II

(Akty, jejichž zveřejnění není povinné)

KOMISE

ROZHODNUTÍ KOMISE

ze dne 23. listopadu 2005

o režimu podpory „Osvobození od daně z převodu nemovitosti při fúzích bytových podniků a bytových družstev v nových spolkových zemích“, který připravuje Německo, s přihlédnutím k trhu práce v regionu Berlín

(oznámeno pod číslem K(2005) 4434)

(Pouze německé znění je závazné)

(Text s významem pro EHP)

(2006/566/ES)

KOMISE EVROPSKÝCH SPOLEČENSTVÍ,

s ohledem na Smlouvu o založení Evropského společenství, zejména na čl. 88 odst. 2 první pododstavec této smlouvy,

s ohledem na Dohodu o Evropském hospodářském prostoru, zejména na čl. 62 odst. 1 písm. a) této dohody,

po výzvě všech zúčastněných stran k předložení připomínek podle příslušných ustanovení [1] a s přihlédnutím k předloženým připomínkám,

vzhledem k těmto důvodům:

1. ŘÍZENÍ

(1) V dopise doručeném dne 19. ledna a datovaném dne 16. ledna 2004 oznámilo Německo Komisi režim podpory „Osvobození od daně z převodu nemovitosti při fúzích bytových podniků a bytových družstev v nových spolkových zemích“.

(2) V dopise ze dne 17. února 2004 Komise požádala o další informace. Tyto informace Německo zaslalo v dopise ze dne 17. března 2004, doručeném dne 19. března.

(3) Dopisem ze dne 26. dubna 2004 a v návaznosti na jednání konané dne 10. dubna 2004, kdy Německo oznámilo poskytnutí další informací o režimu podpory, Německo požádalo o prodloužení lhůty. Této žádosti bylo vyhověno v dopise ze dne 10. května 2004.

(4) V dopise ze dne 14. května 2004, doručeném Komisi tentýž den, Německo předložilo další informace. V dopisech ze dne 30. června a 14. září 2004 si Komise vyžádala další informace o daném režimu podpory. Tyto informace Německo zaslalo v dopise datovaném dne 29. července a doručeném tentýž den a v dopise ze dne 6. října 2004, doručeném dne 15. října 2004.

(5) Dopisem ze dne 1. prosince 2004 Komise sdělila Německu své rozhodnutí, že nemá žádné námitky vůči těm částem režimu, které se omezují na oblasti v nových spolkových zemích [2] podporované podle čl. 87 odst. 3 písm. a) Smlouvy o ES. Kromě toho sdělila Komise své rozhodnutí zahájit řízení podle čl. 88 odst. 2 Smlouvy o ES v souvislosti s městem Berlín a s těmi částmi Braniborska, které patří k trhu práce v rámci regionu Berlín (dále jen region Berlín) a které představují oblasti podporované ve smyslu čl. 87 odst. 3 písm. c) Smlouvy o ES [3].

[1] Úř. věst. C 53, 3.3.2005, s. 18.

[2] Braniborsko (s výjimkou oblastí patřících k trhu práce v regionu Berlín), Meklenbursko-Pomořany, Sasko, Sasko-Anhaltsko, Durynsko.

[3] Viz seznam německých podporovaných oblastí, státní podpora N 195/99, C 47/99 a N 641/02.

(6) Toto rozhodnutí bylo zveřejněno dne 3. března 2005 v *Úředním věstníku Evropské unie*. Komise v něm vyzvala všechny zúčastněné strany, aby se vyjádřily k předmětnému režimu podpory ([4]). Ostatní zúčastněné strany jí však nezaslaly žádná stanoviska.

(7) Německo předložilo své připomínky v dopise ze dne 14. února 2005.

2. REŽIM PODPORY

2.1 Souvislosti

(8) Režim podpory osvobozuje bytové podniky a bytová družstva od daně z převodu nemovitosti odváděné při fúzích a převodu jmění, jestliže se převod týká nemovitostí v regionu Berlín.

(9) V bývalé NDR se byty několik desetiletí stavěly podle centrálního plánování. Zároveň byla stará zástavba zanedbávána v takovém rozsahu, že v roce 1990 již nebylo možné velkou část bytů ve starých zástavbách užívat pro účely bydlení. Po sjednocení Německa rapidně vzrostla poptávka po nových bytech a domech v soukromém vlastnictví, což vyvolalo napjatou situaci na trhu s byty v nových spolkových zemích a v regionu Berlín. Odborníci a politici předpokládali, že napětí na trhu s byty bude pokračovat, a v letech 1990 až 1998 reagovali v nových spolkových zemích a v regionu Berlín zavedením daňových úlev a odpisů ve prospěch novostaveb a rekonstrukcí. Tyto podněty zapříčinily vznik přebytku obytné plochy tím spíše, když situace mezitím jasně ukázala, že poptávka po bytech navzdory očekávanému růstu klesla. V současnosti činí nadměrná nabídka přibližně 1 milion bytových jednotek.

(10) Z tohoto důvodu Německo a nové spolkové země rozhodly o demolici prázdných bytů v rámci programu „Přestavba východní části města“. Podle informací z Německa budou muset bytové podniky a bytová družstva samy nést podstatnou část demoličních nákladů.

(11) Německo poukazuje na to, že kapitálová oslabenost mnoha bytových podniků a bytových družstev v nových spolkových zemích a v regionu Berlín, která je důsledkem úniku příjmů kvůli vysoké míře prázdných prostor a poměrné roztříštěnosti trhu, ohrožuje demoliční program, považovaný spolkovou vládou a spolkovými zeměmi za nezbytný, jelikož podniky nejsou schopny hradit svou část demoličních nákladů.

([4]) Viz poznámka pod čarou č. 1.

(12) Německo zdůrazňuje skutečnost, že rovnováhu mezi nabídkou a poptávkou nelze obnovit pouhým odstraněním nadměrné nabídky, ale že je také třeba, aby se obytná plocha nabízela ve skutečně požadované kvalitě. Bytové podniky a bytová družstva v regionu Berlín a v nových spolkových zemích proto musí provést rozsáhlé investice, aby svůj bytový fond přizpůsobily dané poptávce. Německo je toho názoru, že těmto společnostem by měla být dána příležitost, aby fúzovaly kvůli případnému využití takto vzniklých synergických efektů z fúze, čímž by se tyto společnosti dostaly do situace, kdy by mohly investovat.

(13) Podle názoru Německa představuje daň z převodu nemovitosti překážku při fúzování a převodu jmění mezi bytovými podniky a bytovými družstvy. Dočasným osvobozením od této daně získají zúčastněné podniky možnost fúzovat. V důsledku rozšíření kapitálového základu vzrostou možnosti fúzujících podniků nést náklady nezbytné demolice a zároveň investovat potřebným způsobem tak, aby mohly nabízet moderní obytnou plochu.

(14) Daň z převodu nemovitosti se odvádí při zápisu vlastnického práva k pozemku, kdy dochází ke změně vlastníka. Daň je splatná v okamžiku, kdy je pozemek prodán nebo je zcizen na základě jiného právního úkonu. Vyměřovacím základem daně z převodu nemovitosti je celková hodnota nemovitosti. Sazba daně činí 3,5 %.

2.2 Rozsah rozhodnutí

(15) V dopise ze dne 1. prosince 2004 nevznesla Komise žádné námitky vůči těm částem připravovaného režimu podpory, které se týkají oblastí podporovaných na základě čl. 87 odst. 3 písm. a) Smlouvy o ES. Předložené rozhodnutí se týká výlučně těch částí režimu podpory, které platí pro region Berlín, který je oblastí podporovanou podle čl. 87 odst. 3 písm. c) Smlouvy o ES.

2.3 Účel režimu podpory

(16) Cílem režimu je nově restrukturalizovat trh s byty v regionu Berlín tím, že se odstraní nadměrná nabídka a bytovým podnikům a bytovým družstvům se pomůže při zajišťování nabídky obytné plochy v kvalitě odpovídající současným požadavkům. Tím, že umožní podnikům, aby provedly demolici nevyužívané bytové zástavby, Německo zamýšlí zlepšit vzhled a infrastrukturu některých oblastí v regionu Berlín, které se vyznačují nepřípustným prostředím. […] (*).

(*) Části tohoto textu byly vynechány za účelem neprozrazení důvěrných informací; tyto části jsou uvedeny v hranatých závorkách a označeny hvězdičkou.

2.4 **Příjemci podpory**

(17) Příjemci režimu podpory jsou bytové podniky a bytová družstva nabývající nemovitosti fúzemi a převodem jmění uskutečněnými v regionu Berlín. Pro účely tohoto rozhodnutí se bytovými podniky a bytovými družstvy rozumí podniky a družstva, jejichž hlavní činností je správa, výstavba, prodej a nájem bytů. Režim neplatí pro podniky v nesnázích.

(18) Zatím jsou naplánovány tři fúze mezi bytovými podniky v regionu Berlín. Fúze uskutečněné v Berlíně v letech 1995 až 1998 vynesly tyto částky daně z převodu nemovitosti: 3,1 mil. EUR za fúzi týkající se 19 pozemků, 1,4 mil. EUR za fúzi týkající se 39 pozemků a 6,7 mil. EUR za fúzi týkající se 491 pozemků.

2.5 **Doba trvání podpory**

(19) Režim podpory platí pro všechny fúze a převody jmění mezi bytovými podniky a bytovými družstvy uskutečněnými v období od 31. prosince 2003 do 31. prosince 2006.

3. **ROZHODNUTÍ O ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ**

(20) Dopisem ze dne 1. prosince 2004 dospěla Komise na základě níže uvedených úvah k závěru, že se v případě oznámeného režimu jedná o státní podporu ve smyslu čl. 87 odst. 1 Smlouvy o ES:

— Jsou uvolněny státní prostředky, protože osvobozením od daně z převodu nemovitosti německý stát přijde o příjmy, které jsou jinak zajištěné vybíráním daní.

— Jedná se o selektivní opatření zaměřené na určité zeměpisně vymezené území v nových spolkových zemích a na zvýhodnění určitých podniků, a sice bytových podniků a bytových družstev v regionu Berlín. Režim platí pro fúze a převod jmění mezi podniky a družstvy vlastnící nemovitosti v nových spolkových zemích a v regionu Berlín.

— Režim přináší výhodu bytovým podnikům a bytovým družstvům účastnícím se fúzí a převodu jmění, protože jsou osvobozeny od daně z převodu nemovitosti, kterou by jinak musely odvést.

— Nabývání nemovitostí je předmětem obchodu mezi členskými státy, a proto nelze vyloučit, že tento režim ovlivní obchod mezi členskými státy.

(21) Komise dospěla ve svém rozhodnutí 2002/581/ES [5] o daňových opatřeních pro banky, které uplatňuje Itálie, k názoru, že osvobození od daňové povinnosti při fúzích a převodu jmění, přiznané za účelem restrukturalizace hospodářských odvětví v nesnázích, je třeba pokládat za podpory, jejichž cílem je snížit běžné výdaje podniků, a proto podpory představují podporu na provoz. Ve svém rozhodnutí o zahájení probíhajícího řízení však Komise tuto otázku ponechala otevřenou, poněvadž zohlednila argumentaci Německa, z níž mělo vyplynout, že daný režim podpory lze posuzovat i jiným způsobem.

(22) Komise měla vážné pochybnosti o tom, zda je německý režim určený regionu Berlín, který spadá pod rámec čl. 87 odst. 3 písm. c), přiměřený svému účelu a zda režim nenarušuje hospodářskou soutěž v míře odporující společnému zájmu. Komise dospěla k tomuto názoru z těchto důvodů:

— Míra prázdných prostor ve výši 5,3 % u soukromých bytů a 8,77 % u bytů ve vlastnictví společností nebo družstev je podstatně nižší než v nových spolkových zemích, kde tato míra představuje 14,2 %. Téměř veškeré prázdné byty se nacházejí ve východních městských částech města Berlín.

— Německo nepředložilo žádné údaje dokládající skutečnost, že region Berlín se vyznačuje odchodem obyvatelstva v takové míře, která je srovnatelná s oblastmi podporovanými na základě čl. 87 odst. 3 písm. a) Smlouvy o ES.

— Zatímco v důsledku fúzí a převodu jmění bytových podniků a bytových družstev v oblastech spadajících do rámce čl. 87 odst. 3 písm. a) Smlouvy o ES vznikla povinnost odvést daň z převodu nemovitosti pozemku ve výši 150 000 až 1,5 mil. EUR, činí naopak podle dosavadních zkušeností příslušné částky splatné za Berlín 1,4 až 6,7 mil. EUR.

[5] Úř. věst. L 184, 13.7.2002, s. 27.

— Německo neposkytlo žádné údaje dokládající skutečnost, že přechodné osvobození od daňové povinnosti je vhodným opatřením k oživení trhu s nemovitostmi v regionu Berlín přinášejícím navíc kladné důsledky a že soukromá účast na sanaci bez zásahu státu je vysoce nepravděpodobná.

4. STANOVISKO NĚMECKA

(23) Německo je toho názoru, že podpory poskytnuté na základě daného režimu nelze považovat za podporu na provoz podle pokynů ke státním podporám s regionálním zaměřením Společenství ([6]). Zvláštnost tohoto režimu podpory spočívá v osvobození obchodu s nemovitostmi v regionu Berlín od daně z převodu nemovitosti. Příjemci podpory jsou zúčastněné bytové podniky a bytová družstva, jestliže právní úkon spočívá ve fúzi nebo v převodu jmění. Pouze v takovém případě jsou zúčastněné podniky přechodně osvobozeny od daně z převodu nemovitosti. Poněvadž k fúzi nebo k převodu jmění mezi dvěma bytovými společnostmi nebo bytovými družstvy dochází v zásadě pouze jednou, nepokládá Německo podpory za příplatek na pokrytí běžných výdajů.

(24) Bytové podniky a bytová družstva budou v zásadě při nákupu nemovitostí dále odvádět daň z převodu nemovitosti. Nabytí a prodej, resp. nájem nemovitostí patří mezi obvyklé obchodní činnosti těchto podniků, a proto lze připsat odvod daně z převodu nemovitosti k jejich provozním nákladům. Režim však neplatí pro tyto běžné provozní výdaje, protože jej nelze použít tehdy, když bytové podniky a bytová družstva koupí nebo zcizí pouze jednu nemovitost.

(25) K údajně nízké míře prázdných prostor v Berlíně Německo uvádí, že toto obecné tvrzení není směrodatné, protože se Komise odvolává na průměrné údaje, a v některých městských částech města Berlín je tato míra srovnatelná s mírou v nových spolkových zemích. Podle údajů předložených Německem se oblasti se srovnatelnou mírou prázdných prostor (přibližně 14 %) nachází především ve východních městských částech, tj. v městských částech *Hohenschönhausen*, *Marzahn-Hellersdorf* a *Lichtenberg*.

(26) V souvislosti s odchodem obyvatelstva Německo konstatuje, že počet obyvatel v regionu Berlín za poslední léta klesl, což vedlo k poklesu poptávky po bydlení. Ze statistických dat předložených Německem však vyplývá, že město Berlín poté, co se znovu stalo hlavním městem, již úbytkem obyvatelstva postiženo není a že vývoj počtu obyvatelstva je naopak stabilní. Údaje však potvrzují, že východní městské části jsou vystaveny odchodu obyvatelstva ve srovnatelném měřítku jako nové spolkové země.

(27) Německo potvrzuje, že částky podpory vzniklé díky fúzím mezi bytovými podniky a bytovými družstvy v regionu Berlín jsou podstatně vyšší než v oblastech podporovaných na základě čl. 87 odst. 3 písm. a) Smlouvy o ES, což lze vysvětlit velikostí a vyšší hodnotou nemovitostí v tomto regionu ([7]).

(28) Německo zastává názor, že fúze a převod jmění bytových podniků trh s byty celkově kladně ovlivní, protože nově vzniklé podniky budou mít kapacitu k zahájení urgentního restrukturalizačního procesu, tj. uvedou prázdné byty na trh, resp. zdemolují neobyvatelné byty. Daň z převodu nemovitosti značně zatěžuje likviditu těchto podniků, a proto odvod této daně brání nutným investicím.

5. POSOUZENÍ PODPORY

5.1 Státní podpory

(29) Z důvodů uvedených v dopise ze dne 1. prosince 2004 (body 20, 21 a 22), které Německo nepopřelo, představuje režim „Osvobození od daně z převodu nemovitosti pro bytové podniky v nových spolkových zemích“ podle názoru Komise státní podporu podle čl. 87 odst. 1 Smlouvy o ES.

5.2 Zákonnost

(30) Oznámením tohoto režimu podpory ve fázi jeho přípravy Německo splnilo svou povinnost uloženou čl. 88 odst. 3 Smlouvy o ES.

5.3 Slučitelnost

(31) Podle čl. 87 odst. 2 Smlouvy o ES jsou některé druhy podpor slučitelné se společným trhem. Vzhledem k účelu podpory, tj. demolici prázdných bytů za účelem ozdravení trhu s byty, nelze podle názoru Komise na tento režim podpory použít ustanovení čl. 87 odst. 2 písm. a) a b) Smlouvy o ES, což Německo ani nenavrhlo.

([6]) Úř. věst. C 74, 10.3.1998, s. 9; podle bodu 4.15 pokynů se zpravidla zakazují regionální podpory, na základě kterých se mají snížit běžné výlohy podniku (tzv. podpory na provoz).

([7]) Podle údajů uvedených v dopise ze dne 21. června 2004 činí hodnota vkladu některých bytových podniků v Berlíně od 552,4 mil. do 1 202 mld. EUR.

(32) Nepoužije se ani čl. 87 odst. 2 písm. c) Smlouvy o ES, protože příčinou nadměrné nabídky bytů není rozdělení Německa a města Berlín, nýbrž daňová opatření na podporu novostaveb a sanaci bytů v nových spolkových zemích a ve městě Berlín v letech 1990 až 1998.

(33) V čl. 87 odst. 3 Smlouvy o ES jsou uvedeny jiné formy podpory považované za slučitelné se společným trhem. Vzhledem k druhu a k účelu režimu podpory a k jeho územní působnosti nelze podle názoru Komise použít čl. 87 odst. 3 písm. b) a d) Smlouvy o ES. Ustanovení čl. 87 odst. 3 písm. a) Smlouvy o ES umožňuje udělovat podpory určené k hospodářskému rozvoji oblastí s mimořádně nízkou životní úrovní nebo s vysokou nezaměstnaností. Region Berlín je však oblast podporovaná podle čl. 87 odst. 3 písm. c) Smlouvy o ES, a proto v tomto případě nelze použít ustanovení čl. 87 odst. 3 písm. a).

(34) K otázce, zda lze použít ustanovení o udělení výjimky z čl. 87 odst. 3 písm. c) Smlouvy o ES, Soudní dvůr Evropských společenství mimo jiné ve svém rozsudku ze dne 14. ledna 1997, C-169/95 Španělské království v. Komise Evropských společenství ([8]), vyslovil názor, že čl. 87 odst. 3 „Komisi propůjčuje široké právo vlastního uvážení, které vykonává podle hospodářského a sociálního hodnocení platné pro Společenství jako celek". Pro některé druhy podpor Komise stanovila, jakým způsobem bude využívat svou diskreční pravomoc, buď vypracováním nařízení o blokové výjimce, vypracováním rámce Společenství, pokynů nebo sdělení. Jestliže existuje příslušný podkladový materiál pro výklad, musí jej Komise použít při vyhodnocení podpory.

(35) Je třeba také uvést, že režim podpory není omezen ani na opatření podle nařízení Komise (ES) č. 70/2001 o použití článků 87 a 88 Smlouvy o ES na státní podpory malým a středním podnikům ([9]), ani na opatření podle Pokynů Společenství o státní podpoře na záchranu a restrukturalizaci podniků v nesnázích ([10]), ani na tyto předpisy: rámec Společenství pro poskytování státní podpory na výzkum a vývoj ([11]), nařízení Komise (ES) č. 68/2001 ze dne 12. ledna 2001 o použití článků 87 a 88 Smlouvy o ES na podpory na vzdělávání ([12]) nebo nařízení Komise (ES) č. 2204/2002 ze dne 12. prosince 2002 o použití článků 87 a 88 Smlouvy o ES na státní podpory zaměstnanosti ([13]). Z tohoto důvodu nelze v daném případě použít žádné z uvedených pokynů, rámců Společenství či nařízení. Pokyny Společenství o státní podpoře na ochranu životního prostředí ([14]) se nepoužijí, protože režim podpory není určen na ochranu životního prostředí.

(36) Pro oblasti podporované podle čl. 87 odst. 3 písm. c) Smlouvy o ES a pro region Berlín platí pokyny o státní podpoře regionů (dále jen „pokyny k udělování regionálních podpor"). Podle uvedených pokynů lze podporovat investice a vytváření pracovních míst, jestliže umožňují rozšíření, modernizaci a diverzifikaci podniků v znevýhodněných oblastech. V pokynech je rovněž zakotveno, že podpory omezené na určitou hospodářskou oblast mohou mít znatelné účinky na hospodářskou soutěž na daném trhu, přičemž tento vliv pravděpodobně nepřesáhne rámec regionálního rozvoje.

(37) Pokyny k udělování regionálních podpor lze však použít pouze na určitý druh podpor, jako jsou podpory pro prvotní investice, vytváření pracovních míst, výjimečně i podpory na provoz. Podle bodu 4.15 uvedených pokynů se podpory na provoz smí poskytovat pouze v těch regionech, které přichází v úvahu při rozhodování o udělení výjimky podle čl. 87 odst. 3 písm. a) Smlouvy o ES, pokud jsou svým příspěvkem k regionálnímu rozvoji, svou povahou a výší přiměřené vzhledem k nevýhodám, které je třeba odstranit.

(38) Osvobození bytových podniků činných v regionu Berlín od daňové povinnosti není spojené ani s prvotními investicemi, ani s rozšířením existujícího podniku podle bodu 4.4 pokynů. Osvobození od daňové povinnosti se netýká ani vytváření pracovních míst při realizaci prvotních investic podle bodu 4.11.

(39) Tento režim podpor proto nepatří do oblasti působnosti platných pokynů, rámců Společenství či nařízení, které vychází z ustanovení čl. 87 odst. 3 písm. c) Smlouvy o ES. Z tohoto důvodu Komise režim posuzovala přímo na základě čl. 87 odst. 3 písm. c) Smlouvy o ES.

([8]) Sb. rozh. 1997, s. I-135; viz také rozsudek ze dne 17. září 1980, 730/79 Philip Morris v. Komise, Sb. rozh. 1980, s. I-2671.
([9]) Úř. věst. L 10, 13.1.2001, s. 33. Nařízení naposledy pozměněné nařízením (ES) č. 1040/2006 (Úř. věst. L 187, 8.7.2006, s. 8).
([10]) Úř. věst. C 244, 1.10.2004, s. 2.
([11]) Úř. věst. C 45, 17.2.1996, s. 5.
([12]) Úř. věst. L 10, 13.1.2001, s. 20. Nařízení naposledy pozměněné nařízením (ES) č. 1040/2006.
([13]) Úř. věst. L 337, 13.12.2002, s. 3. Nařízení naposledy pozměněné nařízením (ES) č. 1040/2006.
([14]) Úř. věst. C 37, 3.2.2001, s. 3.

5.3.1 *Slučitelnost s čl. 87 odst. 3 písm. c) Smlouvy o ES*

(40) Ustanovení čl. 87 odst. 3 písm. c) Smlouvy o ES dovoluje udělovat podpory určené k rozvoji určitých hospodářských činností nebo hospodářských oblastí, pokud nemění podmínky obchodu v takové míře, jež by byla v rozporu se společným zájmem. Při prověřování slučitelnosti podpory s ustanoveními čl. 87 odst. 3 písm. c) Smlouvy o ES Komise přihlíží k cílům Společenství a zjišťuje, zda je podpora vhodná k vyřešení aktuálních problémů v porovnání s jinými postupy a zda je přiměřená ve vztahu ke sledovanému cíli.

(41) Cílem daného režimu podpory je ozdravit trh s byty v regionu Berlín odstraněním nadměrné nabídky a zároveň pomoci bytovým podnikům a bytovým družstvům při zajišťování nabídky obytné plochy v kvalitě odpovídající současným požadavkům. Podnikům působícím v oblasti bytové výstavby se má umožnit demolice nepoužívaných obytných bloků s cílem zlepšit vzhled a infrastrukturu některých oblastí v regionu Berlín […].

(42) Odstranění stavebních nedostatků a sanace […] městských částí se stává stále naléhavější politickou prioritou Společenství. Komise v tomto smyslu schválila režimy podpory, které vycházejí přímo z čl. 87 odst. 3 písm. c) Smlouvy o ES a týkají se oblasti oživení městských zón, jako například rozhodnutí Komise 2003/433/ES ze dne 21. ledna 2003 o režimu podpor „Osvobození od kolkovného pro nemovitosti neurčené k bydlení ve znevýhodněných oblastech“ oznámeném Spojeným královstvím ([15]) nebo režim podpory N 211/03 „Nové městské volné zóny“ ([16]). V uvedených rozhodnutích Komise uznala, že dokonce i v nejbohatších městech Společenství se nacházejí „nevyhovující oblasti“ zasažené sociálním vyloučením a charakterizované nedostatečným zázemím, co se týče infrastruktury, obytné plochy a občanské vybavenosti. Komise uznala požadavek vyhrazovat veřejné finanční prostředky na podporu obnovy městských zón a potvrdila slučitelnost těchto režimů podpory s cílem udržovat hospodářskou a sociální soudržnost Společenství, kam patří i minimalizace rozdílů mezi stupněm rozvoje jednotlivých městských částí.

(43) Německo připustilo, že od té doby, co se město Berlín znovu stalo hlavním městem, již není postiženo odchodem obyvatelstva. Podle demografické studie předložené Německem počet obyvatel neklesne. Z těchto údajů však rovněž vyplývá, že v městských částech *Marzahn-Hellersdorf*, *Lichtenberg* a *Hohenschönhausen* lze zaznamenat srovnatelný odchod obyvatelstva jako v nových spolkových zemích, a proto míra prázdných prostorů v městské části *Marzahn-Hellersdorf* dosáhla výše 14,1 %.

(44) Režim podpory však předpokládá, že osvobození od daně z převodu nemovitosti platí jak pro bytové podniky a bytová družstva s vlastnictvím nemovitostí v městských částech *Marzahn-Hellersdorf*, *Lichtenberg*, *Hohenschönhausen* či *Neukölln*, tak pro podniky se stejnou náplní činnosti v celém regionu Berlín. Komise sice uznává, že sanační proces je v Berlíně v nejrůznějších směrech ztížen kvůli jeho jedinečné minulosti a že uvedené městské části by bylo možné klasifikovat jako „nevyhovující oblasti“, zároveň je však přesvědčena o tom, že podpory na obnovu městských zón nejsou nutné v celém regionu Berlín.

(45) V souvislosti s regionem Berlín Německo neuvedlo nic, co by dokládalo, že státní podpory určené na pomoc při fúzích a převodu jmění mezi bytovými podniky a bytovými družstvy jsou vhodným nástrojem k účinnému odstranění nadměrné nabídky bytů v některých městských částech. Nadále není zcela jasné, zda režim podpory povede k tomu, že uvedené podniky nevyužívanou obytnou plochu v městských částech *Marzahn-Hellersdorf*, *Lichtenberg*, *Hohenschönhausen* a *Neukölln* skutečně zdemolují.

5.3.2 *Účinky na obchod, které jsou v rozporu se společným zájmem*

(46) Poté, co bylo zjištěno, že obnova městských zón patří mezi cíle sledované Společenstvím, je třeba přezkoumat, zda podmínky obchodu nejsou v rozporu se společným zájmem.

(47) Německo uznává, že částky podpory předpokládané pro fúze a převody jmění mezi bytovými podniky a bytovými družstvy v regionu Berlín jsou podstatně vyšší než v oblastech podporovaných na základě čl. 87 odst. 3 písm. a) Smlouvy o ES, což lze vysvětlit velikostí a vyšší hodnotou nemovitostí v tomto regionu ([17]). Německo potvrdilo, že podpory určené bytovým podnikům v rámci režimu mohou činit až 6,7 mil. EUR. Komise je toho názoru, že podpory v tomto rozsahu narušují hospodářskou soutěž a ovlivňují obchod uvnitř Společenství. Kromě toho tento režim nevylučuje opakované fúzování daných podniků a není zajištěn žádný mechanismus k výkonu dozoru nad kumulací podpor.

([15]) Úř. věst. L 149, 17.6.2003, s. 18.

([16]) Viz webové stránky: http://europa.eu.int/comm/secretariat_general/sgb/state_aids/industrie_2003.htm

([17]) Podle údajů uvedených v dopise ze dne 21. června 2004 činí hodnota vkladu některých bytových podniků v Berlíně od 542,4 mil. až 1 202 mld. EUR.

(48) Vzhledem k tomu, že toto opatření je určeno všem bytovým podnikům a bytovým družstvům s vlastnictvím nemovitostí v regionu Berlín, stavební rekonstrukce je však nezbytná pouze v některých městských částech, dospěla Komise k závěru, že režim podpory připravovaný Německem pro region Berlín, který představuje oblast podporovanou podle čl. 87 odst. 3 písm. c) Smlouvy o ES, není přiměřený ve vztahu ke sledovanému cíli. Podle názoru Komise by zvýhodnění převodu nemovitostí v celém regionu Berlín bylo neúčinné a podpory jsou v rozporu se společným zájmem, protože ovlivňují obchod a hospodářskou soutěž.

6. **ZÁVĚRY**

(49) Pokyny k udělování regionálních podpor nelze v tomto případě použít. Režim nepodporuje ani prvotní investice, ani vytváření pracovních míst.

(50) Komise považuje za vhodné, aby se při posouzení tohoto opatření vyšlo přímo z čl. 87 odst. 3 písm. c) Smlouvy o ES, protože nelze použít žádný rámec Společenství, žádné pokyny ani nařízení. Obnova městských zón sice představuje jeden z cílů Společenství na podporu hospodářské soudržnosti a trvale udržitelného rozvoje, předložené opatření však ke splnění tohoto účelu není správně nastaveno.

(51) Opatření je určeno pro celý region Berlín, nedostatky se však objevují pouze v některých městských částech. Z tohoto důvodu Komise považuje územní působnost režimu podpory za nepřiměřenou. Německo nevysvětlilo způsob, jakým je opatření zaměřeno na městské části, ve kterých je třeba provést obnovu městských zón, a jak opatření vlastně povede k demolici prázdných domů. Německo připustilo, že při osvobození od daňové povinnosti podle tohoto opatření přichází v úvahu veškeré bytové podniky a bytová družstva v regionu Berlín, i když nejsou vlastníky žádných nemovitostí ve znevýhodněných městských částech.

(52) Částky podpory předjímané v uvedeném opatření dosahují značné výše zejména tehdy, když bytový podnik nebo bytové družstvo bude fúzovat několikrát nebo bude příjemcem kumulovaných podpor. To vede Komisi k závěru, že tento režim podpory ovlivňuje podmínky obchodu v takové míře, která je v rozporu se společným zájmem,

PŘIJALA TOTO ROZHODNUTÍ:

Článek 1

Režim podpory „Osvobození od daně z převodu nemovitosti při fúzích bytových podniků a bytových družstev v nových spolkových zemích“ připravovaný v Německu není v případě regionu Berlín slučitelný se společným trhem.

Z tohoto důvodu nesmí být režim podpory proveden.

Článek 2

Německo Komisi do dvou měsíců od doručení sdělí, jaká opatření přijalo ke splnění tohoto rozhodnutí.

Článek 3

Toto rozhodnutí je určeno Spolkové republice Německo.

V Bruselu dne 23. listopadu 2005.

Za Komisi
Neelie KROES
členka Komise