

Praha 19. 8. 2019

**Poskytnutí informací podle § 14 odst. 5 písm. d) zákona č. 106/1999 Sb.,  
o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů**

Vážená paní,

na Ministerstvo financí bylo dne 7. srpna 2019 doručeno Vaše podání se žádostí o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“). Žádáte o poskytnutí informací v tomto znění:

*„Na základě zákona o svobodném přístupu k informacím Vás žádám o sdělení se zdůvodněním o jaký druh pozemku se má jednat pro jeho ocenění, má-li na něm vzniknout odval hlušiny po těžbě nerostu, tj. jakým způsobem lze stanovit hodnotu nájemného za pronájem takového pozemku.“*

Úvodem si Vás dovoluje Ministerstvo financí upozornit na skutečnost, že Vaše podání není žádostí o informace ve smyslu ustanovení § 3 odst. 3 Zákona, jelikož se jedná o dotaz na názor ve smyslu ustanovení § 2 odst. 4 Zákona. Váš dotaz je takového charakteru, že nesměřuje k poskytnutí informace stanovené Zákonem, která již existuje v zaznamenané formě a je v dispozici Ministerstva financí, ale směřuje k vypracování názoru a vytváření nové informace, čehož se nelze na základě informační povinnosti v souladu se Zákonem domáhat. Žádosti takového charakteru, jako je Vaše, je Ministerstvo financí v souladu s ustanovením § 2 odst. 4 Zákona oprávněno odmítnout. Přesto Vám Ministerstvo financí nad rámec svých povinností sděluje následující informace.

K první části Vaší žádosti týkající se zjištění druhu blíže neurčeného pozemku, tj. *„žádám o sdělení se zdůvodněním o jaký druh pozemku se má jednat pro jeho ocenění, má-li na něm vzniknout odval hlušiny po těžbě nerostu“* Vám Ministerstvo financí sděluje v obecné rovině a pouze z pohledu oceňovacích předpisů následující informace.

Postup určení druhu pozemku a členění pozemků pro účely oceňování obecně vyplývá z příslušných ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhlášky.

Pozemek se oceňuje ve stavu k datu ocenění, nikoliv dle účelu, k němuž má v budoucnosti sloužit; vždy je nutno nejprve postupovat podle ustanovení § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. V případě zjištění nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se při oceňování vychází ze skutečného stavu.

V případě nejasností, které se týkají právního stavu předmětného pozemku a jeho zařazení v územně plánovací dokumentaci z hlediska využití, je třeba se obrátit na příslušný stavební úřad a příslušné orgány územního plánování obce, případně na příslušný krajský stavební úřad či krajský úřad schvalující Územně plánovací dokumentaci obce, eventuálně na speciální stavební úřady (Báňský úřad, atp.).

Při oceňování a zjišťování skutečností potřebných k ocenění je třeba odborných znalostí a vědomostí. Z toho důvodu Vám Ministerstvo financí doporučuje k určení druhu a začlenění pozemku i pro jeho ocenění vyhledat služby soudního znalce či odhadce. Ministerstvo financí není z hlediska své působnosti oprávněno poskytovat oceňování pro potřeby soukromých osob.

K dotazu „*jakým způsobem lze stanovit hodnotu nájemného za pronájem takového pozemku*“ Vám Ministerstvo financí sděluje následující. V současné době podle výměru MF č. 01/2019, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, je cenové regulaci podrobeno, kromě nájemného z pozemků pro hrobová místa, pouze nájemné z pozemků, pro které platí současně všechny čtyři následující podmínky:

1. Pozemky jsou klasifikovány jako pozemky veřejné infrastruktury ve smyslu § 2 odst. 1 bod k) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),
2. není na nich provozována podnikatelská činnost,
3. jedná se o pronájem ve veřejném zájmu a
4. nájemné je hrazeno z veřejných prostředků.

Nejsou-li uvedené podmínky všechny současně splněny, není nájemné regulováno a záleží na pronajímateli a nájemci, jaká výše nájemného bude sjednána. Přitom je nutné mít na zřeteli ustanovení § 2 odst. 3 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, tj. „*Prodávající ani kupující nesmí zneužít svého výhodnějšího hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený majetkový prospěch.*“. Výše nájemného by měla vycházet z ceny v místě a čase obvyklé.

Pro upřesnění Ministerstvo financí uvádí, že prodávajícím je v zákoně míněn

i poskytovatel služby, resp. pronajímatel. Kupujícím pak i příjemce služby, resp. nájemce.

Výše uvedený výměr MF č. 01/2019 byl publikován v Cenovém věstníku Ministerstva financí č. 14/2018 a je zveřejněn na internetových stránkách <https://www.mfcr.cz/cs/legislativa/cenovy-vestnik/2018/cenovy-vestnik-14-2018-33615>, kde se v Části I., Oddíl A, Položka č. 2 stanovuje maximální nájemné z pozemků veřejné infrastruktury a z pozemků pro hřobová místa.

Závěrem souhrnně konstatuji následující: při posouzení dotazů specifikovaných v žádosti vycházelo Ministerstvo financí výhradně z údajů v nich uvedených bez podrobných znalostí konkrétních informací a souvislostí, které se k předmětnému problému vztahují; vyjádření Ministerstva financí nelze považovat za závazný právní výklad, neboť ten přísluší pouze nezávislému soudu.