

Právo Evropské unie: Budoucí prodej pozemků ve vlastnictví měst za pevnou cenu z pohledu nedovolené veřejné podpory

Mnoho nemovitostních transakcí na úrovni měst a obcí je uzavíráno na základě smlouvy o budoucí kupní smlouvě, kdy jsou stanoveny určité předpoklady (podmínky), které musí být splněny, aby mohlo dojít k následnému uzavření vlastní realizační kupní smlouvy. Typicky jde o případy, kdy město prodává pozemek investorovi pro budoucí stavební záměr.

FOCUS | Duben 2023



Právo Evropské unie: Budoucí prodej pozemků ve vlastnictví měst za pevnou cenu z pohledu nedovolené veřejné podpory

Mnoho nemovitostních transakcí na úrovni měst a obcí je uzavíráno na základě smlouvy o budoucí kupní smlouvě, kdy jsou stanoveny určité předpoklady (podmínky), které musí být splněny, aby mohlo dojít k následnému uzavření vlastní realizační kupní smlouvy. Typicky jde o případy, kdy město prodává pozemek investorovi pro budoucí stavební záměr. V těchto transakcích je zpravidla kupní cena určena ke dni uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě, a to jako cena pevná, která nezohledňuje budoucí nárůst ceny v důsledku projektové přípravy ze strany investora.

V situacích, kdy veřejné instituce uzavřou s investory smlouvy o budoucích převodech majetkových hodnot, přičemž úhrady za majetek jsou sice stanoveny v tržní výši, avšak k okamžiku uzavírání smlouvy o budoucí kupní smlouvě výsledná kupní cena nezahrnuje dobu budoucí, kdy lze spíše očekávat růst tržní kupní ceny, může otázka veřejné podpory vyvstat [1]. Pokud tedy v době mezi uzavřením smlouvy o budoucí kupní smlouvě a vlastní realizační kupní smlouvou dojde ke zhodnocení pozemků, které jsou v danou dobu ještě ve vlastnictví města (což je typické, např. z důvodu nabytí právní moci územního rozhodnutí), pak ke dni uzavření vlastní realizační kupní smlouvy investor (reálně) nabývá pozemky za cenu, která zpravidla neodpovídá jejich obvyklé ceně, respektive skutečné tržní hodnotě k datu uzavření kupní smlouvy, a proto je uzavřenou transakcí nezbytné posuzovat, mimo jiné, i z pohledu tzv. nedovolené veřejné podpory.

Nedovolená veřejná podpora

Veřejná podpora je jedním z nástrojů potenciálně narušujících hospodářskou soutěž. Proto je veřejná podpora regulovaná, a to především na úrovni práva Evropské unie. Samotný pojem *veřejná podpora* je definován v článku 107 ods. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie [2] ("SFEU") následovně: "*Podpory poskytované v jakékoli formě státem nebo ze státních prostředků, které narušují nebo mohou narušit hospodářskou soutěž tím, že zvýhodňují určité podniky nebo určitá odvětví výroby, jsou, pokud ovlivňují obchod mezi členskými státy, neslučitelné s vnitřním trhem, nestanoví-li Smlouvy jinak.*" Další aspekty veřejné podpory jsou potom upraveny v SFEU, v sekundárním právu Evropské unie [3] a v subsidiárních pramenech práva Evropské unie [4]. V českém právním řádu je pojem veřejná podpora sice používán, definován zde však není (a je proto nutno vycházet z práva Evropské unie). [5]



Kristýna Zakouřilová

Partner

Praha

T + 420 270 006 111

E kristyna.zakourilova@achourpartners.com



Gabriel Achour

Partner

Praha

T + 420 270 006 111

E gabriel.achour@achourpartners.com

Veřejná podpora je tedy definována jako opatření jakékoli formy (např. uzavření smlouvy), v důsledku kterého dochází k selektivnímu a zvýhodňujícímu poskytování veřejných financí dalším subjektům. V zásadě platí, že poskytování veřejné podpory není slučitelné s vnitřním trhem, a je proto nepřipustné. Smlouvy (tj. primární a v návaznosti na něj potom sekundární právo Evropské unie) však mohou stanovit, v jakých případech je poskytnutí určitého opatření přípustné, buď proto, že vůbec není veřejnou podporou (chybí znaky veřejné podpory nebo jde o jednání subjektu v tržním hospodářství nebo o tzv. podporu *de minimis*), nebo proto, že sice veřejnou podporou je, ale takové opatření je slučitelné s vnitřním trhem (např. blokové výjimky nebo služby obecného hospodářského zájmu).

Opatření může být veřejnou podporou pouze v případě, že kumulativně (tj. současně) naplní následující podmínky stanovené v článku 107 odst. 1 SFEU:

- zvýhodňuje určitý podnik nebo odvětví;
- je poskytováno veřejnými institucemi nebo z veřejných rozpočtů;
- může narušit nebo narušuje soutěž na vnitřním trhu; a
- ovlivňuje obchod mezi členskými státy Evropské unie.

Naplnění výše uvedených obecných znaků nedovolené veřejné podpory není předmětem této analýzy a bude diskutováno v samostatném příspěvku v rámci sekce FOCUS.

Ne každé opatření poskytnuté veřejnými institucemi nebo z veřejných zdrojů je však nutně veřejnou podporou. Stačí, aby nebyl naplněn třeba i jen jediný znak veřejné podpory, a o veřejnou podporu se jednat nebude (např. příjemcem podpory nebude podnik, opatření bude lokální a neovlivní obchod mezi členskými státy Evropské unie, opatření nebude přičitatelné veřejné instituci apod.). V takovém případě bude možné opatření poskytnout, aniž by bylo nutné notifikovat Komisi. O veřejnou podporu se, mimo jiné, v principu dále nejedná, pokud veřejná instituce vystupuje jako běžný tržní subjekt (tzv. kritérium subjektu v tržním hospodářství).

Kritérium subjektu v tržním hospodářství

Specifickým případem, kdy se nejedná o veřejnou podporu, je situace, kdy subjekt (investor) z poskytnutého opatření nezískává žádnou výhodu (resp. nedostává od veřejné instituce žádnou netržní výhodu, kterou by za normálních okolností na trhu nezískal). Veřejná instituce v těchto

situacích vystupuje jako běžný tržní subjekt, proto se hovoří o tzv. kritériu subjektu v tržním hospodářství. Toto kritérium není zakotveno ve smlouvách o založení Evropské unie [6], ale bylo vytvořeno judikaturou Soudního dvora [7] a následnou praxí Komise. Kritérium subjektu v tržním hospodářství se skládá ze tří principů:

- princip soukromého investora, který se týká veřejných investic;
- princip soukromého věřitele, který se týká opatření, ve kterých veřejné instituce vystupují jako věřitelé; a
- princip soukromého prodávajícího, který se uplatní při prodeji veřejného majetku (při privatizacích apod.). [8]

Princip soukromého investora byl vymezen v rozhodnutí *Boch* Soudního dvora sp. zn. C-234/84, kde se mimo jiné uvádí: "*Vhodnou cestou k určení, zda opatření zakládá veřejnou podporu, je stanovení, zda, za jakých podmínek a v jakém rozsahu je podnik schopen získat sumu na kapitálových trzích. V případě podniku, jehož základní kapitál je téměř celý v držení orgánů veřejné moci, je třeba posoudit, zda by privátní akcionář s ohledem na rentabilitu vložených prostředků bez zvažování sociálních, regionálních a sektorových dopadů, akciový kapitál upsal či nikoliv.*" Tedy aby veřejná instituce postupovala v souladu s tímto principem, nesmí při poskytování opatření refle-



V situacích, kdy veřejné instituce uzavřou s investory smlouvy o budoucích převodech majetkových hodnot, přičemž úhrady za majetek jsou sice stanoveny v tržní výši, avšak v okamžiku uzavírání smlouvy o budoucí kupní smlouvě výsledná kupní cena nezahrnuje dobu budoucí, kdy lze spíše očekávat růst tržní kupní ceny, může otázka veřejné podpory vyvstat.

ktovat především sociální a regionální aspekty, ale musí se chovat jako soukromý investor s cílem maximalizace zisku.



Veřejná podpora je tedy definována jako opatření jakékoli formy (např. uzavření smlouvy), v důsledku kterého dochází k selektivnímu a zvýhodňujícímu poskytování veřejných financí dalším subjektům. V zásadě platí, že poskytování veřejné podpory není slučitelné s vnitřním trhem, a je proto nepřipustné.

Komise se konkrétně zaměřuje na zjišťování, zda je zajištěna návratnost vložených prostředků, např. prostřednictvím dividend, podílu na zisku či zhodnocením podílu veřejné instituce v podniku apod. Všechny tyto tři principy jsou založeny na srovnání, zda veřejná instituce v konkrétním případě jedná jako soukromý subjekt (běžný tržní subjekt), a zda z jejího jednání neplyne příjemci nějaká netržní výhoda (tj. veřejná podpora).

Pokud veřejná instituce určité opatření poskytne v souladu s tržním hospodářstvím (stejně jako by to provedl jiný soukromý subjekt), nejedná se o veřejnou podporu. Při posuzování, zda se tak veřejná instituce zachovala (zda jednala jako běžný tržní subjekt), je třeba vzít v potaz následující zásady: [9]

- Výhodu nezakládá jednání veřejné instituce, které odpovídá jednání soukromého subjektu v podobné situaci.
- Je nutné rozlišovat, kdy veřejná instituce jedná jako nositel veřejné moci a kdy jako hospodářský subjekt. Pokud veřejná instituce poskytne opatření ze sociálních či regionálních důvodů, bude se zřejmě jednat o výhodu (soukromý subjekt totiž tyto aspekty nebere v potaz, jeho cílem je primárně maximalizace zisku nebo aspoň minimalizace ztrát).
- Veškeré analýzy opatření musí být vyhotoveny před poskytnutím opatření, ne až po něm, a to podle informací

dostupných v okamžiku, kdy má být opatření přijato (konečně i soukromý subjekt by si před realizací projektu vyhotovil podnikatelský plán apod.). Z provedených analýz musí být patrné, že sloužily jako podklad pro poskytnutí opatření. Dodatečně provedené vyhodnocení opatření by pro Komisi nebylo přijatelné.

- Důkazní břemeno leží na veřejné instituci. Ta bude muset v případě vyšetřování Komise doložit, že opatření odpovídá tržním principům.
- Je třeba posuzovat účinky opatření na podnik (příjemce opatření), nikoli posuzovat konkrétní prostředky (formy) použité k provedení dané transakce.
- Více opatření spolu úzce spojených a realizovaných ve vztahu k témuž podniku v poměrně krátké době mohou být považována jako opatření jedno.
- Je třeba vzít v potaz všechny okolnosti případu. Mohou se totiž vyskytnout situace, kdy i postup v souladu s trhem bude zakládat výhodu apod.
- Ukazatelem skutečnosti, že veřejná instituce postupovala v souladu s tržním hospodářstvím, je zejména to, že byla veřejná instituce vedena snahou maximalizovat svůj zisk, že od provedení opatření očekává návratnost apod. Komise při posuzování kritéria subjektu v tržním hospodářství rozlišuje (a) opatření, u kterých lze soulad s trhem zjistit přímo (použití tohoto způsobu už samo o sobě znamená dodržení souladu s tržními podmínkami), a (b) opatření, kde je nutné soulad zjistit na základě jiných dostupných metod.

Přímo lze soulad opatření s tržními podmínkami zjistit u tzv. opatření *pari passu* založených na rovnocenném partnerství veřejného a soukromého sektoru (uplatní se tam, kde se veřejný i soukromý subjekt podílejí na projektu se stejným podílem rizika i zisku, např. tomu tak může být u PPP projektů).

Dále lze soulad opatření s tržními podmínkami zjistit u opatření na základě výběrových řízení. Výběrové řízení musí respektovat zásady otevřenosti (musí být přístupné všem potenciálním zájemcům), transparentnosti (musí být přístupné všechny relevantní informace), dostatečného zveřejnění (musí být zajištěna dostatečná publicita, aby byl osloven co nejširší okruh zájemců), absence diskriminace (výběr musí být založen na objektivních kritériích), nepodmíněného výběru (pokud jsou stanoveny podmínky, je nutné, aby tyto podmínky museli či mohli splnit všichni zájemci) a zvolení nejvyšší nabídky. Ne vždy přitom platí, že dané kritérium se uplatní pouze v případě, kdy veřejná



Ne každé opatření poskytnuté veřejnými institucemi nebo z veřejných zdrojů je však nutně veřejnou podporou. Stačí, aby nebyl naplněn třeba i jen jediný znak veřejné podpory, a o veřejnou podporu se jednat nebude (např. příjemcem podpory nebude podnik, opatření bude lokální a neovlivní obchod mezi členskými státy Evropské unie, opatření nebude přičitatelné veřejné instituci apod.).

instituce ve výběrovém řízení zvolí nejvyšší nabídku. V rozhodovací praxi Komise se vyskytly i případy, kdy veřejná instituce zvolila druhou nejvýhodnější nabídku, neboť u té první nebyl dostatečně transparentní způsob financování. Komise v tomto případě usoudila, že se veřejná instituce zachovala v souladu s trhem a že se o veřejnou podporu nejedná.

Nepřímo lze potom soulad s tržními podmínkami zjistit např. na základě referenčního srovnání, kdy se provede srovnání s jinými obdobnými opatřeními (zde je vhodné provést co nejpodrobnější analýzu s porovnáním většího množství obdobných projektů, aby bylo zřejmé, že soukromý subjekt by se rozhodl stejně). Dále lze nepřímo soulad s tržními podmínkami zjistit na základě jiné vhodné metody ocenění. [10]

Budoucí prodej za pevnou kupní cenu

Obecně lze (s výhradami dále uvedenými) souhlasit s názorem [11], že otázka veřejné podpory může vyvstat v situacích, kdy veřejné instituce uzavřou s podniky smlouvy o budoucích převodech majetkových hodnot (budoucí kupní smlouvy) či o budoucím užívání majetku (budoucí nájemní smlouvy), přičemž úhrady za majetek budou stanoveny sice v tržní výši, avšak k okamžiku uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí; výsledná kupní cena

v takovém případě nezahrnuje dobu budoucí, kdy lze spíše očekávat růst tržní kupní ceny); a rozdíl mezi sjednanou výslednou kupní cenou a budoucí tržní hodnotou proto může představovat veřejnou podporu (ledaže by smlouva o smlouvě budoucí obsahovala mechanismus, jak stanovit výslednou kupní cenu teprve k okamžiku samotného převodu).

Přesto by se neměl tento názor uplatnit na případ budoucího prodeje, neboť zhodnocení pozemků zajišťuje sám investor (budoucí kupující). V tomto případě dochází k situaci, kdy je uzavřena smlouva o budoucí kupní smlouvě s pevnou výslednou budoucí kupní cenou (která může být zvýšena v důsledku inflace). Výsledná kupní cena je však stanovena ke dni uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě, k tomuto dni však nedochází k převodu nemovitých věcí (k převodu dojde až v budoucnu po splnění podmínek). Výsledná kupní cena je však stanovena na základě znaleckého ocenění.

V mezidobí dojde k inženýrské a projektové činnosti investora. Může zároveň dojít ke zhodnocení nemovitých věcí, např. tím, že dojde k vydání a nabytí právní moci veřejnoprávních povolení (zejména územního rozhodnutí a stavebního povolení). Inženýrská a projektová činnost je však v plném rozsahu hrazena ze strany investora (budoucího kupujícího) a náklady s tím spojené nejsou přenášeny na město či jinou veřejnou instituci. Pro město nevznikají žádné náklady, avšak v důsledku činnosti investora (budoucího kupujícího) dochází ke zhodnocení majetku města (nemovitých věcí). Ke zhodnocení nemovitých věcí však dojít nemusí, pokud nebudou vydána příslušná veřejnoprávní povolení, přesto je investor povinen hradit náklady na inženýrské a projektové činnosti.

První otázkou je, zda výše uvedený postup je zcela běžný v tržním hospodářství. Odpověď je jednoznačná, jde o zcela standardní postup v developmentu a v investicích do nemovitostí.

Tímto způsobem postupují developéři např. při bytové výstavbě, výstavbě obchodních center a skladových prostor. Tento způsob transakce není mezi soukromými subjekty (subjekty v tržním hospodářství) předmětem sporu (ve smyslu nepřipustnosti či porušení řádné péče).

Druhou otázkou je, jaké jsou důvody takového postupu. Důvodem je rozložení reálných rizik mezi stávajícího vlastníka (budoucího prodávajícího) a investora (budoucího kupujícího). Jde zejména o riziko uhrazení kupní ceny, riziko vydání a nabytí právní moci veřejnoprávních povolení, riziko financování, riziko provedení výstavby, riziko zajištění ekonomického

využití nové výstavby (vlastní užívání investorem, pronájem, tedy schopnost zajistit ekonomické využití projektu za účelem generování finančních prostředků na úhradu finančních dluhů z výstavby) atp. Jde ve skutečnosti o ochranu obou stran. Zatímco město by mohlo prodat nemovitě věci již nyní, z důvodu své vlastní ochrany tak neučiní, neboť není vůbec jisté, zda veřejnoprávní povolení budou vydána a nabydou právní moci. Pokud by město prodalo pozemky okamžitě, vystavilo by sebe do rizika budoucích soudních sporů o odstoupení, vydání bezdůvodného obohacení a rovněž do rizika, zda by vůbec byl realizován projekt. Zároveň investor bude vynakládat významné finanční prostředky, které budou dosahovat desítek milionů korun českých, a pokud by nebyl sjednán výše uvedený mechanismus, neměl by jistotu, že dojde ke koupi či prodeji nemovitých věcí, neboť budoucí kupní cena by nebyla známa. V režimu stanovení fixní (tedy již známé) budoucí kupní ceny je investor podroben (významnému) riziku, že nezíská příslušná veřejnoprávní povolení, přesto musí uhradit náklady na inženýrskou a projektovou přípravu. V režimu neurčitě (tedy neznámé) budoucí kupní ceny by však byl investor (navíc) podroben riziku, že by výsledná kupní cena byla pro investora nepřijatelná (a to i v případě, že svojí činností získal veškerá veřejnoprávní povolení). V takovém případě by muselo dojít k vypořádání nákladů, které investor již



Specifickým případem, kdy se nejedná o veřejnou podporu, je situace, kdy subjekt (investor) z poskytnutého opatření nezískává žádnou výhodu (resp. nedostává od veřejné instituce žádnou netržní výhodu, kterou by za normálních okolní na trhu nezískal). Veřejná instituce v těchto situacích vystupuje jako běžný tržní subjekt, proto se hovoří o tzv. kritériu subjektu v tržním hospodářství.

vynaložil. Ke zhodnocení pozemků dochází v příčinném důsledku přímé činnosti investora, nikoli v důsledku činnosti města. Žádný investor jednající s péčí řádného hospodáře (s povinností vynaložit významné finanční prostředky v mezidobí, tedy po dobu trvání smlouvy o budoucí kupní smlouvě) nepodstoupí riziko uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě, ve které je výsledná kupní cena odvislá od budoucího ocenění, tedy její výše bude neznámá.

Dalším problémem jsou autorská práva a jiná práva k duševnímu vlastnictví, zejména k projektové dokumentaci. V případě, že by investor nesouhlasil s výslednou kupní cenou, i tato práva by se musela vypořádat, pokud by město chtělo využít zhodnocení projektu.

Jaké jsou alternativní možnosti? Jistou alternativní možností je, aby došlo k uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě, ale budoucí kupní cena byla stanovena v budoucnu znaleckým oceněním, od kterého by byly odečteny náklady na projektovou a inženýrskou činnost. Takový přístup je ale zatím nepravděpodobný, neboť opětovně vyvolává neurčitost v budoucím vztahu. Zhodnocení pozemků je zpravidla vždy vyšší, než je výše skutečných nákladů na inženýrskou a projektovou činnost. Jinými slovy, tato metoda by nevyřešila problém. Opětovně platí, že ke zhodnocení došlo v důsledku činnosti investora a na jeho náklad a nebezpečí. Rovněž tak takový mechanismus vyvolává mnoho otázek z pohledu práva veřejných zakázek.

Další alternativou je, aby celý proces inženýrské a projektové přípravy vykonávalo město. Takový přístup je však z pohledu města rizikový, neboť by město neslo veškerá s tím spojená rizika a hradilo průběžně nemalé náklady. Hlavním předmětem činnosti měst navíc není development.

Při posuzování souladu transakce s právem Evropské unie budou rovněž vždy důležitá i další dvě kritéria. Prvním kritériem je způsob valorizace (pevné) kupní ceny o inflaci. Dalším kritériem je pak logicky délka stanovené lhůty, během které vzniká povinnost smluvních stran uzavřít vlastní realizační kupní smlouvu (tedy okamžik mezi účinností smlouvy o budoucí kupní smlouvě a konečným datem pro doručení výzvy k uzavření realizační kupní smlouvy nebo jinak stanoveného mechanismu long stop date).

Pravomoc ve věcech veřejné podpory

Pravomoc ve věcech veřejné podpory náleží primárně orgánům Evropské unie, především Komisi, která jako jediná může rozhodovat o tom, zda je veřejná podpora

slučitelná s vnitřním trhem. Rozhodnutí orgánů Evropské unie včetně Komise dále podléhá přezkumu ze strany Soudního dvora.

Svou roli ve věcech veřejné podpory hrají i vnitrostátní soudy. Nejsou sice oprávněny posuzovat slučitelnost veřejné podpory s vnitřním trhem, dbají však o práva subjektů dotčených poskytnutím nedovolené veřejné podpory. [12]

Vnitrostátní soud může v omezených případech posoudit, zda určité opatření naplňuje znaky veřejné podpory [13] a zda byl poskytovatel povinen notifikovat Komisi. Poté může vnitrostátní soud rozhodnout, aby veřejná podpora nebyla vyplacena, aby byla vrácena apod.

Některými pravomocemi ve věcech veřejné podpory disponuje také Úřad pro ochranu hospodářské soutěže ("ÚHOS"), který posuzoval přípustnost veřejné podpory před vstupem České republiky do Evropské unie. V současné době již ÚOHS soulad veřejné podpory s předpisy Evropské unie posuzovat nemůže, vede však např. evidenci podpor malého rozsahu, poskytuje informace a metodiky ohledně veřejných podpor a především funguje jako tzv. koordinační orgán, prostřednictvím kterého se veřejná podpora notifikuje Komisi.

V souvislosti s veřejnou podporou mohou příslušné orgány vést řízení, která jsou svou povahou obdobná řízením správním a která jsou upravena v nařízení Rady 2015/1589, kterým se stanoví prováděcí pravidla k článku 108 SFEU. Nejpodstatnějšími z těchto řízení jsou řízení notifikační a formální vyšetřovací řízení. V rámci notifikačního řízení Komise posuzuje, zda je notifikované opatření veřejnou podporou, a zda tedy smí být poskytnuto. Provedení notifikace je povinné v případech, kdy opatření naplňuje podmínky veřejné podpory podle článku 107 odst. 1 SFEU (notifikaci lze však provést i tehdy, kdy o naplnění podmínek veřejné podpory panují pochyby). [14] Komise v rámci řízení může rozhodnout buď tak, že se o veřejnou podporu nejedná, nebo tak, že se o veřejnou podporu sice jedná, ale že tato je na základě některé výjimky slučitelná s vnitřním trhem. Dále může Komise rozhodnout i tak, že o přípustnosti veřejné podpory existují pochyby. V takovém případě následně Komise zahájí podrobnější formální vyšetřovací řízení. V tomto řízení Komise s konečnou platností rozhodne, zda opatření je či není nepřijatelné veřejnou podporou.

Pokud Komise rozhodne, že dosud neposkytnutá veřejná podpora není slučitelná s vnitřním trhem, rozhodne zároveň, že tato veřejná podpora nesmí být poskytnuta. Pokud Komise rozhodne, že neslučitelná s vnitřním trhem je veřejná podpora,

kteřá již byla poskytnuta, rozhodne zároveň, že tato veřejná podpora musí být vrácena. Povinnost vrátit poskytnutou veřejnou podporu může být uložena v desetileté promlčecí lhůtě, která počíná běžet ode dne poskytnutí veřejné podpory. V průběhu řízení je Komise dále oprávněna požadovat na účastnících řízení součinnost, zejména poskytnutí potřebných informací. Neposkytnutí této součinnosti může mít za následek jednak zbytečné prodloužení řízení a jednak může Komise přistoupit k uložení pokuty a penále.

Předpisy upravující nakládání s obecním majetkem a majetkem České republiky

Pro komplexnost je nezbytné uvést, že budoucí prodej pozemků za pevnou kupní cenu ze strany města či jiné veřejné instituce je rovněž vždy nezbytné posuzovat z pohledu předpisů upravujících např. obecní zřízení a nakládání s obecním majetkem, majetkem České republiky či majetkem jiné veřejné instituce, které stanoví další významná omezující či vylučující ustanovení pro takové transakce a jejich přípustnost.

Shrnutí

Při budoucím prodeji nemovitých věcí z majetku města za předem stanovenou pevnou cenu ve prospěch investora by mohlo být naplněno kritérium subjektu v tržním hospodářství, konkrétně zřejmě princip soukromého investora a princip soukromého prodávajícího, pokud se město zachová tak, aby maximalizovalo svůj prospěch.

Přímo lze soulad opatření s tržními podmínkami zjistit u tzv. opatření *pari*



Pokud Komise rozhodne, že dosud neposkytnutá veřejná podpora není slučitelná s vnitřním trhem, rozhodne zároveň, že tato veřejná podpora nesmí být poskytnuta. Pokud Komise rozhodne, že neslučitelná s vnitřním trhem je veřejná podpora, která již byla poskytnuta, rozhodne zároveň, že tato veřejná podpora musí být vrácena. Povinnost vrátit poskytnutou veřejnou podporu může být uložena v desetileté promlčecí lhůtě, která počíná běžet ode dne poskytnutí veřejné podpory.

passu založených na rovnocenném partnerství veřejného a soukromého sektoru (uplatní se tam, kde se veřejný i soukromý subjekt podílejí na projektu se stejným podílem rizika i zisku, např. tomu tak může být u PPP projektů).

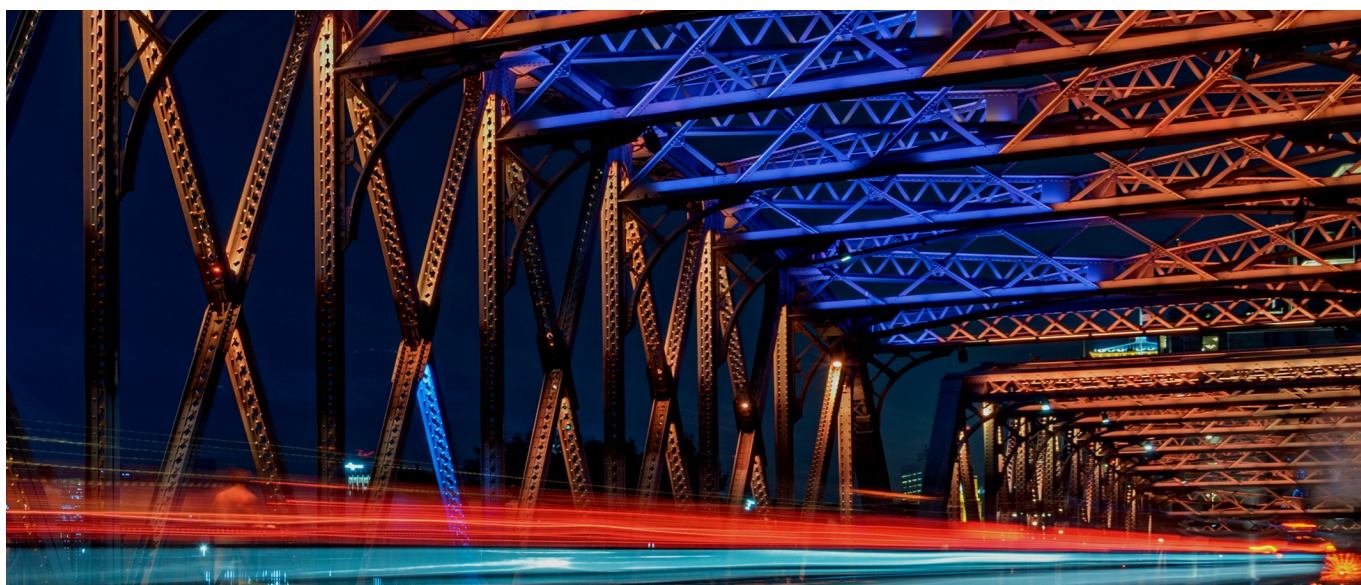
Dále lze soulad opatření s tržními podmínkami zjistit u opatření na základě výběrových řízení. Soulad s tržními podmínkami lze nepřímo dovozovat např. i na základě referenčního srovnání nebo na základě jiné vhodné metody ocenění.

Budoucí prodej pozemků za pevnou kupní cenu ze strany města či jiné veřejné instituce je rovněž vždy nezbytné posuzovat z pohledu předpisů upravujících např. obecní zřízení a nakládání s obecním majetkem, majetkem České republiky či majetkem jiné veřejné instituce, které stanoví další významná omezující či vylučující ustanovení pro takové transakce a jejich přípustnost.

Pravomoc ve věcech veřejné podpory náleží primárně orgánům Evropské unie, především Komisi, která jako jediná může rozhodovat o tom, zda je veřejná podpora slučitelná s vnitřním trhem. Rozhodnutí orgánů Evropské unie včetně Komise dále podléhá přezkumu ze strany Soudního dvora.

Pokud Komise rozhodne, že dosud neposkytnutá veřejná podpora není slučitelná s vnitřním trhem, rozhodne zároveň, že tato veřejná podpora nesmí být poskytnuta. Pokud Komise rozhodne, že neslučitelná s vnitřním trhem je veřejná podpora, která již byla poskytnuta, rozhodne zároveň, že tato veřejná podpora musí být vrácena. Povinnost vrátit poskytnutou veřejnou podporu může být uložena v desetileté promlčecí lhůtě, která počíná běžet ode dne poskytnutí veřejné podpory.

Zatím není k dispozici meritorní rozhodnutí, které by jednoznačně potvrdilo postup budoucího prodeje za pevnou cenu jako zcela souladný s právem Evropské unie.



Poznámky:

- [1] Viz KINCL, M. *Veřejná podpora v příkladech a poznámkách*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017, část druhá, kapitola IV, podkapitola 2.
- [2] Jedná se o jednu ze smluv tvořících tzv. primární právo Evropské unie, které upravuje fungování Evropské unie, pravomoci orgánů, oblasti úpravy apod. Veškeré další právní předpisy Evropské unie vycházejí z primárního práva.
- [3] Sekundárním právem Evropské unie jsou např. nařízení, směrnice, doporučení či stanoviska jejích orgánů.
- [4] Subsidiárním pramenem práva Evropské unie je zejména judikatura Soudního dvora.
- [5] Před vstupem České republiky do Evropské unie byla veřejná podpora upravena v zákoně č. 59/2000 Sb., o veřejné podpoře. Po vstupu České republiky do Evropské unie v roce 2004 byl tento zákon nahrazen zákonem č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje, v platném znění, který upravuje některé dílčí otázky veřejné podpory (např. evidenci veřejných podpor malého rozsahu).
- [6] Evropská unie je založena na *Smlouvě o Evropské unii* a na *Smlouvě o fungování Evropské unie*, které uzavřely členské státy a kterými na Evropskou unii přenesly některé své pravomoci za účelem dosažení společných cílů.
- [7] Viz např. rozhodnutí Soudního dvora C-303/88 *Itálie v. Komise*.
- [8] Všechny tyto principy jsou (včetně podrobného vymezení) zakotveny v článku 4.2 sdělení Komise 2016/C 262/01 o pojmu státní podpora uvedeném v článku 107 odst. 1 SFEU.
- [9] KINCL, M. *Veřejná podpora v příkladech a poznámkách*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017, část první, kapitola VII, podkapitola 4.
- [10] Článek 4.2.3.2 sdělení Komise 2016/C 262/01 o pojmu státní podpora uvedeném v článku 107 odst. 1 SFEU.
- [11] Viz KINCL, M. *Veřejná podpora v příkladech a poznámkách*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017, část druhá, kapitola IV, podkapitola 2.
- [12] Nejvyšší soud České republiky v rozhodnutí sp. zn. 23 Cdo 1341/2012 uvedl: "*Soud má v občanském soudním řízení pravomoc rozhodovat o následcích porušení povinností neoznámení státní podpory Evropské komisi.*"
- [13] Viz článek 2.1.1 odst. 10 sdělení Komise 2009/C 85/01 o prosazování právní úpravy státní podpory vnitrostátními soudy: "*ESD výslovně uvedl, že vnitrostátní soudy mají stejně jako Komise pravomoc podávat výklad pojmu státní podpora.*"
- [14] Provedení notifikace je vždy nutné zvážit. Zbytečná notifikace vede k oddálení okamžiku, kdy bude možné veřejnou podporu poskytnout (notifikační řízení zabere určitý čas a před jeho ukončením nelze veřejnou podporu poskytnout). Na druhou stranu poskytovatel provedením notifikace získá meritorní rozhodnutí Komise o tom, zda smí veřejnou podporu poskytnout. Nevystavuje se tak riziku, že po čase dojde k rozhodnutí o nepřípustnosti veřejné podpory.

Focus je ediční řadou odborných publikací vydávaných ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář s.r.o. ("Achour & Partners") a je určen zejména pro klienty Achour & Partners a další zájemce.

Žádná část této publikace nepředstavuje právní stanovisko a nelze ji vykládat jako poskytování právních nebo jiných poradenských služeb ze strany Achour & Partners nebo jejich partnerů nebo spolupracujících osob nebo jakýchkoli autorů nebo autora publikace. Achour & Partners neodpovídá za aplikace názorů vyjádřených v jakékoli publikaci na jakýkoli konkrétní právní případ. Názory vyjádřené v publikacích Achour & Partners představují osobní odborné názory jejich autorů nebo autora a nemusí nutně odpovídat názorům Achour & Partners, jejich partnerů, spolupracujících osob, ostatních autorů publikace nebo klientů Achour & Partners.

achourpartners.com

© Achour & Partners 2023