

ZHODNOCENÍ VÝVOJE MÍSTNÍHO KOEFICIENTU U DANĚ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ V OBDOBÍ 2023-2025

EVALUATION OF THE DEVELOPMENT OF THE LOCAL COEFFICIENT FOR THE REAL ESTATE TAX IN THE PERIOD 2023–2025

Eliška Chuchlíková, Pavel Semerád

Abstrakt: Článek se věnuje tomu, jak obce s více než 25.000 obyvateli reagovaly na zavádění a upravování místních koeficientů ve zdaňovacích obdobích 2023–2025. Cílem bylo zjistit, (i) jak obce využívaly místní koeficient v roce 2024 v porovnání s rokem 2023 a (ii) zda došlo i k meziročním změnám v letech 2024 a 2025. Výsledky ukazují, že obce volily cílenou strategii. Vyšší daňové zatížení bylo uplatněno u nemovitostí s podnikatelským a rekreačním využitím, zatímco obytné nemovitosti a zemědělské pozemky byly daňově zatíženy méně. K největším změnám došlo mezi lety 2024 a 2025, kdy více než 60 % vybraných obcí přistoupilo ke změně výše místního koeficientu.

Klíčová slova: daň z nemovitých věcí, daňové zatížení, fiskální politika obcí, místní koeficient, obec.

Abstract: This article analyzes the institutional responses of municipalities with populations exceeding 25,000 to the implementation and adjustment of local coefficients during the 2023–2025 fiscal periods. The objective was to determine (i) how municipalities utilized local coefficients in 2024 compared to 2023 and (ii) whether further year-on-year changes occurred between 2024 and 2025. The results demonstrate that municipalities adopted a targeted strategy: a higher tax burden was applied to commercial and recreational properties, while residential buildings and agricultural land were subject to lower taxation. The most significant shifts took place between 2024 and 2025, when more than 60% of the selected municipalities opted to modify their local coefficient rates.

Keywords: *Real Estate Tax, Tax burden, Municipal fiscal policy, local coefficient, municipality.*

JEL klasifikace: *H21, H71.*

1 ÚVOD

Daň z nemovitých věcí (dříve daň z nemovitosti) představuje stabilní součást daňové soustavy České republiky a představuje pro obce pravidelný a předvídatelný příjem, který je podle zákona o rozpočtovém určení daní výlučně jejich rozpočtovým zdrojem (Míča et al., 2024). Díky zákonné možnosti stanovit různé koeficienty mají obce částečnou daňovou pravomoc a mohou tak ovlivňovat výši daně podle místních podmínek. Tento prvek posiluje nástrojový význam daně v rámci samosprávy. Přesto analýzy ukazují (Kukalová et al, 2022), že většina obcí potenciál těchto koeficientů nevyžívala, čímž zůstávala část fiskálních možností neaktivní.

Tento postoj obcí zůstával neměnný až do roku 2024, kdy vlivem konsolidačního balíčku došlo k úpravám v oblasti rozpočtového určení daně. Dle původního návrhu mělo navýšení daně z nemovitých věcí plynout do státního rozpočtu (Česká televize, 2023; Pál a Radvan, 2025). Tato skutečnost vyvolala nevoli např. u Svazu měst a obcí České republiky (2023). Na základě připomínek obcí, došlo k ponechání daňového příjmu z nemovitých věcí obcím, avšak došlo ke snížení výnosů z daně z příjmů a daně z přidané hodnoty.

Výsledkem bylo meziroční navýšení základních sazeb daně (2023/2024) o 80 % (Ministerstvo financí České republiky, 2023). Současně byl zaveden inflační koeficient, který umožňuje každoroční úpravu daně podle vývoje inflace. Tím je zajištěna dlouhodobá potřeba pravidelného přizpůsobování výše daně v závislosti na ekonomické realitě. Pro zdaňovací období let 2024-2026 je inflační koeficient 1,0 (Ministerstvo financí České republiky, 2025).

Daň z nemovitých věcí je součástí přímých daní v České republice. Její legislativní úprava je zakotvena v zákoně č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. Tato daň je rozdělená na daň z pozemku, ze staveb a jednotek. Způsob a výše jejich zdanění závisí na tom, jak jsou tyto předměty zdanění uvedeny v katastru nemovitostí. Některé z nich mohou být i při splnění zákonných

podmínek osvobozeny, jiné mohou být ze zdanění zcela vyjmuty (nejsou předmětem daně).

Základ daně z pozemků představuje předmět daně vyjádřený v konkrétních měrných jednotkách. U valorických daní je stanoven v peněžních jednotkách, zatímco u specifických daní se určuje v nepeněžních jednotkách (Koubovský, 2022). V případě daně z pozemků se využívají oba tyto přístupy. U některých pozemků se základ daně stanovuje na základě jejich hodnoty vyjádřené peněžně (Kč), zatímco u jiných se odvíjí od jejich výměry (m²).

V závislosti na druhu pozemku jsou uplatňovány sazby buď v procentuální výši, nebo ve výši Kč na m². Specifikum je následně u stavebních pozemků, kde se sazba dále násobí koeficientem stanoveným dle počtu obyvatel (ke dni posledního sčítání lidu).

Pro pozemky, stavby a jednotky platí, že obec může využít místní koeficient. Výpočet pak vypadá tak, jak je uvedeno v *Rovnici 1*.

$$Daň = ZD \times (ZS \times K_{PO}) \times K_M \times K_I, \text{ kde} \quad (1)$$

<i>Daň</i>	z pozemků nebo ze staveb a jednotek,
<i>ZD</i>	základ daně,
<i>ZS</i>	sazba daně
<i>K_{PO}</i>	koeficient dle počtu obyvatel (pouze u vybraných nemovitých věcí),
<i>K_M</i>	koeficient místní,
<i>K_I</i>	inflační koeficient.

Základ daně u staveb a jednotek vychází z výměr podlahové (jednotky) nebo zastavěné plochy (stavby). V případě jednotek se ještě tato výměra násobí koeficientem 1,20 nebo 1,22 v závislosti na tom, zda má vlastník nemovitě věci i spoluvlastnický podíl na pozemku. Základ daně se pak odvíjí způsobu využívání nemovitě věci.

Platí však, že je základní sazba platná pouze pro první nadzemní podlaží. V případě dalších nadzemních podlaží je připočítáváno ještě 1,40 Kč/m². Drobné odlišnosti jsou v případě velikosti dalších nadzemních podlaží u rezidenčních staveb a ostatních staveb např. určených pro podnikání, ale princip je zachován u každé z nich.

Zásadním rozdílem však je, že se u rezidenčních staveb a jednotek uplatňuje ještě koeficient stanovený dle počtu obyvatel. Součin základu daně a sazby

daně může být navýšen o místní koeficient stanovený obcí a od roku 2024 je také kalkulován inflační koeficient.

Veškeré daňové povinnosti se odvíjí od stavu k 1. ledna zdaňovacího období. Daňové přiznání je v případě změny podáváno do 31. ledna a termín platby daně je 31. května (u daňové povinnosti nižší než 5.000 Kč), nebo 31. srpna (zemědělci) a 30. listopadu (v případě dvou stejných splátek) zdaňovacího období.

Pokud ke změně např. v případě vlastnictví nebo způsobu užití nemovité věci od minulého zdaňovacího období nedošlo, není nutné podávat daňové přiznání a správce daně odešle předpis pro zaplacení daně daňovému subjektu automaticky. Tento předpis již obsahuje i změny, které schválí obec v podobě místního koeficientu. Pro daňové subjekty je to výrazné administrativní ulehčení práce s podáním přiznání.

2 CÍL A METODIKA

Cílem článku je zhodnotit, jak obce reagovaly na novelu při zavádění a upravování místních koeficientů pro celé území obce, pro jednotlivé části obcí, pro konkrétní katastrální území a pro skupiny nemovitých věcí v průběhu zdaňovacích období let 2023 až 2025. Zvláštní pozornost jsme věnovali zvýšením a snížením, neboť jak vyplývá z veřejně dostupných zdrojů, některé obce musely před občany obhajovat uplatnění místního koeficientu a některé pod vlivem veřejné kritiky koeficient buď snížily nebo zcela zrušily (např. Petrášová, 2025; Statutární město Zlín, 2024b). Byla použita metoda komparace právního stavu před novelou (zdaňovací období 2023) a dvou následujících období v průběhu účinnosti novely (2024 a 2025). Novela je účinná od 1. ledna 2024.

Před tím, než uvedeme metodický postup našeho výzkumu, je nutné s ohledem na akademickou etiku výzkumu zmínit, že úvodní část, teoretická a praktická část a závěry vychází, nebo jsou zcela převzaty z obhájené bakalářské práce na Vysoké škole Sting s názvem *Zhodnocení novely zákona o dani z nemovitých věcí* (Chuchlíková, 2025). V jednotlivých převzatých pasážích jsou zachovány citace použitých zdrojů a seznam použité literatury je součástí tohoto článku.

Výběr obcí z celého souboru byl v našem výzkumu založen na tom, které z nich zavedly, upravily nebo zrušily ve sledovaném období místní koeficient daně z nemovitých věcí.

Data byla získána a zkompletována na základě dvou žádostí podaných podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím na Generální finanční ředitelství (GFR). První žádost byla podána dne 17. listopadu 2024 a týkala se seznamu obcí, které uplatňovaly či uplatňují místní koeficient v letech 2023 až 2025. V reakci na tuto žádost jsme získali seznamy za roky 2023 a 2024. Pro rok 2025 ještě tento seznam nebyl dostupný z důvodu dosud neuplynulé lhůty pro podání přiznání k dani z nemovitých věcí.

Druhou žádost jsme proto podali 13. února 2025 a v zákonné lhůtě jsme obdrželi seznam obcí a koeficientů ve zdaňovacím období roku 2025. Díky tomu jsme byli schopni vytvořit jeden společný dokument a porovnat v něm meziroční změny 2023/2024 a 2024/2025.

V České republice je 6.258 obcí (Český statistický úřad, 2024), proto jsme vzhledem k tomuto velkému množství zúžili vzorek na obce, které mají více než 25.000 obyvatel. Takto stanovená hranice byla inspirována zákonem o dani z nemovitých věcí. U takto velkých obcí dle počtu obyvatel se základ daně u stavebních pozemků, obytných domů, budov a jednotek násobí koeficientem 2,5 a vyšším.

3 VÝSLEDKY

Na základě poskytnutých dat od Generálního finančního ředitelství vyplývá, že z celkového množství obcí v České republice uplatnilo ve sledovaném období 2023-2025 místní koeficient následujícím způsobem:

- 1.154 obcí na celém svém území,
- 147 obcí pouze pro určité části obce,
- v 591 případech byl místní koeficient uplatněn na úrovni jednotlivých katastrálních území,
- 1.086 obcí využilo možnosti zavedení místního koeficientu pro skupiny nemovitostí (rok 2025).

V rámci našeho vzorku obcí s vyšším počtem než 25.000 obyvatel byly výsledky následující:

- 35 obcí mělo místní koeficient zavedený plošně pro celé své území,
- 4 obce měly místní koeficient aplikován pouze na vybrané části,
- 4 katastrální území měla uplatněna místní koeficient,
- 45 obcí zavedlo v roce 2025 místní koeficient specificky pro vymezené skupiny nemovitých věcí (podrobněji viz Chuchlíková, 2025).

Souhrnné výsledky jsou zapracovány do Tabulek 1-4, ze kterých je možné porovnat, (i) které obce již místní koeficient měly v roce 2023, (ii) které ho zavedly, příp. upravily v roce 2024 a (iii) které s ním dále pracovaly v roce 2025. Hodnota „0“ je převzata z dokumentů, které byly získány na základě žádostí od Generálního finančního ředitelství, a značí, že obce koeficient ve sledovaných letech neuplatnily.

Tabulka 1: Místní koeficienty 2023-2025 pro celé obce (vybraný vzorek obcí s více než 25.000 obyvateli).

Název obce	Číslo obce	Koeficient 2023	Koeficient 2024	Koeficient 2025
Česká Lípa	561380	2	2	0
Havířov	555088	2	2	1,8
Hradec Králové	569810	3	3	3
Cheb	554481	2	2	2
Chomutov	562971	2	2	2
Jablonec nad Nisou	563510	0	0	2
Jihlava	586846	0	1,5	1,5
Karlovy Vary	554961	2	2	2
Karviná	598917	2	2	2
Kolín	533165	2	2	2
Liberec	556904	2	2	2
Mladá Boleslav	535419	3	3	0
Most	567027	2	2	2
Olomouc	500496	2	2	2
Opava	555321	2	2	3
Orlová	599069	0	2	0
Písek	549240	0	1,4	1,4
Praha 2	500089	2	2	1,5
Praha 3	500097	2	2	1,5

Název obce	Číslo obce	Koeficient 2023	Koeficient 2024	Koeficient 2025
Praha 4	500119	2	2	1,5
Praha 5	500143	2	2	1,5
Praha 6	500178	2	2	1,5
Praha 7	500186	2	2	1,5
Praha 8	500208	2	2	1,5
Praha 9	500216	2	2	1,5
Praha 10	500224	2	2	1,5
Praha 11	547034	2	2	1,5
Praha 12	547107	2	2	1,5
Praha 13	539694	2	2	1,5
Praha 14	547361	2	2	1,5
Praha 15	547387	2	2	1,5
Příbram	539911	2	2	2
Tábor	552046	2	2	0
Ústí Nad Labem	567892	2	2	2
Znojmo	593711	2	2	0

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat od Generálního finančního ředitelství

Z Tabulky 1 je patrné, že většina obcí uplatňovala místní koeficient v roce 2023 a 2024 ve stejné výši. K jeho zavedení došlo v Jihlavě, Orlové a Písku. Jablonec nad Nisou zavedl koeficient až v roce 2025. Jihlava tento svůj krok odůvodnila tím, že během 14 let, kdy koeficient neuplatnila, došlo ke kumulativní inflaci o 60 % (Magistrát města Jihlavy, 2024). Orlová a Písek tímto způsobem zareagovaly na snížení příjmů v rámci rozpočtového určení ostatních daní (Městský úřad Orlová, 2024; Měšťanová, 2023).

Zajímavá je meziroční změna 2024/2025, kdy z 35 obcí, které měly zavedený místní koeficient, došlo ke jeho snížení ve 22 případech. K největší plošné změně došlo u městských částí Praha 2-15. Jiné obce (Česká Lípa, Mladá Boleslav, Orlová, Tábor a Znojmo) místními koeficienty zatížily jednotlivá katastrální území nebo jednotlivé skupiny nemovitých věcí (např. ČTK, 2024). Zdůvodnění byla téměř totožná. Obce nechtěly navyšovat daňovou zátěž na své obyvatele (Městský úřad Orlová, 2024; Morávek, 2024). Opačným směrem se vydal Jablonec nad Nisou, který koeficient zavedl, a Opava, která koeficient navýšila (Statutární město Opava, 2025).

Tabulka 2: Místní koeficienty 2023-2025 pro části obcí

Název obce	Číslo obce	Část obce	Koeficient 2023	Koeficient 2024	Koeficient 2025
Cheb	554481	Část obce 1	0	4	0
Cheb	554481	Část obce 2	0	3	0
Liberec	556904	Část obce 1	0	0	5
Moravská Ostrava a Přívoz	545911	Část obce 1	0	1,7	0
Ústí nad Labem	567892	Část obce 1	0	0	5

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat od Generálního finančního ředitelství

Z Tabulky 2 vyplývá, že v Chebu, Liberci, Moravské Ostravě a Přívozu a Ústí nad Labem byly místní koeficienty uplatněny odlišně; co do výše a načasování. Cheb (3, resp. 4) a Moravská Ostrava a Přívoz (1,7) uplatňovaly koeficient jen v roce 2024. Liberec a Ústí nad Labem skokově zavedly koeficient z 0 na 5 v roce 2025. Obce stejně jako v případě plošného zavedení (Tabulka 1) zdůvodňovaly tuto změnu jako navýšení příjmů pro zajištění obslužnosti daných lokalit (Statutární město Ústí nad Labem, 2024; Strohmaierová, 2023).

Tabulka 3: Místní koeficienty 2023-2025 pro jednotlivá katastrální území

Název KÚ	Číslo KÚ	Koeficient 2023	Koeficient 2024	Koeficient 2025
Česká Lípa	621382	0	0	2
Orlová	712361	0	0	1,3
Tábor	764701	0	0	2
Zlín	635561	0	2,9	2

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat od Generálního finančního ředitelství

Z Tabulky 3 vyplývá, že Orlová je jednou z obcí v České republice, která s místním koeficientem aktivně pracuje. Po zrušení koeficientu pro obce v roce 2024 byl v roce 2025 zaveden místní koeficient pro katastrální území (Městský úřad Orlová, 2024). Ke změně došlo také ve Zlíně, který nejprve místní koeficient zavedl ve výši 2,9 a v roce 2025 ho snížil na 2,0 (Statutární město Zlín, 2024a).

Problematika koeficientů je mnohem obsáhlejší. My jsme v rámci tohoto článku vycházeli z dat poskytnutých od Generálního finančního ředitelství. Obec ale také může *obecně závaznou vyhláškou koeficient podle odstavce 4* (koeficient

dle počtu obyvatel, kterým se násobí základní sazba daně; pozn. autorů)¹ zvýšit o jednu kategorii podle členění koeficientů pro všechny zdanitelné stavby zařazené ve skupině obytných budov a všechny zdanitelné jednotky zařazené ve skupině ostatních zdanitelných jednotek na území jednotlivého katastrálního území, jednotlivého městského obvodu nebo jednotlivé městské části. Koeficient 4,5 lze takto zvýšit na koeficient 5,0. (§ 11, odst. 5, zákona o dani z nemovitých věcí)

Pro doplnění uvádíme, že např. obec Orlová uplatňovala v rámci jednotlivých katastrálních území (Lazy, Orlová, Poruba a Horní Lutyně) rozdílné koeficienty v rozpětí 1,4-2,5. Konkrétní hodnoty jsou uvedeny v Obecně závazné vyhlášce města Orlová o stanovení koeficientů pro výpočet daně z nemovitých věcí (účinnost od 1. 1. 2024), která je uložena ve Sbírce právních předpisů územních samosprávných celků a některých správních úřadů.

Tabulka 4: Četnost uplatnění místního koeficientu pro skupiny

Skupina	Počet obcí	Procentní vyjádření	Nejčastější hodnota
A, B, W	4	8,89 %	1
C	19	42,22 %	2
X	19	42,22 %	2
Y	23	51,11 %	2
F	7	15,56 %	2
Q	19	42,22 %	2
G	19	42,22 %	2
E	19	42,22 %	2
H, I	5	11,11 %	1
J, K	39	86,67 %	3
L, V	42	93,33 %	3
M, S	37	82,22 %	3
N, T	41	91,11 %	3
O, U	41	91,11 %	3
P	20	44,44 %	2
R, Z	5	11,11 %	1

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat od Generálního finančního ředitelství

¹ U pozemků se využívá obdobného ustanovení: *Obec může obecně závaznou vyhláškou koeficient podle odstavce 3 zvýšit o jednu kategorii podle členění koeficientů pro všechny pozemky podle odstavce 2 písm. c) na území jednotlivého katastrálního území nebo jednotlivého městského obvodu nebo jednotlivé městské části. Koeficient 4,5 lze takto zvýšit na koeficient 5,0. (§ 6 odst. 4, zákona o dani z nemovitých věcí)*

Z Tabulky 4 vyplývají následující zjištění:

- Mezi skupinami pozemků se nejčastěji uplatňoval místní koeficient ve skupině Y (ostatní zpevněné plochy pozemku), kde byl zaveden v 23 obcích, což odpovídá 51,11 % ze všech sledovaných obcí.
- Následují skupiny C (lesní pozemky), X (zemědělské zpevněné plochy pozemku), Q (jiné plochy), G (vybrané ostatní plochy) a E (zastavěné plochy a nádvoří), všechny se shodným zastoupením 42,22 % (19 obcí).
- Skupina F (stavební pozemky) byla upravena v 7 obcích (15,56 % z celkového počtu sledovaných obcí).
- Naopak nejméně zastoupeny byly skupiny A (vybrané zemědělské pozemky), B (trvalé travní porosty) a W (nevyužitelné ostatní plochy), ve všech třech případech se jednalo o 4 obce (pouze 8,89 %).
- U většiny těchto skupin se jako nejčastější hodnota místního koeficientu objevuje hodnota 2, s výjimkou skupin A, B a W, kde převládá koeficient 1.

Ve skupině staveb a jednotek byl místní koeficient nejčastěji aplikován:

- ve skupině L, V (garáže), kde se objevil v 42 obcích (93,33 % celkového vzorku),
- skupiny N, T (stavby a jednotky pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě a energetice) a O, U (stavby a jednotky pro ostatní druhy podnikání) byly zastoupeny v 91,11 % případech (41 obcí),
- zdanění podnikání v zemědělství, lesním a vodním hospodářství (M, S) bylo upraveno ve 37 obcích (82,22 %),
- skupiny J, K (rekreační budovy) byly zastoupeny v 39 obcích (86,67 %),
- skupina P (ostatní zdanitelné stavby) ve 20 obcích (44,44 %),
- nejnižší zastoupení měly skupiny H, I (obytné budovy) a R, Z (ostatní zdanitelné jednotky) s výskytem v 5 obcích (11,11 %).

U většiny skupin staveb a jednotek převažuje jako nejčastěji aplikovaná hodnota koeficientu 3, s výjimkou skupin H, I a R, Z, kde převažuje koeficient 1, a skupiny P, kde je nejčastější koeficient 2.

4 DISKUSE A ZÁVĚRY

Cílem článku je zhodnotit, jak obce reagovaly na novelu při zavádění a upravování místních koeficientů pro celé území obce, pro jednotlivé části obcí, pro konkrétní katastrální území a pro skupiny nemovitých věcí v průběhu zdaňovacích období let 2023 až 2025. Konkrétně jsme se zaměřili na obce s více než 25.000 obyvateli.

Naše výsledky vycházely z hodnocení souhrnných dat, která jsme získali na základě dvou samostatných žádostí dle zákona o svobodném přístupu k informacím od Generálního finančního ředitelství České republiky. Výsledky ukazují, že výraznější proměny nastaly až mezi roky 2024 a 2025, kdy více než 60 % sledovaných obcí přistoupilo ke změně výše místního koeficientu. Zatímco v roce 2024 uplatnilo koeficient 2,0 celkem 30 obcí, v roce 2025 jej zachovalo pouze 12 obcí.

Nejčastěji se jednalo o snížení v souvislosti s úpravou základního koeficientu (například u městských částí Prahy, kde došlo ke snížení z hodnoty 2,0 na 1,5), případně o jeho odstranění tam, kde obce nově využily možnost zavést různé koeficienty pro skupiny nemovitostí. Například v Orlové, Znojmě, Mladé Boleslavi, České Lípě či Táboře, kde byl koeficient v roce 2024 stanoven na 2,0.

V některých městech naopak došlo k navýšení koeficientu nebo k jeho novému zavedení tam, kde to odpovídalo rozpočtovým potřebám obce – například v Opavě, kde byl koeficient zvýšen z 2,0 na 3,0 nebo v Jablonci nad Nisou, kde byl nově zaveden s hodnotou 2,0.

Jedním z nejvýznamnějších dopadů novely se stalo široké využití nové možnosti cíleného zdanění prostřednictvím místních koeficientů pro skupiny nemovitostí. Analýza ukázala, že obce s více než 25.000 obyvateli, které byly v rámci tohoto článku sledovány, velmi aktivně reagovaly na tento legislativní nástroj a začaly jej využívat k promyšlenému ovlivnění daňové zátěže různých typů nemovitostí.

V roce 2025 byly místní koeficienty nejčastěji zaváděny u skupin garáží (L, V), kde je stanovilo 93,33 % sledovaných obcí. Výrazné uplatnění měly také u staveb a jednotek pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě a energetice (N, T), a u ostatních druhů podnikání (O, U), kde je zavedlo shodně 91,11 % obcí. Rekreační stavby (J, K) byly zatíženy koeficientem v 86,67 % případů a

nemovitosti využívané pro zemědělství, lesní a vodní hospodářství (M, S) v 82,22 % sledovaných měst.

Naopak u obytných budov (H, I) byly koeficienty zavedeny jen v 11,11 % případů, u stavebních pozemků (F) v 15,56 %, u zemědělských pozemků (A, B, W) v 8,89 % a u ostatních zdanitelných jednotek (R, Z) v 11,11 %.

Tyto výsledky ukazují, že obce volily cílenou strategii, kdy vyšší daňové zatížení uplatňovaly především u nemovitostí s podnikatelským nebo rekreačním využitím, zatímco obytné nemovitosti a zemědělské pozemky byly zdaněny méně. Tento přístup odpovídá snaze o udržení sociální únosnosti daně při současném zajištění stabilních příjmů pro rozpočet obce. Přístup jednotlivých obcí ke strategii zavádění koeficientů se však výrazně lišil. Zatímco některá města (například Praha) volí jednotné nastavení koeficientů napříč městskými částmi a skupinami nemovitostí, jiná (například Mladá Boleslav, Trutnov) využívají vysokou variabilitu v nastavení s cílem zohlednit specifika svého území a daňové politiky.

Výsledky rovněž potvrdily, že zavedení možnosti cíleného zdanění pomohlo obcím reagovat na dopady vládního konsolidačního balíčku, který vedl ke snížení některých jiných daňových příjmů. Místní koeficienty se tak staly účinným nástrojem pro stabilizaci městských rozpočtů.

Důležitým zjištěním je také to, že místní koeficienty nejsou nástrojem, který by obce jednorázově nastavily a ponechaly beze změny. Naopak je patrné, že samosprávy s tímto nástrojem aktivně pracují a průběžně jej přizpůsobují aktuálním potřebám, ekonomické situaci i zpětné vazbě obyvatelstva. Cílem je přitom nacházet vyváženou úroveň daňového zatížení, která podpoří stabilitu příjmů obcí a zároveň nebude nadměrnou zátěží pro poplatníky.

AFILACE

Tento článek byl podpořen Interní grantovou agenturou Vysoké školy Sting, projekt č. 1/2025.

PODĚKOVÁNÍ

Autoři děkují oběma anonymním recenzentům za jejich hodnotné připomínky a doporučení.

PROHLÁŠENÍ

Tento článek je výstupem bakalářské práce *Zhodnocení novely zákona o dani z nemovitých věcí* autorky Elišky Chuchlíkové. Práce byla obhájena v roce 2025 na Vysoké škole Sting. Vedoucím práce byl Pavel Semerád.

POUŽITÉ ZDROJE

- [1] ČESKÁ TELEVIZE. *Kvůli balíčku přijdou obce až o sto miliard ročně, tvrdí jejich svaz* [online], 2023. [cit. 27.10.2025]. Dostupné z: <https://ct24.ceskatelevize.cz/clanek/regiony/kvuli-balicku-prijdou-obce-az-o-sto-miliard-rocne-tvrdi-jejich-svaz-343739>.
- [2] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Územní jednotky* [online], 2024. [cit. 27.10.2025]. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/uzemni-jednotky?pocet=10&start=0&podskupiny=341&razeni=-datumVydani>.
- [3] ČTK. *Česká Lípa schválila novou vyhlášku, daň z nemovitosti se příští rok nezvýší. Erár přijde o milion* [online], 2024. [cit. 27.10.2025]. Dostupné z: <https://genus.cz/regiony/ceskolipsko/ceska-lipa-schvalila-novou-vyhlasku-dan-z-nemovitosti-se-pristi-rok-nezvysi-erar-prijde-o-milion-n700102.htm>.
- [4] GENERÁLNÍ FINANČNÍ ŘEDITELSTVÍ. *Poskytnutí seznamu obcí uplatňujících místní koeficienty 2023, 2024* (žádost ze dne 17. 11. 2024). č. j. 72646/24/7700-00124-202098.
- [5] GENERÁLNÍ FINANČNÍ ŘEDITELSTVÍ. *Poskytnutí seznamu obcí uplatňujících místní koeficienty pro rok 2025* (žádost ze dne 13. 2. 2025). č. j. 9187/25/7700-00124-202098.
- [6] CHUCHLÍKOVÁ, E. *Zhodnocení novely zákona o dani z nemovitých věcí*. Brno: Vysoká škola Sting, o.p.s., 2025, 70 s.
- [7] KOUBOVSKÝ, P. *Zákon o dani z nemovitých věcí: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2022. ISBN 978-80-7676-500-9.
- [8] KUKALOVÁ, G., MORAVEC, L., WEBER, K. a PFEIFEROVÁ, D. *Potenciál daně z nemovitých věcí* [online]. 2022 [cit. 27.10.2025]. Dostupné z: <https://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6831291>.

- [9] MAGISTRÁT MĚSTA JIHLAVY. *Návrh na schválení obecně závazné vyhlášky o stanovení koeficientů pro výpočet daně z nemovitých věcí* [online], 2024. [cit. 27.10.2025]. Dostupné z: https://extranet.jihlava-city.cz/zastupitelstvo/2024/zm13/navrh-usneseni/navrh-usneseni_107957.html.
- [10] MĚSTSKÝ ÚŘAD ORLOVÁ. *Změny v dani z nemovitostí* [online]. Orlová: Městský úřad Orlová, 2024. [cit. 27.10.2025]. Dostupné z: <https://www.mesto-orlova.cz/cz/zpravodajstvi/aktuality/43153-zmeny-v-dani-z-nemovitosti.html>.
- [11] MĚŠŤANOVÁ, P. *Daň z nemovitosti se v Písku po mnoha letech zvýší* [online]. 2023. [cit. 27.10.2025]. Dostupné z: <https://www.mesto-pisek.cz/dan-z-nemovitosti-se-v-pisku-po-mnoha-letech-zvysi/d-52469>.
- [12] MÍČA, L., OTAVOVÁ, M. a GRÁSGRUBER, M. Dopad pandemie Covid-19 na rozpočty obcí v mikroregionu Šternberk. *Acta Sting*, 2024. 13(1): 47-66. Dostupné z: https://1083d3b08f.clvaw-cdnwnd.com/2fca4ad522b38b04c8a13c19d47b40dc/200000882-eeb53eeb55/acta1_2024_web3.pdf?ph=1083d3b08f.
- [13] MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY. *PŘEHLEDNĚ: Které změny přinese rok 2024 nejen pro občany* [online], 2023. [cit. 27.10.2025]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/ministerstvo/media/tiskove-zpravy/2023/prehledne-ktre-zmeny-prinese-rok-2024-nejen-pro-o-54178>.
- [14] MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY. *Inflační koeficient pro daň z nemovitých věcí zůstává beze změny* [online], 2025. [cit. 22.12.2025]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/dane-a-ucetnictvi/dane/danova-a-celni-legislativa/2025/inflacni-koeficient-pro-dan-z-nemovitych-veci-zust-60409>.
- [15] MORÁVEK, D. *Praha změní daň z nemovitosti: Ve kterých částech se zvýší a ve kterých sníží* [online]. 2024. [cit. 27.10.2025]. Dostupné z: <https://www.podnikatel.cz/clanky/praha-zmeni-dan-z-nemovitosti-ve-kterych-castech-se-zvysi-a-ve-kterych-snizi/>.
- [16] Obecně závazná vyhláška města Orlová o stanovení koeficientů pro výpočet daně z nemovitých věcí [online], 2024. [cit. 22.12.2025]. Dostupné z: <https://sbirkapp.gov.cz/detail/SPPJJBW4SKAAX6SC>.

- [17] PETRÁŠKOVÁ, M. *Jablonečtí se zlobí kvůli vyšší dani z nemovitosti. Město navýšení hájí* [online], Liberecká Drbna, 2025. [cit. 27.10.2025]. Dostupné z: <https://liberecka.drba.cz/zpravy/spolecnost/39205-jablonecti-se-zlobi-kvuli-vyssi-dani-z-nemovitosti-mesto-navyseni-haji.html>.
- [18] PÁL, A. a RADVAN, M. *A Critical Review of the 2024 Czech Property Tax Amendments*. *Studia Iuridica Cassoviensia*, 2025, 13(1): 149-165. Dostupné z: <https://doi.org/10.33542/SIC2025-1-11>.
- [19] STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA. *Proč výrazně vzrostla daň z nemovitosti?* [online]. 2025. [cit. 27.10.2025]. Dostupné z: <https://www.opava-city.cz/cz/nabidka-temat/media/tiskove-zpravy/proc-vyrazne-vzrostla-dan-z-nemovitosti.html>.
- [20] STATUTÁRNÍ MĚSTO ÚSTÍ NAD LABEM. *Zastupitelé schválili vyšší daňový koeficient pro vybrané nemovité věci* [online]. 2024. [cit. 27.10.2025]. Dostupné z: <https://www.usti.cz/cz/uredni-portal/seznamy-zprav/aktualni-informace/zastupitele-schvalili-vyssi-danovy-koeficient-pro-vybrane-nemovite-veci.html>.
- [21] STATUTÁRNÍ MĚSTO ZLÍN. *Město Zlín optimalizuje příjmy, aby mělo finanční prostředky pro další rozvoj* [online], 2024a. [cit. 27.10.2025]. Dostupné z: <https://www.zlin.eu/tiskove-zpravy/mesto-zlin-optimalizuje-prijmy-aby-melo-financni-prostredky-pro-dalsi-rozvoj-65d8>.
- [22] STATUTÁRNÍ MĚSTO ZLÍN. *Vedení města Zlína ještě výrazněji sníží daňovou zátěž občanů* [online], 2024b. [cit. 27.10.2025]. Dostupné z: <https://www.zlin.eu/tiskove-zpravy/vedeni-mesta-zlina-jeste-vyrazneji-snizi-danovou-zatez-obcanu-66e1>.
- [23] STROHMAIEROVÁ, A. *Cheb zvedne daň z nemovitostí u průmyslových zón a na Svatém Kříži* [online]. Český rozhlas, 2023. [cit. 27.10.2025]. Dostupné z: <https://vary.rozhlas.cz/cheb-zvedne-dan-z-nemovitosti-u-prumyslovych-zon-a-na-svatem-krizi-9084446>.
- [24] SVAZ MĚST A OBCÍ ČESKÉ REPUBLIKY. *Vláda snižuje investiční možnosti obcí o 100 mld. Kč – náraz do finanční zdi bude rychlý*, [online], 2023. [cit. 27.10.2025]. Dostupné z: <https://www.smocr.cz/cs/media/a/vlada->

snizuje-investicni-moznosti-obci-o-100-mld-kc-%E2%80%93-naraz-do-financni-zdi-bude-rychly.

[25] Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.

AUTOR

Bc. Eliška Chuchlíková, DiS., Centrum účetnictví a daní, Vysoká škola Sting, o.p.s., Technická 2998/19, 616 00 Brno, e-mail: 19073@mail.newton.cz.

Ing. et Ing. Pavel Semerád, Ph.D., MBA, Centrum účetnictví a daní, Vysoká škola Sting, o.p.s., Technická 2998/19, 616 00 Brno, e-mail: pavel.semerad@sting.cz.

AUTHOR

Bc. Eliška Chuchlíková, DiS., Department of Accounting and Taxes, Sting University, Technická 2998/19, 616 00 Brno, Czech Republic, email: 19073@mail.newton.cz.

Ing. et Ing. Pavel Semerád, Ph.D., MBA, Department of Accounting and Taxes, Sting University, Technická 2998/19, 616 00 Brno, email: pavel.semerad@sting.cz.