



Oprávnění obcí převést vlastnické podíly k bytům, které vystavěly s využitím dotace na výstavbu dle příslušných předpisů, za cenu nižší než tržní nebo bezúplatně za účelem uspokojování bytových potřeb

Informační podklad ke kompatibilitě návrhu
na vydání zákona, kterým se mění zákon
č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic,
ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 128/2000 Sb.,
o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších
předpisů, zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě
Praze, ve znění pozdějších předpisů, a zákon
č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (sněmovní tisk
1049), s právem EU



Informační podklad č. 1049

listopad 2020

autor: Marta Krausová

AKTUÁLNÍ VYDÁNÍ:	ŘADA: STANOVISKA
Název: Oprávnění obcí převést vlastnické podíly k bytům, které vystavěly s využitím dotace na výstavbu dle příslušných předpisů, za cenu nižší než tržní nebo bezúplatně za účelem uspokojování bytových potřeb	Typ řady: online
Autor: Krausová, M.	URL: http://www.psp.cz/sqw/ppi.sqw?d=4
Číslo: Stanovisko č. 1049	První vydání řady: říjen 1998
Datum: listopad 2020	Frekvence vydání řady: nepravidelná
	Zaměření: stanoviska kompatibility nevládních návrhů zákonů s právem EU
	Jazyk: CZ
	Vydavatel: Kancelář Poslanecké sněmovny, Sněmovní 4, 118 26 Praha 1
Klíčová slova:	
Státní podpora, veřejná podpora, bytová družstva	

PARLAMENTNÍ INSTITUT plní úkoly vědeckého, informačního a vzdělávacího střediska pro Poslaneckou sněmovnu, její orgány, poslance a Kancelář Poslanecké sněmovny, pro Senát, jeho orgány, senátory a Kancelář Senátu. Naše činnosti a produkty uvádíme níže.

Oddělení všeobecných studií	STUDIE Srovnávací studie Analytické studie	ODPOVĚDI NA DOTAZ Stručné odpovědi na dotazy členů Parlamentu	VYBRANÁ TÉMATA Studie zpracované k aktuálním problematikám	MONITORING Vybrané hospodářské měnové a sociální ukazatele	MIGRACE Přehled aktualit v oblasti migrace za vybrané období
	PŘEHLED SZBP Společná zahraniční a bezpečnostní politika EU	EUROZÓNA+ Přehled ekonomických událostí v EU	PODKLADY pro zahraničně politická jednání	PŘEDNÁŠKY pro zahraniční delegace, PS, Senát	
Oddělení pro evropské záležitosti	STANOVISKA kompatibility nevládních návrhů zákonů s právem EU	KONZULTACE k předkládaným vládním návrhům zákonů	DOKUMENTY EU Výběr z aktů a dokumentů EU zaslaných PS	ZPRÁVY Aktuální agenda v Bruselu	PODKLADY pro jednání výboru na mezinárodní úrovni
Oddělení komunikace a vzdělávání	INFORMAČNÍ STŘEDISKO Informace o činnosti Poslanecké sněmovny a prohlídky budov	ECPRD Spolupráce s Evropským centrem pro parlamentní výzkum a dokumentaci	PŘEDNÁŠKY pro Poslaneckou sněmovnu, pro školy, veřejnost	INFORMAČNÍ MATERIÁLY o fungování Poslanecké sněmovny, o legislativním procesu	ZÁPISY ze schůzí, seminářů, přednášek, kulatých stolů

Informační podklad ke kompatibilitě návrhu na vydání zákona, kterým se mění zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (sněmovní tisk 1049), s právem EU

Úvod:

Návrhem zákona se mění čtyři dosavadní zákony, zejména zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o státním fondu**“), zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o obcích**“), zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o hlavním městě Praze**“) a zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

Jádrem novely je vložení § 9c do zákona o státním fondu, podle něhož bude obec moci převést majetek, který nabyla s využitím dotace poskytnuté na výstavbu nájemních bytů dle příslušných předpisů, po uplynutí vázací doby dotačních podmínek, za cenu nižší než v místě a čase obvyklou nebo bezúplatně, zejména bude-li i nadále zajištěno využití tohoto majetku za účelem uspokojování bytových potřeb. Podle § 9c odst. 2 návrhu by takové nakládání s majetkem obce nemělo představovat porušení povinnosti obce využívat majetek účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonom vymezené působnosti, vyjádřené v § 38 odst. 1 zákona o obcích a § 35 odst. 1 zákona o hlavním městě Praze, které za tímto účelem návrh také novelizuje.

Mělo by se jednat o dotace poskytnuté obcím na základě zákona č. 576/1990 Sb., o pravidlech hospodaření s rozpočtovými prostředky České republiky a obcí v České republice a nařízení vlády č. 481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů, které již dnes není účinné. Návrh cílí na vyřešení situace, kdy některé obce použily tyto dotace na projekty financované společně s dalšími investory, obvykle bytovými družstvy, kterým se obce smluvně zavázaly, že za jejich účast na výstavbě budou byty po uplynutí vázací doby bezúplatně nebo za sníženou cenu převedeny z obecního vlastnictví zcela do vlastnictví těchto subjektů. Tato smluvní ustanovení jsou však z důvodu rozporu se zákonem o obcích často absolutně neplatná. Návrh zákona by tedy měl obcím umožnit dostát svým závazkům a vyloučit možnost, že by jejich jednání bylo protizákonné. Zároveň je navrhováno osvobodit příjem nabyvatele takového majetku od obce od daně z příjmů.

Stanovisko Pl:

Návrh zákona se týká hospodaření s majetkem obcí, což je problematika, jež právo EU neupravuje. Mohl by však představovat mechanismus, na jehož základě by byla poskytována nedovolená veřejná podpora podle čl. 107 a násl. SFEU. Definičními znaky nedovolené veřejné podpory jsou: i) podpora je poskytnuta státem nebo z veřejných prostředků, ii) podpora zvýhodňuje určité podniky nebo odvětví – je selektivně určena určitému podniku nebo odvětví, iii) podpora narušuje hospodářskou soutěž nebo hrozí narušením hospodářské soutěže, iv) podpora ovlivňuje obchod mezi členskými státy. Takováto veřejná podpora musí být předem notifikována Evropské komisi nebo spadat pod některou z výjimek, jinak představuje porušení práva EU (čl. 108 SFEU). Pokud obec nakládá se svým majetkem, je veřejnoprávní korporací disponující s veřejnými prostředky a vztahují se na ni i právní předpisy EU upravující veřejnou podporu. Podnik je v judikatuře Soudního dvora EU (dále jen „**SDEU**“) definován jako „*jakákoliv entita bez ohledu na právní status či způsob*

*financování vykonávající ekonomickou aktivitu.*¹ O ekonomickou aktivitu jde, pokud subjekt vykonává činnost spočívající v nabízení zboží a služeb na daném trhu.² Tato definice se na bytová družstva vztahuje (poskytují služby na trhu s bydlením),³ a tudíž by bezúplatný převod/převod za symbolickou cenu bytovému družstvu mohl být z hlediska veřejné podpory rizikový.

Komise se otázkou, zda transakce, kdy stát nebo obce prodávají nemovitosti, mohou představovat veřejnou podporu, zabývá ve Sdělení Komise o prvcích státní podpory při prodeji pozemků a staveb orgány veřejné moci.⁴ Mezi základní východiska sdělení patří, že pokud je prodej proveden v dostatečně zveřejněném, otevřeném a nepodmíněném řízení, srovnatelném s veřejnou dražbou, ve kterém je nemovitost prodána za tržní cenu, nepůjde o veřejnou podporu.

Návrh zákona takové záruky neposkytuje, naopak zavádí poměrně širokou výjimku, na základě které obec může majetek převést pod tržní cenou. Taková podpora by byla přípustná, pokud by splnila podmínky tzv. podpory *de minimis* podle [nařízení Komise č. 1407/2013](#), tedy takové podpory, kterou není nutné notifikovat, nepřekročí-li hranici 200 000 eur (přibližně 5 356 000 CZK) pro jeden subjekt v průběhu tří let. I tak by však bylo nutné dodržet další podmínky dle nařízení Komise č. 1407/2013.

Dále je též třeba upozornit na skutečnost, že nařízení vlády č. 481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů, na které návrh odkazuje, již není účinné. Mohly by tudíž vznikat nejasnosti, zda se návrh vztahuje i na byty, které obec zbudovala z dotací na výstavbu nájemních bytů podle jiných právních předpisů.

Domníváme se, že ačkoliv návrh zákona sám o sobě právo EU neporušuje, mohly by transakce na jeho základě uskutečňované představovat při nedodržení dalších podmínek nedovolenou veřejnou podporu podle čl. 107 SFEU.

Závěr:

Navržená úprava by mohla vést k porušení unijních pravidel upravujících veřejnou podporu.

Tento informační podklad je zpracován k uvedenému číslu sněmovního tisku a nereflextuje eventuelní pozdější pozměňovací návrhy.

Materiál byl Parlamentním institutem zpracován na základě usnesení organizačního výboru Poslanecké sněmovny č. 168, II. volební období.

¹ Věc C-41/90, *Höfner*, EU:C:1991:161, bod 21.

² Věc C-180/98, *Pavlov*, EU:C:2000:428, bod 75.

³ Česká Republika již otázku veřejné podpory bytovým družstvům řešila např. v roce 2009. Viz Ministerstvo pro místní rozvoj. *Notifikace programů bydlení přispěje k rozvoji trhu s byty* [online]. Praha: Česká republika, 2005 [cit. 10. 8. 2020]. Dostupné [zde](#).

⁴ Sdělení Komise o prvcích státní podpory při prodeji pozemků a staveb orgány veřejné moci (97/C 209/03). Dostupné [zde](#).