



UOHSX00DOO7A

Spisová značka:

ÚOHS-D0226/2020/VP

Číslo jednací:

ÚOHS-21936/2020/420/JMo

Vyřizuje:

Ing. Možná

Brno: 4.8.2020

Vážený pane primátore,

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „Úřad“) obdržel Vaši žádost o konzultaci a stanovisko ze dne 13. 7. 2020, týkající se naplnění definice nedovolené státní podpory při převodu majetku obce za cenu nižší než obvyklou.

Ve své žádosti uvádíte, že statutární město Liberec (dále též „SML“) bylo v letech 2000 až 2007 příjemcem dotací ze Státního fondu rozvoje a bydlení, které byly využity k výstavbě bytových domů. SML uzavíralo smlouvy o sdružení s jednotlivými bytovými družstvy, která se zavázala hradit náklady na výstavbu převyšující dotace obdržené městem. Ve smlouvách o sdružení bylo ujednáno, že SML se stane 51% vlastníkem bytového domu a že SML po uplynutí vázací doby 20 let od právní moci kolaudace bytového domu převede svůj spoluvlastnický podíl ve prospěch bytového družstva a to bezúplatně/za symbolickou úhradu 1,- Kč. Dle aktuálních právních analýz je nicméně závazek k bezúplatnému/symbolicky úplatnému převodu 51% podílu SML na bytové družstvo sjednaný v jednotlivých smlouvách o sdružení absolutně neplatný. S ohledem na uplynutí vázací doby a žádosti bytových družstev o splnění závazku SML týkající se převodu podílu SML, nyní SML hledá právně akceptovatelné řešení převodu 51% spoluvlastnického podílu SML za podmínek výhodnějších, než je převod za cenu v místě a čase obvyklou. SML připravuje jednotná pravidla pro stanovení ceny svého 51% spoluvlastnického podílu na jednotlivých bytových domech, včetně zdůvodnění odchylky této ceny od ceny obvyklé. Jednou z podmínek pro snížení ceny spoluvlastnického podílu SML by měl být závazek bytového družstva k tomu, že po převodu 51 % spoluvlastnického podílu SML na bytovém domě do vlastnictví bytového družstva převede bytové družstvo bytové jednotky na jednotlivé členy družstva – nájemníky daných bytových jednotek. Problém se týká 10 bytových družstev.

K Vaší žádosti o konzultaci stanovisko uvádí Úřad následující:

Při úvaze, zda konkrétní opatření (převod podílu na bytovém domě) **zakládá veřejnou podporu**, je **nutné posoudit, zda 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**, ať už jde o prostředky národní, regionální či obecní. Tento znak je tedy v daném případě (převod podílu města) naplněn.

b) opatření je **selektivní**, tj. opatřením **dochází ke zvýhodnění určitého podniku. Hospodářské transakce prováděné veřejnoprávními subjekty neposkytují podniku výhodu, a tudíž nepředstavují veřejnou podporu, 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 dále nedochází v případě, že je podnik vybrán prostřednictvím otevřeného, transparentního, bezpodmínečného a nediskriminačního výběrového řízení, ve kterém dojde k výběru nejvýhodnější nabídky. **Podnikem** se pro účely pravidel hospodářské soutěže, a tedy i pravidel veřejné podpory a podpory de minimis rozumí jakýkoliv subjekt, který na trhu nabízí zboží a/nebo služby. Bytové družstvo se účastní trhu s bydlením a z pohledu pravidel veřejné podpory tedy představuje podnik.¹ **Bezúplatný převod podílu na bytové jednotce (respektive převod za cenu nižší, než je v daném místě a čase obvyklá) bytovému družstvu, které nebylo vybráno prostřednictvím otevřeného, transparentního, bezpodmínečného a nediskriminačního výběrového řízení, tedy představuje zvýhodnění určitého podniku.**

Ke zvýhodnění podniku by nicméně nemělo dojít v situaci, kdy by byl podíl na bytovém domě převeden bytovému družstvu (a to i za cenu nižší než tržní a mimo výběrové řízení), které by bylo založeno pouze za účelem zprostředkování převodu/prodeje. V takovém případě by však muselo být jednoznačně stanoveno, že po uskutečnění 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.

Jinou variantou, kdy je možné vyloučit zvýhodnění podniku, je převod/prodej podílů města (i za cenu nižší než tržní) přímo na jednotlivé fyzické osoby – oprávněné nájemníky družstevních bytů, kteří budou v těchto bytech uspokojovat své bytové potřeby.

Pro vyloučení zvýhodnění podniku by infrastruktura (bytový dům) musela být k neekonomické činnosti (uspokojování vlastních bytových potřeb fyzických osob, na které budou byty převedeny) využívána po celou dobu její životnosti.

c) opatření **může vést k narušení soutěže** a d) **k ovlivnění obchodu mezi členskými státy**. Opatření provedené státem narušuje nebo může narušit hospodářskou soutěž, pokud může posílit soutěžní postavení příjemce ve vztahu k ostatním podnikům, s nimiž soutěží.² **Riziko ovlivnění obchodu je možné vyloučit pouze v případě, že činnost příjemce podpory je čistě lokálního charakteru.** K ovlivnění obchodu mezi členskými státy nedochází³ 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;

¹ Rozhodnutí Komise o státní podpoře N 343/2005 Česká republika - Podpora na rekonstrukci bytových domů.

² Rozsudek Soudního dvora ze dne 17. září 1980, Philip Morris, 730/79, ECLI:EU:C:1980:209, bod 11. Rozsudek Soudu prvního stupně ze dne 15. června 2000, Alzetta, spojené věci T-298/97, T-312/97 atd., ECLI:EU:T:2000:151, bod 80.

³ Viz Sdělení Komise o pojmu státní podpora uvedeném v čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie (2016/C 262/01), Úř. věst. C 262, 19. 7. 2016, bod 196.

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.

Za účelem vyhodnocení činnosti příjemce podpory jakožto čistě lokální jsou směrodatné zejména následující informace: Dodává příjemce zboží/službu pouze na omezeném území České republiky (tj. působí bytové družstvo pouze na omezeném území)? Poskytuje nebo plánuje příjemce podpory začít nabízet obdobné zboží/služby i v jiném státě EU? Jaká je kapacita bytového domu (bytových jednotek) převáděných na družstvo? Je podpořený bytový dům (bytové jednotky) využíván i osobami ze zahraničí? Jaká je vzdálenost podpořeného bytového domu (bytových jednotek) od hranic? Dále je vhodné získat informace o tom, zda existuje zájem zahraničních investorů působících ve stejném odvětví o umístění svých investic v dané oblasti, tj. 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 a podílů na nich na území Liberce, bylo by dle našeho názoru vyloučení ovlivnění obchodu s ohledem na otevřenost trhu s bydlením/eventuální působnost zahraničních investorů, obtížné.

Pokud nejsou kumulativně splněna kritéria uvedená výše pod písm. a) – d), o veřejnou podporu se nejedná.

Ve Vašem případě se jeví, že pokud **bytové družstvo bude mít povinnost neprodleně po nabytí 51% podílu města** (byť za cenu nižší než v daném místě a čase obvyklou) **bytové jednotky převést do vlastnictví jednotlivých členů družstva - nájemníků daných bytových jednotek, kteří budou tyto bytové jednotky využívat k uspokojování svých vlastních bytových potřeb, a bytové družstvo jako takové zanikne, převod 51% podílu SML na bytové družstvo** (byť za cenu nižší než v daném místě a čase obvyklou) **nebude zakládat veřejnou podporu**. Nicméně v případě, že by bytové jednotky nebyly členy družstva (nynějšími nájemníky) využívány k uspokojování jejich bytových potřeb, naplnění znaků veřejné podpory při převodu nelze vyloučit. **Konečné vyhodnocení, zda v jednotlivých případech budou naplněna uvedená kritéria veřejné podpory, je však na poskytovateli.**

V případě, že kumulativní naplnění definičních znaků veřejné podpory nebude možné vyloučit, opatření může **být poskytnuto pouze na základě individuální** (notifikace Evropskou komisí) **nebo obecné výjimky, např. 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“), pochopitelně při splnění všech podmínek tímto nařízením stanovených.

V případě zvýhodněného převodu podílu města na bytové družstvo by **se výše podpory rovnala rozdílu mezi tržní hodnotou tohoto podílu** (cenou v daném místě a čase obvyklou, stanovenou na základě znaleckého posudku) **a cenou za převod sjednanou.**

Doplňujeme, že **celková výše podpory de minimis udělená „jednomu podniku“⁴** podle výše uvedeného nařízení **nesmí** za tři libovolná po sobě jdoucí účetní období **překročit** strop stanovený tímto nařízením, tj. **200 000 EUR**.

V případě poskytnutí podpory v režimu podpory malého rozsahu (de minimis) musí poskytovatel 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.

Toto posouzení vyjadřuje stanovisko Úřadu k dané problematice, vyplývající z jeho praxe jakožto konzultačního, koordinačního, poradenského a monitorovacího orgánu v oblasti veřejné podpory za využití dosavadních předpisů, judikatury Soudního dvora Evropské unie, rozhodnutí Evropské komise a dalších zdrojů z oblasti veřejné podpory. Je určeno pouze pro informační účely a nemá právní závaznost. Nenahrazuje platné právní předpisy. K autentickému a právně závaznému výkladu veřejné podpory jsou oprávněny pouze příslušné orgány Evropské unie. V případě jakýchkoliv dalších dotazů se na nás neváhejte obrátit.

S pozdravem

Mgr. Libuše Bílá
vedoucí Oddělení veřejné podpory

Obdrží:

Vážený pan

Ing. Jaroslav Zámečník Csc.

primátor

statutární město Liberec

nám. Dr. E. Beneše 1/1

460 59 Liberec

⁴ „Jeden podnik“ může zahrnovat skupinu propojených podniků, k problematice viz Metodická příručka k aplikaci pojmu „jeden podnik“ dle pravidel de minimis, dostupné na: <http://www.uohs.cz/cs/verejna-podpora/manualy-metodiky-a-dalsi-dokumenty.html>.