

Veřejná podpora při uzavírání „nových“ smluv

Při uzavírání „nových“ smluv je potřeba zohlednit pravidla o veřejné podpoře.

1. Veřejná podpora

Konkrétní opatření (převod/prodej bytového domu/bytů/ spoluvlastnického podílu) **zakládá veřejnou podporu** v případě, že jsou **kumulativně naplněna tato kritéria**, stanovená v čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie (dále jen „SFEU“):

- a) opatření má **vliv na přesun státních (veřejných) prostředků**, včetně prostředků obce.
- b) opatřením **dochází ke zvýhodnění určitého podniku**. Hospodářské transakce prováděné veřejnoprávními subjekty neposkytují podniku výhodu, jsou-li prováděny v souladu s běžnými tržními podmínkami, tj. za cenu v daném místě a čase obvyklou (stanovenou např. na základě znaleckého posudku). Ke zvýhodnění podniku rovněž nedochází v případě, že je podnik vybrán prostřednictvím otevřeného, transparentního, bezpodmínečného a nediskriminačního výběrového řízení, ve kterém dojde k výběru nejvýhodnější nabídky (dále jen „výběrové řízení“). Podnikem se rozumí jakýkoliv subjekt, který na trhu nabízí zboží a/nebo služby. Bytové družstvo se účastní trhu s bydlením a představuje tedy podnik.
- c) opatření **může vést k narušení soutěže**, a to vždy pokud může posílit soutěžní postavení příjemce ve vztahu k ostatním podnikům, s nimiž soutěží.
- d) opatření **může ovlivnit obchod mezi členskými státy. Riziko ovlivnění obchodu lze vyloučit pouze v případě, že činnost příjemce podpory je čistě lokálního charakteru**. O opatření čistě lokálního charakteru lze hovořit v případě, kdy je současně 1) vliv opatření na trhy a spotřebitele v sousedních členských státech je nanejvýše nepatrný; 2) zboží a/nebo služby poskytované příjemcem jsou čistě lokálního charakteru a/nebo jsou přitažlivé jen pro zeměpisně ohraničenou oblast; 3) podpora nemá za následek přilákání poptávky a/nebo investic do dotyčného regionu a nevytváří překážky pro usazování podniků z jiných členských států; 4) tržní podíl příjemce podpory je z hlediska jakéhokoliv použitého vymezení relevantního trhu minimální. Z hlediska ovlivnění obchodu je rovněž rizikové, patří-li příjemce k širší skupině podniků.

2. Obecně k vyloučení přítomnosti veřejné podpory

O veřejnou podporu nepůjde zejména v situaci:

- **kdy činnost bytového družstva jako konečného nabyvatele bude čistě lokálního charakteru; zda je činnost lokálního charakteru a nedochází tak k ovlivnění obchodu mezi členskými státy, musí vyhodnotit obec, a to na základě kritérií uvedených níže v bodě 3 a současně na základě znalosti místní situace**
- **kdy bytový dům/byty/spoluvlastnický podíl bude (a to i za cenu nižší než tržní a mimo výběrové řízení) družstvu prodán/převeden za podmínky, že po uskutečnění tohoto převodu/prodeje budou byty neprodleně převedeny do osobního vlastnictví jednotlivých fyzických osob (členů družstva), které budou byty užívat za účelem uspokojení svých vlastních bytových potřeb, a družstvo jako takové poté zanikne.**
- **kdy byty/spoluvlastnické podíly budou obcí převedeny/prodány (i za cenu nižší než tržní a mimo výběrové řízení) přímo na jednotlivé fyzické osoby – oprávněné nájemníky bytů, kteří budou v těchto bytech uspokojovat své bytové potřeby.**

V posledních dvou uvedených případech by infrastruktura (bytový dům/byty) musela být k neekonomické činnosti (uspokojování vlastních bytových potřeb fyzických osob jako vlastníků bytů, příp. jejich rodinných příslušníků) využívána po celou zbývající dobu její životnosti; potom by opatření nevedlo ke zvýhodnění podniku.

3. Bytové družstvo jako konečný nabyvatel

V případě převodu/prodeje bytového domu/bytů/spoluvlastnického podílu obce na bytové družstvo (které nebylo vybráno ve výběrovém řízení) jakožto konečného nabyvatele, a to za cenu nižší než v daném místě a čase obvyklou, se nebude jednat o veřejnou podporu pouze v tom případě, kdy činnost bytového družstva bude čistě lokálního charakteru.

Za účelem vyhodnocení činnosti jakožto čistě lokální jsou směrodatné zejména následující informace: Působí bytové družstvo pouze na omezeném území? Poskytuje nebo plánuje družstvo začít nabízet obdobné zboží/služby i v jiném státě EU? Jaká je kapacita bytového domu (bytových jednotek) převáděných na družstvo? Je předmětný bytový dům/bytové jednotky využíván i osobami ze zahraničí? Jaká je vzdálenost bytového domu (bytových jednotek) od hranic? Dále je vhodné získat informace o tom, zda existují důkazy o relevantních přeshraničních investicích do obdobných služeb v dané oblasti a zda jsou v dané oblasti usazeny zahraniční subjekty poskytující podobné služby. Jaký je tržní podíl příjemce podpory (měl by být z hlediska jakéhokoliv použitého vymezení relevantního trhu minimální)? Pokud však jde o převody bytových domů, bytů a podílů na nich, vyloučení rizika ovlivnění obchodu s ohledem na otevřenost trhu s bydlením/eventuální působnost zahraničních investorů, může být v řadě případů problematické. Proto je nezbytné vyhodnotit každý jednotlivý případ zvlášť.

4. Postup v případě kumulativního naplnění znaků veřejné podpory

Pokud v konkrétním případě **nelze vyloučit kumulativní naplnění znaků veřejné podpory (tj. v případě družstva jako konečného nabyvatele nelze doložit, že se jedná o opatření s čistě lokálním účinkem), opatření může být poskytnuto pouze na základě výjimky z obecného zákazu veřejné podpory, a to . jako podpora malého rozsahu (de minimis) podle Nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití čl. 107 a 108 Smlouvy o fungování EU na podporu de minimis (dále jen „nařízení č. 1407/2013“), při splnění všech podmínek tímto nařízením stanovených.**

Výše podpory v případě zvýhodněného převodu/prodeje se rovná rozdílu mezi tržní hodnotou převáděného/prodáváného majetku (cenou v daném místě a čase obvyklou, stanovenou na základě znaleckého posudku) a cenou za převod/prodej sjednanou. Celková výše podpory de minimis udělená „jednomu podniku“ podle výše uvedeného nařízení nesmí za tři libovolná po sobě jdoucí účetní období překročit strop stanovený tímto nařízením, tj. 200 000 EUR.

Obec musí v případě poskytnutí podpory malého rozsahu rovněž splnit povinnosti stanovené v § 3a zákona č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje, ve znění pozdějších předpisů. Poskytovatel je povinen před poskytnutím podpory v centrálním registru podpor malého rozsahu (dále jen „centrální registr“) ověřit, zda poskytnutím podpory nedojde k překročení limitu podpory

de minimis stanoveného v nařízení; v právním aktu poskytnutí podpory uvést název přímo použitelného předpisu EU, podle kterého je podpora malého rozsahu poskytována, a do 5 pracovních dnů od poskytnutí podpory malého rozsahu zaznamenat údaje o této podpoře a o jejím příjemci do centrálního registru.

V případě potřeby konzultace problematiky veřejné podpory se obec může obrátit na Úřad pro ochranu hospodářské soutěže posta@uohs.cz.

Kontaktní osoba:

Ing. Jana Možná, Oddělení veřejné podpory, Úřad pro ochranu hospodářské soutěže

Tel : 542 167 883

E-mail : jana.mozna@uohs.cz

V Brně dne 8.2.2021