

Č.j.: VP/S 80/01-160

V Brně dne 3. července 2001

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže v řízení zahájeném dne 20. 6. 2001 na základě žádosti o povolení výjimky na poskytnutí veřejné podpory formou prodeje pozemků p.č. 3015/60 o výměře 19675 m<sup>2</sup>, p.č. 3015/101 o výměře 1727 m<sup>2</sup>, p.č. 3015/100 o výměře 1846 m<sup>2</sup> a p.č. 3015/98 o výměře 66 m<sup>2</sup> zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro město Uherské Hradiště, k.ú. Mařatice za cenu 300 Kč/m<sup>2</sup> a formou nájmu pozemků p.č. 3015/89 o výměře 10562 m<sup>2</sup> a p.č. 3015/99 o výměře 39 m<sup>2</sup> zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro město Uherské Hradiště, k.ú. Mařatice za cenu 5 Kč/m<sup>2</sup>/rok společnosti PROJEKTBAU - společnost pro rozvoj a realizaci projektů s.r.o., se sídlem Karlovy Vary, Svobodova 702/1c, ze dne 20. 6. 2001 zaslané městem Uherské Hradiště, podle § 6 odst. 1 zákona č. 59/2000 Sb., o veřejné podpoře ve spojení s § 18 odst. 1 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení, v platném znění, rozhodl podle § 6 odst. 4 písm. a) zákona č. 59/2000 Sb., o veřejné podpoře takto:

**Řízení o povolení výjimky ze zákazu veřejné podpory společnosti PROJEKTBAU - společnost pro rozvoj a realizaci projektů s.r.o. formou prodeje a nájmu výše uvedených pozemků**

**se zastavuje.**

#### **Odůvodnění:**

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „Úřad“) obdržel dne 20. 6. 2001 žádost o povolení výjimky podle § 6 odst. 1 zákona č. 59/2000 Sb., o veřejné podpoře (dále jen „zákon o veřejné podpoře“), kterou podalo jako účastník řízení město Uherské Hradiště.

#### *I. Údaje získané z žádosti o povolení výjimky:*

- poskytovatelem veřejné podpory je město Uherské Hradiště

- kontaktní osobou je RNDr. Jaroslav Bičan, odbor architektury a rozvoje města Uherské Hradiště
- název veřejné podpory je prodej a nájem pozemků určených pro výstavbu výrobního areálu společnosti FORSCHNER, spol. s r.o. pod cenou obvyklou
- základem pro poskytnutí veřejné podpory je kupní smlouva a smlouva o nájmu a uzavření budoucí kupní smlouvy.

## *II. Podklady pro rozhodnutí*

- žádost o povolení výjimky podle ustanovení § 6 zákona o veřejné podpoře, zasláná městem Uherské Hradiště
- informace o průmyslové zóně Jaktáře
- údaje o společnosti FORSCHNER spol. s r.o.
- údaje o investičním záměru společnosti FORSCHNER spol. s r.o.
- výpis z obchodního rejstříku týkající se společnosti PROJEKTBAU - společnost pro rozvoj a realizaci projektů s.r.o.
- opis výpisu z obchodního rejstříku týkající se společnosti FORSCHNER spol. s r.o.
- usnesení zastupitelstva města Uherské Hradiště č. 190/XVI. ze dne 19. června 2001 ke změně usnesení ZM č. 164/XIV. ze dne 13. února 2001 v bodě 12 a 13
- návrh smlouvy o spolupráci mezi městem Uherské Hradiště a společností PROJEKTBAU - společnost pro rozvoj a realizaci projektů, s.r.o. při přípravě území pro výstavbu výrobního areálu pro společnost FORSCHNER spol. s r.o. v lokalitě Jaktáře v Uherském Hradišti podle § 269 odst. 2 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění
- návrh kupní smlouvy na prodej výše uvedených pozemků
- návrh smlouvy o nájmu a o uzavření budoucí kupní smlouvy na výše uvedené pozemky
- znalecký posudek č. 504 - 29/2001 ze dne 21. 3. 2001, týkající se určení kupní ceny pozemků p.č. 3015/60, 3015/100, 3015/101, 3015/98, vypracovaný znalcem Ing. Pavlem Nenálem
- znalecký posudek č. 588-94/2001 ze dne 13. 6. 2001, týkající se určení roční výše nájemného pozemků p. č. 3015/89 o výměře 10562 m<sup>2</sup> a p.č. 3015/99 o výměře 39 m<sup>2</sup>, vypracovaný znalcem Ing. Jiřím Markem.

## *III. Popis investičního projektu*

Společnost PROJEKTBAU - společnost pro rozvoj a realizaci projektů s.r.o. (dále jen „společnost“) vybuduje pro společnost FORSCHNER, spol. s r.o. (dále jen „Forschner“) výrobní areál s novou halou. Z tohoto důvodu hodlá uzavřít s městem Uherské Hradiště (dále jen „město“) kupní smlouvu, smlouvu o nájmu výše uvedených pozemků a rovněž podle § 269 odst. 2 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění smlouvu o spolupráci při přípravě území pro výstavbu výrobního areálu společnosti Forschner (dále jen „smlouva o spolupráci“).

Společnost Forschner se sídlem Sokolovská 573, Uherské Hradiště je dceřinnou společností německé společnosti FORSCHNER GmbH. Sídlem této společnosti je Spaichingen 785 49, Charlottenstrasse 15, SRN. V roce 2000 dosáhla tato společnost obrátu ve výši cca 510 mil. Kč.

Společnost Forschner má v současné době v nájmu od pronajímatele společnosti MESIT reality spol. s r.o. cca 12 000 m<sup>2</sup> plochy na katastrálním území Mařatice. Hlavním předmětem její činnosti je výroba kabelových svazků. Investičním záměrem společnosti Forschner je

vybudování reprezentativní a ucelené výrobní plochy, optimalizace výrobního procesu a uplatňování nových technologií při výrobě kabelových svazků. V roce 2001 společnost Forschner plánuje investovat do rozšíření výroby částku cca (.....) mil. Kč. V rámci investičního projektu bude rovněž vytvořeno 50 nepřímých pracovních míst.

V současné době společnost Forschner zaměstnává (.....) zaměstnanců. V poslední době se této společnosti podařilo rozšířit spektrum zákazníků. Z tohoto důvodů společnost počítá s výrazným rozšířením výroby, jehož důsledkem bude nárůst počtu přímých pracovních míst (do roku 2003 až na 1262 zaměstnanců). Podle údajů poskytnutých městem jde o jednoho z nejvýznamnějších zaměstnavatelů ve městě.

#### *IV. Právní analýza*

V § 1 odst. 1 zákona o veřejné podpoře je stanoveno, že zákon o veřejné podpoře upravuje postup při posuzování slučitelnosti veřejné podpory se závazky vyplývajícími z Evropské dohody (sdělení č. 7/1995 Sb., o sjednání Evropské dohody zakládající přidružení mezi Evropskými společenstvími a jejich členskými státy na straně jedné a Českou republikou na straně druhé).

Čl. 64 odst. 1 bod (iii) Evropské dohody stanoví, že neslučitelná s řádným působením této dohody, v míře, jíž může být dotčen obchod mezi Českou Republikou a Společenstvím, je jakákoliv veřejná podpora, která narušuje soutěž nebo hrozí jejím narušením v důsledku zvýhodňování některých podnikatelských jednotek nebo výroby určitého zboží.

Čl. 64 odst. 3 Evropské dohody stanoví, že Rada přidružení přijme do tří let od vstupu této dohody v platnost nezbytná pravidla pro provádění odstavců 1 a 2. Tato pravidla byla přijata dne 24. 6. 1998 s účinností od 11. 7. 1998 (sdělení č. 225/1998 Sb., o sjednání Rozhodnutí č. 1/98 Rady přidružení mezi Evropskými společenstvími a jejich členskými státy na straně jedné a Českou Republikou na straně druhé ze dne 24. 6. 1998 o přijetí prováděcích pravidel pro uplatnění ustanovení o státní podpoře uvedených v čl. 64 odst. 1 bodu (iii) a odst. 2, podle čl. 64 odst. 3 Evropské dohody zakládající přidružení mezi ES a jejich členskými státy na straně jedné a ČR na straně druhé, a v čl. 8 odst. 1 bodu (iii) a odst. 2 Protokolu 2 k této Dohodě o výrobcích ESUO (dále jen „Prováděcí pravidla“)).

V čl. 2 Prováděcích pravidel se stanoví, že posouzení slučitelnosti jednotlivých rozhodnutí o podpoře a programů veřejných podpor s Evropskou dohodou bude probíhat na základě kritérií vyplývajících z uplatnění pravidel článku 92 Smlouvy o založení Evropského společenství, včetně současné a budoucí sekundární legislativy, systémů, směrnic a dalších příslušných administrativních nařízení platných v ES, jakož i precedenčního práva Soudu první instance a Soudního dvora ES a zvláštních pokynů, které budou vypracovány podle článku 4 odst. 3 Prováděcích pravidel.

Podle § 3 písm. a) zákona o veřejné podpoře se veřejnou podporou rozumí jakákoliv forma podpory, včetně programů podpory, nebo výhod zvýhodňujících podnikání nebo odvětví výroby poskytovaná Českou republikou, ministerstvem, jiným správním úřadem, orgánem samosprávy nebo poskytovaná z veřejných prostředků. § 2 odst. 1 zákona o veřejné podpoře stanoví, že veřejná podpora poskytovaná způsobem narušujícím nebo hrozícím narušením hospodářské soutěže tím, že zvýhodňuje určité podnikání nebo odvětví výroby, v míře, jíž může být dotčen obchod mezi Českou republikou a členskými státy Evropské unie, je neslučitelná se závazky České republiky vyplývajícími z Evropské dohody a je zakázaná. Podle § 2 odst. 2 zákona o veřejné podpoře výše uvedený zákaz platí, pokud zákon o veřejné podpoře nestanoví jinak, nebo pokud Úřad nepovolil výjimku.

## *A. Navrhovaná opatření*

Podle předložených podkladů má být uzavřena mezi městem a společností kupní smlouva týkající se pozemků p.č. 3015/60 o výměře 19675 m<sup>2</sup>, p.č. 3015/101 o výměře 1727 m<sup>2</sup>, p.č. 3015/100 o výměře 1846 m<sup>2</sup> a p.č. 3015/98 o výměře 66 m<sup>2</sup> zapsaných na LV č. 10001 pro město Uherské Hradiště, k.ú. Mařatice za cenu 300 Kč/m<sup>2</sup> a smlouva o nájmu pozemků p.č. 3015/89 o výměře 10562 m<sup>2</sup> a p.č. 3015/99 o výměře 39 m<sup>2</sup> zapsaných na LV č. 10001 pro město Uherské Hradiště, k.ú. Mařatice za cenu 5 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Z předložených podkladů bylo zjištěno, že převod a nájem výše uvedených pozemků byl schválen usnesením městského zastupitelstva města Uherského Hradiště č. 164/XIV. ze dne 13. 2. 2001 ve znění usnesení městského zastupitelstva města Uherského Hradiště č. 190/XIV. ze dne 19. 6. 2001. Obě smlouvy nebyly doposud podepsány.

Z předložených podkladů rovněž vyplynula skutečnost, že město a společnost hodlají uzavřít smlouvu o spolupráci. Na základě této smlouvy město a společnost budou spolupracovat při přípravě území (dále jen „společná příprava“) pro stavbu výrobního areálu pro společnost Forschner.

Podle smlouvy společná příprava obsahuje tyto práce:

- a) skřívku ornice v celé ploše budoucí stavby včetně jejího uložení; jedná se o plochu 4,8 ha, z toho pro stavbu výrobního areálu 3,3 ha a pro stavbu komunikace 1,5 ha (předpokládané náklady 950 tis. Kč)
- b) vybudování staveništní komunikace v délce 100 m (předpokládané náklady 300 tis. Kč)
- c) zřízení skládky zeminy a násypových materiálů na ploše budoucího areálu a zajištění těchto materiálů v objemu potřebném na navýšení terénu v ploše areálu na dohodnutou kvótu
- d) zřízení kabelového řadu VN a transformační stanice 2 x 630 kVA společně se společností Jihomoravská energetika, a.s.
- e) zabezpečení protažení vodovodního řadu do lokality
- f) vynětí orné půdy ze Zemědělského půdního fondu
- g) zajištění příjezdové komunikace a ostatních inženýrských sítí potřebných pro napojení areálu v rozsahu připravovaného území Jaktáře.

## *B. Posouzení navrhovaných opatření*

### *I. Prodej a nájem výše uvedených pozemků*

Úřad v rámci zahájeného řízení posuzoval, zda v rámci kupní a nájemní smlouvy na výše uvedené pozemky není obsažena veřejná podpora.

Při tomto posuzování je třeba postupovat v souladu s předpisem č. 96/C 68/06 - Sdělení Komise Evropských společenství o prvcích veřejné podpory při prodeji pozemků a budov veřejnými orgány, publikovaném v Official Journal dne 10. 7. 1997 (dále jen „předpis“). Do kategorie veřejných orgánů patří rovněž města (obce). Tento předpis uvádí dva postupy, které zaručují, že v případě prodeje pozemků a budov (dále jen „nemovitosti“) veřejnými orgány se nejedná o veřejnou podporu, a to prostřednictvím prodeje nemovitostí na základě otevřeného nepodmíněného výběrového řízení, které musí být po dostatečně dlouhou dobu zveřejněno (2 měsíce a déle), nebo cena za nemovitosti bude stanovena nezávislým znalcem.

Z předložených podkladů nevyplývá skutečnost, že by byl městem využit postup prodeje nemovitostí prostřednictvím nepodmíněného výběrového řízení. Rovněž povinnost obsaženou v § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), který stanoví, že záměr obce prodat,

směnit, nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před projednáním v orgánech obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, nelze považovat za splnění podmínek pro nepodmíněné výběrové řízení.

Podle předložených podkladů město pozemky tvořící průmyslovou zónu Jaktáře vykupovalo za cenu 200 Kč/m<sup>2</sup>. Město dle předložených podkladů doposud neinvestovalo do dopravního napojení zóny ani do její základní technické vybavenosti. Podle znaleckého posudku č. 504 - 29/2001 ze dne 20. 3. 2001, který vypracoval znalec Ing. Pavel Nenál, činí odhadní cena 1 m<sup>2</sup> výše uvedených pozemků 83,74 Kč. Město hodlá uvedené pozemky prodat zmíněné společnosti za cenu 300 Kč/m<sup>2</sup>. Z této skutečnosti plyne, že v rámci prodeje výše uvedených pozemků nebude společnosti poskytnuta výhoda, a tudíž se nejedná o veřejnou podporu.

Co se týče návrhu smlouvy o nájmu uvedených pozemků, je třeba uvedenou smlouvu posuzovat podle ustanovení § 3 písm. a) a § 2 odst. 1 zákona o veřejné podpoře. Pro posouzení, zda nájem nemovitostí neobsahuje prvky veřejné podpory lze analogicky využít postup stanovený ve výše uvedeném předpisu. Rovněž v případě nájmu platí bez výjimky to, co bylo uvedeno výše o nepodmíněném nabídkovém řízení a o postupu města. Návrh smlouvy o nájmu (dále jen „návrh“) rovněž obsahuje ustanovení o budoucí kupní smlouvě na pozemky, které budou předmětem nájmu. Návrh předpokládá, že nájem na předmětné pozemky bude uzavřen na dobu určitou 7 let, tj. celková výše nájmu bude činit 371,035 tis. Kč, s tím, že nejpozději do 30. 6. 2008 město a společnost uzavřou na tyto pozemky kupní smlouvu. Budoucí kupní cena bude stanovena ve výši 300 Kč/m<sup>2</sup>, s tím, že pokud kupní smlouva bude uzavřena po 1. 1. 2003, zvyšuje se uvedená cena o inflaci. Podle znaleckého posudku č. 588-94/2001 ze dne 13. 6. 2001, vypracovaného znalcem Ing. Jiřím Markem, činí výše ročního nájemného 4,93 Kč/m<sup>2</sup>. Město hodlá uvedené pozemky pronajmout za 5 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Z tohoto je zřejmé, že cena respektuje cenu stanovenou znaleckým posudkem a tudíž se ani v případě nájmu nejedná o veřejnou podporu. Co se týče stanovení budoucí kupní ceny je zcela zřejmé, že v současné době výrazně převyšuje cenu stanovenou na základě znaleckého posudku. Je ovšem třeba podotknout, že v budoucnu lze spíše očekávat zvýšení kupní ceny pozemků v průmyslové zóně Jaktáře, a to především z důvodu její větší atraktivit (zavedení inženýrských sítí, příchod dalších investorů, apod.). Pokud by poté cena pozemků prodávaných či pronajímaných městem nerespektovala jeden z výše uvedených postupů, jednalo by se o veřejnou podporu a město bude povinno podat Úřadu „Žádost o povolení výjimky“ podle § 6 odst. 1 zákona o veřejné podpoře.

## II. Opatření v rámci tzv. společné přípravy

Úřad rovněž posuzoval, zda společnost nezíská veřejnou podporu v rámci výše uvedené společné přípravy. Z předložených podkladů vyplynulo, že město zabezpečí skryvku ornice v celé ploše a její uložení na vlastním pozemku včetně následného využití dle požadavků orgánů ochrany zemědělského půdního fondu a potřeb města. Společnost se bude na úhradě nákladů spojených s touto činností podílet poměrnou částí dle jednotlivých ploch. Město dále zřídí staveništní komunikaci z ulice Moravníky v délce 100 m, předpokládané náklady činí 300 tis. Kč. Společnost se na těchto nákladech bude podílet ve výši 30 % celkových nákladů. Zřízení kabelového řadu VN a transformační stanice bude sdruženou investicí společnosti Jihomoravská energetika, a.s., která uhradí náklady do výše 40 % a další investoři v průmyslové zóně budou hradit 60 % nákladů (předpokládané náklady na vybudování transformační stanice činí 2 500 tis. Kč, předpokládané náklady na tzv. kabelový řad činí 453 tis. Kč). Společnost uhradí částku stanovenou v poměru instalovaného příkonu elektrické energie. Město zajistí vynětí pozemků ze zemědělského půdního fondu, přičemž společnost uhradí náklady na toto vynětí. Město provede zainvestování území průmyslové zóny Jaktáře v

rozsahu potřebném pro zahájení provozu areálu, tj. zřízení komunikace, chodníků a dalších inženýrských sítí. Město rovněž zřídí vlastním nákladem skládku zeminy a násypových materiálů a připraví dostatečné množství pro navýšení terénu na kótu 179,2 m nad mořem, a to v termínu do 20. 7. 2001 pro I. etapu na plochu 26 000 m<sup>2</sup> a dalším období počínaje od 31. 12. 2001 dle požadavku společnosti na plochu 10 000 m<sup>2</sup>. Skládka zeminy je zřízena v lokalitě Jaktáře, část zeminy bude uložena na ploše určené pro II. etapu stavby. Město zajistí požadovanou zeminu bezplatně. Přemístění zeminy ze skládky, rozproštění a hutnění na požadovanou výšku hradí společnost.

Z předložených podkladů vyplynula skutečnost, že společnost Forschner bude prvním investorem v uvedené průmyslové zóně. Je tedy zřejmé, že město vynakládá výše uvedené náklady na uvedení této průmyslové zóny do provozu. Podle předložených podkladů nebude dopravní infrastruktura v průmyslové zóně Jaktáře využívána pouze investory v průmyslové zóně, ale její dopravní napojení vychází z dlouhodobě plánovaného projektu tzv. městského okruhu. Tento projekt má řešit dopravní dostupnost městské aglomerace a zároveň její protipovodňovou ochranu.

Z výše uvedených skutečností vyplynulo, že náklady vynakládané městem na vybudování průmyslové zóny nejsou určeny pouze pro společnost, ale budou sloužit všem ostatním potenciálním investorům. Společnost bude rovněž hradit větší část nákladů spojených s přípravou území v průmyslové zóně, kde bude umístěn výrobní areál společnosti Forschner. Z tohoto důvodu Úřad dospěl k závěru, že společnosti není v rámci těchto opatření poskytována výhoda, tudíž se rovněž nejedná o veřejnou podporu (k obdobnému závěru dospěla Komise Evropských společenství v rozhodnutí č. 2001/102/EC, publikovaném v Official Journal L 038, dne 8. 2. 2001, týkajícím se veřejné podpory společnosti Lyocell GmbH & Co KG).

Z výše uvedených důvodů Úřad rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

#### *V. Závěr*

Dne 3. 7. 2001 bylo účastníku řízení doručeno vyrozumění o možnosti vyjádřit se k podkladům rozhodnutí, případně navrhnout jeho doplnění. Dne 3. 7. 2001 zaslal účastník řízení Úřadu sdělení, že výše uvedeného práva ve stanovené lhůtě nevyužije.

#### **Poučení o odvolání :**

Proti tomuto rozhodnutí lze do 15 dnů ode dne jeho doručení podat rozklad k předsedovi Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže, a to prostřednictvím Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže – odboru veřejné podpory v Brně, Joštova 8. Včas podaný rozklad má odkladný účinek.

Mgr. Kamil Rudolecký  
pověřený řízením odboru veřejná podpora

#### **Obdrží:**

Město Uherské Hradiště  
k rukám Ing. Ladislava Šupky  
starosty města  
Masarykovo nám. 19  
686 70 Uherské Hradiště