

[REDACTED]

Věc: **žádost o poskytnutí informace ve smyslu zák. č. 106/1999 Sb. v platném znění**

Na základě zákona o svobodném přístupu k informacím Vás žádám o zaslání **informace** :

- a) Zda pro stanovení ceny nájemného z pozemků je rozhodující, jedná-li se o pozemek určený k podnikatelskému účelu, či nikoli a případně jak je tímto faktem cena ovlivněna
- b) Jaká je definice pozemku určeného k podnikání, tj. jak lze jednoznačně stanovit, že se o takovýto jedná.
- c) Byl za dobu existence Vašeho úřadu státem vykoupen nebo pronajat pozemek pro důlní činnost nebo její důsledky.
- d) **Prosím o poskytnutí cca 6 smluv, nejlépe z období od r. 2010 a později, v nichž se jedná o nájem pozemků účelově užívaných ke stavbě odvalu z důlní činnosti či důlní činnosti nebo pozemků užitých k uskladnění stavební suti, stavebních materiálů a podobně a pozemků na nichž je umístěna stavba jiného majitele, který si z tohoto důvodu pozemek pronajímá. Je-li to možné - tj. existují-li, prosila bych o zaslání smluv - druhu, v nichž UZSVM je nájemcem, ale i druhu, kdy je UZSVM pronajímatelem pozemku.**

**Podle ust. § 9 odst. 2 zák. č. 106/1999 Sb. v platném znění** se při poskytování informace, která se týká používání veřejných prostředků, nepovažuje poskytnutí informace o rozsahu a příjemci těchto prostředků za porušení obchodního tajemství. V tom smyslu se odkazují na ustálenou judikaturu Nejvyššího soudu ČR.

**Pro splnění povinnosti, dané mně § 14 odst. 2 zák. č. 106/1999 Sb. v platném znění uvádím své identifikační údaje:**

[REDACTED]

[REDACTED]

Děkuji za vyřízení mé žádosti v souladu s ust. § 14 odst. 5 písm. d) a jsem s pozdravem

[REDACTED]



**ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁTU VE VĚCÍCH MAJETKOVÝCH**  
RAŠÍNOVO NÁBŘEŽÍ 390/42, 128 00 NOVÉ MĚSTO, PRAHA 2  
ÚSTŘEDÍ A ÚP V HL. M. PRAZE



25707/A/2021-SOK



VÁŠ DOPIS ZN.:

PŘIJATO DNE: 24.03.2021

NAŠE Č.J.: UZSVM/A/13978/2021-SOK

ÚTVAR: 9002

DAT.SCHRÁNKA: 96vaa2e

DATUM: 30.3.2021

**Odpověď na žádost dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím,  
v platném znění**



Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) obdržel dne 24.3. 2021 Váš dotaz dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, týkající se dotazů ohledně stanovování cen a poskytnutí smluv. K Vaším dotazům sdělujeme následující:

- 1. Zda pro stanovení ceny nájemného z pozemků je rozhodující, jedná-li se o pozemek určený k podnikatelskému účelu, či nikoli a případně jak je tímto faktem cena ovlivněna.**

Při určení obvyklého nájemného nemovitých věcí, tedy i pozemků, se vychází z analýzy nájemního trhu obdobných nemovitých věcí, využívaných ke stejnému účelu. Nájemné pozemku skutečně využívaného k podnikatelským účelům tedy vychází z porovnání nájemného s pozemky stejného využití – tedy skutečně využívané k podnikání.

V případě, že takovéto přímé srovnání z nějakého důvodu není možné, lze obvyklé nájemné simulovat z ceny předmětného pozemku určitou procentní sazbou, která je závislá zejm. na atraktivitě daného místa (lokality), druhu nemovité věci a způsobu jejího využití – tedy i možnosti komerčního využití. Při výchozím ocenění pozemku dle oceňovacího předpisu se při hodnocení polohy pozemku zohledňuje mj. i možnost komerční využitelnosti. Z hlediska cenotvorného je hledisko „podnikatelského účelu“ a možného komerčního využití velmi podstatné.

**2. Jaká je definice pozemku určeného k podnikání, tj. jak lze jednoznačně stanovit, že se o takovýto jedná.**

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v platném znění, nezná speciální definici pozemku určeného k podnikání, ale v § 9 je uvedeno členění pozemků pro jejich oceňování. Pro tento účel se pozemky člení na

- stavební
- zemědělské
- lesní
- vodní plochy
- jiné pozemky

Ve smyslu tohoto zákona se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu (§ 9 odst. 5, z. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku). Z hlediska nově zavedeného pojmu (od 1. 1. 2021) – tržní hodnoty, je významné hledisko při oceňování pozemku i možný budoucí předpokládaný vývoj na trhu, přičemž se přihlíží k možnosti nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně a ekonomicky proveditelné. Není tedy podstatné, jak je pozemek využíván, ale jak by využíván (za daných podmínek) být mohl. Z tohoto pohledu jsou velmi podstatné i limitující faktory dané schváleným územním plánem.

**3. Byl za dobu existence Vašeho úřadu státem vykoupen nebo pronajat pozemek pro důlní činnost nebo její důsledky.**

ÚZSVM nevykoupil ani si nepronajal žádný pozemek s využitím – dobývací prostor.

**4. Prosím o poskytnutí cca 6 smluv, nejlépe z období od r. 2010 a později, v nichž se jedná o nájem pozemků účelově užívaných ke stavbě odvalu z důlní činnosti či důlní činnosti nebo pozemků užitých k uskladnění stavební sutě, stavebních materiálů a podobně a pozemků na nichž je umístěna stavba jiného majitele, který si z tohoto důvodu pozemek pronajímá. Je-li to možné - tj. existují-li, prosila bych o zaslání smluv – druhu, v nichž ÚZSVM je nájemcem, ale i druhu, kdy je ÚZSVM pronajímatelem pozemku.**

ÚZSVM k 28. 2. 2021 pronajal/vypůjčil/propachtoval 27 pozemků, u kterých je uveden způsob využití – dobývací prostor. V příloze naleznete šest požadovaných smluv.

S pozdravem

**Ing. Mgr. Michaela Tesařová**  
Pověř. vedoucí samost. oddělení Komunikace  
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových