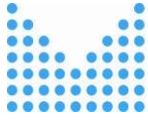


# Právní výklad k zákonnému zmocnění odboru veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra

## Obecně závazné vyhlášky stanovující koeficienty daně z nemovitých věcí

### OBSAH

1. ÚVOD DO PROBLEMATIKY .....	2
2. ZVLÁŠTNÍ PROCEDURÁLNÍ POŽADAVKY SPOJENÉ S VYDÁVÁNÍM OBECNĚ ZÁVAZNÝCH VYHLÁŠEK NA ZÁKLADĚ ZÁKONA O DANI Z NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	2
3. OBECNĚ ZÁVAZNÉ VYHLÁŠKY UPRAVUJÍCÍ KOEFICIENTY DANĚ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	4
3.1. Obecně závazná vyhláška, kterou se stanovuje místní koeficient (§ 12 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí).....	5
3.1.1. Obecně závazná vyhláška stanovující místní koeficient pro obec.....	6
3.1.2. Obecně závazná vyhláška stanovující místní koeficient pro jednotlivé katastrální území anebo jednotlivý městský obvod nebo městskou část .....	7
3.1.3. Obecně závazná vyhláška stanovující místní koeficient pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí.....	8
3.1.4. Stanovení více místních koeficientů kombinací způsobů dle jednotlivých zákonných zmocnění (pravidla přednosti) .....	10
3.2. Obecně závazná vyhláška, kterou se zvyšuje koeficient, jímž se násobí sazba daně u stavebních pozemků (§ 6 odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí).....	12
3.3. Obecně závazná vyhláška, kterou se zvyšuje koeficient, jímž se násobí sazba daně u obytných budov a „ostatních zdanitelných jednotek“ (§ 11 odst. 5 zákona o dani z nemovitých věcí).....	14



## 1. ÚVOD DO PROBLEMATIKY

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1. ledna 2025 (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“), umožňuje obcím a hlavnímu městu Praze<sup>1</sup> prostřednictvím obecně závazných vyhlášek výrazně ovlivňovat výši výnosu daně z nemovitých věcí na svém území, jehož jsou obce 100% příjemcem,<sup>2</sup> a míru daňové zátěže poplatníků této daně, tj. (zpravidla) osob, které na území obce vlastní nemovitou věc.<sup>3</sup> Uvedené obce činí na základě příslušných zákonných zmocnění zaváděním autonomních korekčních prvků daně spočívajících ve **stanovování či úpravě koeficientů**, jež ve výsledku ovlivňují výši (míru) zdanění nemovitých věcí v obci (tzv. „koeficientů podle počtu obyvatel“ a místních koeficientů).

V důsledku nabytí účinnosti zákona č. 349/2023 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s konsolidací veřejných rozpočtů (dále jen „**konsolidační balíček**“), dochází k 1. lednu 2025 k **významným změnám v zákonných zmocněních** pro vydávání obecně závazných vyhlášek upravujících problematiku daně z nemovitých věcí.<sup>4</sup>

**! POZOR: Z výše uvedeného důvodu je nezbytné, aby obce provedly revizi svých stávajících obecně závazných vyhlášek vydaných na základě zákona o dani z nemovitých věcí a pro zdaňovací období roku 2025 přijaly obecně závazné vyhlášky nové, odpovídající aktuálnímu znění zákona. Již na tomto místě je přitom třeba zdůraznit, že aby podle těchto nových obecně závazných vyhlášek mohlo být pro zdaňovací období roku 2025 postupováno, musí nabýt platnosti nejpozději do 1. října 2024 (viz § 16a odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí).**

## 2. ZVLÁŠTNÍ PROCEDURÁLNÍ POŽADAVKY SPOJENÉ S VYDÁVÁNÍM OBECNĚ ZÁVAZNÝCH VYHLÁŠEK NA ZÁKLADĚ ZÁKONA O DANI Z NEMOVITÝCH VĚCÍ

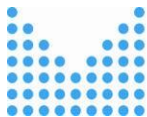
Obecně závazné vyhlášky na základě zmocnění obsažených v zákoně o dani z nemovitých věcí vydávají ve své samostatné působnosti zastupitelstva obcí. **Obecné požadavky** týkající se tvorby a procesu schvalování obecně závazných vyhlášek (a jejich změn), včetně jejich vyhlásování, nabývání platnosti a účinnosti, jsou obsaženy v zákoně č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon

<sup>1</sup> V dalším výkladu bude dále hovořeno pouze o obcích s tím, že uvedené obdobně platí i pro hlavní město Prahu.

<sup>2</sup> § 4 odst. 1 písm. a) zákona č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům (zákon o rozpočtovém určení daní), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>3</sup> Poplatníky vymezuje v případě daně z pozemků § 3 a v případě daně ze staveb a jednotek § 8 zákona o dani z nemovitých věcí. Kromě vlastníků nemovitých věcí mohou být poplatníky daně podle okolností stavebníci podle občanského zákoníku, tedy ti, v jejichž prospěch je zřízeno právo stavby, nájemci a pachtýři nebo obecně uživatelé.

<sup>4</sup> K dílčím změnám v předmětných zákonných zmocněních pro vydávání obecně závazných vyhlášek došlo již s účinností k 1. lednu 2024 (např. možnost obcí stanovovat místní koeficient ve výši v rozmezí 0,5 až 5,0). Tyto dílčí změny však obce reálně pro zdaňovací období roku 2024 uplatnit nemohly, neboť k vlastnímu vyhlášení konsolidačního balíčku ve Sbírce zákonů a mezinárodních smluv (nabytí platnosti) došlo dne 12. prosince 2023, tj. po mezním datu pro nabytí platnosti obecně závazných vyhlášek upravujících daň z nemovitých věcí na následující zdaňovací období, tj. 1. října 2023 (§ 16a zákona o dani z nemovitých věcí).



o obcích“), a zákoně č. 35/2021 Sb., o Sbírce právních předpisů územních samosprávných celků a některých správních úřadů (dále jen „zákon o Sbírce právních předpisů“).

Nad rámec uvedeného obsahuje zákon o dani z nemovitých věcí některé **zvláštní požadavky** týkající se data nabytí platnosti obecně závazných vyhlášek vydávaných na základě zmocnění v něm obsažených a provádění úprav daně z nemovitých věcí a jejich změn s účinky vztahujícími se k dříve započatému zdaňovacímu období. Tyto požadavky jsou pro všechny obecně závazné vyhlášky, vyjma těch, kterými se stanovuje osvobození při mimořádné situaci,<sup>5</sup> obsaženy v § 16a odst. 1 až 3 zákona o dani z nemovitých věcí.

Dle § 16a odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí **musí obecně závazná vyhláška nabytí platnosti nejpozději 1. října kalendářního roku, který bezprostředně předchází zdaňovacímu období, pro které se má poprvé použít.** Platnosti přitom zastupitelstvem obce schválená obecně závazná vyhláška **nabývá v okamžiku jejího vyhlášení** ve Sbírce právních předpisů územních samosprávných celků a některých správních úřadů (dále jen „Sbírka právních předpisů“).<sup>6, 7</sup>

Nabude-li obecně závazná vyhláška platnosti po 1. říjnu kalendářního roku, ve zdaňovacím období počínajícím 1. lednem následujícího kalendářního roku k ní nebude přihlíženo a poprvé se uplatní až ve zdaňovacím období dalším. „Opožděné“ vyhlášení obecně závazné vyhlášky v tomto směru nemá vliv na její zákonnost, ale toliko na její aplikovatelnost pro příslušné zdaňovací období.



**POZOR: Má-li být obecně závazná vyhláška upravující daň z nemovitých věcí použitelná od následujícího zdaňovacího období (kalendářního roku), musí být zastupitelstvem obce schválena a následně vyhlášena ve Sbírce právních předpisů nejpozději do 1. října jemu předcházejícího kalendářního roku.**



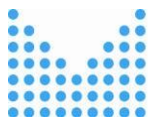
**PŘÍKLAD:** Zastupitelstvo obce schválilo obecně závaznou vyhlášku stanovující místní koeficient daně z nemovitých věcí v podvečerních hodinách v pátek 27. září 2024. Ve Sbírce právních předpisů však byla tato obecně závazná vyhláška pověřeným úředníkem obecního úřadu z důvodu aktuálního čerpání dovolené zveřejněna (vyhlášena) až ve středu 2. října 2024. Přestože obecně závazná vyhláška byla zastupitelstvem obce schválena „včas“, z důvodu jejího opožděného vyhlášení ve Sbírce právních předpisů nabyla platnosti až 2. října 2024, a proto se použije až od zdaňovacího období počínajícího 1. lednem 2026 (tj. s ročním zpožděním).

V souvislosti s fungováním veřejně přístupné Sbírky právních předpisů obce **s účinností od 1. ledna 2024 pozbývají zákonnou povinnost zasílat své obecně závazné vyhlášky upravující daň z nemovitých věcí do pěti dnů ode dne nabytí jejich platnosti v jednom vyhotovení správci daně** (místně příslušnému finančnímu úřadu). Údaje potřebné pro správu daně z nemovitých věcí související s obecně závaznými vyhláškami obcí si budou finanční úřady obstarávat ze Sbírky právních předpisů samy.

<sup>5</sup> Obecně závazné vyhlášky vydávané na základě zmocnění v § 17a zákona o dani z nemovitých věcí.

<sup>6</sup> Sbírka právních předpisů je dostupná na: <https://sbirkapp.gov.cz/>

<sup>7</sup> § 4 odst. 1 ve spojení s § 2 zákona o Sbírce právních předpisů.



Uvedené však **neplatí pro případ, kdy bude obec stanovovat místní koeficient formou opatření obecné povahy** (tedy nikoliv obecně závaznou vyhláškou publikovanou ve Sbírce právních předpisů). V tomto případě dle § 16b odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí platí, že obec je povinna elektronicky zaslat stejnopis opatření obecné povahy správci daně nejpozději **do 30. června** kalendářního roku bezprostředně předcházejícího zdaňovacího období, a to s tím, že k opožděně zaslanému opatření obecné povahy se jinak v tomto zdaňovacím období přihlížet nebude.

### 3. OBECNĚ ZÁVAZNÉ VYHLÁŠKY UPRAVUJÍCÍ KOEFICIENTY DANĚ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ

S účinností od 1. ledna 2025 mají obce možnost prostřednictvím svých obecně závazných vyhlášek ovlivňovat výši daně z nemovitých věcí skrze následující koeficienty:

- a) úprava „**koeficientu podle počtu obyvatel**“,<sup>8</sup> kterým se násobí sazba daně z nemovitých věcí v případě stavebních pozemků dle zmocnění obsaženého v § 6 odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí,
- b) úprava „**koeficientu podle počtu obyvatel**“,<sup>9</sup> kterým se násobí sazba daně v případě všech zdanitelných staveb zařazených ve skupině obytných budov a všech zdanitelných jednotek zařazených ve skupině ostatních zdanitelných jednotek dle zmocnění obsaženého v § 11 odst. 5 zákona o dani z nemovitých věcí,
- c) stanovení **místního koeficientu** dle zmocnění obsaženého v § 12 odst. 1 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí.

**!** **POZOR: S účinností od 1. ledna 2025 obcím zaniklo zákonné zmocnění pro zavedení tzv. „obecního (podnikatelského) koeficientu 1,5“,<sup>10</sup> které bylo obsaženo v § 11 odst. 3 písm. b) zákona o dani z nemovitých věcí ve znění účinném do 31. prosince 2023.<sup>11</sup> Podle uvedeného koeficientu se s ohledem na přechodná ustanovení konsolidačního balíčku<sup>12</sup> bude postupovat naposledy ve zdaňovacím období roku 2024. Z důvodu zániku příslušného zákonného zmocnění je nezbytné, aby obce přistoupily nejpozději s účinností k 1. lednu 2025 ke zrušení obecně závazných vyhlášek, kterými předmětný koeficient zavedly. Tyto vyhlášky již nebude možné na zdaňovací období roku 2025 aplikovat. Na základě nového zákonného zmocnění mohou obce tento koeficient nahradit zavedením „místního koeficientu pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí“ (blíže k této problematice v kapitole 3.1.3.).**

Za hlavní nástroj obcí k ovlivňování výše daně z nemovitých věcí lze považovat místní koeficient, jehož možnosti využití se s účinností od 1. ledna 2025 výrazně rozšiřují. Naopak

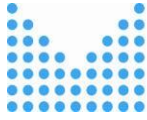
<sup>8</sup> Tj. koeficientu podle počtu obyvatel, potažmo významu a velikosti obce dle § 6 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí.

<sup>9</sup> Tj. koeficientu podle počtu obyvatel, potažmo významu a velikosti obce dle § 11 odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí.

<sup>10</sup> Tímto koeficientem se, zjednodušeně řečeno, násobila v celé obci sazba daně stanovená pro budovy obytných domů, budovy pro rodinnou rekreaci, garáže a podnikatelsky užívané stavby a jednotky.

<sup>11</sup> Zákon o dani z nemovitých věcí ve znění účinném od 1. ledna do 31. prosince 2024 uvedeného zmocnění obsahuje v § 11 odst. 6.

<sup>12</sup> Čl. XIV bod 12 a 15 konsolidačního balíčku.



nástroj spočívající v možnosti úpravy „koeficientů podle počtu obyvatel“ lze v současné době považovat spíše za podpůrný.

### 3.1. Obecně závazná vyhláška, kterou se stanovuje místní koeficient (§ 12 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí)

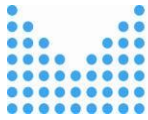
S účinností od 1. ledna 2025 dochází ke komplexní legislativní změně zákonného zmocnění pro stanovování místních koeficientů daně z nemovitých věcí. Dle § 12 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí nově platí, že **místní koeficient ve výši od 0,5 do 5,0**, a to **s přesností nejvýše na jedno desetinné místo**, může obec stanovit:

- a) **obecně závaznou vyhláškou** v případě místního koeficientu pro
1. obec,
  2. jednotlivé katastrální území,
  3. jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část,
  4. jednotlivou skupinu nemovitých věcí, nebo
- b) **opatřením obecné povahy** vydaným zastupitelstvem obce v případě místního koeficientu pro vymezené nemovité věci.

Na rozdíl od stávajícího stavu, kdy obec mohla vymezit místní koeficient pro v zásadě libovolnou množinu nemovitých věcí, si nově obec musí vybrat jeden z pěti způsobů (případně i různou kombinaci těchto způsobů), kterým vymezí nemovité věci, pro které zavede místní koeficient. S výjimkou místního koeficientu pro jednotlivou nemovitou věc lze místní koeficient zavést pouze pro všechny nemovité věci územně nebo druhově spadající do vymezení daného místního koeficientu.

#### Hlavními změnami oproti dosavadnímu stavu jsou:

- možnost stanovovat místní koeficient **již od hodnoty 0,5**, a tedy prostřednictvím jeho stanovení i **snižovat výši zdanění** nemovitých věcí; nově tedy lze dle § 12 odst. 1 stanovovat místní koeficient ve výši od 0,5 do 5,0, a to s přesností na jedno desetinné místo,
- **opuštění pojmu „jednotlivá část obce“**, který připouštěl značnou variabilitu vymezení území, pro které bylo možné místní koeficient stanovovat; nově lze z územního hlediska obecně závaznou vyhláškou stanovovat místní koeficient **pro uzavřeným (taxativním) výčtem vymezené územní jednotky**, tj. území celé obce, jednotlivého katastrálního území anebo jednotlivého městského obvodu či městské části,
- v případě, že bude mít obec zájem zatížit místním koeficientem selektivně vybrané nemovité věci, tj. určitá **seskupení nemovitých věcí** (např. v průmyslové zóně) nebo **danou konkrétní nemovitou věc**, může tak činit **formou opatření obecné povahy** (tj. nikoliv již obecně závaznou vyhláškou),
- místní koeficient lze nově stanovovat též pro **celé „jednotlivé skupiny nemovitých věcí“** vymezené v § 5a odst. 1 a § 10a odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí – v tomto případě však vždy pro celé území obce,



- v limitovaném rozmezí **od 0,5 do 1,5** bude obec moci stanovit obecně závaznou vyhláškou místní koeficient též pro **skupinu vybraných zemědělských pozemků, trvalých travních porostů nebo nevyužitelných ostatních ploch.**

Místní koeficient je nástroj, prostřednictvím kterého se vždy za příslušný výpočtový list násobí tzv. „výchozí daň z pozemků“ a „výchozí daň ze staveb a jednotek“. K problematice výpočtu daně lze v této souvislosti odkázat na novou úpravu obsaženou v § 11b a násl. zákona o dani z nemovitých věcí.

**! POZOR: Obce, které na základě § 12 zákona o dani z nemovitých věcí ve znění účinném do 31. prosince 2023 vydaly obecně závazné vyhlášky o stanovení místního koeficientu daně z nemovitých věcí pro tzv. „jednotlivé části obce“, za které označily jiná území než území celého katastrálního území či území celého městského obvodu nebo městské části (tj. zpravidla konkrétně vybrané nemovité věci nebo jejich seskupení), musí tyto obecně závazné vyhlášky v důsledku zániku zákonného zmocnění k jejich vydání k datu 1. ledna 2025 zrušit. Tyto vyhlášky již nebude možné aplikovat na zdaňovací období roku 2025.**

Uvedený způsob stanovení místního koeficientu je do budoucna možný pouze formou opatření obecné povahy, které vydává zastupitelstvo obce postupem stanoveným v § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

### 3.1.1. Obecně závazná vyhláška stanovující místní koeficient pro obec

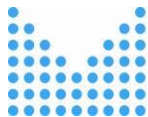
Dle zmocnění obsaženého v § 12 odst. 1 písm. a) bodu 1 zákona o dani z nemovitých věcí může obec zavést obecně závaznou vyhláškou **místní koeficient ve výši od 0,5 do 5,0, a to s přesností na jedno desetinné místo, pro obec.** V tomto případě se předmětný místní koeficient bude vztahovat na **všechny nemovité věci na území celé obce**, vyjma pozemků zařazených do skupiny vybraných zemědělských pozemků, trvalých travnatých porostů nebo nevyužitelných ostatních ploch.<sup>13</sup>

Bude-li mít obec zájem stanovit místní koeficient **i pro tyto skupiny pozemků**, může k jeho zavedení **ve výši od 0,5 do 1,5** přistoupit na základě v obecně závazné vyhlášce explicitně stanoveného místního koeficientu pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí.<sup>14</sup>

Místní koeficient pro obec lze považovat ve své podstatě za **základní variantu místního koeficientu**, kterou právní řád umožňuje obcím stanovovat již od 1. ledna 2008. Navýšení daně z nemovitých věcí touto cestou je plošné, rovnoměrné a jednoduché. Uvedený postup může být výhodný zejména pro menší obce, jejichž území je homogenní, resp. jeho jednotlivé části nevykazují zvláštní specifika, která by odůvodňovala rozdílné zdanění nemovitostí podle lokalit obce.

<sup>13</sup> § 12ab odst. 1 a 6 zákona o dani z nemovitých věcí.

<sup>14</sup> Zákonné zmocnění pro tuto úpravu vyplývá z § 12 odst. 1 písm. a) bod 4 ve spojení s § 12 odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí.



### 3.1.2. Obecně závazná vyhláška stanovující místní koeficient pro jednotlivé katastrální území nebo jednotlivý městský obvod nebo městskou část

Dle zmocnění obsažených v § 12 odst. 1 písm. a) bodu 2 a 3 zákona o dani z nemovitých věcí může obec zavést obecně závaznou vyhláškou **místní koeficient ve výši od 0,5 do 5,0**, a to s přesností na jedno desetinné místo, pro „**jednotlivé katastrální území**“ anebo pro „**jednotlivý městský obvod nebo městskou část**“.

Dle § 12ab odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí se místní koeficient pro jednotlivé katastrální území vztahuje na všechny nemovité věci na území daného katastrálního území. Dle § 12ab odst. 3 téhož zákona se pak místní koeficient pro jednotlivý městský obvod nebo městskou část vztahuje na všechny nemovité věci na území daného obvodu nebo dané městské části podle zákona upravujícího územní samosprávu.<sup>15</sup>

Stanovení místního koeficientu pro jednotlivé **městské obvody nebo městské části** přichází v úvahu **pouze u územně členěných statutárních měst a hlavního města Prahy**. Výčet jednotlivých městských obvodů a městských částí a vymezení jejich území stanovují jmenované územní samosprávné celky ve svých statutech vydávaných formou obecně závazné vyhlášky.<sup>16</sup>

Obdobně jako v případě místního koeficientu pro obec se ani při stanovení uvedeného místního koeficientu pro jednotlivé katastrální území, potažmo jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část toto stanovení **nebude vztahovat** na pozemky zařazené do **skupiny vybraných pozemků, trvalých travních porostů nebo nevyužitelných ostatních ploch** (§ 12ab odst. 6 zákona o dani z nemovitých věcí).

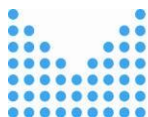
Prostřednictvím uvedených zákonných zmocnění mohou územně rozsáhlejší obce skládající se z vícero katastrálních území, potažmo městských obvodů nebo městských částí stanovit územně diferencovanou výši zdanění, a to s přihlédnutím k místním specifickým jednotlivých území.

**!** **POZOR: V obecně závazné vyhlášce stanovující místní koeficient pro jednotlivé katastrální území, potažmo jednotlivé městské obvody nebo městské části je třeba důsledně dbát na jejich jednoznačné označení. Označení by mělo být formulováno tak, aby nevzbuzovalo pochybnosti o tom, pro jaké území jej obec stanovuje. Místním koeficientem dotčené území je vždy žádoucí označit jeho názvem a uvedením, že jde o katastrální území, případně městský obvod nebo městskou část. Grafické vymezení území, na které se má místní koeficient vztahovat, nelze doporučit, a to zejména s ohledem na možnosti budoucích změn hranice katastrálního území,<sup>17</sup> které ve svých důsledcích mohou vést k rozporu obecně závazné vyhlášky se zákonem.**

<sup>15</sup> Tj. zákona o obcích a zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>16</sup> Srov. § 20 a § 130 písm. a) zákona o obcích a § 11 odst. 2 a § 13 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>17</sup> Srov. zejména postup dle § 29 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.



Korektní názvy jednotlivých katastrálních území (včetně jejich vymezení) obce mohou nalézt například na webových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Informace-o-katastralnich-uzemich.aspx>

### 3.1.3. Obecně závazná vyhláška stanovující místní koeficient pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí

Dle zmocnění obsaženého v § 12 odst. 1 písm. a) bodu 4 zákona o dani z nemovitých věcí může obec zavést obecně závaznou vyhláškou **místní koeficient ve výši od 0,5 do 5,0**, a to s přesností na jedno desetinné místo, **pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí**. V případě, že by touto jednotlivou skupinou nemovitých věcí měla být **skupina vybraných zemědělských pozemků, trvalých travních porostů nebo nevyužitelných ostatních ploch**, lze dle § 12 odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí zavést místní koeficient pouze ve výši **od 0,5 do 1,5**.

Dle § 12ab odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí se místní koeficient pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí vztahuje na všechny nemovité věci dané skupiny nemovitých věcí na území celé obce. Tyto skupiny nemovitých věcí jsou v zákoně o dani z nemovitých věcí vymezeny v § 5a odst. 1 (skupiny pozemků) a § 10a odst. 1 (skupiny zdanitelných staveb a jednotek), blíže viz tabulka uvedená níže.

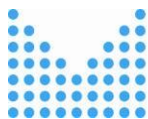
**! POZOR: S ohledem na § 12ab odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí nemohou obce v rámci svých obecně závazných vyhlášek stanovovat místní koeficient pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí pouze pro území jednotlivého katastrálního území, městského obvodu nebo městské části, ani pro území vymezené jiným způsobem; tento koeficient lze uplatnit vždy výhradně pro území celé obce. Současně není možné tento místní koeficient stanovovat jinak než pro celé jednotlivé zákonem vymezené skupiny nemovitých věcí, resp. tyto skupiny nelze dále diferencovat na podskupiny (například jednotlivé druhy pozemků).**

S přihlédnutím k výše uvedenému vymezení může obec stanovovat místní koeficient pro následující jednotlivé skupiny nemovitých věcí:

#### SKUPINA POZEMKŮ

Název skupiny	Skupinu tvoří	Místní koeficient
a) vybrané zemědělské pozemky	pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad nebo ovocných sadů	0,5 až 1,5
b) trvalé travní porosty	pozemky trvalých travních porostů	0,5 až 1,5
c) lesní pozemky	lesní pozemky	0,5 až 5,0
d) zemědělské zpevněné plochy pozemku	zpevněné plochy pozemku <sup>18</sup> 1. užívané k podnikání pro zemědělskou prvovýrobu, lesní hospodářství nebo vodní hospodářství nebo 2. zařazené do obchodního majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů, je-li poplatníkem daně podnikatel převážně podnikající v některé z oblastí	0,5 až 5,0

<sup>18</sup> Dle § 1a odst. 1 písm. o) zákona o dani z nemovitých věcí se přitom rozumí zpevněnou plochou pozemku „pozemek nebo jeho část, které jsou užívány k podnikání nebo které má podnikatel zařazené v obchodním majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů, jejichž povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svislé nosné konstrukce, včetně plochy vlečky, bazénu nebo nádrže, pokud tyto nejsou zdanitelnou stavbou.“



	podnikání podle bodu 1, pokud tyto zpevněné plochy nejsou současně užívány pro jinou oblast podnikání	
e) ostatní zpevněné plochy pozemku	zpevněné plochy pozemku <sup>19</sup> jiné než podle písmene d)	0,5 až 5,0
f) stavební pozemky	stavební pozemky, kterými jsou pozemek nebo jeho část, které jsou určeny podle pravomocného povolení stavby podle stavebního zákona k zastavění zdanitelnou stavbou, a to v rozsahu výměry pozemku v m <sup>2</sup> odpovídající zastavěné ploše nadzemní části stavby <sup>20</sup>	0,5 až 5,0
g) nevyužitelné ostatní plochy	ostatní plochy se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha, mez, stráž nebo zeleň	0,5 až 1,5
h) jiné plochy	ostatní plochy se způsobem využití jiná plocha	0,5 až 5,0
i) vybrané ostatní plochy	ostatní plochy jiné než podle písmen g) a h)	0,5 až 5,0
j) zastavěné plochy a nádvoří	zastavěné plochy a nádvoří	0,5 až 5,0

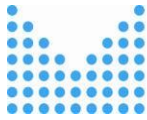
### SKUPINA STAVEB A JEDNOTEK

Název skupiny	Skupinu tvoří	Místní koeficient
a) obytné budovy	budovy obytných domů a ostatní budovy s výjimkou budovy garáže, pokud tyto ostatní budovy tvoří příslušenství k budově obytného domu	0,5 až 5,0
b) rekreační budovy	budovy pro rodinnou rekreaci <sup>21</sup> a budovy s výjimkou budovy garáže, které plní doplňkovou funkci k rekreačním budovám	0,5 až 5,0
c) garáže	budovy garáže a zdanitelné jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy je užívána jako garáž	0,5 až 5,0
d) zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství	zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy nadzemní části zdanitelné stavby nebo, nemá-li podlahovou plochu, zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahové plochy zdanitelné jednotky je užívána k podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství	0,5 až 5,0
e) zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě	zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy nadzemní části zdanitelné stavby nebo, nemá-li podlahovou plochu, zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahové plochy zdanitelné jednotky je užívána k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě	0,5 až 5,0
f) zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky pro ostatní druhy podnikání	zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy nadzemní části zdanitelné stavby nebo, nemá-li podlahovou plochu, zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahové plochy zdanitelné jednotky je užívána k podnikání v jiném druhu podnikání než podle písmen d) a e)	0,5 až 5,0
g) ostatní zdanitelné stavby	zdanitelné stavby jiné než podle písmen a) až f)	0,5 až 5,0
h) ostatní zdanitelné jednotky	zdanitelné jednotky jiné než podle písmen c) až f)	0,5 až 5,0

<sup>19</sup> Tamtéž.

<sup>20</sup> Viz ustanovení § 1a odst. 1 písm. k) zákona o dani z nemovitých věcí. K vymezení, jaké pozemky stavebními pozemky pro účely zákona o dani z nemovitých věcí nejsou a k dalším podrobnostem viz také § 1a odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí.

<sup>21</sup> Dle § 1a odst. 1 písm. b) zákona o dani z nemovitých věcí se budovou pro rodinnou rekreaci rozumí „zdanitelná stavba se způsobem využití stavba pro rodinnou rekreaci, budova rodinného domu užívaná pro rodinnou rekreaci a objekt k bydlení užívaný pro rodinnou rekreaci“.



V praxi obce často přistupují ke stanovení místního koeficientu pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí v obecně závazné vyhlášce tak, aby nedošlo ke zvýšení daňové zátěže **u nemovitých věcí sloužících k bydlení**. Zjednodušeně řečeno – obce se chtějí vyhnout vyššímu zdanění u „místních rezidentů“. Při tomto postupu je však nezbytné reflektovat skutečnost, že funkci bydlení plní nejen skupina „obytných budov“,<sup>22</sup> nýbrž v drtivé většině případů i skupina „ostatních zdanitelných jednotek“,<sup>23</sup> kterou typicky představují běžné bytové jednotky.<sup>24</sup>

Opomenutí této skutečnosti a následné zvýšení místního koeficientu pro skupinu „ostatních zdanitelných jednotek“ (při současném ponechání nižšího místního koeficientu pro skupinu „obytných budov“) **by vedlo k situaci, která je v rozporu s původně deklarovaným záměrem obce**. V takovém případě by ve výsledku vlastníci rodinných domů podléhali výrazně nižšímu zdanění než vlastníci bytových jednotek, a to v závislosti na zvolené výši místního koeficientu (tj. až s pětinasobným rozdílem v konečné daňové povinnosti).

### 3.1.4. Stanovení více místních koeficientů kombinací způsobů dle jednotlivých zákonných zmocnění (pravidla přednosti)

Při stanovování místních koeficientů zákon o dani z nemovitých věcí nevyklučuje využití kombinace více zákonných zmocnění najednou. **Základním pravidlem však je, že v konečném důsledku se na nemovitou věc může vztahovat (uplatní se pro ni) pouze jeden místní koeficient**. Za tímto účelem zákon o dani z nemovitých věcí v § 12 odst. 4 až 8 upravuje sérii **kolizních norem**, které předepisují, které druhy místních koeficientů mají při vzájemném souběhu přednost.

#### Tato kolizní pravidla lze vymežit následovně:

**1. pravidlo:** *„Pokud se na nemovitou věc vztahuje vedle místního koeficientu pro vymezené nemovité věci také jiný místní koeficient, použije se na tuto nemovitou věc pouze místní koeficient pro vymezené nemovité věci.“*

V hierarchii vzájemného postavení stojí nejvýše místní koeficient pro vymezené nemovité věci stanovený skrze opatření obecné povahy, a to ze své podstaty, neboť je nejspeciálnější.

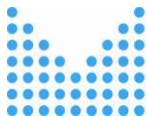
**2. pravidlo:** *„Pokud se na nemovitou věc vztahuje vedle místního koeficientu pro obec také jiný místní koeficient, místní koeficient pro obec se na ni nepoužije“*

Nejníže v hierarchii vzájemného postavení stojí místní koeficient pro obec, neboť ten je ze všech druhů nejjobecnější.

<sup>22</sup> § 10a odst. 1 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí.

<sup>23</sup> § 10a odst. 1 písm. h) zákona o dani z nemovitých věcí.

<sup>24</sup> Kromě běžných bytových jednotek spadají pod skupinu „ostatních zdanitelných jednotek“ též například ubytovací jednotky nebo ateliéry, jež nejsou využívány k podnikání.



**3. pravidlo:** *„Pokud se na nemovitou věc vztahuje vedle místního koeficientu pro jednotlivé katastrální území také místní koeficient pro jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část, místní koeficient pro katastrální území se na ni nepoužije.“*

V kontextu místního koeficientu pro katastrální území a místního koeficientu pro městskou část nebo městský obvod platí, že se při jejich souběhu použije místní koeficient pro městskou část nebo městský obvod.

**4. pravidlo:** *„Pokud se na nemovitou věc vztahuje vedle místního koeficientu pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí také místní koeficient pro jednotlivé katastrální území, použije se vyšší z nich.“*

U souběhu místního koeficientu pro katastrální území a místního koeficientu pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí se použije vždy ten vyšší z nich. Toto pravidlo je kogentní. Oproti poslednímu pravidlu zde obec nemá prostor pro stanovení odlišného řešení souběhu.

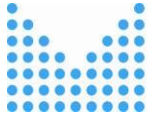
**5. pravidlo:** *„Pokud se na nemovitou věc vztahuje vedle místního koeficientu pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí také místní koeficient pro jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část, použije se vyšší z nich, nestanoví-li obec v obecně závazné vyhlášce jinak.“*

Souběh místního koeficientu pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí a místního koeficientu pro městskou část nebo městský obvod **je nastaven jako dispozitivní**, přičemž pokud si obec v rámci obecně závazné vyhlášky nezvolí vlastní úpravu, tak se bude řídit zákonným pravidlem, tedy že se použije vyšší z koeficientů. Důvodem pro dispozitivní úpravu, která se bude moci uplatnit jen u městských částí nebo městských obvodů, je skutečnost, že oproti katastrálním územím disponují městské části nebo městské obvody právem na samosprávu.

**V kontextu posledně zmiňované dispozitivní normy obsažené v § 12 odst. 8 zákona o dani z nemovitých věcí je nutné vyjasnit, že obec může stanovit kolizní pravidlo nejen generálně, ale také zvlášť pro každý souběh dvou místních koeficientů.**



**PŘÍKLAD:** *Bude-li například na území hlavního města Prahy zaveden místní koeficient pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí, a to pro obytné budovy [§ 10a odst. 1 písm. a)] ve výši 1,2, je možné stanovit obecné pravidlo, že se tento místní koeficient použije vždy přednostně před koeficientem pro danou městskou část. Je však zároveň možné stanovit, že pro obytné budovy na území městské části Praha 1, pro kterou je stanoven místní koeficient 3, se použije místní koeficient pro městskou část Praha 1, tedy vyšší z nich, zatímco pro obytné budovy na území městské části Praha 2, kde je stanoven místní koeficient 2, se použije nižší z obou koeficientů, tedy 1,2. Není však možné stanovit, že pro část obytných budov na území městské části Praha 2 se použije koeficient 1,2 a pro jinou část obytných budov na území městské části Praha 2 se použije místní koeficient 2. Zároveň platí, že u všech městských částí, kde nebude obecně závaznou vyhláškou stanoveno kolizní pravidlo, se použije vyšší z obou koeficientů.*



**! POZOR: V případě, že obec stanoví více druhů místních koeficientů vedle sebe, nemůže v obecně závazné vyhlášce stanovovat vlastní, od zákona odchylná, kolizní pravidla jejich uplatňování. Zákonem stanovená kolizní pravidla jsou kogentní povahy a obec, s jedinou výjimkou stanovenou v § 12 odst. 8 zákona o dani z nemovitých věcí, nemá zmocnění se od těchto pravidel odchýlovat.**

### 3.2. Obecně závazná vyhláška, kterou se zvyšuje koeficient, jímž se násobí sazba daně u stavebních pozemků (§ 6 odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí)

Zákon o dani z nemovitých věcí upravuje v případě daně z pozemků zvláštní sazbu pro **skupinu stavebních pozemků**. Stavebním pozemkem zařazeným do této skupiny se rozumí pozemek nebo jeho část, které jsou určeny podle pravomocného povolení stavby podle stavebního zákona k zastavění zdanitelnou stavbou, a to v rozsahu výměry v m<sup>2</sup> odpovídající zastavěné ploše nadzemní části stavby.<sup>25, 26</sup>

Dle § 6 odst. 2 písm. c) zákona o dani z nemovitých věcí činí **sazba daně za každý 1 m<sup>2</sup>** u pozemků zařazených ve skupině stavebních pozemků **3,50 Kč**. Tato sazba daně se v případě skupiny stavebních pozemků ze zákona **násobí koeficientem** stanoveným v § 6 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí, a to

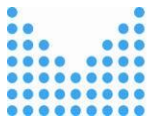
- a) 1,0 v obci do 1 000 obyvatel,
- b) 1,4 v obci nad 1 000 obyvatel do 6 000 obyvatel,
- c) 1,6 v obci nad 6 000 obyvatel do 10 000 obyvatel,
- d) 2,0 v obci nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel,
- e) 2,5 v obci nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel,
- f) 3,5 v obci nad 50 000 obyvatel, ve statutárním městě a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech,
- g) 4,5 v Praze.

Dle zákonného zmocnění obsaženého v § 6 odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí může obec obecně závaznou vyhláškou výše uvedený **koeficient zvýšit o jednu kategorii** (v případě koeficientu 4,5 lze provést zvýšení na koeficient 5,0), a to zásadně pro všechny pozemky zařazené ve skupině stavebních pozemků na území

- jednotlivého katastrálního území nebo
- jednotlivého městského obvodu nebo jednotlivé městské části.

<sup>25</sup> § 5a odst. 1 písm. f) ve spojení s § 1a odst. 1 písm. k) zákona o dani z nemovitých věcí.

<sup>26</sup> Pro úplnost lze poznamenat, že dle § 1a odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí nebude stavebním pozemkem pozemek určený k zastavění zdanitelnou stavbou, která bude alespoň zčásti osvobozena podle § 9 odst. 1 písm. g), i) nebo j) tohoto zákona. Je-li stavebním pozemkem pouze část pozemku, hledí se na ni a na zbývající část pozemku pro účely daně z nemovitých věcí jako na dva samostatné pozemky. Pozemek přestane být stavebním pozemkem, pokud se zdanitelná stavba nebo všechny jednotky v ní stanou předmětem daně ze staveb a jednotek, nebo pokud povolení stavby pozbude platnosti.



Zákon nově explicitně stanoví, že neodpovídá-li v obecně závazné vyhlášce upravená výše koeficientů shora uvedeným zákonným podmínkám, hledí se na koeficient dle § 6 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí, jako by nebyl upraven.

**! POZOR: Oproti dřívější právní úpravě dochází od 1. ledna 2025 ke zpřísnění požadavku na vymezení území, pro které se má dle obecně závazné vyhlášky navýšení koeficientu dle § 6 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí uplatnit. Zákon v této souvislosti opouští neurčitý pojem „jednotlivá část obce“, který umožňoval relativně širokou variabilitu vymezení území, a to s tím, že nově je v obecně závazné vyhlášce možné území vymežit toliko „jednotlivým katastrálním územím“ nebo „jednotlivým městským obvodem nebo městskou částí“. Nebude-li obecně závazná vyhláška tomuto požadavku od 1. ledna 2025 odpovídat, bude rozporná se zákonným zmocněním a nebude podle ní postupováno.**

Při vymezování území, pro které se má úprava koeficientu provedená v obecně závazné vyhlášce vztahovat, je třeba dbát na korektní uvedení názvu katastrálního území, případně názvu městské části či městského obvodu v případě územně členěných statutárních měst a hlavního města Prahy. **Doporučuje se tedy před uvedením názvu území vždy výslovně uvést, zda jde o katastrální území, anebo městský obvod či městskou část.**<sup>27</sup>

S přihlédnutím k závěrům právní doktríny a nálezu Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 24/23 (Řepov) by obce při úpravě koeficientu podle počtu obyvatel pro jednotlivá území měly přihlížet k jejich specifickým, které je odlišují od zbytku území obce, např. atraktivitě dané lokality a ceně nemovitých věcí, které se zde nacházejí.

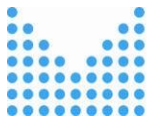
**! POZOR: Od 1. ledna 2025 dochází ke zrušení zmocnění koeficient, kterým se násobí sazba daně pro skupinu stavebních pozemků, snižovat o jednu až tři kategorie dolů. Předmětný koeficient lze tedy nově pouze navyšovat, a to o jednu kategorii nahoru (v případě koeficientu 4,5 pak na koeficient 5,0). Nebude-li obecně závazná vyhláška tomuto požadavku od 1. ledna 2025 odpovídat, bude rozporná se zákonným zmocněním a nebude podle ní postupováno.**<sup>28</sup>

Bude-li mít obec zájem snížit daňové zatížení skupiny stavebních pozemků, může za tímto účelem využít nového zmocnění pro stanovení místního koeficientu pro skupinu stavebních pozemků, který může být snížen pod hodnotu 1,0, resp. může být stanoven již od úrovně 0,5.<sup>29</sup> Dle důvodové zprávy ke konsolidačnímu balíčku by stanovení místního koeficientu 0,5 pro stavební pozemky mělo odpovídat snížení koeficientu dle § 6 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí přibližně o tři kategorie.

<sup>27</sup> Pokud by mělo katastrální území stejný název jako městský obvod nebo městská část, jejich území byla rozdílná a z obecně závazné vyhlášky by nebylo určitelné, kterého území se má úprava koeficientu týkat, nebylo by zřejmé možné uplatnit právní domněnku obsaženou v § 12a odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí, podle které se má za to, že je koeficient stanoven pro městský obvod nebo městskou část. Uvedená úprava se totiž týká výslovně pouze stanovování místního koeficientu. Tuto úpravu přitom nelze s ohledem na zákaz analogie v daňovém právu v neprospěch daňových subjektů rozšiřovat na jiné případy (srov. např. nálezu Ústavního soudu ze dne 11. dubna 2001, sp. zn. II. ÚS 487/2000).

<sup>28</sup> Dle přechodného ustanovení v čl. XIV bodu 13 konsolidačního balíčku se snížení předmětného koeficientu obecně závaznou vyhláškou použije naposledy pro zdaňovací období roku 2024.

<sup>29</sup> § 12 odst. 1 písm. a) bod 4 ve spojení s § 5a odst. 1 písm. f) zákona o dani z nemovitých věcí.



Pro zařazení obce do příslušné kategorie podle počtu obyvatel je do konce roku 2024 rozhodující počet obyvatel obce podle posledního sčítání lidu. S účinností od 1. ledna 2025 dochází v tomto ohledu ke změně – nově bude rozhodující počet obyvatel podle vyhlášky k provedení zákona o rozpočtovém určení daní, ve znění účinném k prvnímu dni zdaňovacího období.<sup>30</sup> To v praxi bude znamenat možnost častějších změn v zařazení do příslušné zákonné kategorie koeficientu (§ 6 odst. 3) v případě obcí, jejichž počet obyvatel osciluje okolo rozhodných hranic (např. pokud se počet obyvatel obce pohybuje okolo hranice 1 000).

Vyhláška k provedení zákona o rozpočtovém určení daní je vydávána každoročně tak, aby nabyla účinnosti k 1. září, přičemž vychází z údajů podle bilance obyvatel České republiky k 1. lednu daného kalendářního roku, kterou vydává Český statistický úřad. Základem údajů pro bilanci obyvatel jsou data z posledního sčítání lidu, která jsou meziročně upravována. Přestože bude počet obyvatel obce autoritativně vymezen až k 1. září daného roku, základ pro něj bude veřejně známý v předstihu, protože Český statistický úřad vydává bilanci zpravidla na přelomu dubna a května daného kalendářního roku.

### 3.3. Obecně závazná vyhláška, kterou se zvyšuje koeficient, jímž se násobí sazba daně u obytných budov a „ostatních zdanitelných jednotek“ (§ 11 odst. 5 zákona o dani z nemovitých věcí)

Zákon o dani z nemovitých věcí upravuje v případě daně ze staveb a jednotek zvláštní sazby daně pro **skupinu obytných budov** a zdanitelné jednotky zařazené ve **skupině „ostatních zdanitelných jednotek“**. Pro účely předmětného zákona tvoří skupinu:

- „obytných budov“ budovy obytných domů a ostatní budovy, s výjimkou budovy garáže, pokud tyto ostatní budovy tvoří příslušenství k budově obytného domu
- „ostatních zdanitelných jednotek“ zdanitelné jednotky jiné než dle § 10a odst. 1 písm. c) až f) zákona o dani z nemovitých věcí – zjednodušeně řečeno, ve většině případů bytové jednotky.<sup>31</sup>

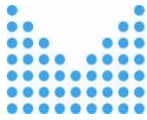
Dle § 11 odst. 1 písm. a), b) a j) zákona o dani z nemovitých věcí činí **sazba daně za každý 1 m<sup>2</sup>** u uvedených skupin **3,50 Kč**, s tím, že v případě jiných staveb zařazených ve skupině obytných budov, než jsou budovy obytného domu, se sazba počítá až z výměry přesahující 16 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Za podmínek vymezených v § 11 odst. 2 tohoto zákona se sazba daně za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy zvyšuje o 1,40 Kč za každé nadzemní podlaží.

Uvedená sazba daně (včetně jejího případného zvýšení) se v případě jmenovaných skupin **násobí koeficientem** stanoveným v § 11 odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí, a to

- a) 1,0 v obci do 1 000 obyvatel,
- b) 1,4 v obci nad 1 000 obyvatel do 6 000 obyvatel,
- c) 1,6 v obci nad 6 000 obyvatel do 10 000 obyvatel,
- d) 2,0 v obci nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel,
- e) 2,5 v obci nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel,

<sup>30</sup> § 12f zákona o dani z nemovitých věcí.

<sup>31</sup> § 10a odst. 1 písm. a) a h) zákona o dani z nemovitých věcí.



- f) 3,5 v obci nad 50 000 obyvatel, ve statutárním městě a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech,
- g) 4,5 v Praze.

Dle zákonného zmocnění obsaženého v § 11 odst. 5 zákona o dani z nemovitých věcí může obec obecně závaznou vyhláškou výše uvedený koeficient **zvýšit o jednu kategorii** (v případě koeficientu 4,5 lze provést zvýšení na koeficient 5,0), a to pro

- všechny zdanitelné stavby zařazené ve skupině obytných budov a
- všechny zdanitelné jednotky zařazené ve skupině ostatních zdanitelných jednotek,

na území

- jednotlivého katastrálního území nebo
- jednotlivého městského obvodu nebo jednotlivé městské části.

Zákon nově explicitně stanoví, že neodpovídá-li v obecně závazné vyhlášce upravená výše koeficientů shora uvedeným zákonným podmínkám, hledí se na koeficient dle § 11 odst. 5 zákona o dani z nemovitých věcí, jako by nebyl upraven.

Z předmětného zákonného zmocnění vyplývá, že obec může v obecně závazné vyhlášce přikročit ke zvýšení koeficientu jak pro obě uvedené skupiny dohromady, tak pouze pro jednu z nich (např. pouze pro skupinu obytných budov). S ohledem na skutečnost, že navýšování koeficientu je možné vždy pro celou danou skupinu, nelze tuto skupinu dále vnitřně diferencovat, např. stanovit navýšení koeficientu pouze pro sazbu dle § 11 odst. 1 písm. a) a nikoliv pro sazbu dle § 11 odst. 1 písm. b) zákona o dani z nemovitých věcí (sazby uvedené v obou těchto ustanoveních se týkají skupiny obytných domů, a tedy případné navýšení koeficientu se u nich musí projevit shodně).

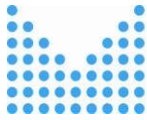


**POZOR: Oproti dřívější právní úpravě dochází od 1. ledna 2025 ke zpřísnění požadavku na vymezení území, pro které se má dle obecně závazné vyhlášky navýšení koeficientu dle § 11 odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí uplatnit.**

**Zákon v této souvislosti opouští neurčitý pojem „jednotlivá část obce“, který umožňoval relativně širokou variabilitu vymezení území, a to s tím, že nově je v obecně závazné vyhlášce možné území vymezit toliko „jednotlivým katastrálním územím“ nebo „jednotlivým městským obvodem nebo městskou částí“. Nebude-li obecně závazná vyhláška tomuto požadavku od 1. ledna 2025 odpovídat, bude rozporná se zákonným zmocněním a nebude podle ní postupováno.**

Při vymezování území, pro které se má úprava koeficientu provedená v obecně závazné vyhlášce vztahovat, je třeba dbát na korektní uvedení názvu katastrálního území, případně názvu městské části či městského obvodu v případě územně členěných statutárních měst a hlavního města Prahy. **Doporučuje se tedy před uvedením názvu území vždy výslovně uvést, zda jde o katastrální území, anebo městský obvod či městskou část.**<sup>32</sup>

<sup>32</sup> Pokud by mělo katastrální území stejný název jako městský obvod nebo městská část, jejich území byla rozdílná a z obecně závazné vyhlášky by nebylo určitelné, kterého území se má úprava koeficientu týkat, nebylo by zřejmé možné uplatnit právní domněnku obsaženou v § 12a odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí, podle které se má za to, že je koeficient stanoven pro městský obvod nebo městskou část. Uvedená úprava se totiž týká výslovně



S přihlédnutím k závěrům právní doktríny a nálezu Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 24/23 (Řepov) by obce při úpravě koeficientu polohové renty pro jednotlivá území měly přihlížet k jejich specifickým, které je odlišují od zbytku území obce, např. atraktivitě dané lokality a ceně nemovitých věcí, které se zde nacházejí.

**! POZOR: Od 1. ledna 2025 dochází ke zrušení zmocnění koeficient, kterým se násobí sazba daně pro skupinu obytných budov a skupinu ostatních zdanitelných jednotek, snižovat o jednu až tři kategorie dolů. Předmětný koeficient lze tedy nově pouze navyšovat, a to o jednu kategorii nahoru (v případě koeficientu 4,5 pak na koeficient 5,0). Nebude-li obecně závazná vyhláška tomuto požadavku od 1. ledna 2025 odpovídat, bude rozporná se zákonným zmocněním a nebude podle ní postupováno.<sup>33</sup>**

Bude-li mít obec zájem snížit daňové zatížení skupiny obytných domů a ostatních zdanitelných jednotek, může za tímto účelem využít nového zmocnění pro stanovení místního koeficientu pro skupiny vymezené § 10a odst. 1 písm. a) a h) zákona o dani z nemovitých věcí, který může být snížen pod hodnotu 1,0, resp. může být stanoven již od úrovně 0,5.<sup>34</sup> Dle důvodové zprávy ke konsolidačnímu balíčku by stanovení místního koeficientu 0,5 pro tyto skupiny mělo odpovídat snížení koeficientu dle § 11 odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí přibližně o tři kategorie.

Pro zařazení obce do příslušné kategorie podle počtu obyvatel je do konce roku 2024 rozhodující počet obyvatel obce podle posledního sčítání lidu. S účinností od 1. ledna 2025 dochází v tomto ohledu ke změně – nově bude rozhodující počet obyvatel podle vyhlášky k provedení zákona o rozpočtovém určení daní, ve znění účinném k prvnímu dni zdaňovacího období.<sup>35</sup> To v praxi bude znamenat možnost častějších změn v zařazení do příslušné zákonné kategorie koeficientu (§ 11 odst. 4) v případě obcí, jejichž počet obyvatel osciluje okolo rozhodných hranic (např. pokud se počet obyvatel obce pohybuje okolo hranice 1 000).

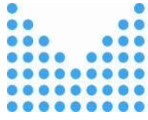
Vyhláška k provedení zákona o rozpočtovém určení daní je vydávána každoročně tak, aby nabyla účinnosti k 1. září, přičemž vychází z údajů podle bilance obyvatel České republiky k 1. lednu daného kalendářního roku, kterou vydává Český statistický úřad. Základem údajů pro bilanci obyvatel jsou data z posledního sčítání lidu, která jsou meziročně upravována. Přestože bude počet obyvatel obce autoritativně vymezen až k 1. září daného roku, základ pro něj bude veřejně známý v předstihu, protože Český statistický úřad vydává bilanci zpravidla na přelomu dubna a května daného kalendářního roku.

pouze stanovování místního koeficientu. Tuto úpravu přitom nelze s ohledem na zákaz analogie v daňovém právu v neprospěch daňových subjektů rozšiřovat na jiné případy (srov. např. nález Ústavního soudu ze dne 11. dubna 2001, sp. zn. II. ÚS 487/2000).

<sup>33</sup> Dle přechodného ustanovení v čl. XIV bodu 14 konsolidačního balíčku se snížení předmětného koeficientu obecně závaznou vyhláškou použije naposledy pro zdaňovací období roku 2024.

<sup>34</sup> § 12 odst. 1 písm. a) bod 4 ve spojení s § 10a odst. 1 písm. a) a h) zákona o dani z nemovitých věcí.

<sup>35</sup> § 12f zákona o dani z nemovitých věcí.



- 
- Tento materiál popisuje právní stav ke dni zpracování (aktualizace);
  - právní názor uvedený v tomto materiálu není právně závazný, neboť k závazným výkladům je oprávněn pouze soud.
- 

Aktualizováno k datu: 1. května 2026

Zpracoval: odbor veřejné správy, dozoru a kontroly