



Č. j.: 40159/25/7700-40121-107254

Všem finančním úřadům, kromě Specializovaného finančního úřadu
Odvolacímu finančnímu ředitelství

METODICKÝ POKYN
k aplikaci osvobození od daně z nemovitých věcí u zdanitelných staveb veřejně přístupných kulturních památek a pozemků v jejich funkčním celku

Účinnost	1. 9. 2025
Důvod přijetí	Nastavení jednotné správní praxe při aplikaci osvobození od daně z nemovitých věcí.
Oblast úpravy	zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“), zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státní památkové péči“), zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“)
Agenda	Osvobození, stavba prohlášená za kulturní památku
Základní ustanovení	§ 4 odst. 1 písm. d) zákona o dani z nemovitých věcí § 9 odst. 1 písm. d) zákona o dani z nemovitých věcí
Předcházející metodické materiály	--
Související metodické materiály	--
Technické postupy v IS/Úlohy ADIS	--
Přílohy	1
Judikatura	--

Anotace:

Metodický pokyn upravuje správní praxi při aplikaci osvobození od daně z nemovitých věcí u zdanitelných staveb veřejně přístupného památkového objektu prohlášeného za kulturní památku a u pozemků tvořících s těmito stavbami jeden funkční celek.

Primární příjemci:

Úřední osoby spravující daň z nemovitých věcí – využití při standardních činnostech souvisejících s vyměřením či doměřením daně z nemovitých věcí.

Čl. I.

Právní úprava osvobození

1. Osvobození pozemku; dle ustanovení § 4 odst. 1 písm. d) zákona o dani z nemovitých věcí jsou od daně osvobozeny pozemky tvořící jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou veřejně přístupného památkového objektu prohlášeného za kulturní památku, který je

1. ve vlastnictví České republiky, nebo
2. přístupný z důvodů výchovně vzdělávacích na základě písemné smlouvy uzavřené mezi Ministerstvem kultury a vlastníkem.

2. Funkční celek; pozemkem tvořícím jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou se rozumí dle § 4 odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí část pozemku nezbytně nutná k provozu a plnění funkce této zdanitelné stavby. Přesnou definici funkčního celku vymezuje § 4 odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí.

3. Osvobození zdanitelné stavby; dle § 9 odst. 1 písm. d) zákona o dani z nemovitých věcí jsou od daně ze staveb a jednotek osvobozeny zdanitelné stavby veřejně přístupného památkového objektu prohlášeného za kulturní památku který je

- a) ve vlastnictví České republiky, nebo
- b) přístupný z důvodů výchovně vzdělávacích na základě písemné smlouvy uzavřené mezi Ministerstvem kultury a vlastníkem; ve smlouvě musí být uveden časový a prostorový rozsah zpřístupnění a stanoven jeho režim v souladu s památkovou hodnotou a dalšími způsoby využití objektu.

4. Zdanitelná stavba; zdanitelnou stavbou se rozumí dokončená nebo užívaná

1. **budova**, kterou se rozumí budova podle katastrálního zákona, tj. nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, nebo
2. **inženýrská stavba** uvedená v příloze¹ k zákonu o dani z nemovitých věcí.

Čl. II.

Kulturní památky

1. Kulturní památka; podle § 2 odst. 1 zákona o státní památkové péči prohlašuje Ministerstvo kultury České republiky za kulturní památky nemovité i movité věci, popřípadě jejich soubory, které jsou buď významnými doklady historického vývoje, životního způsobu a prostředí společnosti od nejstarších dob až do současnosti, jako jsou projevy tvůrčích schopností a práce člověka z nejrůznějších oborů lidské činnosti, a to pro jejich hodnoty historické, umělecké, vědecké a technické, nebo které mají přímý vztah k významným osobnostem a historickým událostem.

2. Evidence kulturních památek; Národní památkový ústav má spolu s Ministerstvem kultury v gesci Ústřední seznam kulturních památek ČR. Jedná se o **památkový katalog**, veřejně dálkově přístupný seznam nemovitých kulturních památek, památkově chráněných území, světového dědictví, národních kulturních památek a nejohroženějších nemovitých kulturních památek. Zde je možné vyhledat nejen kulturní památky, které jsou v současnosti chráněny, ale také ty, u nichž byla památková ochrana zrušena, včetně roku, kdy k tomuto zrušení došlo. Památkový katalog je dostupný na tomto odkazu: <https://pamatkovykatalog.cz/>. Dále lze kulturní památky vyhledat na Geoportálu památkové péče, který je dostupný na tomto odkazu: <https://geoportal.npu.cz/web>. Pro daňové účely je v případě potřeby možné získat kopii

¹Příloha k zákonu o dani z nemovitých věcí je dostupná na tomto odkazu: https://www.e-sbirka.cz/eli/cz/sb/1992/338/2025-01-01/dokument/prilohy/priloha_0/frag_2385087.

rozhodnutí o prohlášení za kulturní památku prostřednictvím Národního památkového ústavu nebo příslušného odboru památkové péče krajského úřadu či obecního úřadu s rozšířenou působností.

3. Smlouva o veřejné přístupnosti; ustanovení § 9 odst. 1 písm. d) bodu 2 zákona o dani z nemovitých věcí stanovuje požadavky na smlouvu uzavřenou mezi Ministerstvem kultury a vlastníkem (smlouvu o veřejné přístupnosti). Zákon o dani z nemovitých věcí požaduje uvedení časového a prostorového rozsahu zpřístupnění kulturní památky a stanovení jeho režimu v souladu s památkovou hodnotou a dalšími způsoby využití objektu.

Časovým rozsahem přístupnosti objektu se rozumí doba, během které je objekt přístupný veřejnosti. **Za časový rozsah je možné považovat i uvedení ve smlouvě, že kulturní památka je přístupná na základě předchozí telefonické domluvy. V takovém případě, je však nezbytné, aby správce daně ověřil funkčnost uvedeného telefonního kontaktu a reálnou možnost sjednání prohlídky.** Pokud se prokáže, že kulturní památku nelze na základě telefonické domluvy navštívit, je správce daně povinen postoupit Ministerstvu kultury podnět k prověření smlouvy o veřejné přístupnosti, a to z důvodu jejího faktického nenaplnění (vzor viz příloha č. 1). Stejný postup by měl správce zvolit také v případě, kdy je ve smlouvě časový rozsah přístupnosti sice formálně stanoven, avšak zjištěním správce daně vyplýne, že objekt veřejnosti přístupný fakticky není.

Prostorovým rozsahem zpřístupnění se označuje určený soubor prostorů zdanitelné stavby, které jsou fyzicky přístupné veřejnosti. Ve smlouvě by tedy měly být uvedeny prostory kulturní památky, které jsou veřejně přístupné. Ve smlouvě by proto měly být jednoznačně specifikovány části kulturní památky, jež jsou určeny k veřejnému zpřístupnění. **V případě, že správce daně zjistí, že skutečný rozsah zpřístupnění je menší, než je deklarováno ve smlouvě, je povinen postupovat analogicky jako v případě nesouladu v časovém rozsahu zpřístupnění.** To znamená, že podá podnět Ministerstvu kultury k prověření souladu smlouvy o veřejné přístupnosti se skutečným stavem užívání objektu.

V případech, kdy správce daně zjistí, že časový nebo prostorový rozsah veřejného zpřístupnění uvedený ve smlouvě o veřejné přístupnosti neodpovídá skutečnosti, je oprávněn uznat nárok na osvobození od daně z nemovitých věcí pouze v rozsahu, němž je kulturní památka prokazatelně zpřístupněna veřejnosti.

4. Zrušení statutu kulturní památky; Ministerstvo kultury může rozhodnutím zrušit prohlášení věci za kulturní památku, pokud již nesplňuje podmínky ochrany (nenávratné poškození, zánik kulturně-historické hodnoty, na žádost vlastníka). Pokud tedy dojde ke zrušení statutu kulturní památky, nastávají právní a daňové důsledky, včetně ztráty případného nároku na osvobození od daně z nemovitých věcí. Poplatník má v takovém případě oznamovací povinnost přiznat do 31. ledna následujícího roku daň za předmětnou nemovitou věc na následující zdaňovací období běžně jako u ostatních staveb či pozemků.

Čl. III. Metodické řešení

1. Aplikace osvobození u pozemků ve funkčním celku se zdanitelnou stavbou kulturní památky; pro uplatnění nároku na osvobození podle § 4 odst. 1 písm. d) zákona o dani z nemovitých věcí je nezbytné, aby podmínky pro osvobození nejprve splňovala samotná zdanitelná stavba, která je kulturní památkou. Osvobození lze poté vztáhnout pouze na pozemek nebo jeho část, které tvoří funkční celek s touto osvobozenou zdanitelnou stavbou. Za pozemek tvořící funkční celek se považuje takový, který je nezbytný pro provoz stavby a plnění její funkce. Typicky se jedná např. o přístupové komunikace, nádvoří či jiné části pozemku využívané pro prezentaci památky. Osvobození se tak neuplatní plošně na celý

pozemek, ale výlučně na tu jeho část, která s ohledem na konkrétní způsob využití bezprostředně souvisí s funkcí dané stavby. **Pro uplatnění nároku na osvobození tedy není rozhodující, zda je pozemek uveden ve smlouvě o veřejné přístupnosti, ale zda je v jednom funkčním celku s veřejně přístupnou kulturní památkou. Pozemek, který je sice uveden ve smlouvě o veřejné přístupnosti, ale netvoří jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou, která je veřejně přístupnou kulturní památkou, nepoživá osvobození.**

Pozemky nebo jejich části, které sice tvoří funkční celek se zdanitelnou stavbou kulturní památky splňující podmínky pro osvobození, avšak jsou pronajímány, propachtovány či jinak užívány k podnikatelské činnosti, **nelze podle § 4 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí osvobodit.** Skutečnost, že pozemek tvoří funkční celek s osvobozenou stavbou, není postačující, pokud je současně využíván ke komerčním účelům, a to bez ohledu na to, zda je takové užívání realizováno vlastníkem nebo třetí osobou na základě právního titulu.

2. Aplikace osvobození u zdanitelných staveb kulturních památek ve vlastnictví České republiky; osvobození od daně z nemovitých věcí podle § 9 odst. 1 písm. d) bodu 1 zákona o dani z nemovitých věcí lze uplatnit u zdanitelných staveb, které splňují tyto kumulativní podmínky

- jsou **prohlášeny za kulturní památku** dle § 2 zákona o státní památkové péči (jsou uvedeny v památkovém katalogu),
- jsou **veřejně přístupné**,
- jsou **ve vlastnictví České republiky**.

Zdanitelné stavby, které splňují výše uvedené podmínky **podléhají osvobození od daně z nemovitých věcí pouze v rozsahu, v jakém jsou skutečně veřejně přístupné**, a to s ohledem na § 9 odst. 2 věty první zákona o dani z nemovitých věcí, dle kterého platí, že pokud podmínky pro osvobození dle § 9 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí splňuje pouze část zdanitelné stavby, je od daně ze staveb a jednotek **osvobozena pouze tato konkrétní část**.

V případě částečného osvobození se postupuje podle § 9 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí dle kterého pokud část zdanitelné stavby není osvobozena, zjistí se nárok na osvobození od daně ze staveb a jednotek z poměru, v jakém je podlahová plocha nadzemní části zdanitelné stavby podléhající osvobození k celkové podlahové ploše nadzemních částí zdanitelné stavby.

Z pohledu osvobození podle § 9 odst. 1 písm. d) bodu 1 zákona o dani z nemovitých věcí není rozhodující, zda je zdanitelná stavba pronajímána, propachtována či užívána k podnikání (§ 9 odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí).

Vzhledem k tomu, že se jedná o zdanitelné stavby ve vlastnictví České republiky je možné části těchto zdanitelných staveb, které nejsou veřejně přístupné, osvobodit podle § 9 odst. 1 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí, a to za předpokladu, že nejsou pronajímány, propachtovány či užívány k podnikání. **Osvobození se nevztahuje na zdanitelné jednotky.**

3. Aplikace osvobození u zdanitelných staveb kulturních památek ve vlastnictví fyzických a právnických osob; osvobození od daně z nemovitých věcí podle § 9 odst. 1 písm. d) bodu 2 zákona o dani z nemovitých věcí lze uplatnit u zdanitelných staveb, které splňují tyto kumulativní podmínky

- jsou **prohlášeny za kulturní památku** dle § 2 zákona o státní památkové péči (jsou uvedeny v památkovém katalogu),
- jsou **veřejně přístupné** z důvodů výchovně vzdělávacích na základě písemné smlouvy uzavřené mezi Ministerstvem kultury a vlastníkem.

Pro uplatnění nároku na osvobození od daně z nemovitých věcí je **nezbytné doložit písemnou smlouvu o veřejné přístupnosti kulturní památky, uzavřenou mezi vlastníkem kulturní památky a Ministerstvem kultury**. Pro doložení není ale nutné předložit originál předmětné smlouvy, postačí prostá kopie či její scan. V případě, že vlastník kulturní památky takovou smlouvu **nepředloží, nelze nárok na osvobození akceptovat**, neboť zákon o dani z nemovitých věcí jednoznačně vyžaduje existenci smlouvy jakožto podmínky pro osvobození a zároveň specifikuje její obligatorní obsah, zejména časový a prostorový rozsah zpřístupnění. Nelze tedy akceptovat náhradu této smlouvy jiným dokladem ani jinými formami prokazování splnění podmínek.

Zdanitelné stavby, které splňují výše uvedené podmínky, **podléhají osvobození od daně z nemovitých věcí pouze v rozsahu, v jakém jsou skutečně veřejně přístupné**, a to s ohledem na § 9 odst. 2 věty první zákona o dani z nemovitých věcí, dle kterého platí, že pokud podmínky pro osvobození dle § 9 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí splňuje pouze část zdanitelné stavby, je od daně ze staveb a jednotek **osvobozena pouze tato konkrétní část**.

V případě částečného osvobození od daně ze staveb se postupuje v souladu s § 9 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí. Toto ustanovení stanoví, že pokud část zdanitelné stavby není osvobozena, zjistí se nárok na osvobození od daně ze staveb a jednotek z poměru, v jakém je podlahová plocha nadzemní části zdanitelné stavby podléhající osvobození k celkové podlahové ploše nadzemních částí zdanitelné stavby.

Z pohledu osvobození podle § 9 odst. 1 písm. d) bodu 2 zákona o dani z nemovitých věcí není rozhodující, zda je zdanitelná stavba pronajímána, propachtována či užívána k podnikání (§ 9 odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí). **Osvobození se nevztahuje na zdanitelné jednotky.**

4. Podmínky uplatnění osvobození; nárok na osvobození je poplatník povinen uplatnit v daňovém přiznání (§ 4 odst. 4 a § 9 odst. 5 zákona o dani z nemovitých věcí). Je nezbytné, aby poplatník prokázal nárok na uplatnění osvobození předložením smlouvy o veřejné přístupnosti kulturní památky uzavřené mezi Ministerstvem kultury a vlastníkem nemovité věci. V případech, kdy daná zdanitelná stavba není evidována v památkovém katalogu, je navíc nezbytné předložit rozhodnutí Ministerstva kultury o jejím prohlášení za kulturní památku.

Čl. IV. Účinnost

Tento metodický pokyn nabývá účinnosti 1. 9. 2025.

Mgr. Michal Polák, MBA
ředitel odboru a zástupce
ředitele sekce

Příloha

Podnět na Ministerstvo kultury ohledně osvobození podle § 9 odst. 1 písm. d) bodu 1. zákona o dani z nemovitých věcí

Na vědomí

Ministerstvo financí, Odbor 18 – Nepřímé a majetkové daně

Ministerstvo financí, Odbor 32 – Daňová legislativa

Sekce metodiky daní Generálního finančního ředitelství

Sekce kontroly a analýzy rizik Generálního finančního ředitelství

Odbor daňových informačních systémů Generálního finančního ředitelství