

INFORMACE K PRODEJI OBECNÍHO BYTOVÉHO FONDU (aktualizace od 1. 1. 2007)

ÚOHS doporučuje využít při prodeji bytového fondu tyto, **z hlediska veřejné podpory bezproblémové, formy prodeje:**

- 1) Prodej jednotlivých bytových jednotek fyzickým osobám – oprávněným nájemníkům, např. dle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění. Jelikož v tomto případě nedochází ke zvýhodnění podnikatelského subjektu (a to ani když nabyvatelé bytů následně založí společenství vlastníků), transakce nezakládá veřejnou podporu. Tuto formu prodeje (za jakoukoli cenu) lze tudíž bez dalšího využít.
- 2) Prodej bytových domů družstvům či právnickým osobám za cenu tržní. Tržní cenu prodávajícího obecního majetku lze zjistit jako nejvyšší nabídku ve výběrovém řízení (veřejné soutěži, veřejné dražbě), případně na základě ocenění zpracovaného nezávislým znalcem, přičemž ve výši tržní ceny může být zohledněn i technický stav domů, nutné opravy, „obsazenost“ bytů a jiné skutečnosti tržní cenu snižující.
- 3) Prodej bytových domů družstvům či právnickým osobám s podporou de minimis. Výše podpory se stanoví jako rozdíl tržní ceny prodávajícího majetku a skutečné prodejní ceny. V případě, že výše podpory nepřekročí pro jeden subjekt/nabyvatele (za všechny objekty nabyté za zvýhodněnou cenu) v průběhu tří fiskálních roků částku 200 000 EUR a za předpokladu splnění všech podmínek uvedených v Nařízení Komise č. 1998/2006 (tj. přípustnost této podpory v jednotlivých sektorech, způsob vyčíslení podpory, kumulace a sledování poskytnutých podpor, uchovávání dat o poskytnutých podporách) jedná se o tzv. podporu *de minimis*. Podporu *de minimis* je možné poskytnout bez schválení ze strany Evropské komise.
- 4) Prodej bytových domů družstvům (sdružením), která budou založena nájemci jen jako zprostředkovatelé prodeje, pokud bude jednoznačně stanoveno, že je družstvo založeno pouze za účelem nákupu domu a byty budou neprodleně převedeny do osobního vlastnictví jednotlivých fyzických osob - členů družstva, které poté zanikne. V tomto případě by musela být také jasně vymezena jediná a krátkodobá (tj. dočasně a předem stanovená) role takového subjektu s cílem, aby konečnými nabyvateli bytů byli jejich původní nájemci. Toto by však neplatilo pro komerční prostory a volné byty (tj. „kapitalizovatelné“ části nemovitosti).

Naopak **problematická z hlediska veřejné podpory je následující transakce:**

Prodej celého bytového domu nebo jeho části jakékoliv právnické nebo fyzické osobě, která tento majetek nabývá za účelem podnikání (např. za účelem pronajímání a ne pro vlastní bytové potřeby) za cenu nižší než je cena tržní. Tato forma prodeje může zakládat zakázanou veřejnou podporu ve smyslu ustanovení čl. 87 odst. 1 Smlouvy o založení ES, kterou nelze poskytnout. Je nutné opět zdůraznit, že rovněž právnická osoba založená oprávněnými nájemníky (družstvo) je Evropskou komisí považována z hlediska veřejné podpory za podnikatelský subjekt na trhu s bydlením.

Na závěr uvádíme k privatizaci bytů, která proběhla v minulosti:

Veřejné podpory poskytnuté do 30.4.2004 (před vstupem ČR do EU) nespádají pod pravomoc Evropské komise. Pro stanovení data poskytnutí veřejné podpory je rozhodující den přijetí právně závazného aktu na straně kompetentních orgánů, tj. rozhodnutí zastupitelstva obce (nebo jiného orgánu oprávněného rozhodnout o prodeji předmětného majetku), které přesně stanoví kterému subjektu bude daný objekt prodán a za jakou prodejní cenu.