



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Jitky Zavřelové a soudců Jana Kratochvíla a Tomáše Foltase, v právní věci žalobkyně: **HS LINE, s.r.o.**, se sídlem Karlovarská 147/22, Cheb, zastoupená Mgr. Liborem Duškem, advokátem se sídlem K Nemocnici 2375/2a, Cheb, proti žalovanému: **Odvolací finanční ředitelství**, se sídlem Masarykova 427/31, Brno, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 20. 11. 2024, čj. 35437/24/5100-00460-804325, o kasační stížnosti žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 26. 8. 2025, čj. 57 Af 2/2025-86,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **se z a m í t á .**
- II. Žalobkyně **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalovanému **se** náhrada nákladů řízení **n e p ř i z n á v á .**

O d ů v o d n ě n í :

I. Vymezení věci

[1] Zastupitelstvo města Chebu podle § 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 (dále „zákon o dani z nemovitých věcí“), vydalo 25. 9. 2023 s účinností od 1. 1. 2024 obecně závaznou vyhlášku č. 7/2023 o stanovení koeficientů pro výpočet daně z nemovitých věcí (dále „obecně závazná vyhláška“) pro rok 2024. V ní stanovilo pro všechny nemovité věci na území celého města, vyjma uvedených lokalit, místní koeficient, jímž se násobí sazba daně z nemovitých věcí (dále „koeficient“), ve výši 2,0. V lokalitě Průmyslového parku Podhrad Jih, území Svatý Kříž, Průmyslový park

u hřbitova, průmyslové území naproti Průmyslovému parku Cheb I (dále souhrnně „lokalita 1“) byl stanoven koeficient 3,0. V lokalitě Průmyslového parku Cheb I a Průmyslového parku Cheb II (dále souhrnně „lokalita 2“) byl stanoven koeficient 4,0. Jednotlivé lokality byly vymezeny pomocí parcelních čísel. Nemovitosti žalobkyně byly zahrnuty v lokalitě 2, tj. s koeficientem 4,0.

[2] Finanční úřad pro Karlovarský kraj (dále „správce daně“) vydal 22. 4. 2024 platební výměr čj. 295711/24/2403-00460-402155 (dále „platební výměr“), kterým žalobkyni podle obecně závazné vyhlášky vyměřil daň z nemovitých věcí za rok 2024 v celkové výši 610 454 Kč. Proti tomuto rozhodnutí podala žalobkyně odvolání. Namítla, že v lokalitě 1 a na území Švédského vrchu, pro které byl stanoven nejnižší koeficient, sídlí její konkurenční společnosti, které byly obecně závaznou vyhláškou neodůvodněně zvýhodněny. Žalovaný, s odůvodněním, že není oprávněn se zabývat zákonností obecně závazné vyhlášky, v záhlaví uvedeným rozhodnutím odvolání zamítl a platební výměr potvrdil.

II. Rozsudek krajského soudu

[3] Proti rozhodnutí žalovaného podala žalobkyně žalobu, kterou Krajský soud v Plzni v záhlaví uvedeným rozsudkem zamítl.

[4] Krajský soud vycházel z tzv. čtyřkrokového testu přezkumu obecně závazných vyhlášek, přičemž vycházel především z nálezu Ústavního soudu z 18. 7. 2023, sp. zn. Pl. ÚS 24/23, č. 238/2023 Sb. (dále „nález Řepov“). Podle tohoto nálezu soud při posouzení třetího kroku zkoumá, zda obec flagrantně nezneužila zákonem svěřenou pravomoc a působnost při přijímání obecně závazné vyhlášky. Zaměřuje se na to, jestli a) obec přijetím obecně závazné vyhlášky nesledovala účel, který nebyl zákonem aprobován; b) neopomenula relevantní úvahy při jejím přijímání; či c) naopak nepřihlížela k nerelevantním úvahám. Soud by také měl posoudit všechny individuální okolnosti případu včetně toho, zda obec zařazením některé nemovitosti do textu vyhlášky nejednala libovolně či diskriminačně (body 41 a 65 nálezu Řepov). Při přezkumu daňových předpisů jsou soudy zdrženlivější, což platí i pro přezkum koeficientu pro stanovení daně z nemovitých věcí.

[5] Následně krajský soud shrnul, že obec při přijetí obecně závazné vyhlášky vycházela ze skutečností, že lokality se zvýšeným koeficientem vyžadují zvýšené výdaje města, s to na: a) zajištění úklidu a údržby komunikací vzhledem k jejich zvýšenému zatížení dopravou snižující jejich životnost; a b) na městskou hromadnou dopravu, veřejné osvětlení, potlačování sociálně patologických jevů, provoz kanalizačního řádu na odvod srážkových vod a s tím souvisejících retenčních nádrží. V lokalitě 1 byl přijat nižší koeficient, neboť v ní došlo ze strany soukromých subjektů k investicím do revitalizace brownfieldů, která nebyla ke dni zpracování obecně závazné vyhlášky dokončena a neumožňovala tak vlastníkům nemovitých věcí dosažení optimálního ekonomického výnosu. Zároveň zde došlo k omezení dopravy v důsledku výstavby okružní křižovatky v době od 18. 4. 2023 do 13. 6. 2024. K lokalitě Švédského vrchu město uvedlo, že tamní zvýšení negativních externalit nastalo až koncem roku 2023 a z toho důvodu nemohlo být promítnuto do obecně závazné vyhlášky. Oblast je navíc součástí intravilánu města, a nikoliv průmyslovou zónou.

pokračování

[6] Krajský soud se, pro účely posouzení žalobní námitky porušení rovného zacházení a zákazu diskriminace, zabýval otázkou, zda žalobkyně označené konkurenční společnosti provozující rovněž nákladní dopravu [dvě v lokalitě Švédského vrchu s koeficientem 2,0) a jedna v lokalitě 1 s koeficientem 3,0)] představují srovnatelné případy. Dospěl k závěru, že pro posouzení srovnatelnosti bylo nezbytné porovnat veškerá kritéria stanovená městem pro určení koeficientu. Jelikož žalobkyně aplikaci jiných kritérií nezpochybnila, krajský soud pro posouzení žaloby žádná jiná kritéria nepovažoval za relevantní. Krajský soud shledal žalobu jako nedůvodnou, jelikož žalobní argumentace směřovala mimo relevantní skutečnosti, které by byly s to založit pochybnosti o diskriminaci žalobkyně. Krajský soud uvedl, že žalobkyně nezpochybňovala nesprávnost zařazení nemovitostí do průmyslových celků. Namítala pouze nesprávnost srovnání jednotlivých nemovitostí; pouze tuto otázku proto krajský soud dále posuzoval.

[7] Ve vztahu ke konkurenčním subjektům v lokalitě Švédského vrchu krajský soud uvedl, že město racionálně objasnilo důvody, pro něž tyto nemovitosti zvýšeným koeficientem nezatížilo. Konkrétně uvedlo, že jde o území mimo průmyslové parky a zóny a že obecně závazná vyhláška cílila na průmyslové zóny bez rozdílu činnosti, kterou v nich jednotlivé společnosti realizují, což odůvodnilo jejich negativními dopady. Ačkoli je toto zdůvodnění dle krajského soudu obecné, obстоjí, neboť je obecně známo, že obyvatelé žijící v blízkosti průmyslových areálů bývají vystaveni nadměrnému zatížení hlukem, vibracemi, prašností a emisemi, což jednak negativně působí na jejich zdraví a jednak způsobuje poškození jejich domů, jakož i veřejné infrastruktury (vozovek a chodníků). Zvýšenou zátěž představuje rovněž každodenní dojíždění zaměstnanců těchto areálů, které klade vysoké nároky na technickou infrastrukturu obce. Navíc je část města tvořena městskou památkovou rezervací a dotčené lokality se nacházejí v ochranném pásmu přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Františkovy Lázně, tudíž jde o území zasluhující zvlášť intenzivní ochranu. Pokud tedy město vyhodnotilo, že podstatnou příčinou uvedených negativních dopadů jsou průmyslové areály nacházející se na okraji jeho území, nejde podle krajského soudu o závěr zjevně nedůvodný. Krajský soud dále zopakoval, že lokalitu Švédský vrch město do území se zvýšeným koeficientem nezařadilo, protože není součástí žádné průmyslové zóny a je součástí intravilánu města. Město rovněž uvedlo, že tamní dopravci nepůsobí obdobné zatížení nákladní dopravou, jako by tomu bylo v případě jejich situování v průmyslové zóně; intenzita dopravy totiž nedosahuje intenzity srovnatelné s průmyslovými parky na okraji města. Krajský soud uzavřel, že žalobkyně tento důvod nezpochybnila, a proto nelze konkurenty ze Švédského vrchu považovat za srovnatelné případy.

[8] U společnosti sídlící v lokalitě 1 krajský soud uvedl, že nebylo sporu o tom, že její nemovitosti jsou stejně jako nemovitosti žalobkyně součástí průmyslových parků na území města. Město však dostatečně vysvětlilo, proč lokalitu 1 v souladu s nastavenými kritérii zařadilo do oblasti s koeficientem 3,0. Konkrétně poukázalo na omezení dopravy z důvodu výstavby okružní křižovatky, čímž dle krajského soudu logicky došlo ke snížení míry zátěže komunikací a dalších negativních externalit souvisejících s dopravou. Proti těmto závěrům žalobkyně v žalobě vůbec nebrojila. Krajský soud postrádal jakékoli konkrétní údaje v žalobním tvrzení, že „výstavba okružní křižovatky zatěžovala též některé vozy žalobkyně“. Žalobní tvrzení o dopravním omezení, které nastalo až po vydání obecně

závazné vyhlášky (v Pražské ulici od dubna 2024), nemohlo být bez dalšího důvodem její nezákonnosti vzhledem k časovému ukotvení dopravního omezení.

[9] Krajský soud dále uvedl, že žalobkyně netvrdila nic konkrétního k tomu, zda a v jaké míře ona sama i dopravci působící na Švédském vrchu a v lokalitě 1 zatěžují provozem nákladní dopravy životní prostředí a komunikace, ani jakým způsobem tímto vznikají městu náklady na úklid a údržbu. Nezpochybnila ani kritérium výdajů města na komunální služby (údržba veřejné zeleně, dopravní obslužnost, veřejné osvětlení, potlačování kriminality apod.). Dle krajského soudu žalobkyně netvrdila žádné konkrétní skutečnosti, na jejichž základě by bylo možno porovnat její situaci se situací namítaných konkurentů. Neprokázala tedy, že se nachází ve srovnatelné situaci s konkurenčními společnostmi. Krajský soud konstatoval, že k závěru o srovnatelnosti nepostačuje pouhá skutečnost, že všechny porovnávané společnosti disponují živnostenským oprávněním ke shodné činnosti (nákladní dopravě). V místní působnosti obecně závazné vyhlášky mohou podnikat ve stejném oboru různé subjekty, aniž budou původci srovnatelné zátěže sdíleného prostoru a srovnatelně odčerpávat komunální služby.

[10] Tvrzení žalobkyně, že konkurenční společnosti ze Švédského vrchu a lokality 1 zatěžují identické veřejné dopravní komunikace jako žalobkyně, krajský soud jednak označil za příliš obecná a jednak uvedl, že podle umístění dotčených nemovitostí se to ani nejeví jako zřejmé. Zdůraznil, že zátěž komunikací nebyla jediným důvodem regulace průmyslových parků v obecně závazné vyhlášce. Poukaz žalobkyně na to, že konkurenční společnosti ze Švédského vrchu a lokality 1 leží u stejných páteřních komunikací a ve stejné vzdálenosti od obou městských obchvatů jako žalobkyně, dle krajského soudu nepředstavuje konkrétní (určité) skutkové tvrzení, ohledně kterého by soud mohl přijmout skutková zjištění. Žalobkyně ani nevysvětlila, proč by vzdálenost od páteřních komunikací, centra města a obou městských obchvatů měla mít vliv na kritéria koeficientu stanovená městem při přijetí obecně závazné vyhlášky, resp. jaký konkrétní vliv by to měl být. Nešlo totiž o kritérium, které bylo při přijetí obecně závazné vyhlášky městem aplikováno. Za příliš obecné krajský soud označil jak tvrzení, že konkurenční společnosti v lokalitě Švédského vrchu působí u totožné infrastruktury a generují obdobný typ dopravní zátěže, tak i tvrzení, že spíše než dlouholetí provozovatelé autodopravy mohou městské komunikace významněji zatěžovat „nové“ podnikatelské subjekty na Průmyslovém parku I či obchodní řetězce v centru města nebo velké průmyslové areály v nové průmyslové zóně. Nadto, ani dopravní zátěž nebyla jediným kritériem pro stanovení koeficientu.

[11] Krajský soud uzavřel, že jelikož žalobkyně neprokázala srovnatelné postavení s konkurenčními společnostmi, nemohl dospět k závěru o její diskriminaci či nerovném zacházení s ní. Město poskytlo racionální důvody, proč stanovilo vyšší koeficient pro průmyslové parky a proč některým snížilo zvýšený koeficient. Soud toto zdůvodnění města akceptoval, čímž rovněž vyloučil namítanou libovůli města při přijímání obecně závazné vyhlášky.

pokračování

III. Obsah kasační stížnosti a vyjádření žalovaného

III.A Kasační stížnost

[12] Žalobkyně (dále „stěžovatelka“) podala proti rozsudku krajského soudu kasační stížnost. Navrhla, aby Nejvyšší správní soud zrušil napadený rozsudek a věc vrátil krajskému soudu k dalšímu řízení.

[13] Napadený rozsudek považuje za nepřezkoumatelný, neboť se krajský soud nevypořádal s jejími podstatnými žalobními námitkami. Konkrétně namítla, že krajský soud v bodu 32 [pozn. NSS: správně jde o bod 35] mylně uvedl, že stěžovatelka netvrdila nesprávné zařazení svých nemovitostí do sporné průmyslové lokality. To je ale v rozporu jak s obsahem žaloby, tak s argumentací uplatněnou v průběhu řízení. Stěžovatelka totiž od počátku brojila proti nesprávnému přiřazení svých nemovitostí k nové průmyslové zóně. K tomu poukázala na bod 3 na str. 15 žaloby, kde uvedla, že oproti jiným obřím areálům v nové průmyslové zóně stěžovatelka pravděpodobně nijak nezpůsobuje městem akcentované negativní externality. Napadený rozsudek je proto vnitřně rozporný a postrádá logickou strukturu, což znemožňuje posouzení jeho zákonnosti.

[14] Krajskému soudu dále vytýká, že nekriticky převzal dodatečnou argumentaci města Cheb, zejména označení vymezených území jako „Lokalita 1“ a „Lokalita 2“. Takto doplněné odůvodnění navíc nebylo v souladu s obsahem obecně závazné vyhlášky. Namítla též, že krajský soud odmítl provést jí navržené důkazy.

[15] Dále namítla nezákonnost napadeného rozsudku spočívající v tom, že krajský soud restriktivně vyložil a přepjatě aplikoval čtyřkrokový test přezkumu obecně závazné vyhlášky. Stěžovatelka namítla, že rozdělení nemovitostí do zón s odlišnými koeficienty bylo provedeno nahodile podle geografické blízkosti, a to jednotlivě na základě parcelních čísel a katastrálních území, nikoli jako území jasně vymezených průmyslových areálů. Zároveň od počátku tvrdí, že její nemovitosti tvoří součást historicky vzniklé průmyslové oblasti a stejně jako její podnikání mají zcela odlišný charakter a historii než nová průmyslová zóna. Přiřazení jejího průmyslového provozu a jejích nemovitostí k nové průmyslové zóně pouze s ohledem na geografickou blízkost proto považuje za neopodstatněné, a tedy nesprávné.

[16] Rozsudek krajského soudu považuje za nezákonný také v důsledku nesprávného výkladu rozložení důkazního břemene při přezkumu zákonnosti obecně závazné vyhlášky. Požadavek krajského soudu, aby stěžovatelka vyvrátila veškerá městem uplatněná kritéria, byl nepřiměřený. Krajský soud nezohlednil vývoj dodatečného odůvodnění ze strany města ani skutečnost, že stěžovatelka na nově uváděné důvody reagovala a usilovala o jejich zpochybnění. Soustředila se přitom na nejvýraznější rozdíly mezi stejnými podnikatelskými subjekty ve fakticky stejné průmyslové lokalitě. Rovněž se jednoznačně vymezovala proti celkovému přístupu města tím, že vyjádřila nesouhlas se všemi kritérii a navrhovala, aby krajský soud, bude-li považovat za potřebné, doplnil dokazování stran neexistence tvrzených negativních externalit. Svým postupem se však krajský soud bezdůvodně vyhnul posouzení tvrzené diskriminace ve vztahu ke konkrétním společnostem a v konečném důsledku odepřel věcný přezkum proporcionality zásahu do práv stěžovatelky.

III.B Vyjádření žalovaného

[17] Žalovaný navrhl zamítnutí kasační stížnosti. Napadený rozsudek považuje za přezkoumatelný a zákonný, jelikož krajský soud postupoval při aplikaci čtyřkrokového testu v souladu s judikaturou

[18] Pro účely třetího kroku dle žalovaného stěžovatelka nepředložila žádné skutečnosti svědčící o tom, že město použilo svou pravomoc k jinému než zákonem zamýšlenému účelu. Obsah obecně závazné vyhlášky není ani zjevně nerozumný. Stěžovatelka své tvrzení o „restriktivním výkladu“ zakládá na představě, že krajský soud měl zkoumat věcnou přiměřenost a dopady obecně závazné vyhlášky do sféry samotné stěžovatelky. Proporcionalita koeficientu však není kritériem přezkumu v individuálním daňovém řízení.

[19] K argumentaci stěžovatelky o údajné nahodilosti zatížení jejích nemovitostí dle geografické blízkosti žalovaný uvedl, že vymezení území pomocí parcelních čísel je postup, který zákon výslovně umožňuje. Za problematické žalovaný nepovažuje ani to, že krajský soud při posouzení zákonnosti obecně závazné vyhlášky vyšel též z vysvětlení města. Dodatečné objasnění, z jakých urbanistických a funkčních úvah vycházel návrh obecně závazné vyhlášky, není nezákonné a nijak nezasahuje do její platnosti ani účinnosti. Smyslem takového vysvětlení není nahrazovat vůli zastupitelstva, ale pouze popsat důvody, které byly pro obec relevantní. Podstatné je, že obecně závazná vyhláška sama vymezuje území jasně a určitě a je zcela zřejmé, na které pozemky dopadá. Tvrzení stěžovatelky, že její pozemky mají jiný charakter nebo historii než pozemky v okolí, není právně významné. Koeficient se uplatňuje vůči nemovitým věcem, nikoli vůči typu podnikání či subjektivním ekonomickým charakteristikám poplatníků. Stěžovatelkou namítaná libovůle města byla vyvrácena racionálním odůvodněním a město zvoleným řešením efektivně zohlednilo nerovné zatížení společného prostoru a sdílené infrastruktury a sledovalo zákonem aprobovaný účel.

[20] Dále žalovaný uvedl, že závěry napadeného rozsudku nepovažuje za vnitřně rozporné. Krajský soud postupoval v souladu se závěry nálezu Řepov. Dostatečně se zabýval tím, zda obec vymezila jednotlivá území určitým a předvídatelným způsobem a zda pozemky stěžovatelky do tohoto územního celku spadají. Stěžovatelka nepředložila žádné tvrzení či důkaz, který by svědčil o tom, že její pozemky byly zahrnuty omylem, libovolně nebo diskriminačně, případně že jiné pozemky měly být do stejného územního celku zahrnuty, ale nebyly. Odlišnosti, které stěžovatelka zdůrazňovala, nejsou z hlediska § 12 zákona o dani z nemovitých věcí rozhodné.

[21] Podle žalovaného krajský soud neuvedl, že stěžovatelka by mohla být úspěšná jen pokud vyvrátí všechna městem stanovená a užitá kritéria. Toliko poukázal na to, že pro závěr o srovnatelnosti s jinými subjekty zatíženými nižším koeficientem je nezbytné, aby stěžovatelka svá tvrzení podložila ve vztahu ke všem relevantním kritériím, v nichž město shledalo odlišnost.

[22] Dodatečné odůvodnění obecně závazné vyhlášky dle žalovaného nepředstavuje nezákonný postup města ani krajského soudu. Krajský soud proto správně posuzoval, zda stěžovatelka unesla břemeno tvrzení a důkazní břemeno ohledně chybného zařazení jejích pozemků, a dospěl ke správnému závěru, že se tak nestalo.

pokračování

[23] Krajský soud nepochybil tím, že nehodnotil tvrzení stěžovatelky uvedená až v replice, která představovala nová fakta týkající se povahy její dopravy, počtu zaměstnanců, míry prašnosti či hluku. Nešlo totiž o rozvinutí žalobních tvrzení, a proto k nim nebylo možné přihlížet. Ani důkazní návrhy směřující k prokazování opožděně tvrzených negativních externalit prašnosti a hlučnosti nemohl krajský soud provést. Stěžovatelka předložila tyto informace jako příklad obecných externalit typických pro velké logistické a skladovací komplexy, nikoli jako nové právní skutečnosti, které by měnily obsah vyhlášky.

IV. Posouzení Nejvyšším správním soudem

[24] Kasační stížnost není důvodná.

[25] Podstatou nyní projednávané věci je to, že město Cheb pro zdaňovací období kalendářního roku 2024 (§ 12c zákona o dani z nemovitých věcí) obecně závaznou vyhláškou podle § 12 odst. 1 písm. b) uvedeného zákona stanovilo pro nemovité věci na různých částech svého území různé koeficienty. Konkrétně na části území, kam spadá i Švédský vrch, ve výši 2,0, na části území, kam spadá i lokalita 1 ve výši 3,0 a na části území, kam spadají některé pozemky stěžovatelky, tj. lokalita 2, ve výši 4,0.

[26] Nejvyšší správní soud předně poukazuje na skutečnost, že v podstatě shodným případem, a to jak skutkově, tak především právně, se zabýval v nedávném rozsudku ze 14. 8. 2026, čj. 7 Afs 232/2025-41. V uvedené věci šlo o stejnou obecně závaznou vyhlášku města Cheb (tj. na rok 2024), přičemž žalobkyní a stěžovatelkou byla společnost sousedící s nynější stěžovatelkou, a tedy rovněž v rámci lokality 2 zatížená koeficientem 4,0. Jak tehdejší, tak nynější stěžovatelku zastupoval (zastupuje) v soudních řízeních stejný zástupce, pročez obě žaloby a v podstatných rysech i obě kasační stížnosti byly v zásadě shodné. Nejvyšší správní soud neshledal důvod pro odlišné posouzení nyní projednávané věci, a proto z úvah a závěrů rozsudku čj. 7 Afs 232/2025-41 dále vychází, a v podrobnostech na něj odkazuje.

IV.A Námitky nepřezkoumatelnosti rozsudku krajského soudu

[27] Nejvyšší správní soud se nejprve zabýval namítanou nepřezkoumatelností rozsudku krajského soudu. O tom si ostatně musí učinit úsudek i bez uplatněné námítky (§ 109 odst. 4 s. ř. s.).

[28] Podle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu musí být nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů vykládána ve svém skutečném smyslu, tj. jako nemožnost přezkoumat určité rozhodnutí pro nemožnost zjistit v něm jeho obsah nebo důvody, pro které bylo vydáno (usnesení rozšířeného senátu NSS z 19. 2. 2008, čj. 7 Afs 212/2006-74). Zrušení rozsudků krajských soudů (městského soudu) pro nepřezkoumatelnost připadá v úvahu pouze tehdy, není-li z odůvodnění rozhodnutí vůbec patrné, jak soud hodnotil podstatné důvody či skutečnosti uplatněné v rámci žalobních (návrhových) bodů. Naopak nelze považovat za nepřezkoumatelné takové rozhodnutí krajského (městského) soudu, z jehož odůvodnění lze (byť i zohledněním celkového kontextu důvodů uvedených v odůvodnění) seznat, jaký názor krajský (městský) soud zaujal vůči důležitým skutkovým a právním otázkám podstatným pro rozhodnutí projednávané věci (usnesení rozšířeného

senátu NSS z 5. 12. 2017, čj. 2 As 196/2016-123, body 29-30). Nepřezkoumatelným pro nesrozumitelnost je pak takové rozhodnutí, které postrádá základní zákonné náležitosti, či jehož výrok je v rozporu s odůvodněním. V neposlední řadě se může jednat o takové rozhodnutí, jehož závěry jsou v příkrém rozporu se skutkovými zjištěními, nebo jehož odůvodnění je ve vztahu k výroku nejednoznačné (rozsudky NSS z 4. 12. 2003, čj. 2 Azs 47/2003-130, č. 244/2004 Sb. NSS, z 15. 5. 2026, čj. 8 Afs 164/2025-40, bod 9).

[29] K tomu je nicméně třeba dodat, že k rušení rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost je třeba přistupovat obezřetně. Není totiž porušením práva na spravedlivý proces, jestliže soud nebuduje vlastní závěry na podrobné opONENTUŘE (a vyvracení) jednotlivě vznesených námitek, jestliže proti nim staví vlastní ucelený argumentační systém, který logicky a v právu rozumně vyloží tak, že podpora správnosti jejich závěrů je sama o sobě dostatečná (nálezn ÚS z 12. 2. 2009, sp. zn. III. ÚS 989/08, nebo rozsudek NSS ze 4. 3. 2015, čj. 8 Afs 71/2012-161). Soud přitom není povinen zvlášť vypořádat každý dílčí podpůrný argument, jestliže jeho stanovisko k těmto argumentům jednoznačně vyplývá z celkových závěrů rozhodnutí; postačí, že se vypořádá s obsahem a smyslem žalobní argumentace a se všemi stěžejními námitkami (rozsudek NSS ze 17. 4. 2026, čj. 22 Afs 257/2025-71, bod 16).

[30] Stěžovatelka v kasační stížnosti namítla, že krajský soud opomenul vypořádat její podstatné námitky, konkrétně mylně uvedl, že stěžovatelka netvrdila nesprávné zařazení svých nemovitostí do sporné průmyslové lokality.

[31] Nejvyšší správní soud předně uvádí, že stěžovatelka (s výše uvedenou výjimkou, již se soud věnuje dále) nekonkretizovala žádné „podstatné námitky, jež podle ní krajský soud opomněl vypořádat. Ve stejné míře obecnosti (rozsudek NSS ze 13. 9. 2017, čj. 7 As 208/2017-20, bod 15, a další tam citovaná judikatura) proto Nejvyšší správní soud toliko konstatuje, že krajský soud se vypořádal se všemi stěžejními žalobními námitkami. Konkrétně se zabýval třetím krokem testu přezkumu obecně závazných vyhlášek, tedy otázkou, zda město Cheb nezneužilo zákonem svěřenou působnost (body 25 až 50). V jeho rámci posuzoval zákonem aprobovaný účel přijaté úpravy a důvody, které město vedly ke stanovení zvýšených koeficientů (body 24, 42 a 50), včetně tvrzených negativních externalit spojených s průmyslovými lokalitami (zejména body 30, 32, 38, 40 a 50). Zabýval se rovněž principem rovnosti a zákazem diskriminace (body 31, 35, 36 a 48), konkrétním srovnáním postavení stěžovatelky s jinými podnikatelskými subjekty (body 38 až 45, 47 a 48) i námitkou, že některé dopravně zatížené komunikace jsou ve vlastnictví Karlovarského kraje (bod 46). Krajský soud rovněž výslovně uvedl, proč nepovažoval za rozhodující individuální míru, v níž každý jednotlivý vlastník nemovitosti způsobuje jednotlivé negativní externality (body 29, 32, 34 a 38). Krajský soud se tak s podstatnými žalobními body (argumentací) stěžovatelky řádně a přezkoumatelně vypořádal. Současně nelze ani tvrdit, že odůvodnění napadeného rozsudku vykazuje vnitřní rozpory a nedostatek logické struktury.

[32] Z bodu 52 napadeného rozsudku plyne, že podle krajského soudu stěžovatelka včas, tj. v žalobě, neuplatnila žádný žalobní bod, jímž by namítla, že její nemovitosti nejsou součástí průmyslového parku (lokality 2), do něhož byly obecně závaznou vyhláškou zařazeny, protože jsou součástí staré průmyslové zóny, jež má zcela odlišný charakter. V návaznosti na to vyhodnotil argumentaci stěžovatelky vznesenou při jednání nikoli jako

pokračování

„pouhé“ rozvinutí včas uplatněných žalobních bodů, nýbrž jako žalobní body nově, a tedy nepřipustně uplatněné až po uplynutí žalobní lhůty (body 52 napadeného rozsudku).

[33] Stěžovatelka uvedené zpochybňuje odkazem na bod 3 na str. 15 žaloby, kde uvedla, že oproti jiným obřím areálům v nové průmyslové zóně stěžovatelka pravděpodobně nijak nezpůsobuje městem akcentované negativní externality. To však podle Nejvyššího správního soudu nepředstavuje argumentaci, jíž by namítala, že její nemovitosti nejsou (nemají být) součástí průmyslového parku (lokality 2), jelikož jsou součástí staré průmyslové zóny. Jinými slovy, v žalobě netvrdila, že by mělo být rozlišováno mezi tzv. starou a novou průmyslovou zónou, neboť každá z nich má jiný historický vývoj a jinou kvalitu. To stěžovatelka tvrdila až při jednání soudu. Z hlediska vymezení žalobních bodů (tj. rozsahu soudního přezkumu) jde o odlišnou argumentaci, jak vysvětlil již krajský soud. Ten se proto touto specifickou argumentací nemusel zabývat.

[34] Podle Nejvyššího správního soudu napadený rozsudek netrpí ani žádnou jinou vadou nepřezkoumatelnosti, ať již pro nesrozumitelnost či nedostatek důvodů, jak ji vykládá ustálená judikatura Nejvyššího správního soudu. Z rozsudku krajského soudu je jasné seznatelné, na základě kterých úvah soud dospěl ke svým závěrům, přičemž se neopomněl vypořádat s žádnou podstatnou žalobní námitkou (bod [31] výše).

IV.B Námitky nezákonnosti rozsudku krajského soudu

[35] Nejvyšší správní soud v rozsahu uplatněných kasačních námitek zkoumal, zda krajský soud správně posoudil zákonnost obecně závazné vyhlášky.

IV.B.1 Obec může vymezené lokality stanovit pomocí parcelních čísel

[36] V rámci první námítky se Nejvyšší správní soud zabýval otázkou, zda obec byla oprávněna vymezit zóny s odlišnými koeficienty podle parcelních čísel, namísto jejich stanovení na základě věcně vymezených územních celků.

[37] Touto otázkou se zabýval Ústavní soud v nálezu Řepov, kde v bodu 44 dovodil, že „[m]ožnost obcí zatížit vyšším zdaněním jen určité nemovitosti je rovněž naplněním ústavního principu samosprávy a subsidiarity politické moci (čl. 8 Ústavy). Jsou to totiž právě místní samosprávy, které – oproti „celostátnímu“ normotvůrci – mohou efektivně zajistit, aby výše zdanění nemovitostí skutečně odpovídala negativním externalitám, které jsou spojeny s nemovitostmi v konkrétním místě žití. Jinými slovy, možnost do jisté míry individualizovat výši daní z nemovitosti sleduje účel efektivně zohlednit nerovné zatížení společného prostoru a sdílené infrastruktury v obcích a městech. Takový cíl mohou lépe naplnit právě zástupci místních samospráv, kteří mají k místním poměrům blíže“. Podstatou citovaného nálezu bylo též vyřešení otázky, zda lze pojem „jednotlivá část obce“ ve smyslu § 12 zákona o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2023 [pozn. NSS: tento pojem byl součástí též znění účinného od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024, jež je rozhodné pro nyní projednávanou věc], vykládat tak, že zahrnuje i jednotlivé parcely, či zda musí být koeficient vždy vztažen k určitému územnímu celku. Ústavní soud v bodu 50 a násl. odmítl výklad, podle něhož by bylo nutné uvedené ustanovení aplikovat výlučně na ucelené části obce. Tím by totiž vyšší daňové zatížení mohla obec v konkrétním případě vztáhnout i na daňové subjekty, které se na negativních externalitách nijak nepodílejí, a naopak by se jí zde

nepodařilo zahrnout ty podnikatelské provozy, které se nacházejí mimo vymezenou oblast. Proto naopak přijal závěr, že prostřednictvím tohoto koeficientu lze upravit daňové zatížení i ve vztahu k jednotlivě vymezeným nemovitostem, resp. parcelám.

[38] Na základě těchto závěrů Nejvyšší správní soud konstatuje, že námitka stěžovatelky není důvodná. Obec byla oprávněna k přijetí obecně závazné vyhlášky ve vztahu k jednotlivým nemovitostem, jak ostatně krajský soud rovněž na základě závěrů nálezu Řepov dovodil v bodu 44 rozsudku.

IV.B.2 Obec může rozdílnou výši koeficientů daně z nemovitých věcí obhájit i v rámci soudního řízení

[39] Nejvyšší správní soud se dále zabýval námitkou dodatečně doplněné argumentace obce. Touto argumentací se podle stěžovatelky obec snažila dodatečně vysvětlit logiku vymezení jednotlivých celků ve vyhlášce, přičemž toto vysvětlení podle ní nekorespondovalo s jejím skutečným obsahem.

[40] V tomto ohledu je předně třeba odlišit obecně závaznou vyhlášku od opatření obecné povahy. U opatření obecné povahy zákon a judikatura kladou vyšší požadavky na odůvodnění přímo v tomto aktu a v procesu jeho přijímání. V nynější věci však byla pro zdaňovací období roku 2024 aplikována obecně závazná vyhláška.

[41] Touto situací se zabýval již Ústavní soud v nálezu ÚS ze 7. 9. 2011, sp. zn. Pl. ÚS 56/10, č. 293/2011 Sb., kde v závěru bodu 40 dovodil, že „[n]evyplývá-li důvod vymezení konkrétních míst z okolností nebo povahy věci, tíží nakonec obec, jež obecně závaznou vyhlášku vydala, povinnost v řízení před soudem takové racionální a neutrální důvody předeštit a obhájit“. Tyto závěry ve své judikatuře převzal následně i Nejvyšší správní soud (rozsudek z 20. 1. 2016, čj. 1 As 297/2015-77, body 20 a násl.). Kritéria, kterými se obec při přijímání obecně závazné vyhlášky řídila, by tedy ideálně měla být uvedena již v přílohových dokumentech k obecně závazným vyhláškám ve smyslu posledně uvedeného nálezu Ústavního soudu, lze nicméně akceptovat, i pokud je obec předešle až následně v soudním řízení (rozsudky NSS z 26. 2. 2021, čj. 2 As 325/2016-46, bod 53, z 19. 3. 2021, čj. 5 As 177/2016-161, bod 69, z 3. 3. 2022, čj. 2 As 18/2021-51, bod 29, a další).

[42] Nejvyšší správní soud v souladu s výše citovanými ustálenými judikaturními závěry uvádí, že za vadu řízení nelze považovat situaci, v níž obec kritéria, jimiž se při přijetí obecně závazné vyhlášky řídila, podrobněji vyloží až v řízení před správním soudem. Jakkoli je žádoucí, aby byla tato kritéria zachycena již v důvodové zprávě či v dalších podkladech pro přijetí obecně závazné vyhlášky, není vyloučeno, aby obec odůvodnění jejího obsahu (regulace) doplnila až v soudním řízení. Tento závěr je ovlivněn rovněž skutečností, že obecně závazná vyhláška představuje podzákonný právní předpis, na nějž se, byť v omezené míře ve smyslu nálezu Řepov (bod 61), uplatní požadavek obecnosti.

[43] V nynější věci navíc nešlo o situaci, kdy by město Cheb dodatečně vytvořilo zcela nový účel vyhlášky. Již původní důvodová zpráva a zápis z příslušného zasedání zastupitelstva pracovaly se zvýšenými nároky na úklid a údržbu komunikací, dopravní zátěží, městskou hromadnou dopravou, veřejným osvětlením, kanalizací, retenčními nádržemi a dalšími dopady průmyslových lokalit. Pozdější sdělení města Cheb pro účely odvolacího řízení, jak je reprodukováno v rozhodnutí žalovaného (bod 40) a v napadeném

pokračování

rozsudku (bod 29), původně obecně formulované důvody dále rozvedlo a konkretizovalo a současně podrobněji vysvětlilo rozdílné stanovení koeficientů 3,0 a 4,0 pro jednotlivé lokality. Krajský soud proto nepochybil, pokud k tomuto následnému vysvětlení přihlédl.

IV.B.3 Přezkum obecně závazných vyhlášek a jejich kritérií

[44] Stěžejní otázkou v projednávané věci bylo, zda krajský soud postupoval správně při přezkumu obecně závazné vyhlášky.

[45] Pro posouzení věci samé je určující především znění § 12 zákona o dani z nemovitých věcí rozhodné pro zdaňovací období roku 2024. V nynější věci jde o incidentní posouzení obecně závazné vyhlášky jako právního předpisu obce, který byl podkladem pro stanovení daně. Správní soudy nejsou oprávněny obecně závaznou vyhláškou zrušit; mohou však podle čl. 95 odst. 1 Ústavy posoudit její soulad se zákonem a v konkrétní věci ji případně neaplikovat. Soudní přezkum však neslouží k hodnocení, zda obec zvolila nejvhodnější či ekonomicky optimální nastavení koeficientu, ale k posouzení zákonnosti, svévole, (zákazu) diskriminace či zneužití svěřené působnosti.

[46] Krajský soud při posouzení souladu obecně závazné vyhlášky se zákonem (ústavním pořádkem) vyšel z rozhodovací praxe Ústavního soudu (nálezu Řepov), který ke kontrole obecně závazných vyhlášek územních samosprávných celků využívá čtyřkrokového testu.

[47] Stěžovatelka v kasační stížnosti fakticky nezpochybňuje první krok testu, tedy pravomoc města vydat obecně závaznou vyhlášku, ani druhý krok, tedy že stanovení koeficientu podle § 12 zákona o dani z nemovitých věcí spadalo do zákonem vymezené působnosti obce. Samostatnou argumentaci nerozvíjí ani ve vztahu ke čtvrtému kroku testu, tedy zjevné nerozumnosti vyhlášky. Jádrem její kasační argumentace směřuje do třetího kroku testu, neboť tvrdí, že město Cheb při vymezení nemovitostí zatížených vyšším koeficientem zneužilo zákonem svěřenou působnost, postupovalo nahodile, dodatečně účelově odůvodňovalo přijatou úpravu a diskriminačně zatížilo její nemovitosti nejvyšším koeficientem.

[48] Ve třetím kroku krajský soud zkoumal, zda město zákonem svěřenou pravomoc či působnost flagrantně nezneužilo. Toto zneužití mohlo mít tři formy: (1) sledování účelu, který není zákonem aprobován; (2) opomíjení relevantních úvah při přijímání rozhodnutí; či (3) přihlížení k nerelevantním úvahám (bod 23 napadeného rozsudku v návaznosti na bod 41 nálezu Řepov).

[49] Nejvyšší správní soud ke struktuře třetího kroku, nad rámec rozsudku čj. 7 Afs 232/2025-41, podotýká, že Ústavní soud v nedávné době třetí krok testu upřesnil a doplnil tak, že se v jeho rámci zkoumá: (1) zda obecně závazná vyhláška není v rozporu s obecnými ústavními principy (např. omezení základních práv pouze za podmínek stanovených ústavním pořádkem, určitost a bezrozpornost právní regulace, zákaz diskriminace či zákaz pravé retroaktivity); a (2) zda obec při vydávání obecně závazné vyhlášky nezneužila svoji pravomoc, tedy zda vyhláškou nesleduje účel, který není zákonem aprobován. Hodnocení úvah, ke kterým obec při přijímání přihlížela (přihlížení k nerelevantním úvahám či opomíjení relevantních úvah), je případně předmětem posuzování v posledním, čtvrtém kroku testu (nálezy ze 14. 2. 2024, sp. zn. Pl. ÚS 42/23,

č. 72/2024 Sb., bod 39, či na něj navazující z 23. 4. 2025, sp. zn. Pl. ÚS 24/24, č. 154/2025 Sb., bod 40, rozsudek NSS z 18. 9. 2024, čj. 10 As 130/2024-36, bod 14).

[50] Skutečnost, že krajský soud aplikoval třetí krok testu v jeho neaktuální struktuře, nicméně nepředstavuje vadu řízení, natož s vlivem na zákonnost napadeného rozsudku. Je tomu tak proto, že krajský soud se v rozsahu řádně a včas uplatněných žalobních námitek souladem s ústavními principy (zákaz diskriminace, resp. nerovnosti, zákaz svévole) i zákonností a legitimitou sledovaného účelu výslovně zabýval (zejména body 23, 26, 30, 32, 36, 42, 47, 48 a 50 napadeného rozsudku). Zda postupoval správně a dospěl ke správným závěrům je však otázkou jinou. Nejvyšší správní soud nadto ani striktně nevyžaduje, aby správní soudy pro přezkum obecně závazných vyhlášek vždy bezpodmínečně postupovaly podle čtyřkrokového testu (rozsudek NSS z 20. 5. 2021, čj. 1 As 226/2020-97, bod 19).

[51] Nejvyšší správní soud v návaznosti na výše uvedené opětovně zdůrazňuje, že stanovení koeficientu je v mezích zákonného zmocnění výsledkem politické úvahy zastupitelstva obce, za kterou zastupitelé nesou politickou odpovědnost. Úkolem správních soudů proto není hodnotit, zda zvolená výše koeficientu či konkrétní způsob jeho územního vymezení představují nejvhodnější, nejpresnější nebo ekonomicky optimální řešení (rozsudek NSS čj. 22 Afs 257/2025-71, body 43 až 45). Předmětem kasačního přezkumu není abstraktní posouzení, zda město Cheb mohlo zvolit jiné, vhodnější nebo ekonomicky přesnější nastavení koeficientu, nýbrž přezkum zákonnosti závěrů krajského soudu.

[52] Ke zneužití zákonem svěřené působnosti by typicky došlo zejména tehdy, pokud by obec sledovala účel, který zákon neaprobuje či porušila některý z obecných ústavních principů. Krajský soud z důvodové zprávy, zápisu ze zasedání zastupitelstva a následného sdělení města Cheb pro účely odvolacího řízení před žalovaným dovodil, že město sledovalo cíl spočívající v kompenzaci zvýšené dopravní, infrastrukturní, bezpečnostní a fiskální zátěže průmyslových lokalit. Takový účel je podle Nejvyššího správního soudu zákonem aprobovaný. Ústavní soud v nálezu sp. zn. Pl. ÚS 24/23 (bod 44) dovodil, že možnost obce individualizovat výši daně z nemovitých věcí slouží ke zohlednění nerovného zatížení společného prostoru a sdílené infrastruktury. Také Nejvyšší správní soud připustil, že vyšší koeficient může sloužit ke kompenzaci negativních externalit průmyslových či logistických areálů, zejména dopravní zátěže, hluku, emisí, prašnosti a zvýšených nároků na infrastrukturu (rozsudky z 27. 3. 2025, čj. 4 Afs 303/2024-59, body 23 až 25, a z 9. 4. 2025, čj. 2 Afs 171/2024-78, body 26 a 30).

[53] Krajský soud se vypořádal s rozdílem mezi koeficientem 3,0 a 4,0. Vyšel z vysvětlení města Cheb, podle něhož byla lokalita s koeficientem 3,0 v době přijetí vyhlášky dotčena probíhající revitalizací brownfieldů a dočasnými dopravními omezeními v souvislosti s výstavbou okružní křižovatky. Tyto okolnosti uváděné městem krajský soud považoval za objektivní důvody pro přechodné mírnější zdanění této části města (bod 34). Tyto důvody zároveň zjevně byly časově omezené. Stěžovatelka v žalobě namítala, že revitalizace neprobíhala přímo v areálu konkurenční společnosti nacházející se v lokalitě 1, výstavba okružní křižovatky částečně omezovala také některá její vozidla a i v bezprostřední blízkosti areálu žalobkyně v páteřní komunikaci ulice Pražská probíhala od dubna 2024 po několik měsíců komplexní výměna asfaltového povrchu a s tím souvisela značné dopravní omezení. Tím však nezpochybňuje rozdílný stav obou lokalit v době přijetí vyhlášky. Důvody pro stanovení koeficientu 3,0 se vztahovaly k tamní lokalitě jako celku, v níž dosud probíhala

pokračování

revitalizace, a výstavba okružní křižovatky omezovala dopravní provoz. Dopravní omezení na ulici Pražská, které nastalo až po vydání obecně závazné vyhlášky (od dubna 2024), nemohlo být bez dalšího důvodem její nezákonnosti, jelikož nastalo až po jejím přijetí, dokonce až v době její účinnosti. K obecnému tvrzení, že výstavba okružní křižovatky částečně omezovala také některá vozidla stěžovatelky, krajský soud (v bodu 40 napadeného rozsudku) uvedl, že v něm postrádá jakékoli konkrétní údaje. Toto její tvrzení proto neprokazuje, že lokalita, v níž se nachází její areál (její nemovité věci), byla výstavbou okružní křižovatky dotčena srovnatelně jako lokalita 1, resp. v ní situované konkurenční subjekty (jejich nemovité věci). Krajský soud proto nepochybil, pokud v rozdílné výši koeficientů neshledal libovůli ani diskriminaci, resp. nerovné zacházení.

[54] Zbývající kasační argumentace se týká toho, zda nemovité věci stěžovatelky byly racionálně zahrnuty mezi nemovité věci zatížené koeficientem 4,0.

[55] Jak uvedeno v bodu [41] výše, výběr nemovitých věcí musí vycházet z racionálního a nediskriminačního kritéria. Krajský soud za takové kritérium považoval průmyslový charakter vybraných nemovitých věcí a jejich umístění v částech města, v nichž se soustřeďují průmyslové, logistické a dopravní činnosti (body 29, 32 a 38 napadeného rozsudku). Nešlo tedy pouze o geografickou blízkost nemovitých věcí ani o totožnost jejich vlastníků. Tento závěr je pak v souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu, podle které průmyslový charakter nemovitých věcí může představovat objektivní a racionální kritérium pro jejich vyšší zatížení koeficientem (rozsudky NSS z 30. 3. 2026, čj. 5 Afs 237/2025-46, body 22 až 26, a čj. 22 Afs 257/2025-71, body 20, 54 až 56 a 65).

[56] Stěžovatelka odůvodňuje nepřiměřenost zásahu do svých práv tvrzením, že její nemovité věci samy nevyvolávají negativní externality odůvodňující koeficient 4,0. Tato argumentace však vychází z nesprávného předpokladu. Koeficient podle § 12 zákona o dani z nemovitých věcí není sankcí za konkrétní externality vyvolané užíváním jednotlivé nemovité věci. Jde o daňový nástroj, kterým obec může zohlednit charakter určité části svého území a zátěž, kterou tato lokalita jako celek vyvolává (nález sp. zn. Pl. ÚS 24/23, bod 44, či rozsudek NSS čj. 2 Afs 171/2024-78, bod 26). Při třetím kroku testu se proto posuzuje, zda obec vymezila zatíženou skupinu nemovitých věcí na základě racionálního a nediskriminačního kritéria. Přezkum samosprávné daňové normotvorby je zdrženlivý a stanovení koeficientu je v mezích zákonného zmocnění výsledkem politické úvahy zastupitelstva obce (rozsudky NSS čj. 22 Afs 257/2025-71, body 36, 43 a 44, a ze dne 24. 7. 2025, čj. 1 Afs 82/2025-33, č. 4701/2025 Sb. NSS, body 34 a 45). Soud zkoumá, zda obec nevybočila ze zákonných mezí, nepostupovala zjevně svévolně, diskriminačně nebo nerozumně. Úkolem soudu není hledat nejvhodnější nebo ekonomicky optimální nastavení koeficientu ani poměřovat daňové zatížení každé nemovité věci s přesnou mírou externalit, které její užívání vyvolává. Krajský soud proto správně vycházel z charakteru vymezených nemovitých věcí a dané části města jako celku. Koeficient 4,0 se navíc nachází v zákonném rozmezí a stěžovatelka netvrdí okolnosti, z nichž by vyplýval jeho konfiskační či rdousící účinek. Ani z tohoto hlediska proto nelze dovodit nepřiměřený zásah do jejích práv (rozsudek NSS čj. 22 Afs 257/2025-71, bod 30).

[57] Nezákonným není ani srovnávací hledisko zvolené krajským soudem. Stěžovatelka tento přístup označuje za formalistický, protože krajský soud nepovažoval za rozhodující obdobný předmět podnikání, využívání některých stejných komunikací a individuální míru

způsobovaných externalit. Při posouzení diskriminace je však rozhodující, zda jde o srovnatelné nemovité věci z hlediska kritéria, na němž je rozdílná výše koeficientu (a tedy zdanění) založena (rozsudek NSS čj. 22 Afs 257/2025-71, body 32 až 36). Město Cheb rozlišilo nemovité věci podle jejich průmyslového charakteru a umístění v určité části města. Obdobný předmět podnikání ani využívání některých stejných komunikací proto samy o sobě nezakládají srovnatelné postavení.

[58] Nejvyšší správní soud proto neshledal, že by zařazení nemovitých věcí stěžovatelky do skupiny zatížené koeficientem 4,0 bylo svévolné či diskriminační nebo představovalo nepřiměřený zásah do jejich práv. Krajský soud tedy při posouzení této otázky nepochybil.

V. Závěr a náklady řízení

[59] Nejvyšší správní soud na základě shora uvedených důvodů dospěl k závěru, že kasační stížnost není důvodná, a proto ji podle § 110 odst. 1 s. ř. s. ji zamítl.

[60] O náhradě nákladů řízení rozhodl Nejvyšší správní soud podle § 60 odst. 1 ve spojení s § 120 s. ř. s. Stěžovatelka neměla ve věci úspěch, nemá proto právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému v řízení o kasační stížnosti žádné náklady nad rámec běžné úřední činnosti nevznikly.

P o u č e n í: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně 28. srpna 2026

Jitka Zavřelová
předsedkyně senátu