

Veźměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# Místní poplatek za zhodnocení pozemku jeho připojením na vodovod nebo kanalizaci

Stavba vodovodu nebo kanalizace představuje velkou investiční akci, která bývá zpravidla hrazena z veřejných prostředků. Vybudování těchto inženýrských sítí je sice motivováno zlepšením komfortu obyvatel obce, dále sleduje ochranu životního prostředí a zdraví obyvatel obce, jako vedlejší efekt s sebou ale přináší (mnohdy nemalé) zvýšení hodnoty nemovitostí v dané lokalitě.



**Nelze potom nevidět určitou disproporci mezi tím, že výstavba vodovodu nebo kanalizace znamená pro obec velké výdaje, pro soukromé osoby (z nichž některé v obci ani trvale nebydlí, nebo zde nebydlí vůbec) však kromě přechodných nepříjemností se stavbou má vybudování těchto staveb pouze přínos a to především finanční. Tuto situaci se pokusil zákonodárce vyřešit společně s přijetím zákona č. [274/2001 Sb.](#), o vodovodech a kanalizacích (dále jen „ZVK“), jehož § 46 novelizoval zákon č. [565/1990 Sb.](#), o místních poplatcích (dále jen „ZMP“), do nějž byl vtělen nový § 10c. Na tomto místě je třeba dodat, že původní předloha ZVK § 46 neobsahovala a toto ustanovení bylo do ZVK přidáno až v průběhu projednávání návrhu v Senátu [1].**

Tato nová úprava dala obcím možnost uložit v souvislosti s vybudováním vodovodu a/nebo kanalizace majitelům stavebních pozemků obecně závaznou vyhláškou poplatek, kterým mají vlastníci těchto pozemků přispět na stavbu vodovodu nebo kanalizace. V důsledku této úpravy pak dochází ale občas v praxi k situacím, kdy je poplatek vyměřen někomu, jehož pozemek nebyl stavbou inženýrských sítí zhodnocen, nebo byl takovýto poplatek uložen v souvislosti se stavbou, jejíž zbudování však uložení takového poplatku neumožňuje. Problémy spojené s aplikací § 10c ZMP se snaží postihnout následující pojednání.

## Stavební pozemek

Předmětem zpoplatnění je podle § 10c odst. 1 ZMP zhodnocení stavebního pozemku [2], když toto ustanovení říká, že „Poplatek platí vlastník stavebního pozemku<sup>16</sup> zhodnoceného možností připojení na obcí vybudovanou stavbu vodovodu nebo kanalizace po nabytí účinnosti zákona o vodovodech a kanalizacích...“ Zákon zde hovoří v první řadě o zhodnocení pozemku, nikoli o zhodnocení staveb na pozemku. Jakkoliv přijetí zákona č. [89/2012 Sb.](#), občanského zákoníku (dále jen „OZ“) vrátilo do českého právního řádu zásadu *superficies solo cedit*, na základě které je stavba součástí pozemku (srov. § 506 OZ), nedošlo s účinností OZ ke splynutí staveb a pozemků různých vlastníků a situace, kdy bude mít stavba odlišného vlastníka, než je vlastník pozemku, bude v praxi ještě nějakou dobu poměrně častá (srov. § 3055 OZ). Povinnost hradit místní poplatek je však vždy (tedy bez ohledu na existenci stavby jiného vlastníka na pozemku) na straně vlastníka pozemku. Zákon o místních

poplatcích pak stanoví, že má-li ke stavebnímu pozemku vlastnické právo více subjektů, jsou povinny platit tento poplatek společně a nerozdílně.

Místní poplatek podle § 10c ZMP je pak možno uložit pouze vlastníkům pozemků stavebních. Co se rozumí pozemkem stavebním, určuje zákon č. [151/1997](#) Sb., o oceňování majetku, jehož se dovolává ZMP prostřednictvím poznámky pod čarou č. 16. Otázkou však zůstává, v jakém znění má být tento zákon použit, tedy zda ve znění aktuálním, nebo ve znění uvedeném v poznámce pod čarou. Podle mého názoru je zde třeba dát přednost aktuální verzi předpisu, stejně jako v případě jiných předpisů uvedených v dalších poznámkách pod čarou použitých v tomto ustanovení[3].

## Zhodnocení pozemku

Kromě toho, že je pomocí zákona č. [151/1997](#) Sb., o oceňování majetku (dále jen „ZOM“) vymezeno, co se rozumí „stavebním pozemkem“, dává tento zákon společně s vyhláškou č. [441/2013](#) Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) odpověď na otázku, jaká kritéria jsou relevantní pro určení ceny pozemku a zda tedy došlo výstavbou vodovodu nebo kanalizace k jeho zhodnocení. Zákon o oceňování majetku rozlišuje ve svém § 10 odst. 1 v zásadě dvě situace, a to zda obec má nebo nemá cenovou mapu. Má-li obec cenovou mapu, postupuje se podle cenové mapy [4], nemá-li obec tento dokument, což bude častější případ, nastoupí oceňování podle oceňovací vyhlášky.

Relevantními ustanoveními oceňovací vyhlášky jsou ustanovení § 3 až § 5 tohoto dokumentu. Oceňování pozemku představuje poměrně komplikovanou proceduru, kterou je však možno pro potřeby tohoto článku poněkud zjednodušit. Při oceňování pozemku se vychází z tzv. základní ceny uvedené v § 3 oceňovací vyhlášky. Zde opět mohou nastat dva případy. Pro některá větší města je základní cena uvedena v příloze č. 2 vyhlášky přímo, pro jiná je třeba dojít k základní ceně výpočtem. V rámci tohoto výpočtu je mj. zohledněna přítomnost technické infrastruktury v obci (koeficient O4). Jde v zásadě o to, zda je v obci vůbec přítomen nějaký rozvod vody, elektřiny nebo plynu, případně zda je v obci kanalizace. Tuto základní cenu budou mít všechny pozemky v obci, bez ohledu na to, jak daleko se od technických sítí nacházejí. Se základní cenou potom dále pracuje ustanovení § 4 oceňovací vyhlášky, když tuto cenu modifikuje v závislosti na přítomnosti různých vlivů a kritérií. Pro potřeby změny hodnoty pozemku je nejdůležitější index IP, tedy index polohy. V zásadě jde již v tomto případě o zohlednění toho, jak daleko se pozemek od technických sítí nachází a zda se na tyto sítě může majitel pozemku fyzicky připojit nebo nikoliv.

Vrátíme-li se k ustanovení § 10c ZMP, pak zjistíme, že „*poplatek platí vlastník stavebního pozemku zhodnoceného možností připojení na obcí vybudovanou stavbu vodovodu nebo kanalizace...*“. Vzhledem k tomu, že zákon v tomto bodě hovoří o zhodnocení možností připojení, je pro výběr místního poplatku relevantní vybudování takového vodovodu nebo kanalizace, které leží v dosahu předmětných pozemků. Jakkoliv tedy cena nemovitosti vzroste tím, že je (někde) v obci zbudován vodovod nebo kanalizace, uložit zaplacení místního poplatku je z gramatického hlediska možné pouze u těch pozemků, které se nacházejí v bezprostřední blízkosti vybudovaných sítí tak, aby bylo možné na ně pozemek připojit. Zhodnocení se tedy stručně řečeno bude muset odehrát v rámci § 4 oceňovací vyhlášky.

V jakém období je pak třeba zkoumat změnu hodnoty pozemku, určuje ustanovení § 10c odst. 3 ZMP. Relevantní je změna hodnoty pozemku v kalendářním roce, ve kterém nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí. Jelikož však byl v mezidobí přijat zákon č. 183/2006, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), který pracuje namísto pojmu kolaudační rozhodnutí s pojmem kolaudační souhlas (srov. § 122 stavebního zákona), je relevantní změna hodnoty v tom kalendářním roce, kdy byl pro stavbu vydán kolaudační souhlas [5].

## Vodovod a kanalizace

Jakkoliv by to potom nemuselo být na první pohled patrné, může vyvstat problém i s vymezením pojmu „připojení“. Vodovody nebo kanalizace tvoří soustavu vzájemně napojených staveb (vodovodní přípojka - vodovodní řady - vodojemy, kanalizační přípojka - kanalizační stoky - čistička odpadních vod atd.). Mnoho z těchto staveb je budováno za přispění obce (viz níže) a lze se setkat v praxi s případy, kdy by obce rády účtovaly poplatek za zhodnocení stavebního pozemku vybudováním staveb, které s pozemkem přímo nesouvisejí, jsou však součástí soustavy vodovodní nebo kanalizační sítě a tudíž se na ně pozemek nepřímo připojuje (např. bez ohledu na vzdálenost odtečou splašky ze všech pozemků kanalizační soustavou do čističky odpadních vod). Tady vyvstává otázka, co se tedy rozumí vodovodem a kanalizací a jak se na ně je možné připojit.

Legální definici obou pojmů podává ZVK, a to ve svém § 2. Podle ustanovení § 2 odst. 1 je vodovodem „*provozně samostatný soubor staveb a zařízení zahrnující vodovodní řady a vodárenské objekty, jimiž jsou zejména stavby pro jímání a odběr povrchové nebo podzemní vody, její úpravu a shromažďování*“. Podle § 2 odst. 2 je kanalizací „*provozně samostatný soubor staveb a zařízení zahrnující kanalizační stoky k odvádění odpadních vod a srážkových vod společně nebo odpadních vod samostatně a srážkových vod samostatně, kanalizační objekty, čistírny odpadních vod, jakož i stavby k čištění odpadních vod před jejich vypouštěním do kanalizace...*“

Z ustanovení § 8 odst. 5 ZVK pak vyplývá, že připojení na vodovod nebo kanalizaci se děje pomocí vodovodní nebo kanalizační přípojky, přičemž legální definici těchto přípojek nabízí § 3 ZVK a je z něj patrné, že vodovodní přípojkou se pozemek připojuje na vodovodní řadu, kanalizační přípojkou potom na stokovou síť [6]. Takovéto připojení musí být umožněno, pokud to dovoluje kapacita sítě nebo technické možnosti (§ 8 odst. 5 ZVK). S ohledem na to, že ustanovení § 10c ZMP bylo do tohoto zákona vneseno právě prostřednictvím ZVK (§ 46), je na místě vykládat pojem připojení v rámci systému pojmů obsažených v ZVK a tudíž je dána možnost připojení na vodovod nebo kanalizaci tam, kde je možno zřídit přípojku. Má-li se ovšem připojení dít na obcí zbudovanou stavbu vodovodu nebo kanalizace a je-li připojením zbudování přípojky, pak může obec vybírat místní poplatek pouze v souvislosti se zbudováním vodovodního řadu nebo stokové sítě. Na jiné objekty se přípojkou nepřipojuje. Argumentu, že např. vybudování stavby vodárenského objektu umožní kapacitně připojení pozemku na obcí dříve zbudovanou stavbu vodovodu, neobstojí s ohledem na systematický výklad v rámci § 10c ZMP, který hovoří o připojení na obcí (nově) vybudovanou stavbu vodovodu nebo kanalizace.

Jakkoliv je definice vodovodu a kanalizace ve smyslu ZVK poměrně široká, lze mít za to, že obce by měly vybírat místní poplatek pouze v souvislosti s vybudováním vodovodního řadu nebo stokové sítě. Navíc představuje existence těchto sítí na hranici pozemku nebo v jeho těsné blízkosti atribut, který oceňovací vyhláška jasně zohledňuje. Možnost či nemožnost připojení na vodovod nebo kanalizaci z kapacitních nebo technických důvodů už může být kritériem mnohem hůře uchopitelným a otázka zní, zda v oceňovací praxi vůbec běžně zohledňovaným. S využitím gramatického výkladu ustanovení § 8 odst. 5 věta druhá [7] ZVK lze potom navíc říci, že uzavření smlouvy o dodávce pitné vody nebo smlouvy o odvádění a čištění odpadních vod není připojením ve smyslu ZVK a tudíž není ani možné v souvislosti s umožněním takového jednání žádat poplatek podle § 10c ZMP.

V praxi je pak možné se mnohdy setkat se situací, kdy vodovod a kanalizaci vybuduje osoba odlišná od obce (např. developer) a ten napojí tuto svou síť na vodovod a kanalizaci obce. Zákon o vodovodech a kanalizacích v takovýchto případech hovoří o „napojení“ (srov. § 8 odst. 4) a tudíž není možné účtovat v souvislosti s takovýmto jednáním vlastníkům pozemků poplatek, jelikož ti jsou již připojeni přípojkami na stavbu vodovodu, kterou nevybudovala obec (viz níže). Napojení dvou vodovodů rozdílných vlastníků by si potom měli vlastníci těchto vodovodů ošetřit smluvně mezi

sebou.

## **Stavby zbudované obcí**

Zákon o místních poplatcích potom vyžaduje, aby stavbu vodovodu nebo kanalizace vybudovala obec. Zákodárce zde zřejmě nemyslel, že obec musí vybudovat vodovod nebo kanalizaci vlastními zaměstnanci, nebo prostřednictvím podniku, v němž má obec účast, nicméně je nezbytné, aby obec byla stavebníkem[8], tedy aby pro ni bylo vydáno stavební povolení[9]. Zároveň je nezbytné, aby obec stavbu financovala alespoň z části z vlastních zdrojů a to např. i z prostředků, které bude muset splácet (půjčka atp.) [10]. V neposlední řadě není možné žádat zaplacení místního poplatku v případě pozemků, které byly zasítovány developerem a to i kdyby byly následně takto zbudované vodovody jako napojený vodovod (viz výše) napojeny na vodovodní řad obce a do majetku obce převedeny. V tomto případě se totiž nejedná o stavbu vodovodu, která je zbudována obcí. O kanalizaci lze v zásadě říci to samé.

## **Výše poplatku a jeho výběr**

Na tomto místě je třeba vrátit se ještě jednou k ustanovení prvního odstavce § 10c ZMP. Z tohoto ustanovení vyplývá, že „*poplatek platí vlastník stavebního pozemku zhodnoceného možností připojení...*“. Pokud tedy pozemek nebyl stavbou vodovodu nebo kanalizace zhodnocen, nemůže být majiteli pozemku zaplacení poplatku ani uloženo. Na druhou stranu vlastník pozemku, který byl takto zhodnocen, se poplatkové povinnosti nezbaví poukázáním na to, že o připojení na tyto sítě nestojí, protože má např. odběr vody nebo odvod odpadních vod zajištěn jinak (studna, septik atd.).

Obec potom stanoví výši poplatku v obecně závazné vyhlášce. Sazba je určena za metr čtvereční pozemku, přičemž poplatek vlastníka konkrétního pozemku se stanoví tak, že se rozloha pozemku v metrech čtverečních vynásobí sazbou stanovenou ve vyhlášce obce. Zákon o místních poplatcích sazbu nestanoví, pouze určuje její horní hranici, když říká v ustanovení § 10c odst. 3: „*Sazba poplatku nesmí přesáhnout rozdíl ceny stavebního pozemku bez možnosti připojení na obcí vybudovanou stavbu vodovodu nebo kanalizace a ceny stavebního pozemku s touto možností.*“ Jinými slovy poplatek nemůže být vyšší, než je zhodnocení pozemku.

Vedle toho, že zákon nestanoví sazbu poplatku, je pak méně patrné, avšak v některých případech ožehavé, že zákon nestanoví dobu, po kterou může obec poplatek vybírat. I zde ZMP stanoví pouze nejzazší časový okamžik a tím je účinnost ZVK, která nastala 1. 1. 2002. Veřejný ochránce práv a doktrína však zastávají názor, že s ohledem na princip právní jistoty by obec neměla vydávat obecně závaznou vyhlášku o stanovení místního poplatku podle § 10c ZMP později, než rok po vydání kolaudačního souhlasu [11].

## **Závěrem**

Ačkoliv již existuje snaha novelizovat předmětné ustanovení § 10c ZMP, nelze říci, že se jedná o iniciativu postihující všechny problémy vznikající v souvislosti s aplikací tohoto ustanovení. Zákodárce by měl podle mého soudu nejen určit, v jakém termínu od kolaudace vodovodu nebo kanalizace má být nejpozději obecně závazná vyhláška obcí přijata, ale měl by rovněž stanovit lépe horní hranici sazby za poplatek např. procentem hodnoty pozemku (pochopitelně při zachování pravidla, že poplatek v žádném případě nepřesáhne celkové zhodnocení pozemku). Nezbytné se podle mých zkušeností rovněž jeví jasné vymezení pojmu „připojení“, tedy především zákonné určení, v souvislosti s jakými stavbami vodovodu nebo kanalizace je možné poplatek vybírat. V neposlední řadě je nepochybně ke zvážení, nakolik má smysl účtovat tento poplatek v případě vodovodu osobám, které mají vlastní zdroj vody, o připojení na obecní vodovod nestojí a pozemek s

nemovitostí na něm nehodlají v dohledné době prodat.

**JUDr. Jiří Lojda, LL.M. EUR., Ph.D.,**  
advokátní koncipient

[Advokátní kancelář Volopich, Tomšíček & spol., s.r.o.](#)

Panská 895/6  
110 00 Praha 1 - Nové Město

Tel.: +420 270 006 260  
e-mail: [lojda@akvt.cz](mailto:lojda@akvt.cz)

- 
- [1] TĚŽKÝ, V., JANTOŠ, M., SIUDA, K. Zákon o místních poplatcích. Komentář. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016, s. 129.
- [2] RUBEŠ, P. Zákon o vodovodech a kanalizacích. Komentář. 1. Vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, k § 46.
- [3] Obdobně RUBEŠ, P. Zákon o vodovodech a kanalizacích. Komentář. 1. Vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, k § 46.
- [4] K nemožnosti použít cenovou mapu pro potřeby stanovení zhodnocení pozemku stavbou vodovodu nebo kanalizace srov. TĚŽKÝ, V., JANTOŠ, M., SIUDA, K. Zákon o místních poplatcích. Komentář. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016, s. 136
- [5] K tomu bližší TĚŽKÝ, V., JANTOŠ, M., SIUDA, K. Zákon o místních poplatcích. Komentář. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016, s. 135.
- [6] Srov. rovněž rozsudek NS ze dne 15.6.2016 ve věci 22 Cdo 1769/2016.
- [7] Připojení vodovodní nebo kanalizační přípojky a uzavření smlouvy o dodávce pitné vody nebo odvádění i čištění odpadních vod nesmí být podmiňovány vyžadováním finančních nebo jiných plnění.
- [8] Legální definici „stavebníka“ podává § 2 odst. 2 písm. c) zákona č. 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- [9] Stanovisko odboru dozoru a kontroly veřejné správy Ministerstva vnitra č. 6/2010.
- [10] Srov. Závěrečné stanovisko veřejného ochránce práv s návrhem opatření k nápravě ze dne 5. listopadu 2015, ve věci dozoru Ministerstva vnitra nad zákonností obecně závazných vyhlášek obcí zavádějících místní poplatek za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace (Spisová značka 2679/2013/VOP/MBČ), oddíl C.
- [11] TĚŽKÝ, V., JANTOŠ, M., SIUDA, K. Zákon o místních poplatcích. Komentář. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016, s. 133.

## Další články:

- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)