

# Analýza

## pro posouzení budoucí transakce města Trutnova z hlediska veřejné podpory

(dále jen „Analýza“)

### I.

#### Preambule

Cílem této Analýzy je vyhodnotit, zda návrh „**Dohody o narovnání a novaci**“ mezi smluvními stranami městem Trutnovem a developerskou společností INGSERVIS, s. r. o., se sídlem Vodní 177, 541 01 Trutnov, IČO 252 85 033 (dále jen žadatel), neobsahuje ujednání, která by zakládala **veřejnou podporu**.

Dohoda o narovnání a novaci upravuje a mění smluvní podmínky „**Plánovací smlouvy**“ ze dne **18.06.2008** uzavřené mezi těmito smluvními stranami.

### II.

#### Právní rámec

Transakce provedené veřejnými orgány s použitím veřejných prostředků představují veřejnou podporu (jak je definována v článku 107 Smlouvy o fungování Evropské unie) pouze tehdy, pokud jsou naplněny všechny čtyři definiční znaky veřejné podpory – převod veřejných prostředků, selektivní výhoda podniku, narušení soutěže, ovlivnění unijního obchodu. Tyto znaky musí transakce naplňovat kumulativně. Pokud tedy veřejný orgán poskytne veřejné prostředky selektivně vybranému podniku a daná transakce navíc zasahuje do hospodářské soutěže a vnitřního unijního obchodu, o veřejnou podporu se stále nebude jednat, pokud tomuto podniku nevznikne výhoda, kterou by za běžných tržních podmínek nemohl získat.

S ohledem na doporučení Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže je tato analýza vypracována i s ohledem na princip soukromého investora. Výše uvedená výhoda podniku nevznikne, pokud se veřejný orgán zachová v souladu s principem soukromého investora a transakci provede tržně za účelem maximalizace zisku s vidinou návratnosti investice, popřípadě minimalizace ztrát a rizik. Tedy stejně a za stejných podmínek, jako by ji uskutečnil srovnatelný soukromý investor sledující výhradně ekonomické zájmy. V takovém případě se o veřejnou podporu nejedná a není třeba aplikovat žádné navazující oznamovací nebo schvalovací procedury s Evropskou komisí. Naopak poskytování veřejných prostředků podnikům motivované veřejným zájmem nebo cíli veřejných politik (regionální rozvoj, sociální politika, fiskální politika) není v souladu s principem soukromého investora.

Uvedený princip "soukromého investora" vyjadřuje chování veřejného sektoru tak, že jeho chování bude stejně racionální jako chování sektoru soukromého. Jde o princip potvrzený rozhodovací praxí Evropské komise a Evropského soudního dvora, který je vykládán v tom smyslu, že konkrétní podpůrné opatření není možno považovat za veřejnou podporu, pokud respektuje princip soukromého investora. Tzn., že se posuzuje, zda by konkrétní podpůrné opatření provedl soukromý investor pro minimalizaci budoucích nákladů či maximalizaci zisku.

Dle Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže lze zamezení poskytnutí výhody ze strany města Trutnova rovněž zajistit tak, že při vzájemném protiplnění ve vztahu k žadateli nebude město Trutnov za pozemky a vybudovanou infrastrukturu platit cenu vyšší než je cena tržní (stanovení cen by mělo být doloženo znaleckým posudkem), resp. město Trutnov získá

infrastrukturu za zvýhodněných podmínek v porovnání s celkovými investicemi, které v rámci projektu vynaložilo.

### III.

#### Obsah Plánovací smlouvy

III.1 Předmětem Plánovací smlouvy uzavřené dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, bylo zajištění financování a realizace infrastruktury pro záměr „Bytové domy Červený Kopec Trutnov“ na pozemcích p.p.č. 2656/6 a 2656/121 v k.ú. Trutnov a souvisejícího záměru „Infrastruktura Červený Kopec – II. etapa“ na pozemcích p.p.č. 2656/102, 2656/6 a 2656/5 v k.ú. Trutnov a samostatného záměru „Kanalizace Trutnov – Červený Kopec“ na pozemcích p.p.č. 2656/5, 2656/6, 2656/27, 2656/28, 2656/29, 2656/99, 2656/100, 2656/102 a 2668 v k.ú. Trutnov.

III.2 Žadatel se touto Plánovací smlouvou zavázal, že vybuduje a zajistí financování

- Bytových domů Červený Kopec Trutnov a celou související infrastrukturu s výjimkou Teplovodu z hranice veřejného pozemku, Kabelového vedení NN z vyprojektované trafostanice a Sdělovacích kabelů
- Části infrastruktury záměru „Infrastruktura Červený Kopec – II.etapa“ a to Vodovodu ve vnějších komunikacích a Sadových úprav
- Spoluúčasti na Kabelovém vedení NN - příspěvek na jistič.

Předpokládaný náklad této části infrastruktury činil 26 985 tis. Kč bez DPH v cenách roku 2008.

III.3 Město Trutnov se zavázalo, že bude zajišťovat financování a vybudování části infrastruktury záměru „Infrastruktura Červený Kopec – II. etapa“ a to objektů

- Komunikace včetně chodníků
- Hrubé terénní úpravy
- Veřejné osvětlení.

Předpokládaný náklad této části infrastruktury činil 22 530 tis. Kč bez DPH v cenách roku 2008.

Uvedené náklady na infrastrukturu vyplývaly z odhadu nákladů na vybudování nové veřejné infrastruktury tvořící přílohu Plánovací smlouvy.

III.4 Plánovací smlouva zahrnovala i ujednání o tom, že část infrastruktury provedou třetí osoby (Vodovody a kanalizace Trutnov, a. s., ČEZ Distribuce, a. s., ČEZ, a. s., Elektrárna Poříčí) v hodnotě 13 500 tis. Kč bez DPH.

III.5 Uvedená infrastruktura měla sloužit pro 12 bytových domů (191 bytových jednotek) a 31 rodinných a řadových domů v daném území. Realizace infrastruktury a bytových domů byla dohodnuta dle časového harmonogramu postupně do konce roku 2012.

III.6 V Plánovací smlouvě se město Trutnov a žadatel dále dohodli, že

- město Trutnov převezme od žadatele a bude provozovat části infrastruktury záměru a) „Bytové domy Červený Kopec Trutnov“ a to:
  - Komunikace – příjezdy k objektům a parkovací plochy v dotčeném území
  - Chodníky a opěrné zdi v daném území
  - Veřejné osvětlení v daném území
- b) „Infrastruktura Červený Kopec – II. etapa

- Sadové úpravy
- Žadatel prodá městu Trutnovu části infrastruktury uvedené v tomto článku III.6 Analýzy za cenu 1 Kč
- Žadatel prodá městu Trutnovu za cenu 1 Kč/m<sup>2</sup> části pozemků p. p.č. 2656/6 a 2656/121 v k.ú. Trutnov,
  - na kterých bude vybudována infrastruktura městem Trutnovem
  - na kterých bude vybudována infrastruktura žadatelem a kterou následně převede žadatel na město Trutnov za účelem jejího provozování.

#### IV.

##### Realizace plnění na základě Plánovací smlouvy

IV.1 Žadatel vybuřoval a zajistil financování tří bytových domů (v současnosti provádí čtvrtý bytový dům) a části související infrastruktury. Město Trutnov vybuřovalo a zajistilo financování infrastruktury v hodnotě 6 818 tis. Kč bez DPH. Žadatel pak část jím vybuřované infrastruktury a část pozemků převedl do vlastnictví města Trutnova.

IV.2 V důsledku celosvětové hospodářské krize, která se v České republice projevovala od roku 2009, klesla na realitním trhu poptávka po nových bytech, a z toho důvodu žadatel realizaci projektu přerušil.

Poté, co došlo v roce 2014 k oživení ekonomiky, žadatel se rozhodl pokračovat v realizaci developerského projektu.

IV.3 V této souvislosti je nutné provést aktualizaci Plánovací smlouvy a smluvní strany tak hodlají učinit uzavřením Dohody o narovnání a novaci. Tato Dohoda o narovnání a novaci mění nesplněné závazky z Plánovací smlouvy a k jejímu naplnění sjednává závazky nové. Předmětem Dohody o narovnání a novaci jsou neprovedené a nedokončené práce infrastruktury záměru „Bytové domy Červený Kopec Trutnov“ a neprovedené a nedokončené práce souvisejícího záměru „Infrastruktura Červený Kopec – II. etapa“, rozsah neprovedených či nedokončených prací včetně ocenění je uveden ve znaleckém posudku č. 7101/30-2016 ze dne 15.08.2016 a dodatku č.1 ke znaleckému posudku č. 7101/30-2016 ze dne 05.06.2017, které vypracoval soudní znalec Jiří Danielis, Pražská 88, 541 01 Trutnov (dále jen „Znalecký posudek na cenu infrastruktury“). Dle Znaleckého posudku představují neprovedené či nedokončené práce na infrastruktuře dle obou záměrů jak na straně města Trutnova tak na straně žadatele částku 15 698 tis. Kč bez DPH (v cenách roku 2009) a částku 13 972 tis. Kč bez DPH (v cenách roku 2016). V této částce jsou zahrnuty i náklady na propojení ulic Kiesewettrova a Hornova chodníkem ve výši 619 tis. Kč bez DPH (v cenách roku 2016; označeno jako chodník „A“). Jelikož tato stavba souvisí s uzavřenou plánovací smlouvou pouze nepřímou, její realizace není nutná pro dokončení infrastruktury a bytových domů dle plánovací smlouvy a v převážné míře nebude sloužit ani obyvatelům bytových domů dle plánovací smlouvy, není s těmito náklady v této Analýze dále počítáno. Nebyly tedy provedeny práce v hodnotě 13 352 tis. Kč bez DPH (v cenách roku 2016). Z toho město Trutnov neprovedlo práce v hodnotě 8 084 tis. Kč bez DPH a žadatel neprovedl práce v hodnotě 5 268 tis. Kč. Žadatel pak nezajistil práce, které měly provést třetí strany, v hodnotě 2 688 tis. Kč bez DPH (v cenách roku 2016). Dále žadatel neprovedl založení parkového trávníku v hodnotě 1 215 tis. Kč bez DPH. Žadatel tak nezajistil práce v hodnotě 9 171 tis. Kč bez DPH. Z této částky je vypočtena smluvní pokuta ve 60 %, která

činí 5 503 tis. Kč.

IV.4 Částka 5 503 tis. Kč představuje maximální možnou výši smluvní pokuty. S ohledem na skutečnosti, že bytové domy nebyly žadatelem realizovány z důvodu celosvětové hospodářské krize a tedy velmi nízké poptávky po nových bytech a že ani město samo v důsledku toho nerealizovalo část svých závazků, by soud s největší pravděpodobností využil svého moderačního práva a snížil by tuto smluvní pokutu. Konkrétní výši takto ponížené smluvní pokuty nelze přesně odhadnout. S ohledem na výše uvedené je však nereálné očekávat více jak 50 % této smluvní pokuty, tj. 2 752 tis. Kč. Reálná by byla spíše částka cca 1 000 tis. Kč. Pro účely této analýzy se však bude dále pracovat s částkou 2 752 tis. Kč.

Hodnoty, které jsou zmíněny v odstavci 3 a 4 tohoto článku, jsou podrobněji rozvedeny v příloze č. 1.

## V.

### Zamezení poskytnutí výhody

V.1 Při posuzování tržních podmínek transakce z hlediska principu soukromého investora a vyloučení výhody město Trutnov použilo jako základní způsob zjištění tržních podmínek metodu ocenění nezávislým kvalifikovaným znalcem. Znalecký posudek na cenu infrastruktury byl proveden detailně a pečlivě na základě údajů, které jsou v současnosti k dispozici. Dále se pro určení ceny pozemků a staveb, které již byly na město převedeny, vycházelo ze znaleckého posudku č. 7048/82/2015 ze dne 31.08.2015 vypracovaného týměž znalcem Jiřím Danielisem, Pražská 88, 541 01 Trutnov (dále jen „Znalecký posudek na cenu pozemků“). Znalecký posudek na cenu pozemků sice neposuzuje přímo pozemky a stavby v prostoru realizace plánovací smlouvy k rokům 2009 a 2016, ale posuzuje pozemky a stavby ve stejné lokalitě k rokům 2009 a 2015. Jelikož ceny pozemků spíše jen rostou, není tato skutečnost na újmu cílům této analýzy, neboť takto bude využito cen stejných nebo nižších, oproti cenám roku 2016.

Jelikož se dle plánovací smlouvy mělo plnit v několika letech (2009 až 2012) respektive se má dle Dohody o narovnání a novaci plnit až v budoucnu, a ceny se v minulém období měnily (ceny pozemků rostly a ceny stavebních prací klesaly) a do budoucna i budou měnit, tak se pro zjednodušení dále pracuje s hodnotami roku 2016 respektive 2015, což je pro účely této analýzy dostačující.

Podle cen v uvedených znaleckých posudcích město Trutnov posoudilo transakci z **hlediska možných finančních úspor nákladů** na realizaci Projektu a z **hlediska návratnosti investice** ve formě zvětšení majetku města Trutnova.

Dle Plánovací smlouvy má město Trutnov zajistit financování a realizaci neprovedených a nedokončených prací v ceně 8 084 tis. Kč bez DPH (ulice Mühlbergrova). Specifikace těchto prací a jejich ocenění je uvedena v Znaleckém posudku na cenu infrastruktury.

V návrhu Dohody o narovnání a novaci smluvní strany nově sjednávají závazek žadatele zajistit financování a realizaci veškerých dosud neprovedených a nedokončených prací zejména těch uvedených ve Znaleckém posudku na cenu Infrastruktury. Město Trutnov tímto získá finanční úsporu 50% z 8 084 tis. Kč bez DPH, o kterou se mu sníží objem jeho finančních prostředků nutných na realizaci Projektu.

Dle Dohody o narovnání a novaci získá město Trutnov do vlastnictví další části infrastruktury, které namísto města Trutnova bude nově financovat a realizovat žadatel.

Komunikaci v ulici Mühlbergerova včetně chodníků v odhadované ceně 8 084 tis bez DPH odkoupí město Trutnov za 50% ceny dle znaleckého posudku, který bude vypracován po jejím vybudování (4 042 tis. Kč). Ostatní části infrastruktury uvedené v Dohodě o narovnání a novaci odkoupí město Trutnov od žadatele za kupní cenu 1,- Kč, přičemž hodnota této části infrastruktury činí částku 5 268 tis. Kč (viz příloha č. 2).

Dále město Trutnov odkoupí od žadatele pozemky, na nichž žadatel vybuduje infrastrukturu, kterou následně odprodá městu Trutnovu. Kupní cena pozemků se sjednává v částce 1,- Kč/m<sup>2</sup> (předpoklad je 19 329 m<sup>2</sup>). Tržní cena pozemků představuje částku 8 818 tis. bez DPH (420 Kč/m<sup>2</sup>). Výpočet hodnoty pozemků je uveden v příloze č. 3. V prostorách, které budou sloužit jako veřejná zeleň, pak žadatel provede založení parkového trávníku v hodnotě 1 215 tis. Kč bez DPH. Při výpočtu cen pozemků se vycházelo ze „Znaleckého posudku na cenu pozemků“.

Do kalkulace příjmů a nákladů pro tuto Analýzu je pak nutno ještě zahrnout i hodnotu infrastruktury a pozemků a staveb realizovaných žadatelem v uvedeném místě a již převedených do vlastnictví města Trutnova v hodnotě 825 tis. Kč. Na druhou stranu s ohledem na skutečnost, že se při převodu těchto pozemků a staveb nepostupovalo podle podmínek Plánovací smlouvy, vynaložilo město Trutnov na jejich získání částku ve výši 263 tis. Kč. Město Trutnov však navíc při těchto transakcích získalo další pozemky, které původně nebyly předmětem plánovací smlouvy, a to v hodnotě 110 tis. Kč. Blíže je rozepsáno v příloze č. 4. Tyto údaje nebyly stanoveny přímo znalcem, při jejich výpočtu se vycházelo ze „Znaleckého posudku na cenu pozemků“.

Dle původní Plánovací smlouvy měl činit rozdíl mezi vkladem města Trutnova do projektu společnosti Ingservis, s. r. o., a příjmy města od této společnosti 505 tis. Kč ve prospěch města Trutnova. Dle Dohody o narovnání a novaci má činit rozdíl mezi vkladem města Trutnova do projektu společnosti Ingservis, s. r. o., a příjmy města od této společnosti 9 726 tis. Kč ve prospěch města Trutnova (viz příloha č. 2).

Z uvedeného je patrné, že uzavřením Dohody o narovnání a novaci nevznikne společnosti Ingservis, s. r. o., výhoda a nejedná se o veřejnou podporu.

V.2 Uzavření Dohody o narovnání a novaci je tak pro město Trutnov výhodnější než soudní vymáhání smluvní pokuty. Kromě využití moderačního práva ze strany soudu v sobě vymáhání smluvní pokuty v sobě nese další náklady a rizika. Nákladem města by byl zejména soudní poplatek, který tvoří 4 % z žalované částky. S ohledem na předpoklad využití moderačního práva soudu by nebylo výhodné žalovat celou částku, neboť výsledek sporu bude mít vliv na přiznané náklady řízení obou stran. Nelze ani vyloučit, že by žaloba byla z formálních důvodů zamítnuta, když soudy s veřejnou podporou běžně nepracují. V neposlední řadě by vymáhání smluvní pokuty neumožnilo městu získat zpět vložené náklady v podobě pozemků tvořících veřejné prostranství a veřejnou infrastrukturu v dané lokalitě, neboť vedení soudního sporu vždy ztěžuje jednání smluvních stran a jeví se vysoce pravděpodobným, že by developer svůj záměr nedokončoval, pokud by v soudním sporu nebyl úspěšný a jeho záměr by tak byl zatížen úhradou části smluvní pokuty; město by tak nezískalo takový majetek, který by jinak mohlo získat.

Z tohoto důvodu město Trutnov přistoupilo při sjednávání nových smluvních podmínek ke sjednání ekonomické kompenzace za neuhrazenou smluvní pokutu. Sjednaná výše ekonomické kompenzace sice nepředstavuje maximální nárokovatelnou výši smluvní pokuty, výrazně však přesahuje částku, kterou by bylo možno očekávat jako výsledek případného soudního sporu. Dohodou o narovnání a novaci bude zrušen závazek města Trutnova zajistit financování a výstavbu zbývajících částí infrastruktury, ke které bylo město Trutnov povinno dle Plánovací smlouvy. Ekonomický výsledek této operace představuje částku 9 726 tis. Kč ve prospěch města Trutnova.

V.3 Bylo také provedeno posouzení výhodnosti jen z hlediska příjmů a výdajů na straně města (viz příloha č.5), tedy nikoli z hlediska výhody na straně společnosti Ingservis, s. r. o. (příloha č. 4). Rozdíl hledisek dle přílohy č. 4 a 5 spočívá v tom, že při výhodnosti jen z hlediska příjmů a výdajů na straně města se náklady na infrastrukturu, kterou podle smlouvy provedlo či mělo provést město Trutnov (ulice Kiesewettrova a Mühlbergrova), se nezapočítávají jen na straně výdajů (či vkladu), ale započítávají se i na straně příjmů, neboť provedením takové infrastruktury město získává majetek v odpovídající hodnotě. Z takového posouzení vyplývá, že výhoda města Trutnova dle původní Plánovací smlouvy měla činit 15 407 tis. Kč a dle Dohody o narovnání a novaci by měla činit 16 544 tis. Kč.

V.4 Transakce byla posouzena i z **hlediska ekonomické výhodnosti způsobu zajištění závazků žadatele**, vzniklých při realizaci Projektu, pro město Trutnov.

Dle Dohody o narovnání a novaci uzavřou smluvní strany k zajištění závazků žadatele zástavní smlouvu k části pozemku p.č. 2659/6, k. ú. Trutnov, nově vymezené geometrickým plánem č. 4544-490/2017 jako p.p.č. 2659/528, k.ú. Trutnov, o výměře 8382 m<sup>2</sup>, na kterém má žadatel vybudovat komunikaci v ul. Mühlbergerova. Ekonomickou výhodou spatřuje město Trutnov při tomto druhu zajištění v tom, že cena této části pozemku je dle Znaleckého posudku na cenu pozemků“ 3 520 tis. Kč při ceně 420 Kč za m<sup>2</sup> a převyšuje tak částku 1 449,25 tis. Kč, která měla být složena na účtu města Trutnova. Podpůrným důvodem je i skutečnost, že se jedná v tomto Projektu o strategický pozemek, který je nutný pro výstavbu přístupové komunikace k jednotlivým bytovým domům. Tento druh zajištění tedy představuje i efektivní nástroj pro motivaci žadatele řádně a včas plnit své závazky.

*Závěr: Z výše uvedeného vyplývá, že ze strany města Trutnova uzavřením Dohody o narovnání a novaci nebude žadateli poskytnuta výhoda a tedy se nejedná o veřejnou podporu. Uzavření Dohody o novaci a narovnání je pro město Trutnov výhodnější, než postup dle uzavřené Plánovací smlouvy.*