

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

## Režim veřejných podpor

V praxi jsem narazil na režim tzv. veřejných podpor v Evropské unii, respektive na zákaz jejich poskytování v souvislosti s privatizací bytového fondu obce za nižší než tržní cenu. Jak je tento institut upraven v rámci evropského/komunitárního práva a českého práva a v jaké míře na tuto problematiku doléhá?



### Úprava v Evropské unii

Úvodem nutno podotknout, že režim veřejných podpor (státních subvencí) upravuje primárně evropské právo ve Smlouvě o založení Evropských společenství (Smlouva o založení ES) v člancích 87 až 89 v rámci společných pravidel upravených mezi členskými státy pro hospodářskou soutěž, daně a sblížení právních předpisů s tím, že obsah těchto článků je dále rozveden v sekundární komunitární legislativě - nařízeních Rady ES. Smlouva o založení ES má jako smlouva mezinárodní v našem právním řádu přednost před právní úpravou obsaženou v zákonech a podzákonných právních předpisech (např. vyhláškách apod.). Smlouva o založení ES obsahuje zákaz státních (veřejných) podpor, které mohou být, až na stanovené výjimky a limity (prahy), považovány za narušující hospodářskou soutěž v rámci Evropské unie a tím za neslučitelné se společným trhem dle čl. 2 Smlouvy o založení ES. Otázku nakládání s byty veřejnými subjekty v některém členském státě nelze apriori z rámce zákazu veřejných podpor předem vyloučit.

Účelem této právní úpravy je zamezit zvýhodňování určitých podnikatelských subjektů či sfér (např. subvencování realitních kanceláří odprodejem bytů za nižší cenu) oproti jiným (např. zahraničním) v hospodářské soutěži v rámci trhu Evropské unie, kterého se tyto subjekty mohou účastnit. Zde je důležité si uvědomit, že za veřejné podpory narušující hospodářskou soutěž a tedy neslučitelné se společným trhem jsou považovány podpory poskytované v jakékoliv formě státem nebo ze státních prostředků (tedy i územněsamosprávnými celky), které narušují nebo mohou narušit hospodářskou soutěž tím, že zvýhodňují určité podniky nebo odvětví výroby, to vše za podmínky, že mohou ovlivnit či ohrozit obchod (služeb, zboží) mezi členskými státy. Za veřejnou podporu může být tedy považováno i plnění ve formě prodeje bytů za nižší než tržní cenu subjekty veřejné správy, které může určitého podnikatele nebo i skupinu podnikatelů (zde v oblasti realit) zvýhodnit oproti jiným podnikatelům (typicky např. ze zahraničí). Zde tedy může nastat situace, kdy tuzemským podnikatelům je umožněno získat přednostně majetek (byty či celé nemovitosti) za zvýhodněnou cenu oproti jiným podnikatelským subjektům, což je skutečnost, která není aprobovaná komunitárním právem. Důležitým prvkem je zde ovšem fakt, že tato „podpora“ má potencionální vliv na obchod mezi členskými státy. Tuto skutečnost ovšem poukazem na fakt, že se bytový fond nachází na území jednoho členského státu a jako takový není přenosný, vyloučit nelze. Podnikatelé totiž mohou zisk, který utrží odprodejem levně nabytých realit využít např. pro investice v zahraničí apod. Dalším důležitým kritériem, které v tomto případě rozhoduje, je skutečnost, zdali je adresátem veřejné podpory podnikatel či nikoliv. Pokud je adresátem soukromá fyzická osoba (nájemník) nebo nepodnikající právnická osoba (typicky sdružení nájemníku podle zákona o vlastnictví bytů), právní úprava veřejných podpor se na ně nevztahuje. V praxi však může docházet k odprodeji bytů různým obchodním společnostem (typicky s.r.o.) složených buď zcela nebo částečně z nájemníků, u kterých s ohledem na jejich podnikatelský rys pozdější obchodní aktivity ve vztahu k bytům vyloučit nelze.

Jediným čistým řešením by byl v tomto případě pouze prodej bytů či nemovitostí těmto subjektům za cenu tržní, tj. rovnající se v postatě tržnímu znaleckému odhadu. I když Smlouva o založení ES upravuje některé výjimky ze zákazu veřejných podpor a na základě zmocnění též prováděcí legislativa Evropské unie, nelze je na tento případ aplikovat. Jedinou myslitelnou výjimku představuje pouze povolené prahové množství veřejné podpory de minimis (viz níže). O tom, zdali by se v daném případě mohlo jednat o zakázanou veřejnou podporu, která je neslučitelná se společným trhem ES, je ale vždy na posouzení orgánů ES.

## Oznamovací povinnost

Každý záměr či plány poskytnout jakoukoliv novou podporu musí být s dostatečným časovým předstihem oznámen příslušným orgánům Evropské unie, aby mohly tyto podat své vyjádření. V tomto případě, je orgánem dohledu nad veřejnými podporami Evropská Komise (Komise), která rovněž průběžně zkoumá již existující režimy podpor, rozhoduje o slučitelnosti chystaných podpor se společným trhem atd. Chystaná nová podpora (např. privatizace bytů) pak nesmí být uskutečněna dříve, než Komise přijme rozhodnutí schvalující tuto podporu. Komise je při tom vázána lhůtou 2 měsíců od doručení oznámení, jinak se má za to, že její souhlas byl udělen. Rozhodnutí Komise se následně uveřejňuje ve Věstníku Evropské unie. Z výše uvedené oznamovací povinnosti však existuje skupina výjimek daná prováděcími předpisy Evropské unie. Jedná se o výjimky pro určité příjemce nebo odvětví a rovněž o výjimky založené na kvantitativním principu (tzv. podpory de minimis). Podpora de minimis ve své podstatě ztělesňuje jakousi limitní hodnotu pro jeden podnik po určitou dobu, kdy se má za to, že do výše limitu poskytnutá podpora nesplňuje všechny prvky veřejné podpory a nepodléhá oznamovací povinnosti. Doposud je dán strop podpory de minimis částkou 100 000 euro jednomu subjektu po dobu tří let. V současné době se však uvažuje o jeho zvednutí na částku až 200 000 euro. V souladu s výše uvedeným lze tedy konstatovat, že v případě prodeje bytového fondu ve vlastnictví obce, který v každém jednotlivém případě (u každého nabyvatele) nepřesáhne prahové množství, oznamovací povinnosti nepodléhá a takovou podporu lze tedy bez dalšího poskytnout i podnikateli.

## Úprava v České republice

Česká republika přijala k provedení režimu veřejných podpor zákon č. [215/2004 Sb.](#), o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory, který stanovuje jako centrální koordinační, poradenský, konzultační a monitorovací orgán v oblasti veřejných podpor Úřad na ochranu hospodářské soutěže. Tento úřad pak spolupracuje s poskytovatelem veřejné podpory před oznámením Komisi, vede evidenci poskytnutých veřejných podpor na našem území atd. V případě privatizace bytového fondu, na který není možno bezpečně aplikovat výše uvedenou výjimku, lze tedy doporučit kontaktovat Úřad na ochranu hospodářské soutěže s žádostí o konzultaci (úřad již v této věci vydal několik doporučení, která jsou přístupná na jeho internetových stránkách).

Filip Záděra

[Advokátní kancelář HOLEC, ZUSKA & Partneři](#)

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [ESG Simple jako praktická opora pro ESG reporting malých a středních podniků](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc duben 2026](#)

- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc březen 2026](#)
- [Novelizace nařízení EU o odlesňování \(EUDR\)](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc únor 2026](#)
- [Digital Fairness Act a influencer marketing - cesta ke konci roztržičnosti regulace?](#)