



Sekce správy daní

Č. j.: 44995/24/7700-40121-050343

Všem finančním úřadům
Odvolacímu finančnímu ředitelství

METODICKÝ POKYN

k aplikaci osvobození od daně z nemovitých věcí u pozemků, na nichž se nacházejí stavby drah a na dráze, sloužících veřejné dopravě, pozemků využívaných pro veřejnou dopravu podle § 4 odst. 1 písm. o) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“), a u staveb drah a na dráze, užívaných k veřejné dopravě podle § 9 odst. 1 písm. j) zákona o dani z nemovitých věcí – A K T U A L I Z O V A N É Z N Ě N Í

Účinnost	1. 8. 2024
Důvod přijetí	nastavení správní praxe
Oblast úpravy	<p>zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“)</p> <p>zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“)</p> <p>zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dráhách“)</p> <p>zákon č. 194/2010 Sb., o veřejných službách v přepravě cestujících a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o veřejných službách v přepravě“)</p> <p>vyhláška Ministerstva dopravy č. 177/1995 Sb., kterou se vydává stavební a technický řád drah, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška ohledně stavebního a technického řádu drah“)</p>
Agenda	osvobození, stavby drah a na dráze
Základní ustanovení	<p>§ 4 odst. 1 písm. o) zákona o dani z nemovitých věcí</p> <p>§ 9 odst. 1 písm. j) zákona o dani z nemovitých věcí</p>
Předcházející metodické materiály	Metodický pokyn k aplikaci osvobození od daně z pozemků, na nichž se nacházejí stavby drah a na dráze, sloužících veřejné dopravě, pozemků využívaných pro veřejnou dopravu dle § 4 odst. 1 písm. o) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“), a aplikaci osvobození od daně ze staveb drah a na dráze užívaných k veřejné

	dopravě podle § 9 odst. 1 písm. j) zákona o dani z nemovitých věcí č. j. 61425/22/7700-40121-050343
Související metodické materiály	Osvobození od daně z nemovitých věcí u stavby lanové dráhy č. j. 28706/18/7100-30121-010560
Technické postupy v IS/Úlohy ADIS	---
Přílohy	---
Judikatura, literatura	---

Anotace:

Pokyn upravuje v návaznosti na změny zákona o dani z nemovitých věcí, účinné k 1. 1. 2024 a 1. 1. 2025, problematiku osvobození pozemků, na nichž se nacházejí stavby drah a na dráze, sloužících veřejné dopravě, pozemků určených pro veřejnou dopravu, a aplikaci osvobození zdanitelných staveb drah a na dráze užívaných pro veřejnou dopravu. Dále pokyn upravuje změny v souvislosti s novým stavebním zákonem.

Jednou ze zásadních změn je možnost osvobození od zdaňovacího období roku 2025, pouze části zdanitelné stavby drah a na dráze, pokud je částečně užívána k veřejné dopravě a částečně užívána k podnikání v jiné oblasti než ve veřejné dopravě.

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 staveb drah a na dráze

[Právní úprava] Podle § 4 odst. 1 písm. o) zákona o dani z nemovitých věcí jsou od daně z pozemků osvobozeny pozemky zastavěné stavbou podle stavebního zákona, která je dálnicí, silnicí, místní komunikací, veřejnou účelovou komunikací, stavbou drah a na dráze, leteckou, vodních cest a přístavů, pokud jsou v souladu s kolaudačním rozhodnutím podle stavebního zákona užívány k veřejné dopravě, a to v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb, a jiné pozemky určené pro veřejnou dopravu. Podle § 9 odst. 1 písm. j) zákona o dani z nemovitých věcí jsou od daně ze staveb a jednotek osvobozeny zdanitelné stavby drah a na dráze, letecké, vodních cest a přístavů, pokud jsou v souladu s kolaudačním rozhodnutím¹ podle stavebního zákona užívány k veřejné dopravě.

Čl. II.

Veřejná doprava

1. [Definice veřejné dopravy] Akademický slovník současné češtiny definuje dopravu jako organizovaný pohyb dopravních prostředků nebo chodců v určité oblasti nebo po určité

¹ Podle § 330 odst. 10 nového stavebního zákona se kolaudační souhlas považuje za kolaudační rozhodnutí podle nového stavebního zákona.

trase. Slovník spisovného jazyka definuje dopravu jako přemísťování někoho nebo něčeho na větší vzdálenosti (zpravidla organizovaně). Veřejná doprava je obecně chápána jako doprava provozovaná za předem určených a vyhlášených přepravních a tarifních podmínek a přístupná každému zájemci, přičemž tento pojem se používá zejména u osobní dopravy. Veřejná doprava se provozuje také jako drážní (železniční vč. dopravy metrem, tramvajová, trolejbusová, na lanových dráhách²). Ve vztahu k dani z nemovitých věcí „veřejnost dopravy“ spočívá především v obecném užívání drážní dopravy širokou veřejností bez omezení na vybraný okruh uživatelů. Obecně užívané dráhy tak, jak jsou vymezeny zákonem o dráhách, svým charakterem a využitím spíše odpovídají dříve užívanému pojmu „veřejné dopravní cesty“.

2. [Veřejná drážní doprava] Podle § 24 zákona o dráhách může být drážní doprava provozována veřejně nebo neveřejně. **Veřejná drážní doprava** je doprava provozovaná dopravcem k uspokojování obecných přepravních potřeb podle předem vyhlášených přepravních podmínek, zveřejněného jízdního řádu a tarifu. **Neveřejná drážní doprava** je doprava provozovaná dopravcem k uspokojování individuálních přepravních potřeb podle smluvních podmínek.

Čl. III. Dráha

1. [Kategorie železničních drah] Podle § 2 odst. 1 zákona o dráhách je dráhou cesta určená k pohybu drážních vozidel včetně pevných zařízení potřebných pro zajištění bezpečnosti a plynulosti drážní dopravy. Železniční dráhy se dle § 3 zákona o dráhách z hlediska významu, účelu a technických podmínek, stanovených prováděcím předpisem, člení do jednotlivých kategorií.

2. [Dráha celostátní] Dráha celostátní je dráha, která slouží mezinárodní a celostátní veřejné železniční dopravě a je jako taková označena. Zatímco o regionálních dráhách se mluví a píše v množném čísle, celostátní dráha je v České republice jedna a je tvořena všemi úseky, které k ní patří. Vlastník takovéto dráhy je dále povinen pečovat o rozvoj a modernizaci dráhy v rozsahu nezbytném pro zajištění dopravních potřeb státu a dopravní obslužnosti území kraje. Celostátní dráhu vlastní český stát a spravuje státní organizace Správa železnic. Provozovatelem dráhy byly od roku 1993 České dráhy, od 1. července 2008 převzala tuto funkci Správa železniční dopravní cesty (SŽDC), později přejmenovaná na Správu železnic.

3. [Dráha regionální] Dráha regionální je dráha regionálního nebo místního významu, která slouží veřejné železniční dopravě a je zaústěná do celostátní nebo jiné regionální dráhy. Regionální dráha slouží veřejné dopravní obslužnosti v rámci určitého regionu nebo místa, přičemž pojem dopravní obslužnosti je podrobněji rozveden v § 2 zákona o veřejných službách v přepravě. Toto ustanovení definuje dopravní obslužnost jako: „(...) *zabezpečení dopravy po všechny dny v týdnu především do škol a školských zařízení, k orgánům veřejné moci, do zaměstnání, do zdravotnických zařízení poskytujících základní zdravotní péči a k uspokojení kulturních, rekreačních a společenských potřeb, včetně dopravy zpět, přispívající k trvale udržitelnému rozvoji územního obvodu*“.

4. [Dráha místní] Dráha místní je dráha místního významu oddělená od celostátní nebo regionální dráhy; dráha je oddělená, umožňuje-li přesun drážního vozidla na jinou dráhu jen s použitím zvláštního technického zařízení nebo slouží-li výhradně provozování neveřejné osobní drážní dopravy, osobní drážní dopravy pro potřeby cestovního ruchu nebo dopravě

² Problematika osvobození stavby lanové dráhy je řešena v Metodickém pokynu č. j. 28706/18/7100-30121-010560.

provozované historickými vlaky. Oproti dráze regionální, která musí být zaústěna do dráhy celostátní nebo do jiné dráhy regionální, však dráha místní takto zaústěna být nemusí, resp. zákon vyžaduje, aby tato dráha byla oddělena od jiné dráhy celostátní nebo regionální buďto fyzicky, anebo provozně.

Pokud je místní dráha zaústěna do jiné dráhy celostátní nebo regionální, je na ní možné provozovat jen neveřejnou drážní osobní dopravu, osobní drážní dopravu pro potřeby cestovního ruchu, případně osobní dopravu provozovanou historickými vozidly. Pokud místní dráha není takto provozně oddělena od jiné dráhy celostátní nebo regionální, musí být oddělená fyzicky - to znamená, že přechod z jedné dráhy na druhou nemůže být bez využití příslušného technického vybavení možný. Takovým technickým vybavením by mohla být točna, přesuvna nebo speciální jeřáb. Pokud tedy dráha místní je takto provozně oddělená, může na ní být provozována i veřejná drážní osobní doprava, tedy podle § 24 odst. 2 zákona o dráhách doprava, která je provozovaná dopravcem k uspokojování obecných přepravních potřeb podle předem vyhlášených přepravních podmínek, zveřejněného jízdního řádu a tarifu.

5. [Vlečka] Vlečka na rozdíl od výše uvedených kategorií železničních drah neslouží veřejné železniční dopravě, ale vlastní potřebě provozovatele této dráhy nebo jiného podnikatele. Jedná se většinou o jednokolejnou trať vedoucí do prostoru závodu. Aby byla tato dráha vlečkou, musí být zaústěna do dráhy celostátní nebo regionální, případně do jiné vlečky. Železniční vlečky se považují za zpevněnou plochu pozemku.³

6. [Zkušební dráha] Zkušební dráha je dráha, která slouží zejména k provádění zkušebního provozu drážních vozidel nebo zkoušek pro schválení typu nebo změny typu drážních vozidel a drážní infrastruktury. Na zkušební dráze železniční mohou být fyzicky testována i vozidla dráhy tramvajové. Není podmínkou, aby byla tato dráha fyzicky oddělena od zbytku sítě, např. pomocí točny nebo přesuvny, navíc umožňuje její využití i k jiným účelům než jen k účelům v této definici uvedeným. Zkušební účely však musejí nad jiným způsobem užívání této dráhy převážet. Z výše uvedeného rovněž vyplývá, že zkušební dráha nemusí být pouze součástí uzavřeného závodu, kde budou na několika stovkách metrů prováděny zkoušky drážních vozidel, ale může se jednat o dráhu, na níž bude např. v omezené míře probíhat osobní doprava. Podstatné pro režim provozování konkrétní zkušební dráhy bude úřední povolení vydané v souladu s § 16 odst. 2 zákona o dráhách, v němž drážní správní úřad stanoví, za jakých podmínek lze na dráze provozovat zkušební provoz drážních vozidel.

7. [Speciální dráha] Speciální dráha slouží zejména k zabezpečení dopravní obslužnosti obce. V současnosti je v České republice provozována jediná dráha speciální, a tou je pražské metro.

8. [Lanová dráha] Lanová dráha (lanovka) je dráha, jejíž vozidla se pohybují po šikmé nebo vodorovné trase a jsou poháněna pomocí tažných lan. U pozemních lanovek se vozidla pohybují zpravidla po kolejích, u visutých lanovek jsou vozidla (jako vozidla se označují i sedačky v případě sedačkové lanovky) zavěšena na nosných lanech. Lanová dráha má vždy nejméně dvě stanice, horní a dolní. Některé lanové dráhy mohou mít na trase jednu nebo více mezistanic. **Zde je nutné upozornit, že lyžařský vlek není lanovou dráhou ve smyslu zákona o dráhách.** Lyžařský vlek je dopravní zařízení určené k vlečení lyžařů na lyžích, snowboardistů či skibobistů přímo po zasněženém povrchu. Zpravidla na vlek navazuje jedna či více lyžařských tratí, respektive sjezdovek.

³ Metodický pokyn k problematice zdaňování zpevněných ploch pozemku, které jsou užívány k podnikání nebo které má podnikatel zařazený v obchodním majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů – aktualizované znění č. j. 35600/24/7700-40121-500107.

Čl. IV.

Evidence drah v katastru nemovitostí

[Katastr nemovitostí] Celostátní dráha a regionální dráhy mají charakter veřejné komunikace s obecným užíváním a jimi zastavěné pozemky, evidované v katastru nemovitostí s kódem využití pozemku 14 - dráha, jsou ve smyslu § 4 odst. 1 písm. o) zákona o dani z nemovitých věcí osvobozeny. **V tomto případě lze vycházet z evidence v katastru nemovitostí.** Se stejným kódem 14 jsou však v katastru nemovitostí evidovány také pozemky zastavěné železničními dráhami, které v řadě případů nemusí výhradně sloužit veřejné dopravě (např. podnikové vlečky, viz Čl. III. bod 5.). Správce daně by neměl v případě pochybností, že se jedná o pozemek zastavěný dráhou sloužící veřejné dopravě, přiznat nárok na osvobození pozemků zastavěných stavbou dráhy pouze na základě údajů uvedených v katastru nemovitostí, ale také na základě kolaudačního rozhodnutí, popř. není-li dohledatelné, na základě vyjádření speciálního stavebního úřadu.

Čl. V.

Stavby drah a na dráze

1. [Stavba dráhy] Stavbou dráhy je dle § 5 odst. 1 zákona o dráhách stavba cesty určené k pohybu drážních vozidel a stavba, která rozšiřuje, doplňuje, mění nebo zabezpečuje dráhu bez ohledu na to, zda je v obvodu dráhy či nikoliv. Podle téhož ustanovení stavba dráhy není součástí pozemku. Stavba dráhy celostátní, regionální, tramvajové, trolejbusové nebo dráhy speciální je veřejně prospěšná. Stavba dráhy je stavba nového nebo rekonstrukce stávajícího zařízení používaného k jízdě drážních vozidel (např. koleje, trolejové vedení, elektrická měnirna, zabezpečovací zařízení, železniční přejezd, pokládka telefonního kabelu atd.) nebo zařízení, které bude sloužit pro potřebu dráhy bez ohledu na skutečnost, je-li v obvodu dráhy či nikoliv (např. osvětlení nástupiště, rampa pro nakládku železničních vozů, skladiště kusových zásilek, pokladna pro prodej jízdenek, přívod vody pro staniční budovu atd.).

2. [Stavba na dráze] Stavbou na dráze jsou podle § 5 odst. 4 zákona o dráhách všechny stavby a zařízení v obvodu dráhy, které nejsou stavbou dráhy, bez ohledu na účel, jemuž slouží. Obvod dráhy je vymezen v § 4 zákona o dráhách jako území, které je určené územním rozhodnutím pro umístění stavby dráhy. **Stavba nebo zařízení nacházející se v tomto území (obvodu dráhy) má povahu stavby na dráze bez ohledu na to, zda slouží drážní dopravě nebo nikoli. Účel není v tomto případě rozhodující. Příkladem stavby na dráze může být např. skladiště, obytné budovy atp.**

3. [Zařízení] Zařízení definuje blíže nový stavební zákon v § 7 jako technické zařízení nebo reklamní zařízení, které vzniká za účelem užívání na určitém místě, pokud nejde o stavbu. Reklamním zařízením se v tomto zákoně rozumí panel, tabule, deska nebo konstrukce, které slouží k šíření reklamy nebo jiných informací. Reklamní zařízení o celkové ploše větší než 8 m² se považuje za stavbu.

Čl. VI.

Obvod dráhy

1. [Obvod dráhy] Obvod dráhy je podle § 4 zákona o dráhách území určené rozhodnutím o povolení záměru pro umístění stavby dráhy. Obvod dráhy je u celostátní dráhy a u regionální dráhy vymezen svislými plochami vedenými hranicemi pozemků, které jsou určeny pro umístění dráhy a její údržbu. Obvod dráhy je u ostatních drah vymezen svislými plochami vedenými 3 m od osy krajní koleje, krajního nosného nebo dopravního lana, krajního vodiče

trakčního vedení nebo hranicemi pozemku, určeného k umístění dráhy a její údržby, nejméně však 1,5 m od vnějšího okraje stavby dráhy, pokud není dopravní cesta dráhy vedena po pozemní komunikaci.

2. [Vznik obvodu dráhy] Obvod dráhy vzniká při vydání územního rozhodnutí pro umístění stavby dráhy. Rozsah obvodu drah celostátních a regionálních určují hranice železničních pozemků, u ostatních drah je stanoven podle povahy a obtížnosti provozu dráhy a podle potřeb sledujících zajištění bezpečnosti provozu dráhy.

Čl. VII. Ochranné pásmo dráhy

1. [Ochranné pásmo dráhy] Ochranné pásmo dráhy tvoří podle § 8 zákona o dráhách prostor po obou stranách dráhy, jehož hranice jsou vymezeny svislou plochou vedenou:

- a) u dráhy celostátní a u dráhy regionální 60 m od osy krajní koleje, nejméně však ve vzdálenosti 30 m od hranic obvodu dráhy,
- b) u dráhy celostátní, vybudované pro rychlost větší než 160 km/h, a u dráhy zkušební 100 m od osy krajní koleje, nejméně však 30 m od hranic obvodu dráhy,
- c) u dráhy místní a vlečky 30 m od osy krajní koleje,
- d) u speciální dráhy 30 m od hranic obvodu dráhy, u tunelů speciální dráhy 35 m od osy krajní koleje,
- e) u dráhy lanové 10 m od nosného lana, dopravního lana nebo osy krajní koleje,
- f) u dráhy tramvajové a dráhy trolejbusové 30 m od osy krajní koleje nebo krajního trolejového drátu.

Pro dráhu vedenou po pozemních komunikacích a vlečku v uzavřeném prostoru provozovny nebo v obvodu přístavu se ochranné pásmo nezřizuje. Ustanovení § 8 zákona o drahách určuje rozsah ochranného pásma a § 9 tamtéž uvádí, za jakých podmínek lze v ochranném pásmu dráhy vykonávat některé činnosti, příp. přiznává v tomto prostoru určitá oprávnění dopravci a provozovateli dráhy, čímž omezuje věcná práva vlastníků nemovitostí, které se nacházejí v tomto území. Existence ochranného pásma nebrání vlastníkům dotčených pozemků v jejich užívání. Lze na něm provádět stavby, které vyžadují stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, a na základě povolení silničního správního úřadu zřizovat a provozovat reklamní zařízení.

Využívání pozemků ochranných pásem tedy není zcela znemožněno, omezení spočívá zejména v **nutnosti schválení záměrů staveb silničním správním úřadem**, předcházejícím vlastnímu stavebnímu řízení. Vzhledem k uvedeným skutečnostem a s ohledem na charakter užívání těchto pozemků lze konstatovat, že **pozemky ochranných pásem nejsou pozemky určenými pro veřejnou dopravu, a proto u nich nelze uplatnit osvobození od daně podle § 4 odst. 1 písm. o) zákona o dani z nemovitých věcí**. Výjimkou mohou být pouze případy, kdy by tento pozemek (nebo jeho část) byl se souhlasem drážního úřadu zastavěn stavbou dle stavebního zákona sloužící veřejné dopravě, např. zařízením tramvajové nebo trolejbusové dráhy.

Čl. VIII. Aplikace osvobození u pozemků

1. [Aplikace osvobození podle § 4 odst. 1 písm. o) zákona o dani z nemovitých věcí]
V případě železniční dopravy se osvobození od daně vztahuje na pozemky:

- a) **zastavěné stavbami drah nebo na dráze**, které jsou v souladu s kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu užívány k veřejné dopravě, a **to v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb**,
- b) **pozemky v obvodu dráhy**, které jsou podle § 4 odst. 2 zákona o dráhách vymezeny svislými plochami vedenými hranicemi pozemků, které jsou určeny pro umístění dráhy a její údržbu. Druh pozemku, evidovaný v katastru nemovitostí, není v tomto případě rozhodující.

Pokud je pozemek zastavěný stavbou drah nebo na dráze a nachází se v obvodu dráhy, je v případě odstranění této stavby nadále určen pro veřejnou dopravu a je podle § 4 odst. 1 písm. o) zákona o dani z nemovitých věcí osvobozen od daně, a to v rozsahu zastavěné plochy této stavby. Osvobození se vztahuje pouze na pozemky **využívané pro zákonem stanovený účel**, tj. na pozemky, které slouží k zajištění bezpečnosti drah a provozu na nich.

2. [Pozemek v obvodu dráhy neužívaný k veřejné dopravě] V případě, že je pozemek v obvodu dráhy přenecháván k jiným účelům, ztrácí charakter pozemku, který zajišťuje veřejnou dopravu, a nepožívá proto osvobození od daně z pozemků dle § 4 odst. 1 písm. o) zákona o dani z nemovitých věcí.

3. [Pronájem pozemků] V případě, že jsou uvedené pozemky nebo jen jejich část pronajímány pro jiné účely nesouvisející se zajišťováním veřejné dopravy (např. obchodní činnost - prodej stavebnin), takto pronajaté pozemky nebo jejich část tím ztrácí charakter pozemku, který je užíván pro veřejnou dopravu, a proto nepožívají osvobození od daně z pozemků podle § 4 odst. 1 písm. o) zákona o dani z nemovitých věcí (příp. pouze částečně).

4. [Jiné pozemky určené pro veřejnou dopravu] Podle § 4 odst. 1 písm. o) zákona o dani z nemovitých věcí jsou kromě pozemků zastavěných stavbou podle stavebního zákona, která je stavbou drah a na dráze, osvobozeny také **jiné pozemky** určené pro veřejnou dopravu. Jedná se zejména o pozemky zastavěné stavbami sloužícími zajišťování hromadné osobní přepravy, anebo o pozemky, které nejsou zastavěny stavbami veřejných komunikací, **avšak jsou nezbytné pro jejich provoz, zejména pro zajišťování přístupu, bezpečnosti a provádění údržby.**

5. [Pozemky tvořící funkční celek s drážními strážními domky] Specifickou skupinou staveb na dráze jsou **strážní drážní domky**, které - vedle svého určení jako stavba na dráze (stavba tak byla zkolaudována) - sloužily také k bydlení. S elektrifikací tratí a automatizací zabezpečovacího zařízení pozbyly význam jako stavby na dráze, slouží pouze k bydlení a většinou nejsou od daně osvobozeny. K těmto zdanitelným stavbám byly zaměřeny pozemky, které s nimi tvoří jeden funkční celek podle § 4 odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí, tj. jedná se o část pozemku nezbytně nutnou k provozu a plnění funkce této zdanitelné stavby. V případě prodeje je strážní domek předmětem prodeje zároveň s pozemkem tvořícím s ním funkční celek.

Jestliže je strážní drážní domek odstraněn a je-li pozemek včetně plochy zastavěné zdanitelnou stavbou, která byla odstraněna, **součástí obvodu dráhy**, je nadále určen pro veřejnou dopravu, a je tedy podle § 4 odst. 1 písm. o) zákona o dani z nemovitých věcí osvobozen od daně.

6. [Uplatnění osvobození v přiznání] Pokud jsou u pozemků splněny podmínky pro osvobození v celé výměře, v daňovém přiznání se podle § 4 odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí **neuvádějí**. Po ověření nároku na osvobození je nutné tyto pozemky vložit do evidence nezdanitelných nemovitých věcí. V případě osvobození pouze části pozemku je nutno jej v daňovém přiznání uvést a zohlednit rozsah osvobození.

Čl. IX. Působnost stavebního úřadu

1. [Stavba dráhy nebo na dráze] Každá stavba dráhy nebo na dráze musí být schválena a následně zkolaudována Dopravním a energetickým stavebním úřadem. Závazné parametry pro stavbu dráhy a stavby na dráze jsou stanové ve vyhlášce ohledně stavebního a technického řádu drah.

2. [Dopravní a energetický stavební úřad] Dopravní a energetický stavební úřad podle § 33 odst. 2 písm. a) a b) nového stavebního zákona vykonává působnost stavebního úřadu ve věcech **vyhrazených staveb**, a také vykonává působnost stavebního úřadu ve věcech **staveb souvisejících s vyhrazenými stavbami**, jež by jinak byly v působnosti krajského stavebního úřadu nebo obecního stavebního úřadu.

Dopravní a energetický stavební úřad je tedy novým speciálním úřadem, který povoluje klíčové stavby dopravní a energetické infrastruktury. Vyhrazenými stavbami v jeho působnosti jsou dle přílohy č. 3 k novému stavebnímu zákonu:

- a) stavby dálnic,
- b) stavby drah,
- c) civilní letecké stavby,
- d) stavba nebo soubor staveb pro výrobu a skladování umístované v zastavitelných nebo transformačních plochách o rozloze nejméně 45 ha vymezených k tomuto účelu v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje,
- e) stavby a zařízení přenosové soustavy,
- f) výrobní elektřiny o celkovém instalovaném výkonu 100 MW a více,
- g) stavby a zařízení přepravní soustavy,
- h) výrobní plynu nad 1 MW připojené k plynárenské soustavě včetně těžebních plynovodů a zásobníky plynu,
- i) stavby a zařízení produktovodů, včetně skladovacích zařízení, která jsou součástí technické infrastruktury produktovodů,
- j) stavby k účelům těžby, zpracování, transportu a ukládání radioaktivních surovin na území vyhrazeném pro tyto účely,
- k) stavby související s úložišti radioaktivních odpadů obsahujících výlučně přírodní radionuklidy,
- l) stavby jaderného zařízení a stavby související, nacházející se uvnitř i vně areálu jaderného zařízení,
- m) stavby určené k nakládání s výbušninami,
- n) stavby, které mají sloužit otvírce, přípravě a dobývání ložisek, jakož i úpravě a zušlechťování nerostů prováděných v souvislosti s jejich dobýváním, a úložná místa pro těžební odpad,
- o) výrobní z obnovitelných zdrojů energie s výjimkou vodních děl, a to
 1. výrobní elektřiny využívající energii slunečního záření s celkovým instalovaným elektrickým výkonem výrobní elektřiny nad 5 MW,
 2. výrobní elektřiny s celkovým instalovaným elektrickým výkonem nad 1 MW, nejde-li o výrobu elektřiny podle bodu 1,
 3. výrobní tepla z obnovitelných zdrojů energie s celkovým instalovaným tepelným příkonem výrobní tepla nad 10 MW,
 4. zařízení na energetické využívání odpadů,

- p) stavby a zařízení rozvodného tepelného zařízení o dimenzi potrubí DN 300 a více,
- q) stavby a zařízení, které mají sloužit k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur nebo k zachytávání oxidu uhličitého, a stavby přepravní sítě určené k přepravě oxidu uhličitého na úložiště oxidu uhličitého.

U významných staveb dopravní a energetické infrastruktury do 31. 12. 2023 probíhalo povolování stavby zpravidla dvoufázově (územní rozhodnutí + stavební povolení). Územní rozhodnutí vydávaly obecné stavební úřady (obecní, městské úřady a krajské úřady) a stavební povolení vydávaly v případě staveb dopravní a energetické infrastruktury speciální stavební úřady (např. Ministerstvo dopravy, Ministerstvo průmyslu a obchodu, Drážní úřad, Úřad pro civilní letectví).

Působnost stavebního úřadu u staveb leteckých, staveb drah, staveb pozemních komunikací a vodohospodářských děl dosud vykonával speciální stavební úřad, tj. orgán vykonávající státní správu na uvedených úsecích dle zvláštních právních předpisů. Povolení pro stavby bylo možno vydat jen se souhlasem obecného stavebního úřadu příslušného k vydání územního rozhodnutí. V pochybnostech, zda se v konkrétním případě jednalo o stavbu v působnosti speciálního stavebního úřadu, nebo o stavbu v působnosti obecného stavebního úřadu, platilo stanovisko příslušného speciálního stavebního úřadu.

Podle nového stavebního zákona se vede jen jedno řízení o povolení záměru, které věcně zahrnuje „územní a stavební řízení“ dohromady. Řízení po rekodifikaci stavebního práva jsou vedena jedním vysoce specializovaným úřadem. Povolování záměru předpokládá v případě staveb v působnosti Dopravního a energetického stavebního úřadu jedno povolení záměru **pro všechny stavby souboru staveb, tedy i stavby související.**

Podle § 330 nového stavebního zákona stavební řízení zahájené přede dnem nabytí účinnosti nového stavebního zákona, týkající se stavby související s vyhrazenou stavbou uvedenou v příloze č. 3 nového stavebního zákona, dokončí stavební úřad, který toto řízení vedl přede dnem nabytí účinnosti nového stavebního zákona. Společné územní a stavební řízení zahájené přede dnem nabytí účinnosti nového stavebního zákona týkající se stavby související s vyhrazenou stavbou uvedenou v příloze č. 3 nového stavebního zákona dokončí stavební úřad, který se stal podle nového stavebního zákona příslušným k vedení řízení o povolení vyhrazené stavby uvedené v příloze č. 3 k novému stavebnímu zákonu, je-li vyhrazená stavba stavbou hlavní, v ostatních případech dokončí řízení stavební úřad, který toto řízení vedl přede dnem nabytí účinnosti nového stavebního zákona.

Čl. X.

Aplikace osvobození u zdanitelných staveb

1. [Aplikace osvobození podle § 9 odst. 1 písm. j) zákona o dani z nemovitých věcí] Pro vznik nároku na **osvobození od daně ze staveb a jednotek** je okruh staveb drah a na dráze omezen na zdanitelné stavby (tj. budovy dle definice katastrálního zákona anebo inženýrské stavby uvedené v příloze zákona), které jsou v souladu s kolaudačním **rozhodnutím stavebního úřadu užívány k veřejné dopravě**. Z výše uvedeného vyplývá, že kolaudační rozhodnutí je jednou z podmínek pro osvobození podle § 9 odst. 1 písm. j) zákona o dani z nemovitých věcí. Není-li kolaudační rozhodnutí k dispozici, lze jej nahradit stanoviskem Dopravního a energetického stavebního úřadu (dříve speciálního stavebního úřadu).

Je-li zdanitelná stavba drah nebo na dráze zcela nebo zčásti pronajata k zajištění hromadné osobní dopravy jinému subjektu (je stále užívána pro veřejnou dopravu), je podle § 9 odst. 1 písm. j) zákona o dani z nemovitých věcí od daně osvobozena. Je třeba upozornit, že některé

zdanitelné stavby mohou být v katastru nemovitostí evidovány jako objekt k bydlení, přitom jde ale o stavby pro veřejnou dopravu (objekty dopravy, výpravní budovy), které byly kolaudovány jako stavby na dráze. V těchto případech je nutné prověřit, zda se jedná o stavby drah nebo na dráze. Dále pro přiznání nároku na osvobození je nutno posoudit, zda jsou konkrétní nemovité věci v daném zdaňovacím období, tj. k 1. lednu příslušného roku, skutečně využívány pro veřejnou dopravu a činnosti nezbytné k jejímu zajišťování (např. tiskárna, dílna pro údržbu a opravy staveb městských drah a drážních vozidel kolejových konstrukcí, skladiště kusových zásilek) nebo zda jsou pronajímány jiným subjektům k jinému využití, popř. jestli využívány nejsou.

2. [Osvobození celé zdanitelné stavby] Podle § 9 odst. 2 a 4 zákona o dani z nemovitých věcí je do zdaňovacího období roku **2024** osvobozena vždy celá zdanitelná stavba.

3. [Osvobození části zdanitelné stavby] Od zdaňovacího období roku 2025 dle § 9 odst. 2 a 4 zákona o dani z nemovitých věcí, pokud podmínky pro vyloučení z osvobození podle § 9 odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí splňuje **pouze část** zdanitelné stavby, **je z tohoto osvobození vyloučena pouze tato část**. Od 1. 1. 2025 dochází k novelizaci § 9 odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí, podle kterého zdanitelné stavby osvobozené dle § 9 odst. 1 písm. j) zákona o dani z nemovitých věcí jsou osvobozeny od daně ze staveb a jednotek, nejsou-li užívány k podnikání v jiné oblasti než veřejná doprava nebo pronajímány anebo propachtovány za jiným účelem než k zajišťování veřejné dopravy.

Osvobození tedy nebude možné uplatnit na ty části zdanitelné stavby, které nejsou užívané k veřejné dopravě, například na ty části zdanitelné stavby, které jsou užívané k podnikání v oboru prodeje knih, oblečení, potravin apod. Zbylé části zdanitelné stavby, které jsou užívané k podnikání v oblasti veřejné dopravy, budou nadále osvobozeny.

V případě, že zdanitelné stavbě svědčí k osvobození více důvodů, pak vylouka z osvobození u některých z nich neznamená, že zdanitelná stavba nebo zdanitelná jednotka nebude osvobozena, pokud jí nadále svědčí alespoň jedno osvobození. Příkladem může být například nádraží ve vlastnictví České republiky, kdy právo s ním hospodařit má Správa železnic a pronajímá ho obci, kraji, organizační složce státu či příspěvkové organizaci.

Budova nádraží je v takovém případě osvobozena jako nemovitá věc ve vlastnictví státu podle § 9 odst. 1 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí a zároveň jako budova na dráze podle § 9 odst. 1 písm. j) zákona o dani z nemovitých věcí. Část budovy, která bude pronajata obci nebo kraji, bude za předpokladu, že v ní obec nebo kraj nebude zajišťovat veřejnou dopravu, vyloučena z osvobození podle § 9 odst. 1 písm. j) zákona o dani z nemovitých věcí, ale pokud tato část budovy nebude užívána k podnikání, bude osvobozena podle § 9 odst. 1 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí. Příkladem může být služebna obecní policie, kterou si v budově nádraží pronajímá obec.

V případě, že bude část budovy nádraží ve vlastnictví České republiky pronajata poskytovateli veřejné dopravy, pak tato část bude sice vyloučena z osvobození podle § 9 odst. 1 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí (z důvodu pronájmu), ale bude jí nadále svědčit osvobození dle § 9 odst. 1 písm. j) zákona o dani z nemovitých věcí. Může se jednat například o pronájem prostor pro prodej jízdenek, nebo servisní organizaci pronajaté prostory pro zajištění služby odbavení osob, zavazadel či nákladu, včetně souvisejících prostor sloužících jako zázemí pro zaměstnance vykonávající tyto činnosti.

V situacích, kdy část zdanitelné stavby není osvobozena, zjistí se podle § 9 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí nárok na osvobození z poměru, v jakém je podlahová plocha nadzemní části zdanitelné stavby podléhající osvobození k celkové podlahové ploše nadzemních částí zdanitelné stavby.

4. [Stavby drah a na dráze neužívané k veřejné dopravě] Stavby drah a na dráze, které nejsou ani zčásti užívány k veřejné dopravě (trvale nebo dočasně) a jsou pronajímány nebo užívány k jinému druhu podnikání, nejsou od daně osvobozeny a uvádějí se v daňovém přiznání se sazbou daně podle § 11 odst. 1 písm. f), g) a h) zákona o dani z nemovitých věcí. Existují situace, kdy jsou stavby evidované v katastru nemovitostí jako stavby pro dopravu – stavby drah a na dráze, ale jsou stavbami k bydlení. Jedná se o bývalé strážní drážní domky, které pozbyly svůj význam v železniční dopravě. Pokud jsou tyto zdanitelné stavby pronajímány jen k bydlení, nejsou osvobozeny od daně podle § 9 odst. 1 písm. j) zákona o dani z nemovitých věcí a v daňovém přiznání se uvádějí se sazbou daně pro obytný dům.

Pokud by se ale jednalo např. o bývalé strážní drážní domky ve vlastnictví České republiky, kdy právo s nimi hospodařit má Správa železnic, budou osvobozeny dle § 9 odst. 1 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí, neboť podle § 9 odst. 4 téhož zákona budovy obytných domů a zdanitelné jednotky, které zahrnují nebytový prostor jiný než sklep nebo komoru, mají výjimku a jsou osvobozené podle § 9 odst. 1 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí, i když jsou pronajaty nebo propachtovány. Tyto zdanitelné stavby, pokud jsou užívány pro bydlení celé, tj. jsou celé osvobozené podle výše uvedeného ustanovení, není nutné uvádět v daňovém přiznání (§ 9 odst. 5 zákona o dani z nemovitých věcí).

Jestliže jsou strážní domky ve vlastnictví právnické osoby, která je podnikatelem, pronajaty k rodinné rekreaci, použije se § 10a odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí, neboť se jedná o nemovité věci podnikatele zařazené do obchodního majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů a uplatní se tedy sazba daně podle § 11 odst. 1 písm. h) zákona o dani z nemovitých věcí.

5. [Uplatnění osvobození v přiznání] Podle § 9 odst. 5 zákona o dani z nemovitých věcí se zdanitelné stavby osvobozené podle § 9 odst. 1 písm. j) zákona o dani z nemovitých věcí neuvádějí v daňovém přiznání, pokud je osvobozená zdanitelná stavba celá. Za této situace tak po ověření nároku na osvobození je nutné tyto stavby vložit do evidence nezdanitelných nemovitých věcí.

Čl. XI. Zdanitelné jednotky

[Zdanitelné jednotky] Osvobození dle § 9 odst. 1 písm. j) zákona o dani z nemovitých věcí požívají pouze **zdanitelné stavby** drah a na dráze, letecké, vodních cest a přístavů, pokud jsou v souladu s kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu užívány k veřejné dopravě. **Osvobození dle § 9 odst. 1 písm. j) zákona o dani z nemovitých věcí se tedy nevztahuje na zdanitelné jednotky.**

Čl. XII. Zrušovací ustanovení

Tento metodický pokyn zrušuje:

Metodický pokyn k aplikaci osvobození od daně z pozemků, na nichž se nacházejí stavby drah a na dráze, sloužících veřejné dopravě, pozemků využívaných pro veřejnou dopravu dle § 4 odst. 1 písm. o) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“), a aplikaci osvobození od daně ze staveb

drah a na dráze užívaných k veřejné dopravě podle § 9 odst. 1 písm. j) zákona o dani z nemovitých věcí č. j. 61425/22/7700-40121-050343.

Mgr. Ladislav Henáč
ředitel sekce

Na vědomí

Odbor 18 – Nepřímé a majetkové daně Ministerstva financí

Odbor 32 – Daňová legislativa Ministerstva financí

Sekce metodiky daní Generálního finančního ředitelství

Sekce výkonu daní Generálního finančního ředitelství