

# MINISTERSTVO FINANCÍ

odbor Vnější vztahy a komunikace

PID: MFCREXXBSZ  
Č. j.: MF-38973/2023/74-7

Praha 12. 1. 2024

## Poskytnutí informací podle zákona o svobodném přístupu k informacím

Vážený pane,

Ministerstvu financí byla dne 20. prosince 2023 doručena Vaše žádost o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Vaše žádost je formulována takto:

*(N)a základě §14 zákona č. 106/1999Sb. Vás žádám o poskytnutí informací ohledně stanovování maximálních cen nájemného z pozemků veřejné infrastruktury pro obce nad 250.000 obyvatel publikovaných ve výměrech MF č.1/xxxx (např. cena 147Kč/m2/rok pro obec Praha), kterými se vydávají seznam zboží s regulovanými cenami a to kontrétně:*

- 1) Vychází stanovená cena z reálných hodnot nemovitostí a ceny obecných tržních nájmu? Pokud ne, z jakých principů stanovení regulace vychází?*
- 2) Z jakého charakteru (tržní / obvyklé / zjištěné/ srovnávací ceny pozemků / simulovaného či reálného nájemného) vstupních dat jsou maximální ceny stanovovány?*
- 3) Který soubor dat Českého statistického úřadu (popř. jiného zdroje) je při stanovování max. cen použit?*
- 3) Jak velké jsou soubory vstupních dat co se týče počtu referenčních nemovitostí?*
- 4) Jaká jsou kritéria pro výběr referenčních nemovitostí?*
- 5) Z jakých měsíců v běžném roce jsou použita vstupní data pro stanovení maximální ceny v následujícím roce?*
- 6) Jakým mechanismem se do stanovení maximálních cen nájemného v jednotlivých letech promítá meziroční inflace?*

K dotazu pod druhým až šestým bodem bylo vydáno rozhodnutí o částečném odmítnutí žádosti, č. j. MF-38973/2023/74-6.

K dotazu pod prvním bodem Vaší žádosti Vám Ministerstvo financí sděluje následující:

Regulovaná cena nájemného z pozemků veřejné infrastruktury v současnosti vychází z historického nastavení regulace a v minulosti byla aktualizována s přihlédnutím k růstu spotřebitelských cen.

V současné době Ministerstvo financí analyzuje možnosti navázání výměru v oblasti nájmu na ceny a strukturu v oceňování dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, čímž by byla zajištěna každoroční aktualizace v závislosti na průměrném vývoji realitního trhu. V takovém případě by se nájemné z pozemků veřejné infrastruktury měnilo v návaznosti na změnu cen nemovitých věcí v přímé vazbě na vývoji trhu s nemovitostmi.

Zavedení regulace ceny určitého zboží nebo služby je předmětem rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. října 2009, sp. zn. 2 Afs 90/2009-68, a zároveň nálezu Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 8/02. V souladu s uvedenou judikaturou stanovená cena nevychází z hodnot jiného zboží a samotná regulace vydaná cenovým výměrem je v souladu se shrnutím rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 9. října 2003, sp. zn. 7 A 6/2002-50 (EJ 390/2003) a dále rozsudkem Nejvyššího správního soudu sp. zn. 2 Ao 3/2010-55 pramenem práva; tedy není vyžadováno její další zdůvodnění.

S pozdravem