
CENOVÝ VĚSTNÍK

MINISTERSTVO FINANČÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Částka 30

V Praze dne 30. října 2025

Ročník LIII.

OBSAH:

1. Cenový výměr Ministerstva financí č. 15/2025 – Nájemné z pozemků veřejné infrastruktury 2
-

V Praze dne 29. 10. 2025

Čj. MF-54020/2025/2601-2

Cenový výměr Ministerstva financí

č. 15/2025

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 o nájemné z těch 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.

Regulované 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.

Regulace se provádí z důvodu podle § 3 odst. 2 písm. a) zákona o cenách, neboť je zde trh ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže, a dále z důvodu podle § 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.

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

Úředně stanovené maximální ceny regulovaného zboží jsou navázány na související podmínky pro uplatňování těchto cen podle § 5 odst. 3 zákona o cenách.

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

Pořadové číslo	Lokalita pozemku (počet obyvatel v obci)	Maximální nájemné v Kč/m ² /rok
1.	Praha	186,-
2.	Brno, Ostrava	115,-
3.	České Budějovice, Františkovy Lázně, Hradec Králové, Jihlava, Karlovy Vary, Liberec, Mariánské Lázně, Olomouc, Opava, Pardubice, Plzeň, Ústí nad Labem, Zlín	85,-
4.	Český Krumlov, Děčín, Frýdek-Místek, Havířov, Chomutov, Jáchymov, Karviná, Kladno, Luhačovice, Mladá Boleslav, Most, Poděbrady, Přerov, Teplice	62,-
5.	v ostatních městech, výše nevyjmenovaných, která byla do 31. 12. 2002 sídly okresních úřadů	46,-
6.	v ostatních obcích nad 25 000	39,-
7.	v obcích do 25 000 včetně	30,-

V rámci stanoveného maximálního nájemného se při sjednávání výše nájemného pro jednotlivé případy zohledňuje umístění pozemku v obci, jeho vybavení a další určené podmínky podle § 2 odst. 1 zákona o cenách, a v obcích uvedených pod pořadovým číslem 7. se rovněž přihlíží k velikosti obce podle počtu obyvatel trvale bydlících na území obce periodicky zveřejňovaného Českým statistickým úřadem v Malém lexikonu obcí ČR platném v době sjednávání cen. Při sjednání maximální výše nájemného za pozemek, na němž je umístěn vojenský objekt sloužící k uskladnění munice, nebo za pozemek, který umožňuje přístup k tomuto objektu, se nepřihlíží k podmínkám podle věty první tohoto odstavce.

Pro účely této položky se pozemkem sloužícím k podnikání nájemce rozumí i pozemek, z něhož se užívá k podnikání jen určitá část nebo který je zastavěn stavbou sloužící k podnikání. Je-li pozemek zastavěn stavbou, která není určena k podnikání, avšak v jejíž části se podniká, rozdělí se pro účely stanovení nájemného v poměru, v jakém je podlahová plocha celé stavby nesloužící k podnikání, k podlahové ploše části stavby sloužící k podnikání.

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

Úředně stanovenými cenami se rozumějí ceny včetně daně z přidané hodnoty podle jiného právního předpisu³.

Článek 4

Účinnost

Tento cenový výměr nabývá účinnosti 1. ledna 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 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 z pozemků veřejné infrastruktury, na nichž není provozována podnikatelská činnost a které 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.

Při sjednávání výše nájemného je nutné zohlednit umístění pozemku v obci, jeho vybavení a další určené podmínky podle § 2 odst. 1 zákona o cenách, a v obcích uvedených pod pořadovým číslem 7. se rovněž přihlíží k velikosti obce podle počtu obyvatel trvale bydlících na území obce periodicky zveřejňovaného Českým statistickým úřadem v Malém lexikonu obcí ČR platném v době sjednávání cen. Při

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.

³ Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

sjednání maximální výše nájemného za pozemek, na němž je umístěn vojenský objekt sloužící k uskladnění munice, nebo za pozemek, který umožňuje přístup k tomuto objektu, se nepřihlíží k podmínkám podle věty první tohoto odstavce. Takto stanovená cena nesmí překročit maximální cenu stanovenou tímto cenovým výměrem pro příslušnou obec.

Pozemkem sloužícím k podnikání nájemce se rozumí i pozemek, z něhož se užívá k podnikání jen určitá část nebo který je zastavěn stavbou sloužící k podnikání. Je-li pozemek zastavěn stavbou, která není určena k podnikání, avšak v jejíž části se podniká, rozdělí se pro účely stanovení nájemného v poměru, v jakém je podlahová plocha celé stavby nesloužící k podnikání, k podlahové ploše části stavby sloužící k podnikání.

Regulace nájemného se nevztahuje na pozemky ve vojenských újezdech⁴ a na pozemky, u nichž je nájemné stanoveno jiným⁵ právním předpisem.

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

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 představující ohrožení trhu účinky omezení hospodářské soutěže podle § 3 odst. 2 písm. a) zákona o cenách a také 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 daném tržním prostředí se neprojevuje dostatečná intenzita konkurence, a v důsledku toho může docházet ke zneužívání výhodnějšího hospodářského postavení na trhu a získávání nepřiměřeného majetkového prospěchu. Vzniká zcela specifický duální vztah, kdy v rámci tržní struktury působí současně monopol a monopson, tzn. nachází se zde pouze jeden nabízející a jeden poptávající – bilaterální monopol.

Vztah ve formě bilaterálního monopolu se vyskytuje opakovaně ve značném množství lokalit. Nelze proto spoléhat a dohlédnout na to, že některá ze smluvních stran nezneužívá svého výhodnějšího hospodářského postavení na každém nedokonale konkurenčním dílčím trhu.

⁴ Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

⁵ Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

K účinnému naplňování veřejného zájmu – a tím i přiměřeného dosahování cílů cenové regulace – napomáhá důsledné používání metody „3E“. Cenová regulace přispívá k co nejdokonalejšímu dodržování kritérií hospodárnosti, efektivnosti a účelnosti a zamezuje vzniku situací, kdy by výše uplatňovaného nájemného byla vzhledem k danému místu zjevně nepřiměřená.

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 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. Regulace platí pro všechny prodávající a kupující regulovaného zboží.

Ministerstvo financí při stanovení maximálních cen vychází z maximálních cen stanovených ve výměru MF č. 01/2025 ze dne 21. listopadu 2024, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, ve znění pozdějších předpisů. Výše nájemného v tomto výměru byla naposledy valorizována ke dni 1. 1. 2022. Z tohoto důvodu jsou ceny stanovené posledním výměrem z roku 2024 valorizovány prostřednictvím kumulovaně započtených cenových indexů za kompletní roky 2022–2024 a alikvótním způsobem za rok 2025. Cenové indexy jsou převzaty z evidence Českého statistického úřadu – klasifikace ECOICOP, oddíl „Nájemné z bytu“. Tyto dílčí cenové indexy poskytují oproti inflaci, tj. agregátní změně cenové hladiny, významně přesnější vyjádření cenového vývoje pro danou oblast regulace.

Zhodnocení oprávněnosti cenové regulace

Při absenci efektivní hospodářské soutěže slouží cenová regulace jako účelný a účinný nástroj. Uplatněním tohoto nástroje lze mezi stranou nabídky a stranou poptávky, resp. mezi prodávajícím a kupujícím, navodit situaci, která v dostatečné míře konverguje k tržní rovnováze.

V případě neexistence cenové regulace nájemného by nájemci (stát, kraje a obce) byli vystaveni významné administrativní a finanční zátěži při určování obvyklého nájemného (zadávání znaleckých posudků, soudní řízení).

Státní zásah do ekonomiky v podobě úředně stanovených cen, tj. konkrétně prostřednictvím určení maximální výše nájemného, je vhodný, potřebný a přiměřený, neboť:

- u dotčených pozemků dosud nedošlo k majetkovému vyrovnání (vykoupení, vyvlastnění),

- výši nájemného nelze určit na trhu – pozemky již nelze využívat jiným způsobem, na trhu tohoto pozemku je pouze jeden nabízející a jeden poptávající,
- cenová regulace platí pouze pro určitý okruh nájemného hrazeného pouze z vyjmenovaných veřejných prostředků,
- cenová regulace působí jako efektivní prevence vůči potenciálnímu zneužití výhodnějšího hospodářského postavení na trhu a získání nepřiměřeného majetkového prospěchu,
- cenová regulace přispívá k ochraně a naplňování veřejného zájmu, jímž je kontinuální zajištění funkce silnic, parků apod.,
- cenová regulace podporuje dlouhodobou transparentnost a stabilitu majetkoprávních vztahů mezi smluvními subjekty.

Stanovení ceny jakožto maximální ve svém důsledku znamená jednoznačné určení horní hranice, která preventivně působí proti možnému zneužití výhodnějšího hospodářského postavení.

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.

POUČENÍ

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

Ing. Zbyněk Stanjura v. r.

ministr financí

