

26. 1. 2023

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

Místní koeficient daně z nemovitých věcí stanovený v části obce

Obce mohou podle § 12 zákona o dani z nemovitých věcí[1] nejen pro všechny nemovité věci na území celé obce, ale též pro všechny nemovité věci na území jednotlivé části obce stanovit jeden místní koeficient ve výši v rozmezí 1,1 až 5, a to s přesností na jedno desetinné místo. Místní koeficient se stanovuje formou obecně závazné vyhlášky, což je pro danou záležitost více než významné.

Možnost stanovit místní koeficient pro jednotlivé části obce byla zavedena teprve nedávno, konkrétně s novelou provedenou zákonem č. [609/2020](#) Sb., kterým se mění některé zákony v oblasti daní a některé další zákony. Příčiny takového postupu zákonodárce lze nalézt v důvodové zprávě, ve které se uvádí: „*S ohledem na dosavadní poznatky se proto navrhuje rozšíření pravomoci obcí v této oblasti s možností stanovit místní koeficient také pro jednotlivou část obce. Stanovení místního koeficientu pro obce představuje jak nástroj pro možné zvýšení svého příjmu z daně z nemovitých věcí, tak nástroj pro reflexi místních specifik, například tak obec nemusí místní koeficient stanovit pro část obce, ve které se na rozdíl od ostatních částí obce, projevují výrazně negativní vlivy daného prostředí.*

(...)

Pod pojmem „jednotlivá část obce“ tak lze rozumět jak katastrální území, tak jinou část obce jednoznačným a nezaměnitelným způsobem vymezenou, např. uvedením názvu části obce, názvem ulice, parcelními čísly pozemků, nebo stavbami s číslem popisným či evidenčním, vždy s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém se tyto nemovité věci nacházejí. Přesná identifikace jednotlivé části obce má nesporně svůj význam, a to jak pro poplatníka daně z nemovitých věcí, tak pro správce daně, a rovněž pro obec, neboť ve výsledku má dopad na správné stanovení daně z nemovitých věcí.“[2]

Mnoho obcí tak v návaznosti na tuto novelu začala přijímat obecně závazné vyhlášky o stanovení místního koeficientu, který vztáhly například na průmyslové oblasti, které prokazatelně představují vyšší zátěž na životní prostředí nebo veřejnou infrastrukturu, a to zpravidla s uvedením parcelních čísel pozemků a mapového podkladu, aby bylo zřejmé, které konkrétní oblasti (části obce) se místní koeficient týká. Důvody, proč obce k takovému postupu přistupovaly, lze nalézt mj. v prezentaci zmíněné novely Ministerstvem financí, které uvádělo, že: „*Obcím dává novou pravomoc zvyšovat místní koeficient daně z nemovitých věcí např. v průmyslových oblastech a vybrat tím více peněz do svých rozpočtů.*“[3]

Stejný závěr plyne i z odborné publikace Centra daňových studií při Katedře obchodu a financí Provozně ekonomické fakulty České zemědělské univerzity v Praze, v níž se uvádí, že: „*Tento koeficient nebylo možné stanovit jen pro část obce, např. jen v místech průmyslových zón, které často přináší kromě možnosti zaměstnání pro občany obce, také negativní externality (zvýšení zátěže dopravou, hlukem, prašností apod.). Ministryně financí Alena Schillerová k tomuto uvedla, že místní koeficient: „doposud zavedla ani ne desetina obcí. V některých z nich se přitom nacházejí továrny nebo jiné průmyslové objekty, které vedle pracovních míst mohou přinášet obci i negativní dopady*

na životní prostředí. Pokud by tyto dopady chtěla obec kompenzovat vyššími příjmy do své pokladny, dotklo by se to i běžných obyvatel. Proto vycházíme vstříc požadavkům starostů a umožňujeme jim, aby se zvýšení místního koeficientu mohlo omezovat jen právě na tyto lokality.“[\[4\]](#)

Jak jsem předestřel výše, místní koeficient se stanovuje obecně závaznou vyhláškou, přičemž nad vydáváním těchto právních předpisů obcí vykonává dozor a kontrolu Ministerstvo vnitra. To v rámci abstraktní kontroly v souladu s novelizovaným § 12 zákona o dani z nemovitých věcí vydaných obecně závazných vyhlášek zaujalo poněkud odlišný postoj k vymezení pojmu „jednotlivá část obce“, kdy neakceptovalo vztažení místního koeficientu jen např. na průmyslové oblasti v rámci obce.

Ministerstvo vnitra[\[5\]](#) k tomu v rámci své metodiky uvádí, že za jednotlivé části obce nelze považovat selektivně vybrané nemovité věci nebo jejich soubory. Jinými slovy neakceptuje tzv. teleologický výklad k provedené novele (tedy dle úmyslu zákonodárce), nýbrž je podle něj třeba postupovat v souladu s formálně systematickým výkladem. Odkazuje se i na princip jednoty a bezrozpornosti právního řádu, tedy při výkladu neurčitých právních pojmů, kterým sousloví „část obce“ nepochybně je, vycházet z toho, jaký význam těmto pojmům přiřkládají související právní předpisy (například zákon o obcích). To Ministerstvo vnitra uzavírá následovně: „Za část obce lze označit tu občany obydlenou část jejího území, která by za jiných okolností mohla být samostatnou obcí, byť by co do počtu obyvatel byla obcí velmi malou. Zpravidla jde o historicky vzniklé městské čtvrti a dřívější samostatné obce či osady, které se k obci přičlenily historickým vývojem.“

Jinými slovy z názoru Ministerstva vnitra vyplývá, že je možné stanovit místní koeficient pro pražský Žižkov, avšak na logistická centra podél dálnic z Prahy již nikoliv, a to přes to, že původní záměr Ministerstva financí směřoval právě na takové oblasti. Nedospěl-li ministerstva ke sjednocení svého výkladu, může finální řešení ve věci přinést pouze Ústavní soud v rámci řízení o návrhu na zrušení obecně závazné vyhlášky konkrétní obce[\[6\]](#), nebo zákonodárce zpřesněním sousloví „jednotlivá část obce“. Do té doby jsou bohužel obce v nezáviděníhodné situaci, kdy není jednoznačně zřejmé, zda mohou se zvýšenými příjmy (prostřednictvím místního koeficientu např. na průmyslovou oblast) počítat, či nikoliv.

Mgr. Bc. Tomáš Auer,

specialista na odpadovou legislativu



KVB advokátní kancelář s.r.o.

Teplého 2786
530 02 Pardubice

Tel.: +420 226 259 401
e-mail: pravnik@akkvb.cz

[\[1\]](#) Zákon č. [338/1992](#) Sb., o dani z nemovitých věcí

[2] Důvodová zpráva k zákonu č. [609/2020](#) Sb., kterým se mění některé zákony v oblasti daní a některé další zákony

[3] Tisková zpráva Ministerstva financí ze dne 10. 12. 2020.

[4] KUKALOVÁ G. a kol. Možnosti optimálního nastavení daně z nemovitých věcí z pohledu obce. Centrum daňových studií při Katedře obchodu a financí Provozně ekonomické fakulty České zemědělské univerzity v Praze, Praha, 2021.

[5] Právní výklad k zákonnému zmocnění, odboru veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra

[6] Srov. § 123 zákona č. [128/2000](#) Sb., o obcích (obecní zřízení)

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc březen 2026](#)
- [Převodní ceny v judikatuře a sporech se správcem daně](#)
- [Nový daňový režim ESOP v České republice od roku 2026. Posun k ekonomické realitě a mezinárodním standardům?](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [SCHEJBAL& PARTNERS stáli u získání jedné z prvních licencí dle MiCA v ČR](#)
- [Mezinárodní dožádání a lhůta pro stanovení daně: kritéria účelnosti, věcnosti a včasnosti v judikatuře](#)
- [Prověřování zahraničních investic a kybernetická regulace: řízená služba jako nová transakční proměnná](#)
- [Nová úprava kvalifikovaných zaměstnaneckých opcí](#)
- [Silná koruna: jaké dopady má posilující koruna na české firmy](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc únor 2026](#)