

Praha 17. 1. 2020

Poskytnutí informace a odložení části žádosti podle zákona o svobodném přístupu k informacím

Vážený pane,

Ministerstvu financí byla dne 8. ledna 2020 doručena Vaše žádost o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Žádáte o poskytnutí informací v tomto znění:

„Při vyřizování řešení stavu, kdy pozemek občana byl před rokem 1993 zastaven silnicí jsem byl upozorněn na Výměr MF č. 1/2019 ze dne 28. 11. 2018. Přestože obdobný výměr platí již delší dobu, některé státní instituce jej nerespektují. Proto Vás žádám o tyto informace:

- 1. Kdy byl vydán první výměr, kterým se vydal seznam zboží s regulovanými cenami, kde je uvedena výše nájmu/bezdůvodného obohacení z pozemků v obcích nad 1.000 obyvatel?*
- 2. Jak se měnila jeho výše od počátku dodnes?*
- 3. Týká se tento výměr také zastavených pozemků vodohospodářskou stavbou rybníka, který dle tvrzení MZe ČR postavil na soukromém pozemku stát?*
- 4. Bylo povinností státu hradit tuto cenu od počátku, ze zákona?*
- 5. Kdo a kdy protiústavně omezil toto základní lidské právo občana (čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod) tříletou lhůtou nároku? A to předpisem nižší právní váhy?*
- 6. Není to projevem státního fašizmu a popřením základní atributů právního státu? V mnoha případech není stavba na pozemku občana vůbec zakreslena v katastrální mapě, a to úmyslně, aby občan nepožadoval náhradu. Je povinností státu zajistit legalizaci stavby?“*

K jednotlivým dotazům Vám Ministerstvo financí sděluje následující informace:

- 1. Kdy byl vydán první výměr, kterým se vydal seznam zboží s regulovanými cenami, kde je uvedena výše nájmu/bezdůvodného obohacení z pozemků v obcích nad 1.000 obyvatel?*

Výměrem č. 012/94 ze dne 26. září 1994 byla do části I. písm. a) maximální ceny stanovené Ministerstvem financí výměru MF ČR č. 01/94, kterým se vydává

seznam zboží s regulovanými cenami, doplněna položka č. 15 „Nájem pozemků nesloužících podnikání“. Výměr nabyt účinnosti 1. listopadu 1994 a byl uveřejněn v Cenovém věstníku ze dne 3. října 1994, částka 24.

2. *Jak se měnila jeho výše od počátku dodnes?*

Od roku 1994 až do konce roku 2011 byly maximální ceny nájmu z pozemků nesloužících k podnikání nájemce diferencovány podle užití pozemků (např. pozemky zastavěné stavbou pro individuální rekreaci, pozemky lesní zastavěné stavbou pro individuální rekreaci, pozemky v zahrádkářských osadách, pozemky užívané v ostatních případech) a podle lokalit a počtu obyvatel v obci.

K 1. lednu 2012 byl rozsah pozemků s regulovanou cenou nájmu výrazně zúžen. Regulaci, kromě nájemného z pozemků pro hřobová místa, podléhá pouze nájemné z pozemků veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost a slouží zejména jako občanské vybavení pro veřejnou správu, soudy, státní zastupitelství, policii, vězeňskou službu, pro ochranu obyvatelstva, pro sport, školy, předškolní a školská zařízení, pro kulturu, pro zdravotnictví a sociální služby. Maximální ceny platí pouze pro pronájmy ve veřejném zájmu, kdy je nájemné hrazeno ze státního rozpočtu, státního fondu, příspěvkové organizace zřízené organizační složkou státu, státních finančních aktiv nebo z rezervního fondu organizační složky státu, z rozpočtu kraje nebo obce.

Maximální ceny jsou rozlišovány podle lokality a počtu obyvatel v obci trvale bydlících (celkem 7 skupin). Ministerstvo financí vychází z předpokladu, že je požadován vývoj nájemného od počátku dodnes v obcích nad 1 000 obyvatel (viz otázka č. 1). Aby bylo možné jednoznačně určit skupinu, do které obec náleží, a přiřadit k ní maximální nájemné, bylo by potřeba znát konkrétní obec.

3. *Týká se tento výměr také zastavených pozemků vodohospodářskou stavbou rybníka, který dle tvrzení MZe ČR postavil na soukromém pozemku stát?*

Do konce roku 2011 se regulace formou maximální ceny vztahovala na pronájmy pozemků nesloužících k podnikání nájemce.

Od 1. ledna 2012 do současné doby je cenové regulaci, kromě nájemného z pozemků pro hřobová místa, podrobena pouze nájemné z pozemků, pro které platí současně všechny čtyři následující podmínky:

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

Tyto podmínky vyplývají z výměrů Ministerstva financí, kterými se vydává seznam zboží s regulovanými cenami. Konkrétně se jedná o výměry č. 01/2012, 01/2013, 01/2014, 01/2015, 01/2016, 01/2017, 01/2018, 01/2019 a 01/2020.

Za předpokladu, že jsou naplněny všechny výše uvedené podmínky současně, platí, že výměrem stanovené nájemné je maximální a tuto výši není přípustné překročit. Současně platí ustanovení, že při sjednávání výše nájemného je pronajímatel povinen zohlednit umístění pozemku v obci, jeho vybavení a další určené podmínky, přičemž v obcích uvedených pod pořadovým číslem 7 (tj. skupina obcí do 25 000 obyvatel včetně) je nutno přihlídnout k velikosti obce podle počtu obyvatel trvale bydlících na území obce.

Pro uplatnění cenové regulace tedy již nestačí pouze skutečnost, že je daný pozemek pronajímán pro nepodnikatelské účely.

Poslední úprava (navýšení) maximálního nájemného byla provedena k 1. lednu 2019.

Nejsou-li výše 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 § 2 odst. 3 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého *prodávající ani kupující nesmí zneužít svého výhodnějšího hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený majetkový prospěch*. Pro upřesnění uvádíme, že prodávajícím je v zákoně míněn i poskytovatel služby, resp. pronajímatel. Kupujícím pak i příjemce služby, resp. nájemce.

Výměry Ministerstva financí lze nalézt na internetové adrese www.mfcr.cz v části „Soukromý sektor – Cenová regulace a kontrola – Cenový věstník“, kde se v části I., oddíl A stanovuje maximální nájemné z pozemků veřejné infrastruktury. Příslušné části výše uvedených výměrů (tj. výměrů MF č. 01/2012 – 01/2020), které zahrnují maximální nájemné, Vám zasíláme v příloze dopisu. Pro porovnání rozsahu a výše regulovaného nájemného zasíláme i příslušné části namátkově vybraných výměrů MF č. 01/2010 (platný i pro rok 2011) a MF č. 01/2005 a prvního výměru s nájmem pozemků nesloužících podnikání č. 012/94.

4. Bylo povinností státu hradit tuto cenu od počátku, ze zákona?

Podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, je cena peněžní částka sjednaná mezi prodávajícím a kupujícím (zde mezi pronajímatelem a nájemcem pozemku). V případě regulované ceny je nutno cenu sjednat ve stanovených mantinelech, tj. při uplatňování maximální ceny není přípustné tuto cenu překročit. Obecně lze uvést, že ve smlouvě o pronájmu by měly být sjednány i cenové podmínky.

5. Kdo a kdy protiústavně omezil toto základní lidské právo občana (čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod) tříletou lhůtou nároku? A to předpisem nižší právní váhy?

Dotaz týkající se Vámi tvrzeného protiústavního omezení lidských práv nespadá do působnosti Ministerstva financí. Působnost Ministerstva financí je vymezena zákonem č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

Obecně však lze konstatovat, že promlčecí lhůty týkající se majetkových práv a vydání bezdůvodného obohacení jsou upraveny v občanském zákoníku. Cenové předpisy promlčecí lhůty v tomto ohledu nestanovují ani nestanovovaly.

Podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, platného do 31. prosince 2013, platily následující promlčecí lhůty:

§ 107

(1) Právo na vydání plnění z bezdůvodného obohacení se promlčí **za dva roky ode dne, kdy se oprávněný dozví, že došlo k bezdůvodnému obohacení a kdo se na jeho úkor obohatil.**

(2) Nejpozději se právo na vydání plnění z bezdůvodného obohacení promlčí **za tři roky, a jde-li o úmyslné bezdůvodné obohacení, za deset let ode dne, kdy k němu došlo.**

Podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, účinného od 1. ledna 2014 platí následující promlčecí lhůty:

§ 629

(1) Promlčecí lhůta trvá **tři roky.**

(2) Majetkové právo se promlčí nejpozději uplynutím **deseti let ode dne, kdy dospělo,** ledaže zákon zvlášť stanoví jinou promlčecí lhůtu.

6. *Není to projevem státního fašismu a popřením základní atributů právního státu? V mnoha případech není stavba na pozemku občana vůbec zakreslena v katastrální mapě, a to úmyslně, aby občan nepožadoval náhradu. Je povinností státu zajistit legalizaci stavby?“*

Dotaz týkající se legalizace stavby v tomto bodě nespadá do působnosti Ministerstva financí. Doporučujeme Vám obrátit se na Ministerstvo pro místní rozvoj, se sídlem Staroměstské náměstí 6, 110 15 Praha 1, které má stavební zákon ve své kompetenci.

S ohledem na výše uvedené Ministerstvo financí Vaši žádost v bodě 5. a 6. podle § 14 odst. 5 písm. c) zákona č. 106/1999 Sb. **odkládá.**