
CENOVÝ VĚSTNÍK

MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Částka 88

V Praze dne 31. srpna 2026

Ročník LIV.

OBSAH:

1. Cenový výměr Ministerstva financí č. 04/2026..... 2
-

V Praze dne 28. 8. 2026

Čj. MF-43379/2026/2601-5

Cenový výměr Ministerstva financí

č. 04/2026

Ministerstvo financí jako příslušný cenový orgán podle § 18b zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o cenách“), a zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), vydává formou opatření obecné povahy na základě § 3 odst. 3 zákona o cenách následující cenový výměr:

Článek 1

Předmět regulace

Tímto cenovým výměrem se reguluje cena za užití pozemků veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost. Jedná se zejména o pozemky, které slouží dopravní a technické infrastruktuře, občanskému vybavení pro veřejnou správu, soudům, státním zastupitelstvím, policii, vězeňské službě, pro ochranu obyvatelstva, pro sport a rekreaci, pro předškolní a školská zařízení, pro kulturu a pro zdravotní a sociální služby.

Regulované ceny platí pouze pro pronájmy ve veřejném zájmu, kdy je nájemné hrazeno ze státního rozpočtu, státního fondu, příspěvkovou organizací zřízenou organizační složkou státu, ze státních finančních aktiv nebo z rezervního fondu organizační složky státu, z rozpočtu kraje nebo obce, případně příspěvkovou organizací zřízenou krajem nebo obcí.

Cenová regulace se provádí na základě § 3 odst. 2 písm. d) zákona o cenách, neboť to vyžaduje veřejný zájem spočívající v udržení vyváženého postavení prodávajícího a kupujícího u zboží zcela nebo zčásti dotovaného z prostředků státního rozpočtu nebo z jiných veřejných rozpočtů.

Je-li pozemek užíván částečně k podnikatelské a částečně k nepodnikatelské činnosti, vztahuje se cenová regulace pouze na nájemné za část pozemku užívanou k nepodnikatelské činnosti. Rozsah jednotlivých částí se určí podle jejich skutečné výměry. Nelze-li skutečnou výměru u pozemku pod stavbou se smíšeným využitím spolehlivě určit, určí se regulovaná část v poměru podlahové plochy stavby užívané k nepodnikatelské činnosti k celkové podlahové ploše stavby.

Regulace nájemného se nevztahuje na pozemky ve vojenských újezdech¹ a na pozemky, u nichž je nájemné stanoveno jiným² právním předpisem.

Článek 2

Způsob regulace cen regulovaného zboží

Cena regulovaného zboží se stanovuje jako maximální cena podle § 5 odst. 1 písm. a) zákona o cenách.

Článek 3

Úředně stanovená cena

Maximální ceny regulovaného zboží se uplatňují za podmínek stanovených tímto cenovým výměrem podle § 5 odst. 3 zákona o cenách.

Cena za užití pozemků veřejné infrastruktury se pro příslušnou obec stanovuje jako maximální, a to takto:

$$N = K \times \sqrt{(ZC / ZC_{ref})} \times (0,25 \% \times ZC_{ref})$$

kde

N je maximální roční nájemné v Kč/m²/rok,

K je koeficient kategorie pozemku dle čl. 4,

ZC je základní cena stavebního pozemku pro danou lokalitu stanovená na základě článku 5 tohoto cenového výměru a

ZC_{ref} je referenční základní cena stavebního pozemku pro Prahu – oblast 1 podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění účinném k 1. lednu příslušného kalendářního roku, pro který se nájemné stanovuje.

Hodnota N se zaokrouhluje na celé haléře dolů.

Článek 4

Koeficient kategorie pozemku

Koeficient kategorie pozemku (K) se pro účely tohoto cenového výměru stanovuje takto:

Kategorie	Koeficient K
A – stavební parcela ve smyslu § 2 písm. c) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů	1,00
B – pozemková parcela ve smyslu § 2 písm. d) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, která se nachází v rámci zastavěného území ve smyslu stavebního zákona	0,50

¹ Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

² Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Kategorie	Koeficient K
C – pozemková parcela ve smyslu § 2 písm. d) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, která se nachází mimo rámec zastavěného území ve smyslu stavebního zákona	0,25

Článek 5

Základní cena stavebního pozemku

Základní cena stavebního pozemku na území obce (ZC) se pro účely tohoto cenového výměru určí pro příslušný kalendářní rok pro:

- a) vyjmenované obce, nebo její oblasti v tabulce č. 1 v příloze č. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění účinném k 1. lednu příslušného kalendářního roku, pro který se nájemné stanovuje, uvedenou základní cenou ZC v Kč za m²,
- b) obce nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění účinném k 1. lednu příslušného kalendářního roku, pro který se nájemné stanovuje, zjednodušeným postupem podle vzorce

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3$$

kde

ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC_v základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m² uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění účinném k 1. lednu příslušného kalendářního roku

- a) vyjmenované obce okresu, ve kterém se obec nachází, kromě Františkových Lázní, Mariánských Lázní, Poděbrad a Luhačovic; je-li vyjmenovaná obec členěna na oblasti, považuje se za základní cenu stavebního pozemku (ZC_v) nejnížší ze základních cen oblastí vyjmenované obce,
- b) vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází,

O₁ hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 1 v příloze č. 1 tohoto cenového výměru,

O₂ hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 1 v příloze č. 1 tohoto cenového výměru,

O₃ hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 1 v příloze č. 1 tohoto cenového výměru,

Při určení počtu obyvatel v obci se vychází ze statistických údajů zveřejněných na internetových stránkách Českého statistického úřadu o počtu obyvatel v obcích, a to k 1. lednu kalendářního roku předcházejícího kalendářnímu roku, pro který se nájemné stanovuje.

Seznam lázeňských míst a jejich katastrálních území s uvedením jejich typu je stanoven vyhláškou č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Lze-li obec zařadit do více kvalitativních pásem téhož znaku, použije se pro výpočet nejvyšší hodnota koeficientu tohoto znaku.

Článek 6

Přechodné ustanovení

Byl-li pozemek užíván po celý kalendářní rok 2026, stanoví se maximální cena za jeho užívání v tomto roce jako součet deseti dvanáctin maximální roční ceny stanovené podle cenového výměru účinného do 31. října 2026 a dvou dvanáctin maximální roční ceny stanovené podle tohoto cenového výměru.

Byl-li pozemek užíván pouze po část kalendářního roku 2026, stanoví se maximální cena samostatně za dobu užívání do 31. října 2026 podle cenového výměru účinného v této době a za dobu užívání ode dne 1. listopadu 2026 podle tohoto cenového výměru. Maximální cena za každou část tohoto období se určí v poměru počtu kalendářních dnů užívání pozemku k počtu kalendářních dnů příslušného kalendářního roku.

Článek 7

Účinnost

Tento cenový výměr nabývá účinnosti 1. listopadu 2026.

ODŮVODNĚNÍ

Působnost k cenové regulaci

Podle § 18b zákona o cenách Ministerstvo financí reguluje ceny u veškerého zboží, s výjimkou regulace cen zboží, k jehož regulaci je příslušný jiný cenový orgán. S ohledem na skutečnost, že k cenové regulaci regulovaného zboží není příslušný jiný cenový orgán, je tedy příslušným orgánem k cenové regulaci Ministerstvo financí.

Podle § 3 odst. 3 zákona o cenách příslušný cenový orgán stanoví cenovým výměrem ve formě opatření obecné povahy zboží podléhající regulaci cen, uplatněný způsob a podmínky regulace cen, úředně stanovené ceny, pravidla a postupy pro stanovení těchto cen a jejich změn.

Regulované zboží a popis trhu

Pro účely regulace cen se za předmět regulace považuje nájemné (resp. v případě užívání pozemku bez právního důvodu bezdůvodné obohacení) z těch pozemků veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost. Při vymezení veřejné infrastruktury tento cenový výměr vychází z § 10 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Co do rozsahu se v praxi jedná zejména o pozemky, na kterých je vystavěna dopravní a technická infrastruktura. Dále se jedná též např. o pozemky, které slouží jako občanské vybavení pro veřejnou správu, soudy, státní zastupitelství, policii, vězeňskou službu, pro ochranu obyvatelstva, pro sport a rekreaci, školy, předškolní a školská zařízení, pro kulturu, pro zdravotnictví a sociální služby atd. Jedná se přitom pouze o demonstrativní výčet.

V případě nájemného z pozemků veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost, se jedná o službu, a tedy jde o zboží ve smyslu § 1 odst. 2 písm. a) zákona o cenách.

Maximální ceny platí pouze pro pronájmy ve veřejném zájmu, kdy je nájemné hrazeno ze státního rozpočtu, státního fondu, příspěvkovou organizací zřízenou organizační složkou státu, ze státních finančních aktiv nebo z rezervního fondu organizační složky státu, z rozpočtu kraje nebo obce, případně příspěvkovou organizací zřízenou krajem nebo obcí.

Je-li pozemek užíván částečně k podnikatelské a částečně k nepodnikatelské činnosti, vztahuje se cenová regulace pouze na nájemné za část pozemku užívanou k nepodnikatelské činnosti. Rozsah jednotlivých částí se určí podle jejich skutečné výměry. Nelze-li skutečnou výměru u pozemku pod stavbou se smíšeným využitím spolehlivě určit, určí se regulovaná část v poměru podlahové plochy stavby užívané k nepodnikatelské činnosti k celkové podlahové ploše stavby.

V souvislosti s pozemními komunikacemi je nutné pro odstranění pochybností jednoznačně zdůraznit, že zpoplatnění obecného užívání pozemní komunikace některým ze způsobů podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích,

ve znění pozdějších předpisů, nelze ve smyslu tohoto cenového výměru považovat za podnikatelskou činnost vlastníka předmětné veřejné infrastruktury (srov. rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 28. 6. 2016, č. j. 30 Co 293/2015-150 nebo rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 12. 2. 2026, č.j. 68 Co 228/2025-225).

Regulace nájemného se nevztahuje na pozemky ve vojenských újezdech³ a na pozemky, u nichž je nájemné stanoveno jiným⁴ právním předpisem.

Regulace se uplatňuje zejména u pozemků, na kterých byla postavena veřejná infrastruktura před rokem 1989 a které byly následně navráceny původním majitelům. Typicky se jedná o pozemky pod silnicemi, chodníky, cyklostezkami, drážní infrastrukturou, parky a podobně. U dotčených pozemků dosud nedošlo k majetkovému vyrovnání (vykoupení, směna, vyvlastnění).

Výše uvedené zboží podléhá cenové regulaci již takřka 35 let, přičemž tato cenová regulace za celou tuto dobu doznala pouze drobných změn. Poslední z řady každoročně vydávaných cenových výměrů, kterými bylo toto zboží cenově regulováno, cenový výměr MF č. 15/2025, který byl v důsledku velké novely zákona o cenách (zákon č. 265/2024 Sb.) nově vydán jako opatření obecné povahy, byl ke dni 31. 10. 2026 zrušen rozsudkem Městského soudu v Praze č. j. 15 A 15/2026 – 56 ze dne 26. 5. 2026, a to pro nepřezkoumatelnost, protože z jeho odůvodnění nebylo zřejmé, proč byly obce zařazeny právě do těchto skupin a proč byly maximální ceny stanoveny právě v uvedené výši.

Po zrušení předchozího cenového výměru přistoupilo Ministerstvo financí nejprve k ověření, zda důvody pro cenovou regulaci předmětného zboží nadále trvají a zda je tato regulace vzhledem k aktuálním skutkovým a ekonomickým poměrům stále potřebná. Za tímto účelem oslovilo v rámci cenového šetření zejména organizační složky státu a obce s rozšířenou působností a vyžádalo si informace o rozsahu majetkoprávně nevypořádaných vztahů, počtu dotčených pozemků, výši hrazeného nájemného nebo jiných úplat a podílu vlastníků, kteří své nároky skutečně uplatňují.

Získané údaje, které posloužily jako jeden z podkladů pro vydání tohoto cenového výměru, nejsou vzhledem k rozdílnému způsobu vedení evidence jednotlivými respondenty úplné ani jednotně strukturované a situace se mezi jednotlivými subjekty významně liší. Přesto z nich lze učinit obecný závěr, že užívání cizích pozemků veřejnou infrastrukturou zůstává závažným a dosud systémově nevyřešeným problémem, který se výrazně dotýká zejména velkých obcí (především statutární města) a vybraných organizačních složek státu, mimo jiné organizačních složek působících v oblasti dopravy.

Z poznatků získaných cenovým orgánem při jeho úřední činnosti mimo rámec výše uvedeného cenového šetření dále vyplývá, že významný rozsah nevypořádaných vztahů evidují rovněž kraje, především v souvislosti s pozemky zastavěnými silnicemi

³ Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

⁴ Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

II. a III. třídy. Celková výměra takto dotčených pozemků dosahuje nejméně vyšších desítek milionů m². Současně nelze význam problému posuzovat pouze podle částek, které veřejné subjekty v současnosti skutečně ze svých rozpočtů vlastníkům pozemků hradí. Podstatná část vlastníků dosud úplatu nepožaduje, a současné výdaje proto zachycují pouze již uplatněné nároky, nikoli celkový rozsah existujícího majetkoprávního problému. Z informací poskytnutých některými obcemi navíc vyplývá, že počet vlastníků požadujících úplatu postupně roste. Cenový orgán proto při posuzování další potřeby regulace přihlédl nejen k aktuálně hrazeným částkám, které se v mnoha případech mohou zdát na první pohled nízké, ale také k potenciálnímu rozpočtovému dopadu, který by nastal, pokud by své nároky začala uplatňovat významnější část dosud pasivních vlastníků. Význam těchto nákladů dokládá rovněž situace hlavního města Prahy, které již za současného stavu vynakládá na nájemné (resp. bezdůvodné obohacení) a související úplaty za užívání dotčených pozemků částky v řádu vyšších desítek milionů Kč ročně.

Zákon o cenách stanovuje v § 3 odst. 2 konkrétní podmínky, při jejichž naplnění může být určité zboží ze strany příslušných cenových orgánů cenově regulováno. Předpokladem je splnění alespoň jedné z nich. V případě nájemného z pozemků veřejné infrastruktury je splněna podmínka ochrany veřejného zájmu spočívající v udržení vyváženého postavení prodávajícího a kupujícího u zboží zcela nebo zčásti dotovaného z prostředků státního rozpočtu nebo z jiných veřejných rozpočtů podle § 3 odst. 2 písm. d) zákona o cenách.

V praxi se v případě regulací dotčených pozemků jedná o případy, kdy stavba veřejné infrastruktury již dlouhodobě existuje na pozemku jiné osoby. Taková infrastruktura zpravidla plní veřejnou funkci a je nezbytná pro zajišťování veřejných potřeb. Vlastník veřejné infrastruktury proto nemá reálnou možnost ukončit užívání pozemku obdobně jako běžný soukromoprávní nájemce, který může při ekonomicky nevýhodných podmínkách pronájem vypovědět, přemístit činnost nebo užívat jiný pozemek.

Tato situace je podle stávající právní úpravy jen obtížně právně a časově náročně řešitelná. Z cenového šetření provedeného v průběhu letošního roku Ministerstvem financí u organizačních složek státu, krajů a obcí vyplynulo, že významná část vlastníků pozemků, kteří požadují úplatu za jejich užívání, současně odmítá odkup těchto pozemků vlastníkem infrastruktury. Důvodem je zpravidla skutečnost, že pravidelně hrazené nájemné představuje pro vlastníka pozemku dlouhodobý a opakující se příjem, který může být pro něj ekonomicky výhodnější než jednorázový převod vlastnického práva.

Vlastníci veřejné infrastruktury se tak dostávají do postavení, kdy jsou nuceni každoročně hradit nájemné z veřejných rozpočtů, aniž by měli k dispozici efektivní a obecně použitelný právní prostředek, jímž by mohli tento opakující se rozpočtový výdaj ukončit. Výkup pozemku je závislý na vůli vlastníka pozemku a v případě její absence zpravidla není reálně dosažitelný. Přemístění (případně ukončení užívání) infrastruktury je ve většině případů technicky, nebo ekonomicky nepřiměřené.

Přitom samotné stanovení tržního nájemného, případně obvyklé ceny za nájemné je také velmi problematické. Praxe ukazuje, že výsledná výše nájemného stanovená znalcem může být významně ovlivněna výběrem metody ocenění pozemku a dostupností srovnatelných údajů. To podporuje potřebu obecného, transparentního a snadno ověřitelného regulačního mechanismu, který stanoví předvídatelnou horní hranici ceny a omezuje prostor pro extrémní rozdíly vyvolané použitím nevhodných či přímo ryze účelových oceňovacích přístupů.

Určité řešení nabízí v současnosti pouze vyvlastňovací titul podle § 17 odst. 2 písm. b) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Tento nástroj však není univerzálním řešením všech případů veřejné infrastruktury nacházející se na cizích pozemcích. Jednak se vztahuje pouze na vymezený okruh pozemních komunikací, jednak samotné vyvlastňovací řízení představuje krajní, časově náročný a procesně složitý nástroj. V praxi tak ani u pozemních komunikací nejde o nástroj, který by vlastníkově infrastruktury umožňoval běžně, rychle a předvídatelně ukončit stav každoročního hrazení nájemného. Je nutné zdůraznit, že na všech úrovních (obce, kraje, stát) se jen v případě pozemních komunikací jedná o desítky milionů m² dotčených pozemků, které je nutné vypořádat. I vzhledem k velkému množství dotčených pozemků je vyřešení tohoto historického problému s ohledem k aktuální legislativě prakticky nemožné.

Značné množství historických zátěží pak eviduje např. i Správa železnic v souvislosti s drážní infrastrukturou. Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů, však umožňuje vyvlastnit pouze pozemky k uskutečnění stavby dráhy (§ 5 odst. 2), nikoliv však již pozemky, na kterých byla dráha v minulosti postavena.

Z toho plyne, že u značné části případů nejde o běžný smluvní vztah dvou stran, které mohou za srovnatelných podmínek jednat, smlouvu neuzavřít nebo vztah ukončit. Vlastník veřejné infrastruktury je vázán existencí stavby, veřejnou funkcí infrastruktury a povinností zajistit její další provoz. Vlastník pozemku naopak může v řadě případů odmítnat převod pozemku a setrvávat raději na pravidelném nájemném.

Tato majetkoprávní a faktická asymetrie je jedním z důvodů, proč zde existuje veřejný zájem na udržení vyváženého postavení prodávajícího a kupujícího ve smyslu § 3 odst. 2 písm. d) zákona o cenách.

Vyvážené postavení stran je v těchto případech narušeno tím, že vlastník veřejné infrastruktury musí užívání pozemku zajišťovat kontinuálně a obvykle nemá k dispozici ekonomicky ani právně srovnatelnou alternativu. Úplata za užívání pozemku je přitom hrazena z veřejných rozpočtů a její výše se přímo promítá do nákladů státu, krajů, obcí nebo dalších veřejných subjektů.

Regulace proto nesleduje cíl zbavit vlastníka pozemku nároku na úplatu. Naopak vychází z toho, že vlastníkově má náležet přiměřené, předvídatelné a lokálně diferencované nájemné. Současně však není veřejným zájmem, aby vlastník pozemku mohl v důsledku obtížně řešitelného majetkoprávního stavu dlouhodobě čerpat

z veřejných rozpočtů úplatu odpovídající plnému tržnímu výnosu z alternativního komerčního využití pozemku, které není předmětem regulovaného vztahu.

Způsob regulace

Nájemné z pozemků veřejné infrastruktury je regulováno jako úředně stanovená maximální cena podle § 5 odst. 1 písm. a) zákona o cenách. Maximální cena představuje cenový strop, tzn. horní limit, který není přípustné překročit. Maximální cena podle tohoto cenového výměru představuje pouze horní hranici. Nevylučuje sjednání nebo určení nižšího nájemného, odpovídá-li taková nižší částka okolnostem konkrétního případu nebo zjištěné obvyklé ceně.

Maximální ceny platí pouze pro pronájmy ve veřejném zájmu, kdy je nájemné hrazeno ze státního rozpočtu, státního fondu, příspěvkovou organizací zřízenou organizační složkou státu, ze státních finančních aktiv nebo z rezervního fondu organizační složky státu, z rozpočtu kraje nebo obce, případně příspěvkovou organizací zřízenou krajem nebo obcí. Regulace platí pro všechny prodávající a kupující regulovaného zboží.

Ke vstupnímu lokálnímu parametru

Jako vstupní lokální parametr je použita základní cena stavebního pozemku podle oceňovací vyhlášky. Tento údaj je vhodný proto, že je stanoven obecně platným právním předpisem, umožňuje celostátní srovnání lokalit a vyjadřuje relativní cenovou úroveň území. Základní ceny podle oceňovací vyhlášky představují jediný obecně závazným právním předpisem stanovený, celostátně použitelný a pravidelně aktualizovaný systém lokálního rozlišení, který umožňuje určit vstupní parametr jednotným způsobem pro všechny obce. Jiné dostupné zdroje cenových údajů mají zpravidla pouze dílčí územní působnost, nejsou metodicky jednotné, nevztahují se na všechny obce nebo by jejich použití vyžadovalo individuální odborné posouzení.

Oceňovací vyhláška stanoví základní cenu stavebního pozemku pro vyjmenované obce nebo oblasti a u nevyjmenovaných obcí stanoví výpočtový postup pomocí znaků velikosti, významu, polohy, technické infrastruktury, dopravní obslužnosti a občanské vybavenosti obce. U obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 1 přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky však není pro účely tohoto cenového výměru převzat úplný výpočtový postup podle oceňovací vyhlášky. Důvodem je odlišný účel cenové regulace. Předmětem tohoto cenového výměru není stanovení ceny zjištěné konkrétního pozemku ani provedení individuálního ocenění, nýbrž stanovení hromadně použitelného výpočtu maximální výše ročního nájemného. Pro tento účel je třeba, aby vstupní lokální parametr byl objektivní, snadno zjistitelný, předvídatelný a jednotně aplikovatelný bez nutnosti odborného znaleckého posouzení v každém jednotlivém případě.

Zjednodušený postup proto ponechává s některými menšími úpravami pouze znaky O1, O2 a částečně ještě O3, tedy velikost obce, hospodářsko-správní význam obce a základní polohovou vazbu na nejvýznamnější sídla nebo vyjmenované obce. Tyto

znaky mají zásadní vliv na cenovou úroveň stavebních pozemků a současně jsou zjištělné na základě objektivních údajů, zejména počtu obyvatel, správního nebo lázeňského statusu, polohy obce a jejího sousedství s vyjmenovanou obcí nebo oblastí. Nevyžadují tedy individuální odborné hodnocení, které by mohlo vést k rozdílné praxi jednotlivých dotčených subjektů nebo soudů.

Naopak nebyly převzaty ty dílčí znaky oceňovací vyhlášky, které vyžadují hodnotící úsudek nebo mohou vyvolávat aplikační spory. Příkladem jsou kritéria navázaná na posouzení významu obce jako turistického cíle nebo kritéria založená na přesném měření vzdálenosti do určitého sídla. Tato kritéria mohou být vhodná při individuálním ocenění nemovité věci, avšak pro účely celostátní cenové regulace by snižovala právní jistotu a mohla by vést ke sporům o správné zařazení obce. Cenový výměr má být naopak aplikovatelný bez nutnosti složitého dokazování a bez hraničních sporů o skutečnosti, které z hlediska účelu cenové regulace nejsou nezbytné.

Znak O1 byl z oceňovací vyhlášky převzat pro účely stanovení maximální ceny beze změny.

Do znaku O2 bylo naopak nad rámec oceňovací vyhlášky zahrnuto kritérium, zda se některé katastrální území obce nachází na území národního parku nebo chráněné krajinné oblasti. Toto kritérium bylo zvoleno proto, že jde o objektivně zjištělnou skutečnost založenou na právním vymezení chráněného území. Na rozdíl od kritérií typu „významný turistický cíl“ nevyžaduje hodnotící úsudek správního orgánu nebo účastníků soukromoprávního vztahu. Současně jde o znak, který může mít vliv na atraktivitu a cenovou úroveň dané lokality, a proto je vhodné jej v přiměřené podobě v regulačním výpočtu zohlednit.

Znak O3 byl oproti oceňovací vyhlášce zjednodušen s cílem zajistit jednoznačný a snadno ověřitelný výpočet maximální ceny. Zachováno bylo zvýšení koeficientu u obcí bezprostředně sousedících s Prahou, Brnem nebo jinou vyjmenovanou obcí či oblastí (v příloze č. 2, v tabulce č.1 oceňovací vyhlášky). Nebyla naopak převzata kritéria založená na měření silniční vzdálenosti ani rozpětí umožňující individuální volbu koeficientu, neboť by mohla vést k nejednotné aplikaci a sporům o správné zařazení obce. U ostatních obcí se proto použije jednotný koeficient 1,00.

Znaky O4 až O6, tedy technická infrastruktura, dopravní obslužnost a občanská vybavenost obce, nebyly do zjednodušeného regulačního výpočtu převzaty. Jejich uplatnění by vedlo k výraznému zvýšení složitosti výpočtu a vyžadovalo by posouzení řady dílčích faktických okolností v jednotlivých obcích. Tyto faktické okolnosti se přitom mohou neustále měnit, což při ocenění pro určitý moment nemusí představovat problém, ale pro stanovení ročního nájmu by to mohlo být zavádějící. Pro účely cenové regulace, která má být obecná, předvídatelná a snadno aplikovatelná, nejsou tyto znaky nezbytné. Současně jejich vypuštění nezhoršuje postavení vlastníků dotčených pozemků, neboť tyto znaky v oceňovací konstrukci zpravidla působí směrem ke snížení základní ceny nebo k jejímu ponechání beze změny. Jejich nezahrnutí tak vede ke zjednodušení a zvýšení transparentnosti výpočtu, nikoli ke snížení maximálního nájemného.

Zjednodušený postup proto představuje přiměřený kompromis mezi přesností a administrativní proveditelností. Zachovává vazbu na oceňovací předpisy a na objektivní cenovou úroveň území, zároveň však eliminuje prvky, které by při hromadné aplikaci cenové regulace mohly vést k nejednotnosti, sporům nebo nepřiměřené administrativní zátěži dotčených subjektů.

Základní cena stavebního pozemku však není použita jako přímý základ pro výpočet tržního výnosu. Je použita jako tzv. lokalitní index. Jejím účelem ve vzorci je zajistit, aby regulované maximální nájemné bylo vyšší v cenově dražších lokalitách a nižší v lokalitách cenově levnějších. Zároveň se však tato hodnota nepřenáší do nájemného lineárně.

Přímé lineární navázání maximálního nájemného na základní cenu stavebního pozemku by vedlo buď k nepřiměřenému promítnutí extrémně vysokých cenových úrovní nejdražší lokality (Praha – oblast 1) do maximálního nájemného, nebo k příliš nízkým částkám v levnějších lokalitách. Rozdíl mezi oblastí s nejvyšší základní cenou stavebního pozemku (Praha – oblast 1 – 139 964 Kč/m²) a druhou nejvyšší základní cenou stavebního pozemku (Brno – oblast 1 a 2 – 36 863 Kč/m²) je totiž extrémní a vedl by k nežádoucím deformacím. U malých nevyjmenovaných obcí v odlehlých okresech (např. Sokolov), kde se může v krajním případě pohybovat základní cena stavebního pozemku pouze ve výši okolo 500 Kč/m², by pak za těchto podmínek lineární navázání maximálního nájemného vedlo k tomu, že by se maximální výše nájemného pro kategorii pozemku A pohybovala pouze ve výši cca 1,25 Kč/m²/rok, v případě kategorií B a C by se pak jednalo o nájem v desítkách haléřů ročně.

Pásmový model rovněž nebyl vyhodnocen jako nejvhodnější, protože vytváří skokové rozdíly mezi lokalitami a vyžaduje administrativní zařazování obcí nebo měst do skupin. Takový přístup by byl méně individualizovaný a mohl by vést k obtížně odůvodnitelným rozdílům na hranicích jednotlivých pásem. Použití takového modelu dále nerespektovalo skutečnost, že ačkoliv mohou mít obce v příslušném pásmu podobný počet obyvatel, cenová hladina pozemků v těchto obcích se s ohledem na odlišnou polohu může vzájemně diametrálně odlišovat. Právě pásmový model představoval jedno z hlavních negativ dosavadní cenové regulace.

Zvolený degresivní model zachovává plynulou vazbu na základní cenu stavebního pozemku, avšak omezuje přenos extrémních rozdílů v hodnotě pozemků do regulovaného nájemného. Vzorec zohledňuje, že nájemné má růst s cenovou úrovní lokality, ale nikoli stejným tempem jako plná hodnota stavebního pozemku. S poklesem základní ceny maximálního nájemné v absolutní částce nadále klesá; roste pouze jeho poměr k místní základní ceně.

Ke koeficientům kategorií pozemků

Koeficienty kategorií pozemků představují typové rozlišení založené na veřejně evidovaných a objektivně zjištělných znacích. Jejich účelem není individuálně určit tržní hodnotu konkrétního pozemku ani přesně změřit intenzitu zásahu v jednotlivém

případě. Takové posouzení by vyžadovalo odborné ocenění každého pozemku a nebylo by slučitelné s požadavkem na obecnou, předvídatelnou a snadno použitelnou cenovou regulaci.

Absenci těchto koeficientů přitom považuje cenový orgán za jedno z největších negativ stávající cenové regulace.

Rozlišení stavebních a pozemkových parcel vychází z předpokladu, že tyto kategorie typově vyjadřují odlišný způsob zapojení pozemku do zastavěného a urbanizovaného území. Stavební parcela zpravidla tvoří bezprostřední podklad budovy nebo jejího stavebního a funkčního zázemí. Pozemková parcela naproti tomu představuje širší kategorii zahrnující mimo jiné pozemky pod komunikacemi, drahami, veřejnými prostranstvími, veřejnou zelení a dalšími liniovými, plošnými nebo doprovodnými prvky veřejné infrastruktury.

Zvolené členění proto neznamena, že každá stavební parcela má bez dalšího automaticky vyšší tržní hodnotu nebo je v konkrétním případě intenzivněji zatížena než každá pozemková parcela. Jde o typové regulační rozlišení, jehož předností je jednoznačná zjištělnost z katastru nemovitostí a možnost jednotného použití bez individuálního znaleckého posouzení. Případné zvláštnosti konkrétního pozemku by měly vést ke sjednání nebo určení nájemného pod maximální cenou. Maximální cena totiž nepředstavuje automaticky nájemné obvyklé.

Zavedením koeficientů se odstraňuje nedostatek dřívější právní úpravy, která stanovovala jednotnou maximální cenu pro celou lokalitu bez ohledu na to, zda šlo o stavební parcelu, o pozemkovou parcelu v zastavěném území nebo o pozemek mimo zastavěné území. Dosavadní výměr MF č. 15/2025 pracoval s pevnou tabulkou lokalit a jednotnými částkami, například Praha 186 Kč/m²/rok, Brno a Ostrava 115 Kč/m²/rok a další vyjmenovaná města 85 Kč/m²/rok.

Koeficient 1,00 je stanoven pro kategorii A, tedy pro stavební parcelu ve smyslu katastrálního zákona. Stavební parcela typově představuje pozemek bezprostředně spojený s budovou nebo jinou stavbou evidovanou v katastru nemovitostí a zpravidla tvoří její stavební místo nebo funkční zázemí.

Stavební parcely se současně typově nacházejí v urbanizovaném území a vykazují bezprostřední vazbu na stavební využití lokality, k němuž se vztahuje základní cena použitá jako lokální vstup. Z těchto důvodů nebyla maximální cena u této kategorie dále snižována koeficientem a koeficient K byl stanoven ve výši 1,00.

Koeficient 0,50 je stanoven pro pozemkové parcely nacházející se v zastavěném území. Pozemková parcela představuje širší a funkčně různorodější kategorii než stavební parcela. V oblasti veřejné infrastruktury zahrnuje zejména pozemky pod pozemními komunikacemi, chodníky, parkovacími plochami, drahami, veřejnými prostranstvími, veřejnou zelení a dalšími liniovými, plošnými nebo doprovodnými prvky infrastruktury.

Přestože se tyto pozemky nacházejí v zastavěném území a jsou ovlivněny cenovou úrovní urbanizované lokality, jejich hodnota a alternativní ekonomická využitelnost

zpravidla nejsou srovnatelné s plnohodnotným stavebním pozemkem nebo stavební parcelou bezprostředně spojenou s budovou. Jejich způsob užívání bývá dlouhodobě určen veřejnou, dopravní, oblužnou, rekreační nebo urbanistickou funkcí a možnost jiného využití bývá podstatně omezena.

Koeficient 0,50 proto vyjadřuje, že lokální cenová úroveň má být u pozemkových parcel v zastavěném území zohledněna významně, nikoliv však v plném rozsahu kategorie A. Jde o typovou regulační redukci, nikoliv o individuální ocenění konkrétního pozemku.

Při volbě koeficientu 0,50 bylo podpůrně přihlédnuto také ke konstrukci oceňovací vyhlášky, která u pozemků veřejných pozemních komunikací se zpevněným povrchem a drah pracuje s redukováným podílem základní ceny stavebního pozemku v rozpětí od 0,15 do 0,75. Toto rozpětí nebylo do cenového výměru mechanicky převzato, neboť oceňovací vyhláška a cenový výměr sledují odlišné účely. Potvrzuje však obecný předpoklad, že hodnota infrastrukturních pozemků tohoto typu se vůči základní ceně stavebního pozemku zpravidla uplatňuje v redukované podobě.

Koeficient 0,50 se nachází uvnitř rozpětí používaného oceňovací vyhláškou u vybraných druhů infrastrukturních pozemků. Toto rozpětí nebylo mechanicky převzato a samo o sobě neurčuje hodnotu koeficientu podle tohoto cenového výměru. Sloužilo pouze jako podpůrné ověření, že typová redukce lokálního parametru u pozemků veřejné infrastruktury není v rozporu s principy používanými při veřejnoprávním oceňování nemovitých věcí.

Rozdíl mezi koeficienty kategorií A a B je záměrně výrazný, protože kategorie A má představovat úzkou skupinu pozemků bezprostředně spojených s budovou nebo jinou stavbou evidovanou prostřednictvím stavební parcely, zatímco kategorie B zahrnuje početně i funkčně podstatně širší okruh pozemkových parcel veřejné infrastruktury. Tento rozdíl současně nelze vykládat tak, že nájemné za každou stavební parcelu musí být dvojnásobné oproti nájemnému za srovnatelnou pozemkovou parcelu. Koeficienty stanoví pouze rozdílné horní hranice; konkrétní nájemné může být v obou kategoriích nižší podle obvyklé ceny a okolností jednotlivého případu.

Koeficient 0,25 je stanoven pro kategorii C, tedy pro pozemkovou parcelu mimo zastavěné území. U těchto pozemků je zpravidla slabší vazba na urbanizovanou lokální rentu, a výrazně nižší alternativní využitelnost pro stavební nebo komerční účely. Koeficient jedné čtvrtiny proto vyjadřuje další snížení oproti kategorii B. Současně nejde o symbolickou hodnotu, ale o hodnotu nacházející se nad dolní hranicí, s níž pracují oceňovací předpisy u některých infrastrukturních pozemků. Oceňovací vyhláška u veřejných pozemních komunikací se zpevněným povrchem a drah pracuje s rozpětím mezi 15 % a 75 % základní ceny stavebního pozemku.

Ministerstvo financí při stanovení hodnot jednotlivých koeficientů vycházelo z požadavku, aby rozdíly mezi kategoriemi byly dostatečně významné a měly skutečný regulační účinek, současně však aby systém zůstal (co se týče jeho praktické aplikace) jednoduchý, předvídatelný a jednotně použitelný na celém území České republiky.

Z tohoto důvodu byla zvolena poměrová stupnice, v níž každá následující kategorie odpovídá jedné polovině kategorie předcházející. Tato konstrukce vytváří transparentní a předem zjistitelné odstupňování, aniž by vzbuzovala dojem, že cenový orgán individuálně oceňuje každý pozemek nebo stanoví přesný poměr jeho tržní hodnoty k hodnotě plnohodnotného stavebního pozemku.

Ministerstvo financí jakožto cenový orgán při volbě způsobu rozlišení pozemků posuzovalo rovněž možnost jednotné maximální ceny bez použití koeficientů a alternativně též možnost podrobnějšího členění podle konkrétního druhu veřejné infrastruktury, způsobu užívání nebo dalších vlastností pozemku. Jednotná maximální cena by však nereflektovala zjevné typové rozdíly mezi stavební parcelou bezprostředně spojenou s budovou, pozemkovou parcelou v zastavěném území a pozemkem mimo zastavěné území. Podrobnější členění by naopak vyžadovalo individuální posuzování konkrétní funkce pozemku, intenzity jeho využití, možnosti alternativního využití nebo povahy stavby veřejné infrastruktury. Takové skutečnosti zpravidla nelze určit pouze z veřejných evidencí a jejich posuzování by vedlo ke zvýšení administrativní náročnosti a ke vzniku hraničních sporů.

Cenový orgán nepřistoupil ani k mechanickému převzetí podrobnější soustavy koeficientů oceňovací vyhlášky. Oceňovací vyhláška slouží k ocenění konkrétní nemovité věci a může proto vyžadovat zohlednění většího množství individuálních znaků. Účelem tohoto cenového výměru je naproti tomu stanovit obecně použitelnou maximální cenu, kterou lze určit předem, jednotně a bez znaleckého posouzení každého jednotlivého pozemku. Zvolená třístupňová stupnice proto představuje kompromis mezi potřebnou mírou diferenciací a požadavkem na jednoduchou, předvídatelnou a administrativně proveditelnou regulaci.

Jednotlivé kategorie pozemků jsou záměrně navázány na pojmosloví užívané katastrálním zákonem, protože jde o veřejně evidované a objektivně zjistitelné údaje. Výpočet tak nevyžaduje individuální hodnotící posouzení povahy pozemku, ale vychází z údajů katastru nemovitostí.

Dostupné údaje a charakter veřejné infrastruktury současně ukazují, že stavební parcely kategorie A představují užší část regulovaného souboru. Nejvýznamnější část dotčených pozemků tvoří pozemkové parcely pod pozemními komunikacemi, chodníky, drahami, veřejnými prostranstvími a dalšími liniovými nebo plošnými prvky veřejné infrastruktury, které budou zpravidla zařazeny do kategorií B nebo C. Přesný celostátní podíl jednotlivých kategorií nelze s ohledem na neúplnost a rozdílnou strukturu dostupných evidencí spolehlivě určit. Tato okolnost byla při nastavení modelu zohledněna. Vyšší maximální cena kategorie A se vztahuje na užší skupinu stavebních parcel, zatímco redukční koeficienty kategorií B a C se uplatní na širší a funkčně různorodější skupinu pozemkových parcel.

K nominální referenční sazbě

Referenční částka pro nejdražší lokalitu nebyla stanovena jako volná administrativní částka, nýbrž byla odvozena prostřednictvím nominální referenční sazby 0,25 % aplikované na základní cenu stavebního pozemku pro referenční lokalitu Praha – oblast 1. Tato sazba nepředstavuje kapitalizační ani skutečnou výnosovou míru vztahující se ke skutečné hodnotě konkrétního regulovaného pozemku. Při aktuálně platné základní ceně stavebního pozemku 139 964 Kč/m² odpovídá maximální roční výše nájemného pro Prahu – oblast 1 přibližně částce 350 Kč/m²/rok (0,25 % ze 139 964 Kč), což představuje ve srovnání s dosavadním cenovým výměrem významný nárůst (186 Kč/m²/rok). Tato částka představuje horní referenční hodnotu pouze pro kategorii A. U ostatních kategorií se dále snižuje koeficientem kategorie pozemku.

Jde o parametr cenové regulace, jehož funkcí je spolu s ostatními prvky výpočtu vymezit horní hranici nájemného při specifickém veřejném infrastrukturním užití pozemku.

Při nastavení referenční sazby byly posuzovány zejména důsledky jejího nižšího a vyššího nastavení. Výrazně nižší sazba by ve spojení s odmocninovou degresí a redukčními koeficienty kategorií pozemků vedla u části regulovaných vztahů k částkám, které by již nemusely představovat dostatečně vysokou úplatu za omezení vlastníka pozemku. Výrazně vyšší sazba by naopak zejména v cenově nejdražších lokalitách oslabovala praktický regulační účinek maximální ceny a zvyšovala dlouhodobé zatížení veřejných rozpočtů. Jednotlivá nastavení proto nebyla hodnocena podle referenční sazby izolovaně, ale podle výsledných maximálních cen vytvářených celým regulačním modelem.

Při stanovení hodnoty 0,25 % cenový orgán přihlédl především k výsledné absolutní výši maximální ceny v referenční lokalitě a k jejímu působení v celém modelu. Zvolená sazba vede u kategorie A v referenční lokalitě k maximální ceně přibližně 350 Kč/m²/rok, tedy k podstatnému zvýšení oproti dosavadním 186 Kč/m²/rok. Současně ponechává prostor pro uplatnění odmocninové degrese a koeficientů kategorií pozemků, jejichž prostřednictvím se výsledná maximální cena přizpůsobuje cenové úrovni lokality a typové povaze pozemku.

Zvolená hodnota nominální referenční sazby představuje normativní kalibraci cenového stropu v mezích odborného uvážení cenového orgánu. Rozhodující je, že ve spojení s ostatními prvky modelu nevytváří v levnějších lokalitách pouze symbolické maximální ceny, v nejdražších lokalitách zachovává skutečný regulační účinek a zajišťuje plynulé a předvídatelné rozlišení výsledků.

Zvolená hodnota 0,25 % vyjadřuje, že základní cena stavebního pozemku není použita jako kapitálová základna pro stanovení tržního nájemného, nýbrž jako objektivní lokální ukazatel. Regulované nájemné nemá nahrazovat tržní výnos z plně disponibilního stavebního pozemku, ale má stanovit přiměřenou maximální úplatu za veřejné infrastrukturní užití pozemku hrazenou z veřejných rozpočtů. Proto byla

zvolena nízká nominální referenční sazba, která zachovává vazbu na hodnotu lokality, ale nepřenáší do veřejných rozpočtů plnou lokalitní rentu.

Na efekt nominální referenční sazby 0,25 % navazuje účinek odmocninové degrese, který závisí na základní ceně pro konkrétní lokalitu. S růstem vstupní funkční proměnné, tj. základní ceny, roste i výstupní regulovaná maximální cena. Výstup však v důsledku degrese roste na většině intervalu subproporcionálně, tzn. Pomalejším tempem než vstup na příslušném úseku definičního oboru. Totéž platí opačným směrem⁵ – výstup klesá pomaleji, než klesá vstup. Redukční efekt plynoucí z degrese je tudíž výraznější u dražších referenčních lokalit než u levnějších – neboli potenciální vysoké extrémy jsou omezeny markantně, zatímco potenciální nízké extrémy se nepropadají příliš hluboko.

Uvedený degresivní účinek je záměrný. Zajišťuje, aby se maximální nájemné v levnějších lokalitách nesnižovalo ve stejném poměru jako hodnota stavebních pozemků a neklesalo tak na pouze symbolickou úroveň, kdy by částka regulovaného nájemného v krajních případech, kdy je veřejnou infrastrukturou dotčeno pouze několik m² předmětného pozemku, vlastníkově pozemku nepokryla ani administrativní náklady spojené s uzavřením příslušné nájemní smlouvy. Regulační model tím na jedné straně stanoví absolutní cenový strop v nejdražší lokalitě, na druhé straně však poskytuje vlastníkům v levnějších lokalitách relativně vyšší poměr maximálního nájemného k místní cenové úrovni. I zde však platí obecný korektiv, že pokud je v daném případě úroveň obvyklé výše nájemného nižší, než je cenový strop stanovený tímto cenovým výměrem, vychází se z této nižší ceny bez ohledu na výši cenového stropu pro danou lokalitu.

Skutečný poměr nájemného k hodnotě konkrétního regulací dotčeného pozemku může být ještě podstatně vyšší. Pozemky zastavěné veřejnou infrastrukturou mají zpravidla omezenou alternativní využitelnost a jejich tržní hodnota bývá obvykle násobně nižší než základní cena plnohodnotného stavebního pozemku.

Referenční sazba 0,25 % proto neznamena, že regulace omezuje výnos vlastníka na 0,25 % skutečné hodnoty jeho pozemku. Je pouze výchozím parametrem pro stanovení absolutního stropu v nejdražší lokalitě. Její relativní účinek roste jednak v důsledku degresivního vzorce při poklesu místní základní ceny, jednak v důsledku toho, že skutečná hodnota pozemku zatíženého veřejnou infrastrukturou bývá výrazně nižší než administrativní základní cena stavebního pozemku. Např. Nejvyšší soud v usnesení ze dne 3. května 2019, sp. zn. 28 Cdo 3465/2018, zdůraznil, že zatížení pozemku stavbou jiného vlastníka a s tím související omezení jeho užívání se musí nutně promítnout do výsledné výše obvyklého nájemného. Současně vyloučil, aby se výše bezdůvodného obohacení za užívání pozemku, na kterém je vystavěna veřejná infrastruktura, bez právního důvodu, odvozovala od subjektivního významu, který má konkrétní pozemek pro vlastníka stavby. V této souvislosti lze odkázat i na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 900/2012 ze dne 12. 3. 2013.

⁵ Gradient této funkce má klesající charakter směrem doprava a rostoucí směrem doleva.

Městský soud v Praze pak dále v rozsudku ze dne 27. února 2025, č. j. 29 Co 420/2024-258, potvrdil rozhodnutí založené na znaleckém ocenění pozemku v jeho skutečném stavu a odmítl argumentaci žalobkyně, podle níž měl být pozemek oceněn jako nezastavěný. Současně soud v uvedeném rozsudku konstatoval, že z cenového výměru Ministerstva financí nelze automaticky vycházet při stanovení obvyklého nájemného, neboť výměr upravuje pouze jeho maximální výši a obvyklé nájemné může být v konkrétním případě nižší, což je závěr, se kterým se cenový regulátor plně ztotožňuje.

Sazba 0,25 % byla zvolena rovněž s ohledem na potřebu stanovit absolutní horní limit nájemného, který je únosný pro veřejné rozpočty. Z cenového šetření Ministerstva financí provedeného u organizačních složek státu, krajů a obcí vyplynulo, že problematika nájemného za užívání pozemků, na kterých se nachází veřejná infrastruktura, se ve významné míře dotýká právě největších měst a dalších cenově drahých lokalit, včetně hlavního města Prahy. V těchto lokalitách je vysoká kumulace dotčených pozemků a zároveň vysoká cenová úroveň pozemků. Bez stanovení rozumného referenčního limitu by proto docházelo k nepřiměřenému zatížení veřejných rozpočtů dotčených subjektů.

Skutečnost, že se obvyklé nájemné v části jednotlivých případů (jak je uvedeno dále) pohybuje pod úrovní maximální ceny, neznamená, že výše cenového stropu nemá rozpočtový význam. Z poznatků cenového orgánu vyplývá, že v části nájemních vztahů vlastníci požadují úplatu automaticky ve výši maximální ceny nebo tuto cenu používají jako výchozí hodnotu při smluvním jednání a uplatňování nároků. Zvýšení referenční sazby by se navíc neprojevilo pouze u kategorie A v referenční lokalitě, ale prostřednictvím výpočtového vzorce by zvýšilo maximální ceny ve všech kategoriích a lokalitách. I když by se takové zvýšení nepromítlo do skutečně hrazené úplaty v každém jednotlivém případě, rozšířilo by prostor pro vyšší požadavky v těch vztazích, ve kterých se sjednávána, požadovaná nebo určovaná úplata pohybuje v blízkosti cenového maxima. Při posouzení rozpočtového dopadu proto cenový orgán vycházel z působení cenového stropu na celý regulovaný soubor, nikoli pouze z rozdílu mezi cenovým maximem a obvyklým nájemným v jednotlivých dříve posuzovaných případech.

Cenová regulace je proto konstruována hned ve dvou rovinách. První rovinou je absolutní strop, který určuje maximální referenční hodnotu v nejdražší lokalitě. Druhou rovinou je relativní lokalitní prvek, který prostřednictvím základní ceny stavebního pozemku podle oceňovací vyhlášky promítá cenovou úroveň konkrétní lokality do výsledného maximálního nájemného. Tím je zajištěno, že nájemné není stanoveno paušálně pro celou republiku, ale zároveň se jeho výše v nejdražších lokalitách nedostává na úroveň, která by při množství dotčených pozemků představovala neúměrnou a dlouhodobě obtížně udržitelnou zátěž veřejných rozpočtů.

Navrhované nastavení cenové regulace vychází z obecné potřeby lépe rozlišit mezi jednotlivými typy pozemků veřejné infrastruktury podle jejich skutečné funkce, míry veřejného užívání a omezené ekonomické využitelnosti. Dosavadní úprava pracovala v jednotlivých lokalitách s jednotnou maximální cenou, která však nemusela u všech

typů pozemků odpovídat jejich reálné využitelnosti ani funkčnímu zatížení veřejnou infrastrukturou.

Tuto skutečnost dobře ilustruje situace hlavního města Prahy. Pro území Prahy je dosud stanovena maximální cena ve výši 186 Kč/m²/rok pro nájemné z pozemků veřejné infrastruktury. Tato částka představuje maximální cenu, nikoli cenu, která by musela být v každém konkrétním případě považována za obvyklé nájemné. U pozemků zastavěných nebo dotčených veřejnou infrastrukturou obecné soudy v celé řadě případů stanovily odpovídající náhradu za užívání pozemku pod úrovní (mnohdy hluboce) tehdy platné výši regulované maximální ceny. Na tomto místě lze pro ilustraci odkázat např. na rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 1, sp. zn. 30 C 161/2019, rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 1, sp. zn. 27 C 15/2022, rozsudek Městského soudu v Praze č. j. 35 Co 48/2023-729 ze dne 30. 5. 2023, rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 1 č. j. 39 C 71/2018-108 ze dne 8. 7. 2025 a mnohé další.

Městský soud v Praze v rozsudku ze dne 13. ledna 2022, č. j. 58 Co 400/2021-246, bod 24, dále k posuzované problematice zdůraznil, že za bezdůvodné obohacení nelze považovat jakýkoliv prospěch, jehož by mohl vlastník věci teoreticky dosáhnout, ale pouze prospěch, o který obohacený skutečně zvýšil svůj majetkový stav nebo o který se jeho majetkový stav nezměnil.

Hlavní město Praha tak představuje praktickou ukázkou situace, kdy dosavadní maximální cena mohla být pro významnou část lokalit a dotčených pozemků nastavena natolik vysoko, že její regulační efekt byl omezený až nulový. Regulace sice formálně stanovovala horní mez, avšak pokud se soudně určované nebo znalecky zjišťované obvyklé nájemné v konkrétních případech pohybovalo pod touto hranicí, nebyla maximální cena reálným korektivem.

Příklad Prahy tak poukazuje na základní princip, na němž je návrh tohoto cenového výměru založen. Maximální regulovaná cena má být nastavena tak, aby měla skutečný regulační účinek také u pozemků s omezenou tržní využitelností. Pokud se u těchto pozemků v praxi ukazuje, že odpovídající nájemné může být nižší než dosavadní jednotné maximum, je namístě promítnout tuto skutečnost již do samotné konstrukce maximálních cen. Navrhovaná úprava proto směřuje k tomu, aby cenová regulace nebyla pro velkou část dotčených pozemků pouze formálním stropem, ale aby lépe odpovídala funkčním a ekonomickým rozdílům mezi jednotlivými typy pozemků veřejné infrastruktury.

Posouzení dopadů navrhované regulace

Z posouzení dopadů navrhované cenové regulace vyplývá, že nový mechanismus nastavení maximálních cen ve většině posuzovaných lokalit vede u kategorie A ke zvýšení maximální ceny. K jejímu snížení dochází především v lokalitách, v nichž byla dosavadní maximální cena vzhledem k místní cenové úrovni nastavena neúměrně vysoko. Na území Prahy a některých dalších velkých měst se nově promítá

rozdělení města na jednotlivé oblasti podle oceňovací vyhlášky, takže vedle zvýšení maximální ceny v nejdražších oblastech může v některých částech města dojít také k jejímu poklesu.

U kategorií B a C jsou nižší maximální ceny zamýšleným důsledkem nového rozlišení pozemků podle jejich typové povahy a omezenější alternativní využitelnosti. Dosavadní regulace tuto skutečnost při stanovení maximálních cen samostatně nezohledňovala a v rámci jednotlivých lokalit nerozlišovala maximální cenu podle typové povahy pozemku. Nová úprava proto nepředstavuje plošné zvýšení ani plošné snížení maximálních cen, ale jejich přesnější diferenciaci podle lokality a kategorie pozemku.

Zhodnocení oprávněnosti cenové regulace

Předmětem regulace není běžný komerční pronájem stavebního pozemku na volném trhu, nýbrž zvláštní užití pozemku veřejnou infrastrukturou. Takové užití slouží zajištění veřejných potřeb, zejména dopravní, technické, občanské nebo jiné veřejné infrastruktury. Nájemné je v těchto případech přímým nebo nepřímým nákladem veřejné služby a je zcela nebo zčásti hrazeno z veřejných rozpočtů.

Účelem cenové regulace proto není stanovit cenu odpovídající obvyklému nebo tržnímu nájemnému za plně disponibilní stavební pozemek, ale stanovit maximální cenu přiměřenou specifickému veřejnému užití dotčeného pozemku a současně zachovat rovnováhu mezi majetkovým zájmem vlastníka a ochranou veřejných rozpočtů.

Tržní nájemné za stavební pozemek zpravidla zohledňuje jeho alternativní komerční využití, investiční hodnotu lokality, potenciál budoucího rozvoje a možnost nejvyššího a nejlepšího využití pozemku. Oceňovací vyhláška ostatně při určení tržní hodnoty výslovně pracuje s tím, že se přihlíží k možnosti nejvyššího a nejlepšího využití, které je možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

U pozemků veřejné infrastruktury však takový způsob pohledu neodpovídá účelu regulovaného vztahu. Pozemek není užíván s cílem dosažení komerčního výnosu odpovídajícího jeho nejhodnotnějšímu alternativnímu využití, nýbrž k zajištění veřejné funkce. Přenesení plné tržní lokální renty do nájemného hrazeného z veřejných rozpočtů by vedlo k nepřiměřené zátěži veřejných rozpočtů a k narušení vyváženého postavení stran.

Navrhovaná cenová regulace proto vychází z principu, že vlastníkově pozemku má náležet přiměřená úplata za omezení vlastnického užívání pozemku a za jeho využití veřejnou infrastrukturou, nikoli však plný výnos odpovídající alternativnímu komerčnímu využití pozemku.

Vyvážené postavení podle § 3 odst. 2 písm. d) zákona o cenách je v tomto případě chápáno jako stav, v němž:

- vlastník pozemku obdrží nenulové, předvídatelné a lokálně diferencované nájemné,
- výše nájemného zohlední cenovou úroveň lokality,
- nájemné nebude mechanicky odvozeno od plné tržní hodnoty pozemku,
- veřejné rozpočty nebudou zatíženy náklady odpovídajícími komerčnímu využití pozemku, které není předmětem regulovaného vztahu,
- způsob výpočtu bude obecný, přezkoumatelný a aplikovatelný na celé území státu.

Regulace tedy nesměřuje k jednostrannému zvýhodnění nájemce ani k popření majetkového zájmu vlastníka. Jejím účelem je nalézt přiměřenou rovnováhu mezi zájmy vlastníka pozemku a veřejným zájmem na hospodárném financování veřejné infrastruktury.

Z výše uvedeného vyplynul závěr, že konkrétní opatření vedou k dosažení zamýšleného cíle, aniž by bylo jedno základní právo výrazně omezováno ochranou jiného základního práva. Platí tedy, že cenová regulace nájemného z pozemků veřejné infrastruktury odpovídá nárokům plynoucím z principu právního státu a naplňuje požadavky vyplývající z testu proporcionality.

V posuzovaném případě se jedná o zboží, které podléhá cenové regulaci již takřka 35 let. Dosavadní cenový výměr MF č. 15/2025 stanovoval maximální nájemné prostřednictvím pevné tabulky lokalit a skupin obcí. Například pro Prahu činila maximální cena 186 Kč/m²/rok, pro Brno a Ostravu 115 Kč/m²/rok, pro vybraná krajská a další města 85 Kč/m²/rok a pro další skupiny obcí 62, 46, 39 nebo 30 Kč/m²/rok.

Městský soud v Praze tento cenový výměr rozsudkem čj. 15 A 15/2026-56 ze dne 26. 5. 2026 zrušil ke dni 31. 10. 2026 pro nepřezkoumatelnost, protože z jeho odůvodnění nebylo zřejmé, proč byly obce zařazeny právě do těchto skupin a proč byly maximální ceny stanoveny právě v uvedené výši. Soud výslovně zdůraznil, že pouhý odkaz na předchozí cenové výměry a valorizaci nestačí a že cenový orgán musí vysvětlit, proč bylo nezbytné přijmout omezení právě ve zvolené podobě a rozsahu.

Ministerstvo financí proto vzhledem k výše uvedenému přikročilo k vytvoření koncepčně zcela nového systému cenové regulace předmětného zboží, kterým bude dosavadní a již zastaralá cenová regulace nahrazena.

Navrhovaná nová úprava proto opouští systém pevného výčtu měst a skupin obcí a nahrazuje jej obecným výpočtovým vzorcem navázaným na základní cenu stavebního pozemku podle oceňovací vyhlášky. Tím se odstraňuje riziko arbitrárního zařazení jednotlivých obcí do skupin a zajišťuje se plynulá lokální diferenciace. Každá lokalita je posuzována podle objektivního údaje stanoveného obecně použitelným oceňovacím předpisem (případně přímo tímto cenovým výměrem), nikoli podle uzavřeného seznamu měst nebo historického zařazení obce.

Nová úprava je oproti dosavadnímu cenovému výměru MF č. 15/2025 přesnější také tím, že nově rozlišuje povahu pozemku. Dosavadní cenový výměr stanovoval pro

konkrétní lokalitu jednu maximální cenu bez ohledu na to, zda jde o pozemek přímo stavebně využitý, o jiný pozemek v zastavěném území nebo o pozemek zcela mimo zastavěné území. Nový cenový výměr oproti tomu zavádí hned tři koeficienty kategorií pozemků.

Výsledkem je regulační model, který je obecný, výpočtově ověřitelný, plynulý a přezkoumatelný. Každý adresát cenového výměru může zjistit základní cenu stavebního pozemku pro danou lokalitu, určit kategorii pozemku a dosazením do vzorce vypočítat maximální roční nájemné. Tím je zajištěna vyšší transparentnost a předvídatelnost než u dosavadního systému tabulkových částek, u něhož nebylo patrné, proč jednotlivé lokality spadají právě do daných skupin a proč jim odpovídají právě stanovené částky.

Současně je zajištěno, že se maximální nájemné bude každoročně měnit v návaznosti na aktualizovanou oceňovací vyhlášku, aniž by bylo nutné novelizovat samotný cenový výměr. Cenový výměr přitom stanoví úplný a předem známý výpočtový mechanismus. Oceňovací vyhláška poskytuje pouze veřejně dostupný číselný lokální vstup, nikoli dodatečnou volnou úvahu o výši regulované ceny.

Automatické promítnutí aktualizované základní ceny nezavazuje cenový orgán povinnosti průběžně posuzovat trvání podmínek cenové regulace a přiměřenost jejich dopadů. Ministerstvo financí proto bude při změnách oceňovací vyhlášky vyhodnocovat, zda aktualizace vstupních hodnot nevede k důsledkům vyžadujícím změnu nebo zrušení cenového výměru podle § 3 odst. 5 zákona o cenách.

Navrhovaná cenová regulace se rovněž snaží reflektovat, že stanovení obvyklého nájemného u pozemků zatížených veřejnou infrastrukturou je v praxi spojeno se značnou metodickou nejistotou. Pro tyto pozemky zpravidla neexistuje dostatečně rozsáhlý a transparentní trh skutečně srovnatelných nájemních vztahů. Výsledek ocenění proto významně závisí na výběru srovnávacích pozemků a smluv, na zohlednění skutečného infrastrukturního využití pozemku, na použité oceňovací metodě a případně také na volbě kapitalizační míry nebo redukčních koeficientů.

Soudní praxe dokládá, že rozdílné znalecké přístupy mohou vést k podstatně odlišným výsledkům. Např. Městský soud v Praze v rozsudku č. j. 35 Co 87/2025-167 porovnával posudek založený na různorodých nájemních smlouvách s posudkem využívajícím realizované kupní ceny srovnatelných infrastrukturních pozemků a simulované nájemné. Jednoznačně se přiklonil ke druhému přístupu jako k metodě transparentnější a přesvědčivější.

Metodickou nejednotnost dokládá také rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 900/2012, v němž se odborné závěry rozcházely v otázce kapitalizační míry, použití redukčního koeficientu i toho, zda má být ocenění odvozeno od hodnoty pozemku zastavěného cizí stavbou, nebo od hodnoty pozemku nezastavěného. Nejvyšší soud zdůraznil potřebu reflektovat skutečný stav pozemku a jeho zastavění stavbou jiného vlastníka.

Existence těchto rozdílů neznamena, že by individuální znalecké ocenění nebylo možné nebo legitimní. Ukazuje však, že výsledky mohou být významně ovlivněny metodickou volbou znalce a dostupností srovnatelných údajů. To podporuje potřebu obecného, transparentního a snadno ověřitelného regulačního mechanismu, který stanoví předvídatelnou horní hranici ceny a omezuje prostor pro extrémní rozdíly vyvolané použitím nevhodných či přímo ryze účelových oceňovacích přístupů.

Je nutné rovněž zdůraznit, že české soudy opakovaně v minulosti konstatovaly, že je veřejnoprávní **regulace ceny za užití** pozemků veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost, ústavně konformní.

Např. Městský soud v Praze pak k této problematice v rámci odůvodnění rozsudku č. j. 62 Co 223/2025-193 ze dne 8. října 2025 konstatoval, že se „žalobkyně přitom mylí, má-li za to, že takový rozumný poměr může být zachován jedině tehdy, dostane-li se žalobkyni náhrady v plné výši obvyklého (tržního) nájemného. Tento názor žalobkyně podporuje odkazem na nález Ústavního soudu z 11. 8. 2015, sp. zn. I. ÚS 1904/14, v němž Ústavní soud mj. vyslovil, že v případě vyvlastňování pro potřebu výstavby silnic je v rozumném poměru k hodnotě majetku v zásadě pouze plná náhrada ve výši tržní ceny. Daný závěr však dle odvolacího soudu nelze na případ žalobkyně – ani další obdobné případy umístění silnice na pozemku bez právního důvodu – vztáhnout, neboť tyto případy se od vyvlastnění ve dvou podstatných ohledech odlišují: Za prvé, vyvlastnění představuje co do kvality i intenzity podstatně výraznější zásah do vlastnického práva oproti omezení umístěním pozemní komunikace. Dochází při něm nuceně k úplnému odnětí vlastnického práva, a bylo by tedy v rozporu s principy spravedlnosti, pokud by se při něm vlastníkovi dostalo méně než obvyklá hodnota takto odňatého majetku. Oproti tomu vlastnické právo žalobkyně zůstává zachováno, byť její umístění komunikace na Pozemku limituje: žalobkyně přinejmenším může Pozemek prodat za sjednanou cenu, ať už žalovanému či třetím osobám; vedle toho umístění silnice na Pozemku v současnosti i do budoucna garantuje žalobkyni pravidelný příjem v nezanedbatelné výši, ať už v podobě náhrady za vznikající bezdůvodné obohacení či případného nájemného, byla-li by mezi účastníky uzavřena nájemní smlouva. Za druhé, specifické, nikoliv však ojedinělé situace umístění pozemních komunikací bez právního důvodu na cizích pozemcích představují v současnosti obvykle relikty dávných historických okolností, a současní vlastníci takto zatížených pozemků tak zpravidla své vlastnické právo nabyli při plném vědomí existence daného zatížení. Tyto situace jsou proto s vyvlastněním, k němuž dochází nově za účelem rozvoje aktuálně veřejnou mocí formulovaného veřejného zájmu, nesrovnatelné.“

Městský soud v Praze v rámci odůvodnění rozsudku č. j. 62 Co 223/2025-193 ze dne 8. října 2025 dále konstatoval, že „nelze především souhlasit s názorem žalobkyně, podle něž regulace nájemného pozemků veřejné infrastruktury odporuje účelu ZoC jako celku, za který žalobkyně považuje ochranu spotřebitele. Ze skutečnosti, že § 1 odst. 1 ZoC (a to navíc až ve znění účinném od 1. 1. 2025, které pro projednávanou věc není rozhodné) zmiňuje, že zapracovává příslušné předpisy Evropské unie, v žádném případě nelze dovozovat, že implementace evropských předpisů představuje výlučný účel ZoC či vymezení jeho věcné působnosti. ZoC je obecným

předpisem upravujícím (mj.) uplatňování, regulaci a kontrolu cen. Konkrétně regulaci cen pak ZoC připouští za řadou účelů, které byly ve znění tohoto zákona účinném do 31. 12. 2024 vymezeny v § 1 odst. 6 ZoC (ve znění účinném od 1. 1. 2025, na nějž v rámci své argumentace odkazuje žalobkyně, obdobně § 3 odst. 2 ZoC). Posledně odkazované ustanovení pak výslovně umožňovalo přistoupit k regulaci cen i v situaci, kdy to vyžaduje „veřejný zájem spočívající v udržení vyváženého postavení prodávajícího a kupujícího u zboží zcela nebo zčásti dotovaného z prostředků státního rozpočtu nebo z jiných veřejných rozpočtů.“ Odvolací soud nemá pochybnosti o tom, že dané zákonné zmocnění dopadá i na regulaci nájemného z nájmu pozemků veřejné infrastruktury: „zbožím“ se totiž pro účely ZoC rozumí nejen výrobky, ale rovněž výkony, práce a služby (viz § 1 odst. 1 ZoC ve znění účinném do 31. 12. 2024) – nájem, tedy úplatné přenechání věci jinému k užívání, lze nepochybně považovat za službu ve smyslu tohoto ustanovení. Rozebírané cenové výměry se pak podle svého znění vztahují na nájmy pozemků veřejné infrastruktury ve veřejném zájmu, kdy je nájemné hrazeno právě z veřejných rozpočtů. Vzhledem k omezení smluvní svobody veřejných pronajímatelů pozemků veřejné infrastruktury, kteří jsou často výrazně limitováni v možnosti rozhodování, zda k nájmu daných pozemků přistoupí, či nikoliv, je pak naplněna i zákonná podmínka, podle níž musí cenovou regulaci vyžadovat veřejný zájem spočívající v udržení vyváženého postavení prodávajícího a kupujícího.“.

Lze odkázat i na usnesení Ústavního soudu IV. ÚS 1307/21 ze dne 14. 10. 2021. Jednalo se o případ, kde byla část stěžovatelova pozemku využívána jako cyklostezka. Ústavní soud v odůvodnění uvedl, že „také ve své rozhodovací praxi opakovaně konstatoval, že výše bezdůvodného obohacení nemůže přesáhnout částku omezenou cenovými předpisy, bylo-li v rozhodném období nájemné regulováno (viz např. usnesení sp. zn. III. ÚS 1325/19 ze dne 25. 6. 2020 a další rozhodnutí v něm uvedená). V této souvislosti nelze přehlédnout, že šlo o cyklostezku a byl tedy dán veřejný zájem na úpravě maximální ceny. Jak plyne z ustálené rozhodovací praxe Ústavního soudu, použití cenových výměrů Ministerstva financí nebylo v rozporu s Ústavou.“.

Ministerstvo financí při přípravě cenového výměru vycházelo z údajů získaných od organizačních složek státu, krajů, obcí a dalších vlastníků veřejné infrastruktury. Z provedeného šetření současně vyplynulo, že úplná a jednotně strukturovaná evidence pozemků veřejné infrastruktury ve vlastnictví jiných osob ani souvisejících plateb nájemného není na celostátní úrovni k dispozici. Evidence jednotlivých respondentů se liší rozsahem, strukturou i mírou úplnosti a v řadě případů neumožňuje spolehlivě rozdělit dotčené pozemky podle všech kategorií zavedených tímto cenovým výměrem.

Skutečně hrazené nájemné navíc nevypovídá o celkovém rozsahu potenciálních nákladů spojených s užíváním cizích pozemků veřejnou infrastrukturou. U části pozemků není majetkoprávní vztah dosud vypořádán a vlastníci pozemků úplatu nepožadují nebo ji dosud nezačali uplatňovat. Nízká nebo nulová současná platba proto nemusí znamenat neexistenci majetkoprávního problému, ale může pouze odrážet dosavadní pasivitu vlastníka, neznalost právního stavu nebo skutečnost, že mezi stranami dosud nebyl uplatněn či vyřešen konkrétní nárok.

Z těchto důvodů nelze na základě skutečně hrazených částek přesně vyčíslit celkový rozpočtový dopad jednotlivých variant regulace. Takový výpočet by nutně závisel na odhadu počtu dosud neuplatňovaných nároků, na budoucím jednání vlastníků pozemků, na výsledcích majetkoprávního vypořádání a na výši obvyklého nájemného v jednotlivých případech. Ministerstvo financí proto dostupné údaje nepoužilo jako úplný statistický soubor, ale jako jeden z podkladů pro posouzení řádu dopadů, struktury regulovaných vztahů a vzájemného působení jednotlivých parametrů modelu.

K přechodnému ustanovení

Přechodné ustanovení neupravuje časovou působnost nového cenového výměru ani účinky změny maximální ceny na dříve uzavřené smlouvy. Tyto účinky vyplývají přímo z § 7 odst. 2 zákona o cenách, podle něhož v případě ceny sjednané nad nově stanovenou nejvyšší přípustnou cenou platí za sjednanou cenu tato nejvyšší přípustná cena.

Předmětem přechodného ustanovení je odlišná otázka, kterou § 7 odst. 2 zákona o cenách neřeší. Jde o určení maximální ceny za jediné roční období, během něhož se v důsledku soudního zrušení dosavadní cenové regulace postupně uplatní dva rozdílné cenové výměry. Dosavadní výměr byl zrušen ke dni 31. října 2026, a proto se jeho maximální ceny použijí na prvních deset měsících roku 2026. Na zbývajících dva měsíce se použijí maximální ceny podle tohoto cenového výměru.

Přechodné ustanovení tedy nestanoví, jak se mění cena sjednaná v konkrétní smlouvě. Stanoví pouze výpočtové pravidlo, podle něhož se určí nejvyšší přípustná cena za celý rok 2026. Teprve účinky takto zjištěné maximální ceny na konkrétní smluvní ujednání se posoudí podle § 7 odst. 2 zákona o cenách.

POUČENÍ

Proti tomuto cenovému výměru nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

.....

JUDr. Alena Schillerová, Ph.D. v. r.

ministryně financí

Příloha č. 1 k cenovému výměru

Tabulka č. 1

Označení znaku	Název znaku	Hodnota koeficientu
O₁	Velikost obce	
- Velikost obce podle počtu obyvatel:		
I.	Nad 5000 obyvatel	0,85
II.	2001–5000	0,80
III.	1001–2000	0,70
IV.	501–1000	0,65
V.	Do 500 obyvatel	0,50
O₂	Hospodářsko-správní význam obce	
I.	Katastrální území lázeňských míst typu A a obcí, jejichž některé katastrální území je součástí území národního parku	0,95
II.	Katastrální území lázeňských míst typu B a C a obcí, jejichž některé katastrální území je součástí území chráněné krajinné oblasti	0,90
III.	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
IV.	Ostatní obce	0,60
O₃	Poloha obce	
I.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,05
II.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky (kromě Prahy a Brna)	1,03
III.	Ostatní obce	1,00

