

Změny v nastavení daně z nemovitých věcí

Zásady pro spolupráci s investory



**Rokytnice
nad Jizerou**

Valná hromada, Krkonoše – svazek měst a obcí, 13. 6. 2025











Rokytnice nad Jizerou

- ~ Liberecký kraj, Krkonoše
- ~ obec s pověřeným obecním úřadem
- ~ jedno z největších lyžařských středisek ČR
- ~ 2481 obyvatel, rozloha 36,94 km²
- ~ ca 100 mil. Kč rozpočet (12/2024)
- ~ 1550 objektů s číslem popisným
- ~ 42,843 km místních komunikací

**Rokytnice
nad Jizerou**



Udržitelný rozvoj



Udržitelný rozvoj

...je takový způsob rozvoje, který uspokojuje potřeby současnosti, aniž by ohrožoval schopnost budoucích generací uspokojovat jejich vlastní potřeby.

- ~ Obce a města
- ~ Obyvatelé
- ~ Vlastníci nemovitostí
- ~ Podnikatelé
- ~ Developeři
- ~ ...

**Rokytnice
nad Jizerou**



Dohoda v území o rozvojových prioritách města



Dohoda v území

~~Integrovaná strategie rozvoje~~



**Rokytnice
nad Jizerou**



Dohoda v území

~~Integrovaná strategie rozvoje~~

- ~ Schváleno v ZM v prosinci 2021.
- ~ **Definování vize budoucího rozvoje Rokytnice nad Jizerou do roku 2035.**
- ~ Do přípravy a zpracování se zapojilo velké množství obyvatel.
- ~ Návrh konkrétních opatření v Akčním plánu.

**Rokytnice
nad Jizerou**



Dohoda v území

~~Integrovaná strategie rozvoje~~

Chceme být hlavně **místem pro život**, ne vybydleným střediskem cestovního ruchu.

Zároveň potřebujeme **využít potenciál cestovního ruchu** v takové míře, která bude **dlouhodobě udržitelná**.

**Rokytnice
nad Jizerou**

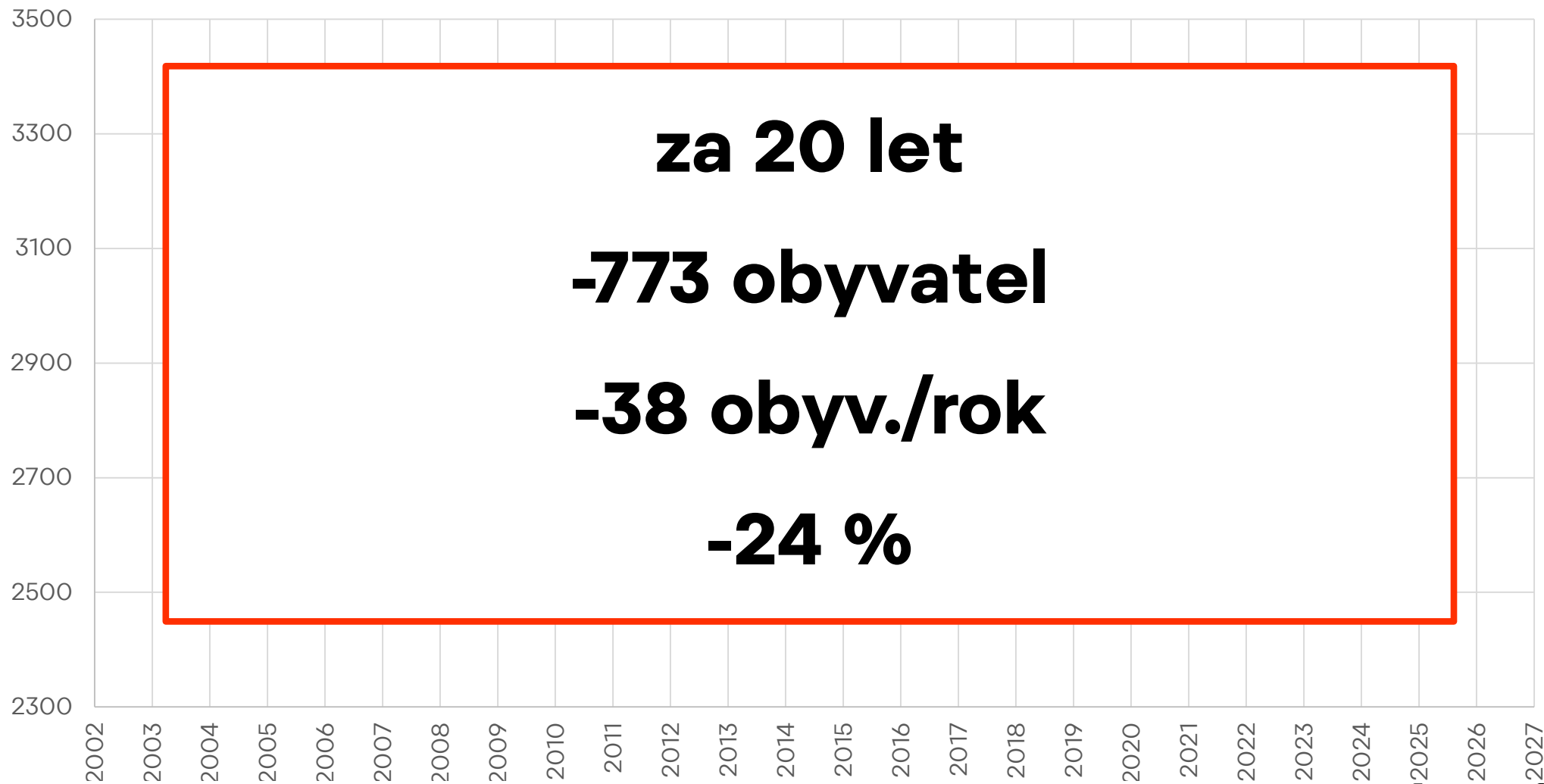


Zásadní výstupy a úkoly

1. Dostupné bydlení
2. Kvalitní infrastruktura – měkká i tvrdá
3. Udržitelný cestovní ruch
4. Dostatek zdrojů na rozvoj



Vývoj počtu obyvatel Rokytnice nad Jizerou 2004 - 2025



**Rokytnice
nad Jizerou**



1. Dostupné bydlení

Městské nájemní bydlení

- ~ BD Výměník
- ~ Bytový komunitní dům Horní Rokytnice
- ~ Horní škola

Využití bytů ve městě k bydlení

- ~ **Systém garancí** pro majitele bytů > podpronájem
- ~ **Zásady** pro spolupráci s investory
- ~ Změny v nastavení **daně z nemovitosti**



3. Udržitelný cestovní ruch

- ~ **Zásady** pro spolupráci s investory
- ~ Změny v nastavení **daně z nemovitosti**
- ~ Územní plán
- ~ Rozvoj maloobchodu a služeb



4. Dostatek zdrojů na rozvoj

- ~ Počet trvale žijících obyvatel
- ~ Systém garancí pro majitele bytů > podpronájem
- ~ **Zásady** pro spolupráci s investory
- ~ Změny v nastavení **daně z nemovitosti**



Systém garancí pro majitele bytů

- ~ Zákon o podpoře bydlení
- ~ Zvýšit nabídku nájemních bytů na trhu – *bytů je v Rokytnici dostatek*
- ~ Město může fungovat jako prostředník

majitel ↔ nájemní smlouva ↔ město=nájemce ↔ podnájemní smlouva ↔ podnájemce

- ~ Podmínka trvalého bydliště → stabilizace/zvýšení příjmů města
- ~ **Nižší daň z nemovitosti pro majitele bytů a domů**

**HLEDÁTE V ROKYTNICE NAD JIZEROU
NÁJEMNÍ BYDLENÍ?**

**MÁTE BYT V ROKYTNICE NAD JIZEROU?
NABÍDNĚTE HO ZÁJEMCŮM O
NÁJEMNÍ BYDLENÍ**



Změny v nastavení daně z nemovitosti



Změny v nastavení daně z nemovitosti od roku 2026

Daň z nemovitosti

- ~ jediná přímá daň do příjmu obce (*nemovitosti jsou vázané k území*)
- ~ ca 10 % z celkových příjmů
- ~ stát v roce 24 a 25 snížil příjem obcí z RUD
- ~ z velké části zdanění neodpovídá skutečnému užívání
- ~ o změně nastavení DzN se v Rokytnici vede debata už několik let



Co je smyslem

Podpořit bydlení a trvale žijící obyvatele.

Podpořit podnikání a cestovní ruch.

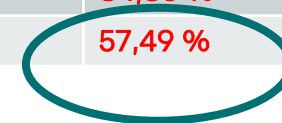
Zohlednit reálné využívání nemovitostí.

Zajistit udržitelné financování města.



Změny v nastavení daně z nemovitosti od roku 2026

místní část	počet obyvatel k 6. 1. 2025	počet objektů s čp.	počet objektů s čp. určených k bydlení	počet objektů k bydlení, kde je někdo trvale hlášen k pobytu	počet objektů s čp., kde nikdo není trvale hlášen k pobytu	podíl objektů k bydlení, kde nikdo není trvale hlášen k pobytu
Dolní Rokytnice	795	506	492	252	240	48,78 %
Františkov	59	84	83	20	63	75,90 %
Hleďsebe	0	10	10	0	10	100,00 %
Horní Rokytnice	1533	730	705	338	367	52,06 %
Hranice	5	52	52	2	50	96,15 %
Rokytno	69	145	140	27	113	80,71 %
Studenov	20	33	33	5	28	84,85 %
Celkem	2481	1560	1515	644	871	57,49 %



**Rokytnice
nad Jizerou**

☒ **trvale-ANO-25.xlsx**

▼

-9 - -9

-6 - -6

-5 - -5

-4 - -4

-3 - -3

-2 - -2

-1 - -1

0 - 0

1 - 1

... 3 další

☒ **trvale-NE-25.xlsx**

▼

-4 - -4

-2 - -2

-1 - -1

0 - 0

☐ **ubytovani.xlsx**

Map showing the distribution of data points (pins) across a geographical area, likely related to the 'trvale-ANO-25.xlsx' and 'trvale-NE-25.xlsx' datasets. The map includes labels for various locations: Jizera, 14, RYŽOVIŠTĚ, ST, Ski areál Studenov, Rokytnice nad J., areál N, K, M, Horská bouda Dvoračky a horský hotel Stumpovka, Huťský vodopád, Vyhlídka Stráž, KONČINY, BLANSKO, Jablonec, BUŘANY, Penzion Hostinec u Hásků, Horský hotel Rezek, Rokytnice. The map is generated using Google MyMaps.



Vytvořeno pomocí služby Moje mapy Google

Data map ©2025 Google
Obrázky ©2025 CNES / Airbus, Landsat / Copernicus, Maxar Technologies

[Podmínky](#)

200 m

Klávesové zkratky



Změny v nastavení daně z nemovitosti od roku 2026

- ~ Zář 2024: místní koeficient u rekreačních nemovitosti z 2,0 na 3,0.
- ~ Březen 2025:
 - ~ MK u **objektů k bydlení a bytů** z 2,0 na 5,0
 - ~ MK u **rekreačních objektů** zůstává 3,0
 - ~ Nemovitosti, ve kterých je **někdo trvale hlášen** k pobytu = MK 2,0
 - ~ Ostatní kategorie nemovitých věcí zůstává na MK 2,0.



Obecně závazná vyhláška 1/2025

Stanovení místního koeficientu na celé území města

- ~ Pozemky: zůstává 2,0
- ~ **Obytné budovy**: ze 2,0 na **5,0** (*sazba 3,5 Kč/m²*)
- ~ **Rekreační budovy**: zůstává **3,0** (*sazba 11 Kč/m², v NP x2*)
- ~ **Ost. zdanit. jednotky** (byt, apartmán, ateliér): ze 2,0 na **5,0** (*3,5 Kč/m²*)
- ~ **Podnikání**: zůstává **2,0** (*sazba 18 Kč/m²*)
- ~ Ostatní: zůstává 2,0

**Rokytnice
nad Jizerou**



Opatření obecné povahy

Skutečné užívání nemovitostí neodpovídá zápisu v katastru.

- ~ **U staveb a jednotek vyjmenovaných v příloze se stanovuje místní koeficient ve výši 2,0.**
- ~ Odůvodnění.
- ~ **Přílohy uvádí všechny stavby a jednotky, ve kterých má někdo trvalé bydliště.**
- ~ Nutnost každoroční aktualizace, vždy k 1. lednu.



DzN - bydlení

- ~ Podpořit trvale žijící obyvatele.
- ~ Snaha motivovat majitele neobydlených nemovitostí k jejich aktivnějšímu využití.
- ~ Nabízíme služby prostředníka a systém garancí.
- ~ Zohlednit skutečné využívání nemovitostí >>> **Zásady**
- ~ Každoroční aktualizace k 1. lednu.



DzN - podnikání

- ~ Podnikání a služby jsou zásadní pro fungování celku.
- ~ Řádné podnikání nemůže být znevýhodněno.
- ~ Zohlednit skutečné využívání nemovitostí >>> **Zásady**



DzN - shrnutí

Smyslem je zohlednit **skutečné využívání** nemovitostí ve vazbě na jejich **přínos pro město**.

- ~ **objekty k bydlení a byty mají sloužit bydlení**
- ~ **ubytovací zařízení a ubytovací jednotky mají sloužit k podnikání**
- ~ **rekreační objekty mají sloužit k rekreaci**

Krátkodobé ubytování v bytech a dalších nemovitostech, které k tomu nejsou určeny, není dle metodiky MMR a stanoviska ombudsmana v souladu s platnou legislativou.

**Rokytnice
nad Jizerou**



DzN - shrnutí

Chceme, aby Rokytnice nad Jizerou byla nejen **skvělým místem pro život**, ale také příjemným **druhým domovem pro její návštěvníky**.

Naše kroky nejsou namířeny proti žádné skupině majitelů nemovitých věcí, ale směřují k **vytvoření vyváženého a udržitelného prostředí pro všechny**.

Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury

frank bold
advokáti

R
Rokytnice
nad Jizerou



Zásady pro spolupráci s investory

Výše příspěvků podle přínosu stavby pro město

Slevy za:

- ~ Trvalé bydlení > vyšší počet obyvatel
- ~ Služby, maloobchod, pracovní příležitosti

Vždy příspěvek na vodohospodářskou infrastrukturu

Smluvní zajištění účelu stavby > **daň z nemovitosti**



**Rokytnice
nad Jizerou**



Zásady pro spolupráci s investory

- ~ Transparentní, spravedlivé, předvídatelné prostředí
- ~ Nalezení win-win řešení
- ~ Podpora záměrů pro bydlení a podnikání
- ~ Vazba na nastavení daně z nemovitosti
- ~ Malé a Velké investiční záměry
- ~ Jasně definované pojmy
- ~ Vždy plánovací smlouva



Investiční příspěvek

Týká se jen Velkých záměrů (ne drobné stavby, RD s max. 2 byt. jednotkami)

3 500 Kč za m² HPPnovostavba na zelené louce

2 000 Kč za m² HPPumístění záměru do již zastavěné plochy

1 000 Kč za m² HPPumístění záměru do ploch definovaných brownfieldů

1 000 Kč za m² HPPnavýšení HPP v případě změny územního plánu



Slevy podle účelu stavby

Podporované funkce záměrů, u kterých je možné udělit až 100% slevu.

- ~ Stavba pro bydlení se závazkem **trvalého bydlení** sleva 100 %
- ~ Stavba **provozovaného ubytovacího zařízení** (hotel, penzion) sleva 100 %
- ~ Stavba "**Aparthotelu**" sleva 50 %
- ~ **Ubytovací jednotky** pro přechodné bydlení sleva 25 %
- ~ Služby **občanského vybavení** či obchod sleva 100 %
- ~ **Privátní služby** občanské vybavenosti (bez přístupu veřejnosti) sleva 50 %



Vodohospodářský příspěvek

Pro všechny záměry vyžadující nové napojení na VaK (příp. vyšší kapacitu).

Záměr	Částka za vodovod	Částka za kanalizaci
Bytový dům	323 Kč/m2/HPP	394 Kč/m2/HPP
Stavba rodinného domu nebo Stavba pro rodinnou rekreaci	248 Kč/m2/HPP	302 Kč/m2/HPP
Stavba pro administrativu	284 Kč/m2/HPP	346 Kč/m2/HPP
Stavba pro obchod ve formě maloobchodu nebo Stavba pro služby	222 Kč/m2/HPP	271 Kč/m2/HPP
Stavba pro wellness	Výpočet dle vyhlášky	
Stavba pro obchod ve formě velkoobchodu a supermarketů	48 Kč/m2/HPP	58 Kč/m2/HPP
Stavba pro drobnou a řemeslnou výrobu	239 Kč/m2/HPP	292 Kč/m2/HPP
Stavba ubytovacího zařízení	393 Kč/m2/HPP	479 Kč/m2/HPP
Ostatní	Výpočet dle vyhlášky	

**Rokytnice
nad Jizerou**



Servis pro investory a stavebníky

- ~ Vše zveřejněné na webu města
- ~ Kompletní „návod“
- ~ Nově možnost podávání on-line žádostí skrze NIA

Město a úřad

Kontakty a organizační struktura

Úřední deska



Samospráva města



Odbory a úseky



Veřejné zakázky



Pro investory a stavebníky



Postup pro investory při realizaci záměru v Rokytnici nad Jizerou

Zásady města Rokytnice nad Jizerou pro spolupráci s investory

Manuál stavební kultury města Rokytnice nad Jizerou

Technické zásady a podmínky pro vstup do pozemních komunikací

Žádost o vyjádření města, Silničního správního úřadu

Územní plán

Strategický plán rozvoje města

Městský architekt

Stavební úřad

Organizace města



Povinné informace

Pro investory a stavebníky



Kontakty a organizační struktura

Úřední deska

Samospráva města

Odbory a úseky

Veřejné zakázky

Pro investory a stavebníky

Město Rokytnice nad Jizerou prosazuje otevřený a předvídatelný přístup ke všem investorům a stavebníkům v území. V této sekci je tak možné nalézt veškeré informace, které se týkají přípravy a realizace staveb na území města Rokytnice nad Jizerou.

Postup pro investory při realizaci záměru v Rokytnici nad Jizerou

Celý článek



Zásady města Rokytnice nad Jizerou pro spolupráci s investory

Předmětem Zásad je spolupráce města Rokytnice nad Jizerou s investory v rámci přípravy a realizace jejich investičních záměrů a vytvoření transparentního a nediskriminačního prostředí. Díky této spolupráci a spravedlivé spoluúčasti investorů na rozvoji města je možné lépe naplňovat poslání a smysl města, a to všestranně pečovat o rozvoj svého území a o potřeby svých občanů.

Celý článek



Manuál stavební kultury města Rokytnice nad Jizerou

Město Rokytnice nad Jizerou je příkladem malého města ve velmi specifické horské krajině s významným historickým odkazem a množstvím výzev do budoucna. Významné horské středisko zažívá nárazový stavební rozvoj, setrvalý úbytek stálého obyvatelstva, sezónní výkyvy počtu návštěvníků a výrazné rozdíly mezi zimním a letním obdobím. Podrobnější informace lze najít v dalších rozvojových a strategických dokumentech města.

Vítejte v aplikaci **Služby na webu města Rokytnice nad Jizerou**

Cílem služby je umožnit občanům zobrazit si svoje nezaplacené poplatky online přes internet z pohodlí svého domova a ušetřit si cestu na úřad. Poplatky je možné rovnou na tomto webu uhradit.

Podmínkou pro to, abychom zobrazili poplatky právě vám (příp. vaší rodině) a ne někomu jinému, je přihlásit se - elektronicky se identifikovat prostřednictvím kvalifikovaného poskytovatele.

V procesu elektronické identifikace budou z informačních systémů veřejné správy získány údaje o vaší osobě umožňující prokázání vaší totožnosti.

Více informací o možnostech přihlášení naleznete na portálu [Identita občana](#).

Poplatky

Po přihlášení pomocí Identity občana jsou zobrazeny všechny neuhrazené poplatky, které se vztahují k vaší osobě.

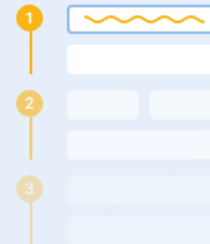
[Přejít na poplatky](#)



Formuláře

Je možno učinit digitální podání, které má stejné právní účinky jako úkon v listinné podobě.

[Přejít na formuláře](#)



**Manuál stavební
kultury města
Rokytnice
nad Jizerou**



Rokytnice nad Jizerou

Změny v nastavení daně z nemovitých věcí Zásady pro spolupráci s investory

Bronislav Patočka, 2025

©všechna práva vyhlazena, CC BY 4.0

www.mesto-rokytnice.cz



@mesto.rokytnice.krkonose



@mestorokytnice



@MestoRnJ