

**Metodické doporučení Ministerstva průmyslu a obchodu České republiky  
pro obce, města, kraje a příjemce veřejné podpory**

## Převod pozemků a budov za zvýhodněnou cenu z majetku krajů a obcí

Toto metodické doporučení bylo zpracováno Ministerstvem průmyslu a obchodu ve spolupráci s Ministerstvem vnitra a Ministerstvem pro místní rozvoj, Svazem průmyslu a dopravy, Hospodářskou komorou a Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže v rámci pracovní skupiny zřízené Radou pro rozvoj podnikatelského prostředí.

**Určeno:** územním samosprávným celkům, jakožto potenciálním poskytovatelům veřejné podpory ve formě převodu pozemků a budov za zvýhodněnou cenu a podnikatelským subjektům, jakožto možným příjemcům této formy veřejné podpory

**Účel:** Informovat o pravidlech, jejichž aplikace zajistí slučitelnost veřejné podpory ve formě převodu pozemků a budov za zvýhodněnou cenu s pravidly ES o veřejné podpoře, a tím i ochranu oprávněných zájmů poskytovatelů (obcí, krajů) a příjemců podpory (investorů, podnikatelských subjektů).

**Vymezení:** Toto metodické doporučení se vztahuje pouze na převod pozemků a budov za zvýhodněnou cenu ve vlastnictví územně samosprávných celků formou jejich prodeje (nikoliv na jejich pronájem či leasing) podnikatelům, kteří vyvíjejí obchodní aktivity za účelem dosažení zisku, a kteří plánují realizovat počáteční investici<sup>1</sup>, realizovanou ve všech oblastech hospodářství, s výjimkou uhelného, ocelářského průmyslu, na nákup dopravních prostředků v sektoru dopravy, průmyslu syntetických vláken a průmyslu stavby lodí a nejsou považovány za podnikatele v obtížích<sup>2</sup>. Poskytnutí veřejné podpory podléhá oznamovací povinnosti Komise ES dle čl. 88 (3) Smlouvy o založení ES a je podmíněno vydáním konečného rozhodnutí ze strany Komise ES, kterým bude poskytnutí veřejné podpory povoleno, případně povoleno s podmínkami.

### **Shrnutí podmínek pro neexistenci veřejné podpory:**

O veřejnou podporu se nejedná pokud jsou splněny následující podmínky:

- prodej je uskutečněn na základě nepodmíněného výběrového řízení
  - **konání výběrového řízení musí být dostatečně veřejně oznámeno** ⇒
  - **musí se jednat o otevřené nepodmíněčné výběrové řízení, ve kterém dojde k výběru nejlepší či jediné nabídky**

Dostatečně zveřejněným oznámením výběrového řízení se rozumí oznámení opakovaně zveřejněné po přiměřeně dlouhou dobu (2 a více měsíců) v celostátním tisku, v bulletinech realitních kanceláří nebo jiných patřičných publikacích a prostřednictvím realitních kanceláří

---

<sup>1</sup> Za počáteční investici se považuje investice související se zavedením nové výroby, rozšířením stávající výroby či s podstatnou změnou výrobku nebo výrobního procesu způsobených racionalizací, diverzifikací či modernizací výroby.

<sup>2</sup> Vymezení ocelářského průmyslu a podnikatelů v obtížích je stanoveno ve vyhlášce ministerstva průmyslu a obchodu č. 250/2004 Sb., kterou se stanoví sektory, v nichž nemohou být uděleny investiční pobídky

a dále v publikacích, které jsou pravidelně rozšiřovány na mezinárodní úrovni (prostřednictvím realitních kanceláří, které oslovují klienty na evropské úrovni).

Nepodmíněným výběrovým řízením se rozumí řízení, ve kterém kterýkoliv subjekt bez ohledu na to, zda provozuje obchodní aktivity a jaká je povaha jeho obchodních aktivit, může nabýt dané pozemky či budovy a využít je pro své vlastní účely, přičemž určitá omezení jsou povolena z důvodu zamezení narušování veřejného pořádku, ochrany životního prostředí nebo zamezení spekulativních nabídek; za porušení této podmínky se nepovažují omezení vyplývající z územního a stavebního řízení nebo omezení spočívající ve výkonu zvláštní povinnosti, které by mohli nebo museli přijmout všichni budoucí vlastníci bez ohledu na to, zda provozují obchodní aktivity či jaká je povaha jejich obchodních aktivit.

## **nebo**

• prodej, jemuž nepředcházelo nepodmíněné výběrové řízení, pokud byly splněny následující podmínky:

- pozemky a budovy byly oceněny nezávislým znalcem  $\Rightarrow$  účelem je určení tržní (odhadní) ceny (jí se rozumí cena obvyklá v době podpisu smlouvy mezi nezávislým kupujícím a prodávajícím a stanovená na základě ocenění předmětných nemovitostí provedeného ke stavu v době podpisu smlouvy za předpokladu, že předmětná nemovitost je na trhu dostupná, že tržní podmínky umožňují její řádný prodej a že s ohledem na povahu majetku je k dispozici běžná lhůta pro vyjednávání prodeje) jakožto minimální prodejní ceny na základě obecně uznávaných tržních indikátorů a standardů oceňování
- odhadce musí být nezávislý a musí splňovat kvalifikační předpoklady (mít příslušné odborné vzdělání), je kompetentní k oceňování pozemků a budov; pokud není požadováno vysokoškolské vzdělání v tomto oboru, odhadce by měl být členem příslušné komory (profesionální organizace) a měl by být jmenován soudem nebo orgánem s ekvivalentním statutem nebo by měl mít osvědčení s nejméně tříletou praxí po ukončení vzdělání a se zkušenostmi s oceňováním pozemků a budov
- pokud se nepodaří po přiměřené snaze prodat nemovitosti za cenu dle znaleckého posudku, za tržní cenu lze považovat cenu sníženou o 5 % od původní ceny odhadní; pokud se nepodaří prodat předmětné nemovitosti za takto upravenou cenu, vypracuje se nový znalecký posudek s přihlédnutím k získaným zkušenostem
- speciální povinnosti (závazky), které se vztahují k pozemkům a budovám a ne ke kupujícímu či jeho obchodním aktivitám, mohou být za účelem ochrany veřejného zájmu součástí výzvy, pokud jsou všichni potencionální kupci schopni tyto podmínky splnit, a to bez ohledu na to, zda provozují obchodní aktivity či jaká je povaha jejich obchodních aktivit  $\Rightarrow$  nezávislé ocenění vlivu těchto omezujících podmínek na konečnou cenu a možnost snížení konečné kupní ceny (s přihlédnutím k těm podmínkám, jejichž splnění je alespoň částečně ve prospěch kupujícího)
- ekonomická zátěž spojená se závazky určenými právními předpisy České republiky ve vztahu ke všem vlastníkům pozemků není způsobilá snížit konečnou kupní cenu (např. platba daní a jiných poplatků, náklady na údržbu pozemků a budov..)
- přímé náklady veřejných orgánů na nákup pozemků a budov jsou ukazatelem pro určení tržní hodnoty nemovitostí, pokud mezi koupí a prodejem nemovitostí neuběhlo dlouhé časové období  $\Rightarrow$  cena prodejní nesmí být nižší než hodnota přímých nákladů na koupi nemovitostí v období minimálně tří let po nákupu nemovitostí, pokud nezávislý odhadce neidentifikoval obecný pokles cen nemovitostí na daném trhu.

## **Pokud nejsou splněny výše uvedené podmínky ⇒ jedná se o veřejnou podporu**

,a to veřejnou podporu regionálního charakteru (podpora počátečních investic), která může být povolena, pokud jsou splněny podmínky vyplývající z Pravidel pro národní regionální podporu (OJ C 74, 10.3. 1998) a Multisektorálního rámce pro podporu velkým investičním celkům (C (2002) 312). Orgánem posuzujícím slučitelnost veřejné podpory se společným trhem je Evropská komise. Z tohoto důvodu v případě, že se jedná nebo se může jednat o veřejnou podporu nutná notifikace ze strany ČR Evropské komisi. Veřejná podpora může být poskytnuta, tj. pozemek investorovi prodán, až po schválení notifikovaného případu Evropskou komisí.

### **Postup pro oznamovací povinnost vůči Komisi ES:**

Oznámení, tzv. notifikace se provádí prostřednictvím Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže. Lze notifikovat konkrétní případ nebo „program“, vytvořený pro určité území (průmyslovou zónu), tzn. že obec pouze stanoví, za jakých podmínek bude pozemky na daném území prodávat, nechá vypracovat znalecký posudek na cenu pozemků, stanoví odhad počtu investorů, kteří pozemky koupí (bez jejich konkrétní identifikace) a celkovou výši veřejné podpory plynoucí z prodeje pozemků (tj. rozdíl mezi cenou stanovenou znalcem a celkovou prodejní cenou). Takto připravený „program“ notifikuje Evropské komisi a po obdržení schválení ze strany Evropské komise může obec prodat pozemky jakémukoli investorovi, který splní v programu stanovené podmínky. Tímto způsobem se obec vyhne velkému počtu notifikací každého jednotlivého prodeje. (podrobné informace viz Pravidla pro vyřizování notifikace). Veškeré notifikace se provádějí na speciálních notifikačních formulářích vydaných Evropskou komisí, které je možné nalézt na internetových stránkách [http://europa.eu.int/comm/competition/state\\_aid/legislation/](http://europa.eu.int/comm/competition/state_aid/legislation/) pod odkazem General procedural rules, přičemž veřejné podpory při prodeji pozemků se týká část I. formuláře – *General Information* a poté část III.4 – *Supplementary Information Sheet on Regional Aid*.

### **Vazba na zákon č. 72/2000 Sb., o investičních pobídkách**

V případě, že poskytovatel prodává pozemek investorovi, který je zároveň příjemcem investičních pobídek je nutné, aby si poskytovatel zajistil od příjemce veškeré informace o poskytnuté podpoře formou investičních pobídek, popř. dalších podporách na daný projekt, a pokud již výše podpory přiznaná Ministerstvem průmyslu a obchodu dosahuje maximálního regionálního stropu, nemůže obec prodej pozemků za zvýhodněnou cenu uskutečnit, jelikož by došlo k překročení regionálního stropu.

### **Pravidlo de minimis**

V případě, že veřejná podpora ve formě převodu pozemků a budov za zvýhodněnou cenu (pro upřesnění: výše veřejné podpory je stanovena jako rozdíl mezi cenou pozemků určenou znalcem a cenou prodejní), spolu s dalšími podporami de minimis vyplacenými v předchozích třech letech danému příjemci podpory, nepřevyšuje částku 100 000 €, nejedná se o veřejnou podporu, která podléhá oznamovací povinnosti vůči Komisi ES. Jedná se tak o jednodušší postup, který umožní zkrátit dobu prodeje pozemku investorovi, jelikož není třeba vypracovávat podklady pro notifikaci a čekat několik měsíců na vyjádření Evropské komise. Poskytovatel podpory de minimis je pouze povinen informovat příjemce o povaze podpory de

minimis a vyžádat si od něj prohlášení, zda příjemce v předchozích třech letech čerpal podporu de minimis a v jaké výši.

**Další související dokumenty:**

- „Sdělení Evropské komise o prvcích veřejné podpory při prodeji pozemků a budov veřejnými institucemi“ publikováno v OJ 1997 C 209/3
- Metodické doporučení Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže z 1. ledna 2003 o prvcích veřejné podpory při prodeji pozemků a budov veřejnými institucemi v souladu se zákonem o veřejné podpoře č. 59/2000 Sb.
- Příručka pro poskytovatele veřejné podpory a Pravidla pro postup při vyřizování notifikací, zveřejněná na internetových stránkách Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže

**Kontakty:**

*Úřad pro ochranu hospodářské soutěže:*

Úřad veřejné podpory, Joštova 8, 601 56 Brno, tel. 542164; 25

e-mail: [rquc@compet.cz](mailto:rquc@compet.cz)

[www.compet.cz](http://www.compet.cz)

*Ministerstvo průmyslu a obchodu:*

odbor podpory investování, Na Františku 32, 110 15 Praha -1, tel. 224853313

[www.mpo.cz](http://www.mpo.cz)

*CzechInvest:*

odbor investičních pobídek, Štěpánská 15, 120 00 Praha 2, tel. 296342513

[www.czechinvest.org](http://www.czechinvest.org)

*Evropská komise:*

[http://europa.eu.int/comm/competition/index\\_en.html](http://europa.eu.int/comm/competition/index_en.html)

Toto metodické doporučení je určeno pouze pro informační účely.