

Metodické stanovisko k veřejné podpoře typu III – Příjemce dotace přenese výhodu z poskytnuté podpory na poskytovatele SOHZ

V případě typu veřejné podpory III platí, že příjemce dotace, kterým je územní samosprávný celek, v projektu figuruje jako „neziskový zprostředkovatel“¹. Příjemce přenáší výhodu z poskytnuté dotace na poskytovatele SOHZ, tj. bezúplatnou formou.

Varianta I

V případě, kdy byla nemovitost postavena/rekonstruována z čistě dotačních prostředků, není možné s poskytovatelem SOHZ uzavřít nájemní smlouvu. Nájem či jiná forma přenechání této nemovitosti k dočasnému užívání za úplatu představují samy o sobě hospodářskou činnost pronajímatele a ze své podstaty odporují obsahu a smyslu institutu přenesení výhody z poskytnuté dotace na uživatele nemovitosti. Uzavřením nájemní či obdobné smlouvy by příjemci dotace vznikl příjem z hospodářské činnosti a poskytnutá dotace by tak představovala nedovolenou veřejnou podporu². Přenesení výhody z poskytnuté dotace na poskytovatele SOHZ je vždy bezúplatné a může být provedeno např. formou výpůjčky.

Varianta II

V případě, kdy dotační prostředky představují pouze část prostředků na úhradu nákladů výstavby/rekonstrukce objektu, v němž bude SOHZ poskytována, a jež bude příjemcem dotace přenechána poskytovateli SOHZ k užívání, pak je možné, aby byla nemovitost poskytovateli SOHZ pronájata, nicméně nájemné v tomto případě může být zasmulvněno pouze do výše podílu finančních prostředků (nezpůsobitelných výdajů projektu), které do výstavby/rekonstrukce objektu vložil příjemce dotace z vlastních zdrojů, a jemu odpovídajícímu podílu tržního nájemného. Příjemce dotace je tak v tomto případě povinen poskytovateli dotace doložit celkové výdaje projektu a věrohodně prokázat cenovou hladinu běžné výše tržního nájmu v daném místě, v němž je projekt realizován – může se jednat např. o znalecký posudek, výpočet tržního nájemného atp. Výsledkem tohoto postupu je tedy pronájem předmětné nemovitosti za snížené nájemné oproti vypočtenému tržnímu nájemnému, kdy hodnota snížení nájmu (viz níže „grantový ekvivalent“) představuje hodnotu přenesení poskytnuté veřejné podpory na nájemce (pověřeného poskytovatele služby SOHZ).

Výpočet nájemného za pronájem poměrné části objektu (vyjádřené v nákladech na jeho výstavbu/rekonstrukci) je blíže upřesněn na následujícím příkladu.

Příklad: V rámci dotace je realizován projekt, kdy konečná celková výše nákladů na jeho realizaci dosáhne 100 mil. Kč. Z této částky představuje 75 mil. Kč výdaje uplatněné a proplacené z předmětné dotace, zbylé náklady, tj. 25 mil. Kč, jsou výdaje, které příjemce vložil do projektu z vlastních zdrojů na pokrytí nezpůsobitelných výdajů projektu. Posléze je nutné vyjádřit poměr vlastních prostředků využitých na realizaci projektu vůči celkovým nákladům projektu. Výpočtem dojdeme k tomu, že příslušný podíl je $\frac{1}{4}$ (x) z celkových výdajů projektu.

Na druhé straně je nutné prokázat lokální cenovou hladinu běžné výše tržního nájmu³ pro příslušný typ infrastruktury, např. občanská vybavenost, v rozsahu, v jakém byl projekt realizován. Např. znalecký

¹ Viz článek 4.3. body 115 a 116 Sdělení Komise o pojmu státní podpora uvedeném v čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie (2016/C 262/01, Úř. věst. C 262/1, 19.7.2016).

² Pronájmy nemovitostí spadají do oblasti realitní činnosti, u níž jsou zpravidla naplněny všechny kumulativní znaky veřejné podpory ve smyslu článku 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie.

³ Také může být vyjádřeno v Kč za m².

posudek stanoví, že běžná výše tržního nájemného za nemovitost velikosti a typu infrastruktury občanská vybavenost v dané oblasti je **100 tis. Kč (y)** měsíčně. Takto vypočítanou výši obvyklého tržního nájemného je posléze nutné vynásobit podílem vlastních prostředků z celkových výdajů projektu. Tímto výpočtem nám vyjde **maximální přípustná výše nájemného (z)**, kterou může příjemce požadovat po poskytovateli SOHZ. V tomto případě tato výše vychází na **25 tis. Kč měsíčně (z)**⁴ dle vzorce **$z = x * y$**

⁴ Není vždy nutné vyjadřovat výši nájemného za jeden měsíc, alternativně, může být obdobným způsobem vypočítána i výše nájemné za celý rok apod.