

Dotazník k problematice prodeje pozemků určený členskými státy

Souvislosti

Komise každoročně dostává řadu stížností, podle nichž je při prodeji pozemků ze strany orgánů veřejné moci poskytována nedovolená státní podpora. Tyto stížnosti však neupozorňují pouze na prodeje pozemků, nýbrž i na případy možné nedovolené státní podpory při koupi, nájmu či pronájmu nemovitostí ze strany uvedených orgánů obecně. Ve většině případů jsou účastníky těchto transakcí orgány místní správy či samosprávy, např. obecní orgány.

Státní podpora navíc nemusí být poskytována pouze při prodeji pozemků jako takovém, ale i v případech, je-li tento prodej součástí většího projektu. Tyto zpravidla složité transakce mohou mít za cíl např. vznik nové průmyslové či obchodní zóny či realizaci plánu rozvoje města (prostřednictvím partnerství veřejného a soukromého sektoru – PPP), v jehož rámci uzavírají orgány veřejné moci se soukromými podniky smlouvy o rozvoji dané zóny či území¹. O státní podporu se může dále jednat v případě financování projektu, kdy např. orgán veřejné moci poskytuje soukromému investorovi záruku.

Komise přijala v roce 1997 sdělení o prvcích státní podpory při prodeji pozemků a staveb orgány veřejné moci² (dále jen „sdělení Komise“), v němž formulovala pro členské státy doporučení, jak k těmto druhům transakcí přistupovat. Od té doby pokročil vývoj související judikatury a Komise přijala k prodeji pozemků několik rozhodnutí.

Z četných stížností nicméně vyplývá, že existence uvedeného sdělení Komise nemusí být místní správě či samosprávě v členských státech vždy plně známa a že její orgány podle všeho nejsou dostatečně obeznámeny ani s tím, jak toto sdělení uplatňovat. Útvary Komise proto pokládají za vhodné uvážit, zda by nebylo na místě poskytnout členským státům v tomto ohledu další vodítka.

Za tímto účelem sestavily útvary Komise následující dotazník, který má od členských států shromáždit více informací o obecném uplatňování sdělení a identifikovat oblasti, v nichž by mohlo být zapotřebí poskytnout další doporučení. Řadu z pokládaných dotazů by mohly zodpovědět ústřední orgány, my bychom Vás však rádi požádali, abyste tento dotazník postoupili těm úrovním státní správy a samosprávy, jež se uvedených prodejů pozemků přímo účastní.

V neposlední řadě bychom rádi uvedli, že smyslem dotazníku je pouze získat více poznatků o stupni obeznámenosti se sdělením a o jeho uplatňování a že dotazník v žádném případě nepředjímá stanovisko ani podněty ze strany Komise.

Velmi bychom uvítali, kdybyste nám odpovědi na tento dotazník zaslali do 15/02/2012, a to e-mailem na adresu registrační kanceláře pro státní podpory³. V předmětu prosím uveďte HT.3446 Land sale information.

¹ Např. věci SA.31877 Grondverkoop en woningbouw Apeldoorn (*Prodej pozemků a bytová výstavba v Apeldoornu, Nizozemsko*) a N 555/2008 Centrumplan gemeente Mill en St. Hubert (*Plán centra obce Mill en St. Hubert*).

² Úř. věst. C 209, 10.7.1997.

³ Stateaidgreffe@ec.europa.eu

Dotazník k problematice prodeje pozemků určený členskými státy

Jak je uvedeno výše, zahrnuje pojem „prodej pozemků“, který tento dotazník používá, rovněž nájem, pronájem a nákup pozemků a budov ze strany orgánů veřejné moci. Přestože jsou tyto transakce prováděny většinou na místní úrovni, je možné, že obsahují určitý prvek státní podpory, neboť mohou ovlivnit obchod ve Společenství a poskytovat neoprávněné výhody soukromým podnikům.

Otázky

Přehled

1. a) Jsou si orgány poskytující podporu či místní orgány vědomy skutečnosti, že se pravidla pro poskytování státní podpory podle článku 107 Smlouvy o fungování Evropské unie vztahují rovněž na prodej pozemků?
b) Je těmto orgánům známo sdělení Komise?
c) Upozornil je na sdělení Komise Váš vnitrostátní orgán?
2. a) Obrací se orgány poskytující podporu nebo místní orgány na Váš orgán v případě, že řeší prodej pozemků a státní podporu?
b) Žádají tyto orgány o informace k tomu, jak mají vypsát veřejnou zakázku či zorganizovat veřejné nabídkové řízení?
3. Jaké otázky se snažily orgány poskytující podporu či místní orgány vyjasnit dotazem na Váš orgán, pokud jde o uplatňování pravidel pro poskytování státní podpory, a zejména o uplatňování sdělení Komise? Uveďte prosím podrobnosti.
4. Jakým způsobem zajišťujete, aby místní orgány dodržovaly pravidla poskytování státní podpory? Zodpovídá za tuto problematiku konkrétní instituce či administrativní útvar?
5. Radíte orgánům poskytujícím podporu či místním orgánům v tom, jak mají pravidla státní podpory zejména při prodeji pozemků dodržovat, či jim nabízíte v této věci školení? Pokud ano, uveďte prosím podrobnosti.
6. Vypracovali jste pro orgány poskytující podporu či místní orgány konkrétní dokument, který souvislost se státní podporou při prodeji pozemků vysvětluje podrobněji? Pokud ano, přiložte prosím jeho kopii.

Druh transakcí

7. Kontrolujete nějakým způsobem kategorie transakcí, jež přesahují úzký rámec prodeje pozemků a potenciálně obsahují prvek státní podpory? Pokud ano,
a) o jaké transakce se jedná (např. rozvoj města)?
b) jakým způsobem zajišťujete, aby byla dodržována pravidla státní podpory?
8. Je Vám známo, že i projekty rozvoje území a výstavby nemovitostí, které realizují místní orgány (včetně projektů, jež sledují sociální cíle, např. výstavba sociálního bydlení), mohou být spojeny s poskytováním státní podpory?
9. Pokud je o projekty na výstavbu nemovitostí, jež realizují obce,
a) s jakými otázkami se setkáváte ve spojitosti se státní podporou?

Dotazník k problematice prodeje pozemků určený členskými státy

- b) jsou dány konkrétní právní či správní předpisy, které místním orgánům brání v tom, aby při transakcích tohoto druhu poskytovaly neoprávněné výhody soukromým podnikům?
- c) jaké další prostředky používáte k tomu, aby místní orgány při těchto transakcích státní podporu neposkytovaly?

Stanovování ceny

10. Pokud orgán veřejné moci v České republice prodává pozemky, jakými pravidly či vnitrostátními právními předpisy se musí řídit při určování jejich tržní ceny?
11. Jsou příslušným orgánům známy obě možnosti, o nichž hovoří sdělení Komise v souvislosti s orientačním určením tržní hodnoty? Jedná se o veřejné nepodmíněné nabídkové řízení a o ocenění nezávislým odborníkem, které je před jednáním o prodeji prováděno v případě, že orgány nabídku nezveřejňují.
12. Existují nezávislé subjekty pověřené výkonem veřejných funkcí či orgány, které pravidelně aktualizují převládající prodejní ceny pozemků v jednotlivých regionech České republiky, jež jsou zjišťovány na základě cen skutečně zaplacených při podobných transakcích?
Pokud ano, popište prosím přesně postup, jakým tyto subjekty či orgány shromažďují potřebné informace, a upřesněte, jaké funkce jsou pověřeny vykonávat.
13. a) Pokud jde o ocenění znalcem, uveďte prosím metodu, podle níž je v České republice zpravidla určována tržní hodnota.
b) Které další metody jsou pro stanovení tržní hodnoty obvykle používány?
c) Které alternativní zásady jsou v České republice používány ke stanovení tržní hodnoty nad rámec zásad, o nichž hovoří sdělení Komise?
c) Platí nějaká pravidla, jež jsou specifická jen pro určitá odvětví (viz případ Seydaland⁴)?
14. Platí nějaké právní či správní předpisy nebo správní pokyny k tomu, jakým způsobem oceňovat tržní hodnotu pozemků a budov? Pokud ano, uveďte prosím relevantní odkazy a vysvětlete hlavní kritéria, jimiž se určování tržní ceny řídí.

Spory o prodeji pozemků před vnitrostátními soudy

15. Podle oznámení Komise o prosazování právní úpravy státní podpory vnitrostátními soudy⁵ mají vnitrostátní soudy pravomoc rozhodovat o tom, je-li přítomen prvek státní podpory. Uveďte prosím odhad, kolik takových soudních řízení proběhlo v roce 2011.
16. a) Jsou soudy v České republice oprávněny v závislosti na příslušné vnitrostátní právní úpravě prohlásit dohodu, která upravuje protiprávní státní podporu, za neplatnou nebo tuto dohodu zrušit? Pokud ano, uveďte prosím odkaz na příslušný právní předpis.
b) Jaké právní důsledky by mělo takové rozhodnutí pro související transakci?
c) Byly by strany předmětné transakce oprávněny požadovat náhradu škody? Uveďte prosím několik takových případů.

⁴ Rozsudek Soudního dvora, Seydaland v. BVVG, C-239/09.

⁵ Úř. věst. C 85, 9.4.2009, s. 1–22.

Dotazník k problematice prodeje pozemků určený členskými státy

17. Umožňují vnitrostátní právní předpisy podat proti rozhodnutí vnitrostátního soudu ve věci státní podpory opravný prostředek? Uveďte prosím podmínky k podání takového prostředku. Uveďte rovněž, jakým způsobem by byla taková rozhodnutí v České republice vymáhána.
18. Je podle Vašeho názoru soudům v České republice známo, že podle oznámení Komise o prosazování právní úpravy státní podpory vnitrostátními soudy⁶ mají v případě pochybností o existenci státní podpory možnost požádat Komisi o stanovisko?

Spolupráce s Komisí

19. a) Očekáváte od útvarů Komise další podporu či pomoc při dosahování souladu s pravidly státní podpory v případě prodeje pozemků? Pokud ano, rozveďte prosím, jaký druh pomoci byste očekávali.
b) Na koho by se měla tato pomoc podle Vašeho názoru zaměřovat?
20. Pokud se na Vás Komise obrátí s žádostí o informace, zejména v návaznosti na určitou stížnost, je v této žádosti podle Vašeho názoru obsažen dostatek údajů, nebo byste od Komise očekávali více podrobností? Uveďte proč.
21. Jakým způsobem by mohla Komise podat k pravidlům, jimiž by se měl prodej pozemků řídit, bližší vysvětlení?
a) Mělo by se toto bližší vysvětlení týkat prodeje pozemků v užším slova smyslu, tj. prodeje pozemků jako takového?
b) Mělo by se toto bližší vysvětlení týkat prodeje pozemků v širším slova smyslu, tj. i složitějších transakcí, kde prodej pozemků představuje pouze jednu jejich součást?
Uveďte prosím své návrhy na adresu Komise.

Obecné poznámky

22. Jste vzhledem k četnosti stížností na prodej pozemků toho názoru, že jsou pravidla státní podpory v oblasti prodeje pozemků uplatňována uspokojivým způsobem? Uveďte proč.
23. Uveďte prosím k této problematice další případné připomínky .

⁶ Úř. věst. C 85, 9.4.2009, s. 1–22.