

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže v řízení zahájeném dne 18. září 2002 na základě žádosti Města Stráž pod Ralskem ze dne 11. září 2002, č.j. 120/2002-S, o povolení výjimky ze zákazu veřejné podpory, 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 (správní řád), ve znění pozdějších předpisů, rozhodl podle § 6 odst. 3 písm. a) zákona č. 59/2000 Sb., o veřejné podpoře takto:

**Výjimka ze zákazu veřejné podpory poskytnuté Městem Stráž pod Ralskem formou zvýhodněného prodeje nemovitostí specifikovaných ve znaleckých posudcích č. 2718-46/2002, a č. 1733-22/2002, zpracovaných za účelem zjištění obvyklé ceny dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, společnosti Investorsko inženýrská a.s., se sídlem Liberec 1, Gorkého 658/15, IČO: 25 04 71 83, ve výši 84 645 084 Kč,**

**se povoluje.**

#### **Odůvodnění:**

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „Úřad“) obdržel dne 18. září 2002 žádost o povolení výjimky (dále jen „žádost“) podle § 6 odst. 1 zákona č. 59/2000 Sb., o veřejné podpoře (dále jen „zákon o veřejné podpoře“) pro společnost Investorsko inženýrská a.s., kterou podalo Město Stráž pod Ralskem.

#### *I. Podklady pro rozhodnutí*

Při posuzování žádosti vycházel Úřad z následujících podkladů:

1. žádosti o povolení výjimky podle § 6 odst. 1 zákona o veřejné podpoře,
2. úředně ověřená kopie výpisu z obchodního rejstříku společnosti Investorsko inženýrská a.s.,
3. profilu a referenční listiny společnosti Investorsko inženýrská a.s.,
4. pravidel a podmínek pro poskytnutí podpory,

5. předpokladu návratnosti veřejné podpory a záruk zabezpečujících navrácení veřejné podpory,
6. výpisu z katastru nemovitostí ze dne 27.5. 2002 vlastníka Město Stráž pod Ralskem,
7. znaleckých posudků č. 2718-46/2002 ze dne 1.6. 2002 zpracovaného ke dni 2.5. 2002 a č. 1733-22/2002 ze dne 01/2002 zpracovaného ke dni 31.1. 2002 ,
8. ověřovací urbanistické studie – průmyslová zóna Stráž pod Ralskem
9. návrhu kupní smlouvy mezi Městem Stráž pod Ralskem, jako prodávajícím, a společností Investorsko inženýrská a.s., jako kupujícím (dále jen „návrh kupní smlouvy“),
10. kopie projektové dokumentace – základní rekonstrukce objektů č. 49 a 54
11. úředně ověřené kopie Smlouvy o spolupráci a společném postupu při přípravě průmyslové zóny uzavřené dne 17.7. 2001
12. kopie záměru Města Stráž pod Ralskem na odprodej nemovitostí
13. kopie nabídky na odkoupení nemovitého majetku jako celku Města Stráž pod Ralskem společností Investorsko inženýrská a.s.
14. usnesení Města stráž pod Ralskem ze zasedání Zastupitelstva města Stráž pod Ralskem ze dne 9.5. 2001, 16.7. 2001, 18.9. 2001 a 14.8. 2002

## II. Údaje získané z žádosti o povolení výjimky

- poskytovatelem veřejné podpory je Město Stráž pod Ralskem,
- název veřejné podpory je „Prodej pozemků a budov za zvýhodněnou cenu společnosti Investorsko inženýrská a.s. se sídlem Liberec, Gorkého 658/15, IČO: 25047183“,
- základem pro poskytnutí veřejné podpory je kupní smlouva,
- jako druh veřejné podpory je uvedena regionální podpora v mikroregionu Podralsko,
- jako forma veřejné podpory je uveden prodej pozemků a budov za zvýhodněnou cenu.

## III. Vymezení účastníka řízení

Jediným účastníkem řízení o povolení výjimky je v souladu s § 3 písm. c) ve spojení s § 6 odst. 1 zákona o veřejné podpoře Město Stráž pod Ralskem.

## IV. Charakteristika příjemce veřejné podpory

Příjemcem veřejné podpory je společnost Investorsko inženýrská a.s., se sídlem Liberec, Gorkého 658/15, PSČ 460 01, IČO: 25 04 71 83 (dále jen „společnost“). Předmětem podnikání společnosti je investorsko inženýrská činnost ve výstavbě, realitní a marketingová činnost, projektová činnost ve výstavbě a provádění staveb, jejich změn a odstraňování. Společnost se zabývá hlavně přípravou a realizací velkých investičních celků a inženýrskou činností v oboru stavebnictví. Jejím cílem je komplexně developersky zpracovávat vhodné územní celky zejména pro výstavbu průmyslových zón, obchodních a obytných center a dalších staveb obdobného rozsahu. Tato činnost zahrnuje přípravné, projekční práce, inženýrskou činnost a výstavbu potřebné infrastruktury až po zajištění prodeje či dlouhodobých nájemních vztahů. Společnost byla certifikována mezinárodní firmou Det Norske Veritas a získala certifikát ISO 90001:2000 pro činnost Marketing a Investorsko inženýrská činnost ve výstavbě. Společnost se podílí na přípravě průmyslové zóny Liberec- jih, Stráž pod Ralskem, Kutná Hora – Na rovině a na jiných vybraných projektech v oblasti přípravy a realizace staveb.

## VI. Charakteristika veřejné podpory

Za účelem eliminace nepříznivých důsledků útlumu hornické činnosti Zastupitelstvo Města Stráž pod Ralskem vyčlenilo rozhodnutím ze dne 9.5. 2000, o změně územního plánu

sídelního útvaru Stráž pod Ralskem – Hamr na Jezeře, volné plochy pro vybudování průmyslové zóny za účelem umožnění realizace investičních projektů. Předmětem Smlouvy o spolupráci a společném postupu při přípravě průmyslové zóny (dále jen „Smlouva“), uzavřené mezi Městem Stráž pod Ralskem a společností dne 17.7. 2001, je úprava smluvních vztahů souvisejících s investiční přípravou průmyslové zóny Stráž pod Ralskem určené k nabídce pro budoucí partnery, podnikatelské subjekty a investory za účelem realizace investičních projektů, se zajištěním vzájemné spolupráce, součinnosti a společného postupu při přípravě této průmyslové zóny. Dle čl. IV. bod 1) Smlouvy se pro účely uvedené ve Smlouvě Město Stráž pod Ralskem zavazuje převést na strategického partnera všechny pozemky v průmyslové zóně, k nimž má vlastnické právo, a zároveň se dle čl. V. bod 3) Smlouvy zavazuje zajistit pro převod předmětných pozemků splnění veškerých podmínek stanovených mimo jiné zákonem o veřejné podpoře.

Celkový výčet a charakteristika pozemků a objektů, které budou předmětem výše uvedeného převodu, uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí vedeného katastrálním úřadem v České Lípě, jejichž vlastníkem je Město Stráž pod Ralskem, je jednak vymezen v návrhu kupní smlouvy mezi Městem Stráž pod Ralskem a společností, a jednak vymezen a posouzen z hlediska zjištění obvyklé ceny těchto nemovitostí nezávislými znaleckými posudky dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky Ministerstva financí č. 338/2001 Sb., v platném znění.

Na základě znaleckého posudku č. 2718-46/2002, vypracovaného Ing. Jaroslavem Svobodou, znalcem jmenovaným rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem, č.j. Spr 2818/1978 ze dne 26.9. 1978, byla u objektů, umístěných na pozemcích (...) v obci a KÚ Stráž pod Ralskem včetně souvisejících pozemků a nemovitostí, jež byly předmětem ocenění, stanovena obvyklá cena těchto nemovitostí ve výši (...) Kč. Na základě znaleckého posudku č. 1733-22/2002, vypracovaného Ing. Josefem Nadrchalem, znalcem jmenovaným rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem, č.j. Spr 2135/91 ze dne 29.4. 1991, byla u objektů, umístěných na pozemcích (...) v obci a k.ú. Stráž pod Ralskem včetně souvisejících pozemků a nemovitostí, jež byly předmětem ocenění, vyčíslena zjištěná cena těchto nemovitostí ve výši (...) Kč.

Z výše uvedených znaleckých posudků vyplývá, že obvyklá cena všech pozemků, jež budou předmětem převodu a jejichž výměra dosahuje (...) m<sup>2</sup>, činí (...) Kč, a obvyklá cena všech objektů a souvisejících nemovitostí zjištěná na základě znaleckých posudků, jež budou předmětem převodu, činí (...) Kč. Odhadní cena všech převáděných nemovitostí tudíž činí (...) Kč.

V návrhu kupní smlouvy je stanovena kupní cena za převod výše oceněných nemovitostí ve výši (...) Kč.

Z podkladů pro rozhodnutí dále vyplývá, že náklady společnosti vynaložené v souvislosti s realizací studií a prací, tj. zajištěním celkové technické infrastruktury území za účelem jeho následného využití novými investory, nutných k rekultivaci pozemků průmyslové zóny nebudou přesahovat (...) Kč vynaložených na rekonstrukci objektů č. 49 a 54 (výrobní a opravárenská hala) a (...) Kč vynaložených na dobudování inženýrských sítí.

## VII. Právní analýza

V § 1 odst. 1 zákona o veřejné podpoře je stanoveno, že tento zákon upravuje postup při posuzování slučitelnosti veřejné podpory se závazky České republiky 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 ČR 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 ČR 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.

V § 3 písm. a) zákona o veřejné podpoře je stanoveno, že veřejnou podporou se rozumí jakákoliv forma podpory, včetně programů veřejné podpory nebo výhod zvýhodňujících podnikání nebo odvětví výroby poskytovaná Českou republikou, ministerstvem, jiným správním orgánem, orgánem samosprávy nebo poskytovaná z veřejných prostředků. V § 2 odst. 1 zákona o veřejné podpoře je stanoveno, že veřejná podpora poskytovaná způsobem narušujícím nebo hrozícím narušením 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 vyplývajících z Evropské dohody a je zakázána. V § 2 odst. 2 zákona o veřejné podpoře je stanoveno, že zákaz veřejné podpory podle odstavce 1 platí, pokud tento zákon nestanoví jinak nebo pokud Úřad pro ochranu hospodářské soutěže nepovolil výjimku.

Vzhledem k tomu, že:

- se jedná o výhodu poskytovanou Městem Stráž pod Ralskem, které je poskytovatelem veřejné podpory v souladu s § 3 písm. c) zákona o veřejné podpoře,
- tato výhoda zvýhodňuje určité podnikání, neboť poskytnutá veřejná podpora umožní příjemci této podpory snížit náklady na realizaci přípravy průmyslové zóny Stráž pod Ralskem, které by musel vynaložit, čímž je mu poskytnuta výhoda na úkor jiných konkurujících společností,
- dojde k narušení hospodářské soutěže v míře, jíž může být dotčen obchod mezi Českou republikou a členskými státy Evropské unie, neboť poskytnutí veřejné podpory umožní příjemci veřejné podpory realizovat přípravu průmyslové zóny s nižšími investičními náklady, jejíž realizace povede v konečném důsledku k posílení konkurenceschopnosti a tržního podílu příjemce veřejné podpory,

jde o veřejnou podporu splňující znaky uvedené v § 2 odst. 1 zákona o veřejné podpoře, která je obecně zakázána, pokud není povolena výjimka.

Při posuzování slučitelnosti výše uvedené veřejné podpory se závazky vyplývajících z Evropské dohody je třeba postupovat v souladu s příslušnými předpisy ES, jimiž jsou: Oznámení Evropské komise o prvcích veřejné podpory při prodeji pozemků a budov veřejnými orgány, publikované v Úředním věstníku C 209, 10.7. 1997 (dále jen „Oznámení“),

Pravidla pro národní regionální podporu – publikovaná v Úředním věstníku C 74, 10. 3. 1998 (dále jen „Pravidla“).

Záměrem společnosti - developera je rozvoj a rekultivace území související s investiční přípravou průmyslové zóny Stráž pod Ralskem za účelem jejího dalšího investičního využití. V daném případě se jedná o tzv. spekulativní rozvoj území, tj. realizaci počáteční investice spočívající v rozvoji území developery, investičními či jinými společnostmi, za účelem jeho dalšího investičního využití, za předpokladu, že konečný investor není v době realizace projektu znám. Veřejná podpora, poskytnutá v souvislosti s umožněním realizace prací tzv. spekulativního rozvoje území, se stanoví na základě tzv. nákladové mezery, která činí rozdíl mezi oprávněnými náklady společnosti vynaloženými v souvislosti s rekultivací území, a předpokládanou výší tržního zhodnocení území po dokončení projektu. Tento postoj se zakládá na předpokladu, že očekávaná konečná hodnota kompletní průmyslové zóny je nižší než předpokládaná výše nákladů vynaložených na její rozvoj a že bude vždy nutné financovat tento rozdíl. Úřad dospěl k závěru, že podpora ve výši tzv. nákladové mezery v daném případě nevznikne, jelikož podpora formou nákladové mezery je vždy poskytována formou přímého poskytnutí finančních prostředků, což neplatí pro daný případ, kdy podpora je poskytována formou zvýhodněného prodeje pozemků. Navíc díky nízkým nákladům společnosti na rozvoj území a předpokládané výši zhodnocení území po realizaci projektu, která převyšuje celkové předpokládané náklady společnosti na projekt, by tzv. nákladová mezera rovněž nevznikla. Úřad tudíž posoudil existenci, výši a slučitelnost veřejné podpory v souladu s ustanoveními v Oznámení a Pravidlech.

V souladu s Oznámením bylo zjištěno, že plánovaný prodej nemovitostí zakládá veřejnou podporu, přičemž její výše činí 84 645 084 Kč, což je rozdíl mezi hodnotou nemovitostí, které jsou předmětem prodeje, dle znaleckých posudků, která činí (...) Kč a hodnotou skutečně zaplacenou příjemcem veřejné podpory, která dle návrhu kupní smlouvy činí (...) Kč.

V daném případě se jedná o veřejnou podporu regionálního charakteru, kterou lze povolit, pokud jsou splněny podmínky stanovené v zákoně o veřejné podpoře a Pravidlech.

Pravidla v čl. 1 stanoví, že regionální podpora je určena méně rozvinutým regionům. Je realizována podporou investic a vytvářením pracovních příležitostí. Úřad může povolit výjimku ze zákazu veřejné podpory podle § 2 odst. 1 u veřejných podpor, které mají napomoci hospodářskému rozvoji oblastí s mimořádně nízkou životní úrovní nebo vysokou nezaměstnaností (§ 5 písm. a) zákona o veřejné podpoře) nebo které mají usnadnit rozvoj určitých oblastí, pokud nemění podmínky obchodu mezi Českou republikou a členskými státy Evropské unie v míře, jež by byla v rozporu se společným zájmem (§ 5 písm. c) zákona o veřejné podpoře).

Čl. 4.1. Pravidel stanoví, že předmětem regionální podpory je zajistit tzv. počáteční investici nebo vytvořit pracovní příležitosti, které souvisí s investicí. Počáteční investicí se dle článku 4.4. Pravidel rozumí investice do fixního kapitálu, týkající se založení nového podniku, rozšíření stávajícího podniku nebo zahájení činnosti související se zásadní změnou výrobku nebo výrobního procesu u existujícího podniku (cestou racionalizace, diverzifikace nebo modernizace). Vzhledem k tomu, že společnost neplánuje realizovat počáteční investici, není tato základní podmínka splněna. Nicméně v čl. 4.15. a 4.17. Pravidel jsou stanoveny podmínky, za kterých lze jen výjimečně poskytnout operativní (provozní) pomoc, která je obecně zakázána. Taková pomoc může být poskytnuta pouze v regionech přicházejících v úvahu podle výjimky v čl. 87 odst. 3 písm. a) Smlouvy o založení ES, a zároveň uvedených v § 5 písm. a) zákona o veřejné podpoře, za předpokladu, že je to odůvodněno z hlediska přispění regionálnímu rozvoji a jeho charakteru a že úroveň veřejné podpory je úměrná handicapu, který se snaží zmírnit. Tato operativní podpora musí být časově omezena a progresivně snížena.

V daném případě byly shledány následující důvody vedoucí ke splnění výše uvedených předpokladů pro poskytnutí provozní podpory.

Průmyslová zóna Stráž pod Ralskem leží v regionu NUTS II Severovýchod, okrese Česká Lípa, kde míra nezaměstnanosti dosáhla v září 2002 8,6 %, což činí 91,5 % průměru nezaměstnanosti v České republice. Jedná se o region spadající pod vymezení § 5 písm. a) zákona o veřejné podpoře, tj. pod vymezení regionů dle čl. 87 odst. 3 písm. a) Smlouvy o založení Evropského společenství, jelikož zde HDP na jednoho obyvatele (měřený kupní silou) dosáhl v období 1996-98 54,7 % průměru HDP na jednoho obyvatele v Evropské unii. Dle čl. 3.5. Pravidel se za oblast, kde je životní úroveň mimořádně nízká, považuje taková jednotka NUTS II, kde HDP na jednoho obyvatele je nižší než 75 % průměru HDP na jednoho obyvatele v Evropské unii. Navíc okres Česká Lípa sousedí s okresy s vysokou nezaměstnaností a strukturálními problémy, jakými jsou okres Děčín, jehož míra nezaměstnanosti dosáhla v září 2002 14,6 %, a okres Litoměřice, jehož míra nezaměstnanosti dosáhla v září 2002 11,9 %. Socioekonomické strukturální problémy mikroregionu Podralsko se po roce 1989 zvýšily v souvislosti s ukončením těžby uranu a následným a stále probíhajícím propouštěním zaměstnanců pracujících v uranovém průmyslu. Nepříznivý vývoj na trhu práce prohloubí uvolnění dalších 300 – 500 pracovníků v letech 2002 – 2003. Účelem vybudování kvalitní průmyslové zóny je snaha o oživení podnikatelského prostředí vytvořením příznivého investorského prostředí pro podnikání nových investorů vedoucímu k vytvoření nových pracovních míst a stimulaci celkového ekonomického růstu regionu. Vzhledem k tomu, že náklady a organizační nároky na přípravu a realizaci průmyslové zóny přesahují možnosti Města Stráž pod Ralskem, Město Stráž pod Ralskem uzavřelo se společností za účelem zajištění vybudování průmyslové zóny výše zmíněnou Smlouvu. Následně s ohledem na výši nákladů nezbytných pro obnovení provozuschopnosti výše uvedených značně zdevastovaných areálů (součástí průmyslové zóny budou dlouhodobě opuštěné areály s.p. DIAMO), a vzhledem k charakteru oblasti, jež byla využívána pro těžbu uranové rudy a k finanční náročnosti dalších závazků souvisejících s náročnou revitalizací nemovitostí, se Město rozhodlo využít jediné nabídky na odprodej a rekultivaci těchto nemovitostí, kterou předložila společnost na základě Záměru Města Stráž pod Ralskem, vyvěšeného na úřední desce obecního úřadu dle § 39 zákona č. 128/2000 Sb., v platném znění, a prodat výše uvedené nemovitosti za cenu nižší než je cena tržní. Úřad na základě výše uvedeného posoudil, že veřejná podpora poskytnutá formou zvýhodněného prodeje nemovitostí je přiměřená, vzhledem k socioekonomickým problémům regionu, handicapu, který se snaží zmírnit a svým účelem značně přispívá k regionálnímu rozvoji dané oblasti. Vzhledem k tomu, že se jedná o jednorázové poskytnutí veřejné podpory, která tak nebude poskytována v čase, jsou zároveň splněny další podmínky poskytnutí operativní podpory, a to její časová limitace a degresivní snížení.

Ze všech shora uvedených důvodů bylo možno žádosti o povolení výjimky vyhovět, povolení však bylo nutno podmínit tak, aby byl zajištěn soulad s výše uvedenými předpisy.

#### **Poučení o opravném prostředku:**

Proti tomuto rozhodnutí v souladu s § 6 odst. 5 zákona o veřejné podpoře nelze podat rozklad.

Ing. Josef Bednář  
předseda Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže

**Obdrží:**

Město Stráž pod Ralskem  
starosta města  
Náměstí 5. května 55  
471 27 Stráž pod Ralskem