Orná pôda	NIE	Orná pôda	827	0,18
1	80%	501/2	470	Záhrady	ANO/NIE	Stavebný	110	8,80
1	80%	500/5	111	Zastavané plochy a nádvorí	ANO/ANO	Stavebný	482	8,80
1	80%	492/2	111	Záhrady	ANO/NIE	Stavebný	233	8,80
1	80%	488/2	271	Záhrady	ANO/NIE	Stavebný	205	8,80
1	80%	486/2	1071	Záhrady	ANO/NIE	Stavebný	954	8,80
1	N/A	500/4	111	Záhrady	NIE	Záhrady	310	1,85
1	80%	482/3	1071	Orná pôda	ANO/NIE	Stavebný	578	8,80
1	80%	477/2	740	Záhrady	ANO/NIE	Stavebný	1043	8,80
1	80%	476	739	Záhrady	ANO/NIE	Stavebný	935	8,80
1	80%	500/6	1934	Orná pôda	ANO/NIE	Stavebný	313	8,80

Obr. 18 - Príklad spracovanie textovej časti cenovej mapy pozemkov pre účely dane z nehnuteľností

Fig. 4 – Example of text processing price maps land for property tax

Hlavné problémy počas projektu:

- nesúlad fyzického a právneho stavu parcel,
- nesúlad hraníc oblastí územného plánu s hranicami parcel,
- neaktuálny stav parcel,
- nutnosť citlivého prístupu stanovenia hodnoty pozemkov v jednotlivých lokalitách (môžu byť aj veľké rozdiely),

6 ZÁVER

Prezentovaný postup bol vypracovaný v rámci dizertačnej práce [3]. Pri jeho aplikovaní v rámci Pilotného projektu v obci Skýcov bol tento postup hodnotený pozitívne hlavne pre jeho systémovú spravodlivosť, transparentnosť a diferencovanosť v závislosti od konkrétnych relevantných miestnych podmienok.

Po jeho prezentácii odbornej verejnosti, predpokladáme korekciu tohoto postupu v nadväznosti na spätnú väzbu jeho overenia in situ a reakcií odborníkov i orgánov štátnej a verejnej správy.

Literatúra

- [1] Zákon 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.
- [2] Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
- [3] Bób Juraj Ing. Plánovacie intervencie a ceny nehnuteľností. Dizertačná práca, január 2013, Slovenská technická univerzita v Bratislave, Ústav manažmentu.
- [4] www.katasterportal.sk

Recenzenti:

- 1. prof. Ing. arch. Maroš Finka, PhD.
- 2. Ing. Jarmila Nováčiková, PhD.