ROZHODNUTÍ

ROZHODNUTÍ KOMISE (EU) 2021/104

ze dne 24. ledna 2020

o státní podpoře SA. 39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) – Údajná protiprávní podpora pro AS Tartu Agro

(oznámeno pod číslem C(2020) 252)

(Pouze estonské znění je závazné)

EVROPSKÁ KOMISE,

s ohledem na Smlouvu o fungování Evropské unie, a zejména na čl. 108 odst. 2 první pododstavec této smlouvy,

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

poté, co vyzvala zúčastněné strany, aby v souladu s čl. 108 odst. 2 prvním pododstavcem SFEU podaly své připomínky ([1]),

vzhledem k těmto důvodům:

1. **POSTUP**

(1) Dopisem ze dne 27. února 2017 se Komise rozhodla zahájit ve výše zmíněné věci řízení (dále jen „rozhodnutí o zahájení řízení“) podle čl. 108 odst. 2 Smlouvy o fungování Evropské unie (dále jen „SFEU“). Rozhodnutí o zahájení řízení vycházelo ze stížnosti, která byla v souvislosti s údajnou protiprávní státní podporou, kterou společnosti AS Tartu Agro poskytlo ministerstvo pro záležitosti venkova (dříve estonské ministerstvo zemědělství) (dále jen „ministerstvo“), podána dopisem stěžovatele, jenž byl Komisi předložen dne 24. července 2014 a Komise jej zaevidovala dne 28. července 2014. Dne 14. srpna 2014 předala Komise stížnost estonským orgánům a vyzvala je, aby poskytly informace a vyjádřily se k tvrzením stěžovatele. Estonské orgány požadované informace poskytly dne 3. října 2014.

(2) Rozhodnutí Komise o zahájení řízení bylo zveřejněno v *Úředním věstníku Evropské unie* ([2]). Komise vyzvala zúčastněné strany k podání připomínek.

(3) Estonské orgány podaly připomínky dne 21. dubna 2017.

(4) Komise obdržela od zúčastněných stran dva soubory připomínek. Tyto připomínky byly estonským orgánům předány dne 10. května 2017 (připomínky stěžovatele) a dne 12. května 2017 (připomínky společnosti AS Tartu Agro). Estonské orgány zaslaly své připomínky k dopisu stěžovatele dne 28. června 2018.

(5) Dne 11. června 2017 podal stěžovatel další připomínky obsahující pět příloh. Jelikož tři z těchto příloh nebylo možné otevřít, stěžovatel je předložil znovu dne 19. června 2017. Tyto připomínky byly estonským orgánům předány dne 3. července 2017. Estonské orgány podaly připomínky dne 21. července 2017.

([1]) Výzva k podání připomínek podle čl. 108 odst. 2 SFEU, státní podpora SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) – Údajná protiprávní podpora pro AS Tartu Agro (Úř. věst. C 103, 1.4.2017, s. 4).

([2]) Viz pozn. pod čarou 1.

(6) Společnost AS Tartu Agro se na Komisi obrátila dopisem ze dne 30. srpna 2017, na nějž bylo odpovězeno dopisem ze dne 11. září 2017.

(7) Stěžovatel kontaktoval útvary Komise dopisy ze dne 9. ledna 2018, 30. ledna 2019 a 14. července 2019, na něž útvary Komise odpověděly dopisy ze dne 7. února 2018, 1. března 2019 resp. 17. července 2019.

(8) Dne 7. února 2019 se konala telekonference s estonskými orgány.

(9) Dne 15. února 2019 zaslala Komise estonským orgánům žádost o doplňující informace, na kterou estonské orgány odpověděly dopisem ze dne 17. dubna 2019.

2. **POPIS**

2.1. **Příjemce**

(10) V současnosti je AS Tartu Agro („AS Tartu Agro“, původně „Státní zemědělský podnik v Tartu“) soukromou akciovou společností, která produkuje mléko, maso a obiloviny. Výnosy z prodeje v roce 2017 činily *[…* (*)] milionů EUR. Produkce mléka v roce 2017 představovala *[…]* tun (přispění k výnosům z prodeje ve výši *[…]*, konkrétně *[…]* milionů EUR). Celková produkce hovězího masa v roce 2017 dosáhla *[…]* tun. Produkce obilovin představovala *[…]* tun. V roce 2017 měla společnost AS Tartu Agro 126 zaměstnanců. Čistý příjem společnosti AS Tartu Agro v roce 2017 činil 1,1 milionu EUR.

(11) Společnost AS Tartu Agro je nástupcem státního zemědělského podniku, který byl založen rozhodnutím estonské Nejvyšší rady v roce 1992 ([3]) za účelem pěstování osiva a provádění výzkumu souvisejícího s hospodářskými zvířaty. V roce 1997 byl státní zemědělský podnik přeměněn na státní akciovou společnost AS Tartu Agro.

(12) V srpnu 2001 se stát rozhodl prodat akcie společnosti AS Tartu Agro. Dne 2. října 2001 byla společnost AS Tartu Agro prodána společnosti OÜ Tartland, a to na základě výsledku užšího nabídkového řízení.

2.2. **Opatření**

(13) Podle stěžovatele poskytlo ministerstvo společnosti AS Tartu Agro protiprávní státní podporu prostřednictvím pronájmu zemědělské půdy v kraji Tartu za ceny, které byly nižší než tržní sazba, a to od roku 2000 (dále jen „opatření“).

(14) Dne 16. listopadu 2000 byla mezi ministerstvem a společností AS Tartu Agro podepsána smlouva o pronájmu některých pozemků zemědělské půdy (8. bod odůvodnění rozhodnutí o zahájení řízení). Celková rozloha pozemků činila 3 089,17 hektaru (dále jen „ha“) a tyto pozemky se nacházely v obci Tähtvere v kraji Tartu. Vlastníkem pozemků je Estonská republika. Při koupi společnosti AS Tartu Agro v roce 2001 převzala společnost OÜ Tarland i nájemní smlouvu.

(15) Rozhodnutí o uzavření nájemní smlouvy se společností AS Tartu Agro bylo založeno na výsledku užšího nabídkového řízení. V rámci tohoto řízení měl být sestaven užší seznam předběžně vybraných uchazečů na základě kritérií pro výběr uvedených v úředně zveřejněném oznámení o zahájení nabídkového řízení (dále jen „oznámení o zahájení nabídkového řízení“). Tito předběžně vybraní uchazeči pak mohli jednat o dalších podmínkách, jež mají být stanoveny v nájemní smlouvě (dále jen „užší jednací řízení“).

(16) Nabídkové řízení bylo na žádost ministerstva dne 6. července 2000 vyhlášeno v Úředním věstníku. Předmětem nájmu byla zemědělská půda uvedená v 14. bodě odůvodnění. V oznámení o zahájení nabídkového řízení byla stanovena podmínka týkající se zachování činnosti společnosti AS Tartu Agro v oblasti zemědělské produkce. Lhůta pro podávání nabídek byla stanovena do 26. července 2000.

(17) V oznámení o zahájení nabídkového řízení bylo stanoveno, že by účastníci měli předložit i) žádost, ii) potvrzení o uhrazení účastnického poplatku ve výši 1 000 estonských korun (dále jen „EEK“), iii) nabídku týkající se nájemného a iv) podnikatelský plán (dále jen „kritéria pro výběr“).

(18) Nabídku podaly dvě společnosti: AS Tartu Agro a Aiu Põllumajanduse OÜ.

(19) Rozhodnutí o způsobilých uchazečích pro užší jednací řízení bylo přijato dne 27. července 2000. Hodnotící komise posoudila předložené nabídky a vyhotovila zápis o výsledku hodnocení. Podle tohoto zápisu ([4]) bylo rozhodnuto o zahájení jednání se společností AS Tartu Agro a o vyloučení druhého uchazeče – Aiu Põllumajanduse OÜ – z jednacího řízení.

(*) Důvěrné informace.

([3]) Rozhodnutí Nejvyšší rady Estonské republiky, RT 1992, 36, 475.

([4]) Zápis hodnotící komise ze dne 27.7.2000.

(20) Podle zápisu hodnotící komise předložila společnost AS Tartu Agro dokumenty požadované v oznámení o zahájení nabídkového řízení (viz 17. bod odůvodnění). Nabídka týkající se nájemného činila 10 000 EEK (přibližně 639 EUR) ročně resp. 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha). Společnost AS Tartu Agro nabízela rovněž uhrazení pozemkové daně ve výši 85 000 EEK (přibližně 5 432 EUR) a uskutečnění investic ve výši 5 milionů EEK (přibližně 320 000 EUR) ročně. Společnost AS Tartu Agro nabídla uzavření nájemní smlouvy na dobu 10 až 25 let.

(21) Ze zápisu hodnotící komise dále vyplývá, že druhý uchazeč, Aiu Põllumajanduse OÜ, rovněž podal žádost. V žádosti však chybělo rozhodnutí představenstva společnosti o účasti v nabídkovém řízení, jakož i registrační karta jako společnosti s ručením omezeným v estonském centrálním obchodním rejstříku. Mělo se rovněž za to, že podnikatelský plán nesplňuje určité požadavky, pokud jde o analýzu a záměry. Nabídka týkající se nájemného činila 200 EEK/ha (přibližně 12,78 EUR/ha) ročně.

(22) Z těchto důvodů bylo rozhodnuto společnost Aiu Põllumajanduse OÜ vyloučit a zahájit jednání se společností AS Tartu Agro.

(23) V rámci jednání byla společnost AS Tartu Agro požádána, aby podala vysvětlení týkající se ročního objemu investic, včetně podrobného seznamu ročních investic.

2.3. **Nájemní smlouva**

(24) Dne 16. listopadu 2000 byla mezi ministerstvem a společností AS Tartu Agro podepsána nájemní smlouva na dobu 25 let.

(25) Bylo dohodnuto, že nájemné činí 10 000 EEK (přibližně 639 EUR), což odpovídá 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha).

(26) Podle nájemní smlouvy musela společnost AS Tartu Agro pokrýt náklady na údržbu a zlepšení vlastností půdy, včetně i) ročních investic ve výši 400 000 EEK (přibližně 25 565 EUR resp. 8,28 EUR/ha) do odvodňovacích systémů; ii) výdajů na údržbu pozemků a na zvyšování kvality půdy v celkové výši 3 981 100 EEK (přibližně 254 444 EUR), včetně výdajů na ochranu plodin (820 000 EUR), minerální a organická hnojiva (celkem 3 100 000 EEK), vápnění (20 000 EEK) a údržbu krajnic (41 000 EEK) a iii) uhrazení všech daní.

(27) Nájemní smlouva byla v minulosti několikrát pozměněna (24. a 25. bod odůvodnění rozhodnutí o zahájení řízení). Výše nájemného byla upravena třikrát: dne 14. ledna 2005 se zvýšila na 80 000 EEK (5 113 EUR), dne 21. března 2007 na 250 000 EEK (15 978 EUR) a dne 12. května 2009 na 416 600 EEK (26 626 EUR), tj. 136 EEK/ha (8,69 EUR/ha). Nájemní smlouva je dosud platná.

2.4. **Znalecký posudek**

(28) Pokud jde o pronajaté pozemky, estonské orgány předložily dne 1. února 2016 zprávu o výsledku nezávislého znaleckého odhadu nájemních cen zemědělské půdy v Estonsku, který provedla soukromá realitní společnost Uus Maa Tartu büroo OÜ (dále jen „zpráva společnosti Uus Maa“). Zpráva společnosti Uus Maa posoudila 23 pozemků, které jsou předmětem nájemní smlouvy.

(29) Podle této zprávy mají pozemky v porovnání s kvalitou půdy v Estonsku obecně průměrnou kvalitu půdy. Ke všem pozemkům je přímý přístup z veřejné komunikace. Pozemky nemají žádná omezení (např. mnoho sloupů elektrického vedení, mokré oblasti nebo plochy pokryté lesem), jež by významně limitovala kapacitu zemědělské produkce.

(30) Ve zprávě byl při ocenění použit přístup založený na porovnání při prodeji, konkrétně metoda, která srovnává danou nemovitost s jinými nemovitostmi s podobnými vlastnostmi.

(31) Podle zprávy společnosti Uus Maa se nájemné za zemědělskou původu v kraji Tartu v období 2000–2004 pohybovalo v rozmezí 6–10 EUR/ha. Před vstupem Estonska do Evropské unie v roce 2004, než začaly být dostupné zemědělské dotace, existovalo jen málo nájemních smluv týkajících se obdělávaných ploch. Existující nájemní smlouvy byly většinou formulovány obecně a podmínky se zpravidla nijak nelišily. Smlouvy byly obvykle podepsány na dobu až pěti let a nezmiňovaly každoroční zvyšování nájemného. Z rašelinišť, poldrů a záplavových území (tzv. „ostatní půda“) nebylo nájemné hrazeno; nejednalo se o nemovitosti vhodné pro trh s pronájmem nemovitostí.

(32) V období 2005–2009 se roční nájemné za zemědělskou půdu v kraji Tartu zvýšilo na 10–20 EUR/ha. Nájemní smlouvy začaly obsahovat ustanovení týkající se údržby pozemků, jako je údržba odvodňovacích systémů. Používání hnojiv, vápnění a údržbu krajnic však nájemní smlouvy neupravovaly, jelikož tyto činnosti patří obvykle k povinnostem nájemce a jsou součástí jeho výrobní činnosti. Obvyklá doba trvání nájemních smluv byla stanovena na pět let. V tomto období nebyl ve smlouvách zpravidla uveden koeficient pro zvyšování nájemného a z ostatní půdy nebylo nájemné hrazeno.

(33) V období 2010–2014 roční ceny nájemného dále rostly a byly v rozmezí 25–60 EUR/ha. Nájemní smlouvy začaly umožňovat automatické každoroční zvyšování nájemného o 5 %. Obsahovaly rovněž ustanovení upravující využívání půdy za účelem zachování kvality půdy, jako je plnění agrotechnických požadavků atd. Obvyklá doba trvání nájemních smluv byla stanovena na pět let. Vznikl rovněž trh s pronájmem ostatní půdy s ročním nájemným ve výši přibližně 10 EUR/ha.

(34) Zpráva společnosti Uus Maa dále obsahuje posouzení ostatních povinností, jako je hrazení daní, údržba a zlepšování vlastností pozemků (viz 26. bod odůvodnění), jež byly společnosti AS Tartu Agro uloženy na základě nájemní smlouvy. Podle této zprávy byly nájemní smlouvy od počátku prvního desetiletí tohoto století poměrně jednoduché a byly formulovány obecně. Uváděly pouze cenu a platební podmínky a nájemcům nebyly uloženy žádné zvláštní povinnosti.

(35) Později (převážně od roku 2005) byla do nájemních smluv přidána povinnost nájemce hradit daň z nemovitostí a další daně související s nájmem. Do smluv byla ze zřejmých důvodů zahrnuta i údržba odvodňovacích systémů a údržba krajnic (provozní údržba) jako povinnost nájemce coby uživatele a oprávněné osoby.

(36) Podle zprávy společnosti Uus Maa představuje výstavba nového odvodňovacího systému investicí do majetku vlastníka. Kromě hrazení nájemného představují tyto investice významný náklad, a proto jsou v nájemních smlouvách obvykle uvedeny odděleně. V období 2010–2011 začala být do nájemních smluv přidávána ustanovení o určeném využití půdy a o obezřetném agronomickém chování. Tato ustanovení nejsou formulována v peněžním vyjádření, nýbrž obecně a každý nájemce rozhoduje o způsobu jejich provádění v závislosti na druhu pěstovaných plodin a na umístění a charakteru pronajatého pozemku.

(37) Zpráva společnosti Uus Maa tudíž dospěla k závěru, že nebylo obvyklé připojovat do nájemních smluv povinnosti, jaké byly uloženy společnosti AS Tartu Agro, konkrétně ustanovení týkající se investic do údržby systémů nebo zlepšení vlastností půdy v podobě výše výdajů na ochranu plodin a/nebo minerální a organická hnojiva, a to ve finančně měřitelné podobě. Zpráva společnosti Uus Maa se jinak nájemní smlouvou mezi společností AS Tartu Agro a ministerstvem nezabývá, například co se týče její délky a počtu pronajatých hektarů, s výjimkou zmínky, že bylo důležité zachovat využívání půdy k určenému účelu, zejména s ohledem na úrodnost půdy, a to vzhledem k dlouhé době trvání smlouvy.

(38) Ve zprávě společnosti Uus Maa se rovněž uvádí, že likviditu aktiv lze považovat za vysokou vzhledem k umístění, velikosti a stavu pozemků, poukazuje se však na skutečnost, že přesnost výsledku ocenění je střední a že se skutečné tržní nájemné může o +/–20 % lišit od hodnoty uvedené ve zprávě společnosti Uus Maa (viz 29.–37. bod odůvodnění).

2.5. **Další zdroje tržních cen**

(39) Dne 17. dubna 2019 předložily estonské orgány statistické údaje Estonského statistického úřadu (dále jen „statistický úřad“) týkající se tržních cen nájemného za zemědělskou půdu. Statistický úřad zveřejňuje ceny nájemného za zemědělskou půdu od roku 2009. Statistický úřad je veřejnoprávní subjekt, který shromažďuje a zveřejňuje vnitrostátní statistiky, mimo jiné nájemné za hektar využívané zemědělské půdy. Statistická metodika používaná statistickým úřadem v případě nájemného za zemědělskou půdu vychází z metodiky schválené Eurostatem ([5]). Níže uvedené nájemné představuje statistické průměry.

([5]) https://ec.europa.eu/eurostat/cache/metadata/en/apri_lpr_esms.htm

Tabulka

Výše nájemného za zemědělskou půdu (v EUR/ha)

Kraj	Druh půdy	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Estonsko celkem	Zemědělská půda celkem	21	25	26	35	40	48	52	52	58
	Orná půda					43	50	55	54	60
	Trvalé travní porosty					30	38	38	40	47
Tartu	Zemědělská půda celkem					50	56	63	61	
Kraj	Orná půda					52	58	65	61	
	Trvalé travní porosty					39	44	45	62	

Zdroj: www.stat.ee

2.6. **Důvody pro zahájení řízení**

(40) V rozhodnutí o zahájení řízení nemohla Komise vyloučit, že by předmětné opatření mohlo zahrnovat státní podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU. Komise konkrétně vyslovila pochybnosti ohledně toho, zda není nájemné hrazené společností AS Tartu Agro nižší než tržní cena, což této společnosti poskytuje hospodářskou výhodu.

(41) Při zkoumání otázky, zda hospodářská transakce provedená veřejnoprávním subjektem poskytuje jeho protějšku výhodu, je třeba posoudit, zda se transakce uskutečnila v souladu s běžnými tržními podmínkami. Pokud se v tomto ohledu pronájem majetku uskuteční prostřednictvím otevřeného, transparentního, nediskriminačního a bezpodmínečného nabídkového řízení v souladu se zásadami zadávání veřejných zakázek ([6]), lze obecně předpokládat, že je v souladu s tržními podmínkami. Komise nemohla v rozhodnutí o zahájení řízení dospět k závěru, že nabídkové řízení bylo transparentní, nediskriminační a bezpodmínečné (viz 58. bod odůvodnění rozhodnutí o zahájení řízení). Mimoto se zdálo, že zpráva nezávislé společnosti Uus Maa, kterou předložily estonské orgány, naznačuje, že nájemné hrazené společností AS Tartu Agro bylo nižší než tržní ceny. Nebylo tudíž možné vyloučit, že společnost AS Tartu Agro mohla být zvýhodněna.

(42) Kromě toho se zdálo, že výhoda je selektivní, neboť dotyčná půda byla pronajata jedinému podniku, a sice společnosti AS Tartu Agro. Rovněž se zdálo, že jsou splněny i ostatní prvky ustanovení čl. 107 odst. 1 SFEU, a to využití státních prostředků, podpora podniku, narušení hospodářské soutěže a ovlivnění obchodu, (viz 43.–45. a 65.–67. bod odůvodnění rozhodnutí o zahájení řízení).

(43) Komise také pochybovala, že by opatření mohlo být prohlášeno za slučitelné, jelikož státní podpora ve formě nepřiměřeně nízkého nájemného za pozemky představuje provozní podporu, neboť snižuje běžné provozní náklady příjemce. Provozní podpora se považuje za zjevně neslučitelnou s vnitřním trhem, zejména podle čl. 107 odst. 3 písm. c) SFEU ([7]).

3. **PŘIPOMÍNKY ESTONSKA**

(44) Estonsko se domnívá, že pronájem zemědělské půdy společnosti AS Tartu Agro nepředstavuje státní podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU.

(45) Estonsko odmítá předpoklad, že nabídkové řízení nemuselo být transparentní, nediskriminační a bezpodmínečné.

([6]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 7. prosince 2000 ve věci *Telaustria*, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, bod 62; rozsudek Soudního dvora ze dne 3. prosince 2001 ve věci *Bent Mousten Vestergaard*, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, bod 20. Viz též interpretační sdělení Komise o právních předpisech Společenství použitelných pro zadávání zakázek, na které se plně nebo částečně nevztahují směrnice o zadávání veřejných zakázek (Úř. věst. C 179, 1.8.2006, s. 2).

([7]) Rozsudek ve věci *Německo v. Komise*, C-156/98, ECLI:EU:C:2000:467, bod 30, rozsudek ve spojených věcech *Comitato „Venezia vuole vivere" v. Komise*, C-71/09 P, C-73/09 P a C-76/09 P, ECLI:EU:C:2011:368, bod 136, a rozsudek ve věci *Siemens v. Komise*, T-459/93, EU:T:1995:100, bod 48.

(46) Za prvé, v průběhu nabídkového řízení bylo dodrženo vnitrostátní právo platné v době podpisu smlouvy. Proces pronájmu pozemků ve vlastnictví státu byl upraven zákonem o majetku státu ([8]) (*riigivaraseadus*) a uskutečnil se v souladu s nařízením vlády č. 285 ze dne 1. srpna 1995, kterým se schvalují pravidla pro povolování užívání majetku státu ([9]) (dále jen „pravidla“).

(47) Pokud jde o transparentnost a nediskriminaci, estonské orgány objasnily, že společnost Aiu Põllumajanduse OÜ byla z jednacího řízení vyloučena, neboť nesplnila požadavky stanovené v oznámení o zahájení nabídkového řízení (viz 21.–22. bod odůvodnění). Žádost konkrétně neobsahovala rozhodnutí jejího představenstva o účasti v nabídkovém řízení ani registrační kartu společnosti z obchodního rejstříku, jež by prokazovala její právní způsobilost. Skutečnost, že předložení těchto dokumentů bylo povinné, vyplývá z bodů 32 a 55 pravidel. Dokumenty jsou nezbytné k tomu, aby si orgán, který nabídkové řízení uskutečňuje, mohl být jistý, že podnik skutečně existuje a že osoba předkládající nabídku je oprávněna tento právní subjekt zastupovat.

(48) Společnost Aiu Põllumajanduse OÜ tyto informace neposkytla, a ministerstvo proto podle bodu 33 pravidel muselo dotyčnou společnost z nabídkového řízení vyloučit. Podle estonských orgánů proto nebylo nabídkové řízení diskriminační a nedostatečně transparentní.

(49) Pokud jde o podnikatelský plán, estonské orgány uvádějí, že v roce 2000 neexistovaly žádné zvláštní požadavky, nýbrž že je běžné, že podnikatelský plán obsahuje části popisující podnikatelský záměr, zdroje, finanční prognózy (včetně analýzy nákladů a přínosů), posouzení rizik atd. Požadavek týkající se předložení podnikatelského plánu měl na základě předložených finančních prognóz umožnit posouzení představy a možností uchazeče, pokud jde o využívání zemědělské půdy, včetně skladování vnitrostátní rezervy osiva a množení odrůd osiva s vysokým výnosem v souladu s normami OECD.

(50) Podle estonských orgánů obsahoval podnikatelský plán společnosti AS Tartu Agro informace potřebné pro přijetí rozhodnutí. Plán stanovil strategické cíle podniku a podmínky nezbytné pro dosažení těchto cílů, informace o finanční situaci a o zaměstnancích podniku, podrobné popisy projektů, obchodní zásady, finanční prognózy a posouzení rizik.

(51) Podnikatelský plán společnosti Aiu Põllumajanduse OÜ neobsahoval žádné vysvětlení ohledně způsobu realizace vize podniku. Zpráva hodnotící komise uvádí toto: „*Podnikatelský plán, který byl předložen, nesplňuje požadavky; neobsahuje žádnou analýzu ani záměry. Navrhované nájemné činí 200 EEK/ha, není však jasné, jak bude zaručeno jeho placení.*“ Estonské orgány proto usuzovaly, že není jisté, zda by finanční situace, zkušenosti a kapacita společnosti Aiu Põllumajanduse OÜ umožňovaly hradit nájemné, jež nabídla, po celou dobu trvání nájemní smlouvy. Stejně tak nebylo jasné, jak by společnost Aiu Põllumajanduse OÜ mohla zaručit splnění požadavků stanovených v oznámení o zahájení nabídkového řízení.

(52) Pokud jde o otázku, zda bylo nabídkové řízení bezpodmínečné, estonské orgány uvádějí, že rozhodnutí uložit v rámci nabídkového řízení dodatečný požadavek vyžadující zachování činnosti společnosti AS Tartu Agro v oblasti zemědělské produkce nebylo podmíněné. Stanovení této podmínky v oznámení o zahájení nabídkového řízení se netýkalo činností společnosti AS Tartu Agro jako podniku, nýbrž souviselo s její zemědělskou produkcí, konkrétně s nutností a povinností množit určité odrůdy osiva s vysokým výnosem, které splňují normy OECD, a skladovat je ve vnitrostátní rezervě osiva. Podle estonských orgánů byl proto tento požadavek objektivně odůvodněn.

(53) Podle estonských orgánů byl požadavek na množení a skladování osiva objektivní a umožňoval účast v nabídkovém řízení všem stranám, které měly zájem. Účastníkům nabídkového řízení nebyla uložena žádná konkrétní zvláštní metoda. Cílem bylo naopak zajistit, aby se nabídkového řízení mohlo zúčastnit co nejširší spektrum zemědělských podniků. Ministerstvo tudíž nestanovilo žádná časová nebo prostorová omezení, pokud jde o splnění požadavku pokračovat v zemědělské produkci, a každá strana, která měla zájem se nabídkového řízení zúčastnit, měla možnost sama rozhodnout o způsobu plnění povinnosti týkající se množení a skladování dotyčných odrůd osiva.

([8]) Zákon o majetku státu, RT I 1995, 22, 327.

([9]) Nařízení vlády č. 285 ze dne 1. srpna 1995, kterým se schvalují pravidla pro povolování užívání majetku státu, RT I 1995, 65, 1091.

(54) Tento požadavek týkající se množení osiva, jež splňuje normy OECD, a jeho skladování ve vnitrostátní rezervě osiva, byl zaveden vyhláškou ministra zemědělství č. 55 ze dne 30. dubna 1997. Tato vyhláška uložila povinnost týkající se množení a skladování osiva předchůdci společnosti AS Tartu Agro – Státnímu zemědělskému podniku.

(55) Na základě výše uvedených skutečností se estonské orgány domnívají, že nabídkové řízení bylo transparentní, nediskriminační a bezpodmínečné.

(56) Estonské orgány dále tvrdí, že hodnota nájemného odpovídala tržní hodnotě, a to z těchto důvodů. Za prvé, v rozhodnutí o zahájení řízení nebyla správně zohledněna kvalita půdy, neboť nejméně 12,34 % pronajaté půdy není vhodných pro zemědělskou produkci. Přesněji řečeno, celková rozloha 377,92 ha zahrnuje i) 42,4 ha lesní půdy; ii) 260,5 ha představují trvalé travní porosty (konkrétně záplavové území Emajõgi (přírodní travní porosty)) a iii) 75,02 ha tvoří silnice, cesty a příkopy mezi katastrálními jednotkami. Silnice, cesty a příkopy se nacházejí i uvnitř katastrálních jednotek, přičemž jejich celková plocha nebyla zjištěna.

(57) Za druhé, v době konání nabídkového řízení se zemědělští producenti v Estonsku vyznačovali velmi nízkou ekonomickou výkonností. Podle údajů z roku 2001 činila průměrná velikost zemědělského podniku 15,6 ha. Celkem existovalo 24 podniků s velikostí přesahující 2 000 ha, z toho jen osm podniků mělo velikost srovnatelnou s předmětem nabídkového řízení a mělo využívanou zemědělskou půdu o rozloze větší než 3 000 ha. Počet zemědělských producentů, kteří měli zájem o pronájem zemědělské půdy o rozloze větší než 3 000 ha, jež má být využívána k určeným účelům, a kteří byli ochotni převzít riziko a byli schopni tak učinit, byl proto velmi omezený.

(58) Za třetí, možnou výši nájemného omezuje rovněž neexistující trh s pronájmem nemovitostí. V době podpisu nájemní smlouvy byly pozemky obvykle dávány do užívání zdarma, aby se zabránilo jejich opuštění. Z tohoto důvodu muselo ministerstvo při stanovování svých požadavků postupovat přiměřeně a pružně.

(59) Estonské orgány za čtvrté uvádějí, že by se za příjmy ministerstva plynoucí z pronájmu měly pokládat veškeré výdaje společnosti AS Tartu Agro (uvedené v 26. bodě odůvodnění).

(60) V tomto ohledu estonské orgány zdůrazňují, že investice do odvodňovacího systému nejsou věcí volby, nýbrž jsou uloženy nájemní smlouvou a právními předpisy. Podle § 16 odst. 1 zákona o zlepšování vlastností půdy (*maaparandusseadus*) ([10]), který byl v té době v platnosti, byla údržba systému zlepšování vlastností půdy povinností vlastníka půdy, což byl v tomto případě stát. Podle nájemní smlouvy však měla společnost AS Tartu Agro povinnost udržovat základní části a příslušenství pronajatých pozemků ve stavu odpovídajícím jejich řádné správě a případně je nahradit, aniž by byla oprávněna požadovat od státu náhradu nákladů spojených s těmito investicemi. Estonské orgány v tomto ohledu tvrdí, že by bylo v zájmu každého soukromého investora působícího za jakýchkoli tržních podmínek přenést tyto povinnosti a toto riziko na nájemce.

(61) Z těchto důvodů estonské orgány tvrdí, že by se tyto investice do odvodňovacího systému měly pokládat za součást příjmů ministerstva plynoucích z pronájmu, a to nad rámec nájemného splatného podle smlouvy, a měly by být zohledněny při posuzování toho, zda je nájemní smlouva v souladu s tržními podmínkami.

(62) Pokud jde o výdaje na údržbu půdy a zvýšení její kvality, estonské orgány tvrdí, že tyto výdaje jsou zásadní pro zajištění toho, aby zemědělská půda zůstala použitelná delší dobu. Bez těchto výdajů by se snížila kvalita pronajaté zemědělské půdy i její hodnota z hospodářského hlediska. Skutečnost, že výdaje společnosti AS Tartu Agro na zlepšení bilance živin v půdě vedly ke stabilizaci úrodnosti půdy, potvrdilo Zemědělské výzkumné středisko. Pro stát bylo tudíž jak ziskové, tak nezbytné, aby uzavřel nájemní smlouvu v této podobě. Povinnosti nájemce znamenaly, že stát nemusel nést náklady sám, nýbrž je mohl přenést na společnost AS Tartu Agro, a to navíc k nájemnému.

(63) Pokud jde o hrazení daní, podle § 3 a § 10 zákona o pozemkové dani ([11]) (*maamaksuseadus*) musí být pozemková daň uhrazena vlastníkem nebo uživatelem pozemku. Uživatel pozemku by měl daň odvést, pokud dotyčný pozemek nebyl znovu registrován podle postupu stanoveného v zákoně o pozemkové reformě (*maareformi seadus*). V souladu s těmito ustanoveními zákona se závazek hradit pozemkovou daň vztahoval na estonský stát.

([10]) Zákon o zlepšování vlastností půdy RT I 1994, 34, 534, https://www.riigiteataja.ee/akt/24638

([11]) Zákon o majetku státu, RT I 1996, 41, 797.

(64) Estonské orgány jsou proto názoru, že nájemné spolu s rozsahem ostatních finančních závazků bylo v souladu s tržními podmínkami, neboť bylo přinejmenším srovnatelné, nebo dokonce vyšší než nájemné na daném trhu.

(65) Podle estonských orgánů chtělo ministerstvo docílit z pronájmu pozemků maximálního možného příjmu.

(66) Estonské orgány se rovněž domnívají, že rozhodnutí o podpisu smlouvy se společností AS Tartu Agro po dokončení nabídkového řízení nebylo selektivní, jelikož společnost AS Tartu Agro byla vybrána transparentním, nediskriminačním a bezpodmínečným způsobem. V rámci tohoto výběrového řízení jednal stát logicky, s náležitou péčí a v souladu s vnitrostátními právními předpisy platnými v době konání nabídkového řízení. Estonské orgány podobně nesouhlasí s hodnocením Komise uvedeným v rozhodnutí o zahájení řízení, že opatření může narušit hospodářskou soutěž a ovlivnit obchod mezi členskými státy. Estonské orgány tvrdí, že Komise nevysvětlila dopad nájemní smlouvy ani to, jak konkrétně narušuje hospodářskou soutěž. Nelze tedy vyloučit, že možnost, že nájemní smlouva naruší hospodářskou soutěž a ovlivní obchod mezi členskými státy, je pouze hypotetická.

(67) Estonské orgány také tvrdí, že i kdyby Komise zastávala názor, že jsou splněny podmínky uvedené v čl. 107 odst. 1 SFEU, před podáním stížnosti dne 28. července 2014 nemohou existovat žádná tvrzení týkající se opatření nebo transakcí v souvislosti se státní podporou.

4. **PŘIPOMÍNKY ZÚČASTNĚNÝCH STRAN**

Připomínky společnosti AS Tartu Agro

(68) Společnost AS Tartu Agro tvrdí, že v roce 2000 neobdržela od estonské vlády protiprávní státní podporu, neboť se domnívá, že v rámci nájemní smlouvy nezískala žádnou hospodářskou výhodu.

(69) Podle společnosti AS Tartu Agro byla nájemní smlouva uzavřena na základě soutěžního, transparentního, nediskriminačního a bezpodmínečného nabídkového řízení v souladu s právními předpisy platnými v době podpisu, a to z níže uvedených důvodů.

(70) Dokumenty vyžadované pro účast v nabídkovém řízení byly stanoveny v bodě 32 pravidel.

(71) Pokud jde o otázku, zda bylo nabídkové řízení bezpodmínečné, společnost AS Tartu Agro poukazuje na skutečnost, že před prodejem jejích akcií v roce 2001 bylo důležité zajistit, aby společnost měla výrobní prostředky ve formě zemědělské půdy (viz 12. bod odůvodnění). V opačném případě by o akcie společnosti AS Tartu Agro neměl nikdo zájem, což by znamenalo, že by jejich hodnota klesla na nulu. Pokud by tomu tak bylo, stát by nebyl soukromým investorem, který jedná v souladu se zásadami tržního hospodářství. Za účelem uskutečnění prodeje akcií a získání nejvyšší možné ceny za tyto akcie bylo nutné spojit pronájem pozemků s podmínkou týkající se zachování zemědělské činnosti společnosti AS Tartu Agro. Podle společnosti AS Tartu Agro byla tato podmínka v nabídkovém řízení stanovena v dostatečně otevřené podobě, což všem uchazečům umožnilo předložit svou představu o tom, jak ji splnit.

(72) Společnost AS Tartu Agro uvádí, že společnost byla pro estonskou vládu strategicky důležitá, jelikož byla ministerstvem určena jako semenářské středisko a jako zařízení pro odbornou přípravu a zkušebna. V této souvislosti se uvádí, že skupina pro schémata pro osivo v rámci OECD přijala dne 13. října 1997 rozhodnutí o zařazení Estonska do schémat OECD pro osivo a společnost AS Tartu Agro byla zahrnuta do systému OECD pro pěstování osiva. Společnost AS Tartu Agro hrála proto významnou úlohu jako semenářské středisko, jelikož zajišťovala množení certifikovaných osiv a uchovávání vnitrostátní rezervy osiva.

(73) Společnost AS Tartu Agro působí také jako zařízení pro odbornou přípravu a zkušebna Estonské univerzity věd o živé přírodě a spolupracuje s ní v oblasti veterinárního lékařství, chovu zvířat, genetiky zvířat, plemenitby zvířat a ochrany rostlin. Společnost AS Tartu Agro proto pro estonskou vládu byla (a stále je) důležitá při plnění vzdělávacích cílů.

(74) Na základě výše uvedených skutečností se společnost AS Tartu Agro domnívá, že uzavřením nájemní smlouvy nezískala žádnou výhodu.

(75) Společnost AS Tartu Agro rovněž tvrdí, že nájemní smlouva odpovídá tržním podmínkám, a to z těchto důvodů.

(76) Společnost AS Tartu Agro uvádí, že strany nájemní smlouvy nemohou smlouvu jednostranně změnit nebo od ní odstoupit, a to ani v případě, že se tržní podmínky během doby platnosti smlouvy změní. Důvodem je estonské smluvní právo (§ 8 odst. 2 zákona o smluvních závazkových vztazích ([12])), podle něhož jsou smlouvy pro smluvní strany závazné. Smluvní strany proto nemohou přizpůsobovat průběžně dlouhodobou smlouvu tržním podmínkám.

(77) Společnost AS Tartu Agro rovněž tvrdí, že nájemné a další povinnosti nájemce (viz 25. a 26. bod odůvodnění) jsou vzájemně a neoddělitelně spjaty a je třeba je považovat za společný skutečný příjem z pronájmu. Při uložení povinnosti investovat do zachování hodnoty pronajaté půdy a její úrodnosti jednal stát jako obezřetný vlastník. Podle společnosti AS Tartu Agro tak stát učinil, aby zajistil dlouhodobé zvýšení hodnoty pozemků, což svědčí o tom, že jednal v souladu se zásadou investora v tržním hospodářství.

(78) Pokud jde o každoroční investice do odvodňovacího systému, společnost AS Tartu Agro investovala v prvních šestnácti letech platnosti smlouvy do zlepšení vlastností půdy celkem 1 458 611 EUR, a to v průměru 91 163 EUR ročně. To je 3,57krát více než to, co se vyžadovalo v nájemní smlouvě.

(79) Povinnost investovat alespoň 400 000 EEK (25 565 EUR) ročně do obnovy (tj. nikoli pouze údržby) systémů zlepšování vlastností půdy byla nájemci uložena v době, kdy tyto povinnosti nebyly běžné, jak je patrné ve zprávě společnosti Uus Maa. Pro nájemce to tudíž kromě nájemného představovalo významnou povinnost. Pro stát to byl jednoznačně přínosný a důležitý závazek, a byl tedy nevyhnutelně spojen s nájemným.

(80) Pokud jde o výdaje nájemce na údržbu půdy a zvýšení její kvality, společnost AS Tartu Agro tvrdí, že tyto povinnosti byly pro stát důležité v případě pronájmu půdy na delší dobu. Ačkoliv je zvýšení úrodnosti půdy v zájmu nájemce, přináší prospěch rovněž státu v tom smyslu, že zvyšuje hodnotu pozemků, jak potvrdilo Zemědělské výzkumné středisko. Pro společnost AS Tartu Agro znamenaly tyto povinnosti výdaje ve výši 3 981 000 EEK (254 432 EUR) ročně.

(81) Podle společnosti AS Tartu Agro údaje shromážděné v rámci zemědělské účetní datové sítě prokazují, že konkrétní náklady na produkci plodin na hektar v roce 2000 v Estonsku činily v průměru 43,42 EUR/ha. V případě producentů mléka srovnatelné velikosti se společností AS Tartu Agro činily náklady v průměru 28,57 EUR/ha. V nájemní smlouvě však objem nákladů na zvýšení úrodnosti půdy činil nejméně 82,36 EUR/ha, což je podstatně více než estonský průměr za toto období.

(82) Pokud jde o daně, podle § 8 odst. 1 zákona o pozemkové dani ([13]) by měl pozemkovou daň hradit vlastník pozemku, ledaže se vlastník a nájemce dohodnou jinak.

(83) V daném případě bylo dohodnuto, že by společnost AS Tartu Agro měla uhradit pozemkovou daň a veškeré další daně související s předmětem nájemní smlouvy. Podle společnosti AS Tartu Agro proto právní povinnost vlastníka pozemku zaplatit pozemkovou daň představovala pro nájemce dodatečnou povinnost. Při posuzování výše nájemného je proto třeba vzít v úvahu i platbu daně.

(84) Společnost AS Tartu Agro dále tvrdí, že významná část pronajaté půdy nemůže být použita pro zemědělskou produkci, a odkazuje v tomto ohledu na zprávu společnosti Uus Maa, podle níž představuje ornou půdu pouze 2 833,596 ha této plochy. Zbývající část sestává z 116,58 ha přírodních travních porostů, 44,06 ha lesa, 0,3 ha klidové oblasti a 76,3348 ha ostatní půdy (například silnice a příkopy a inundační oblast). Dalších přibližně 283 ha orné půdy se skládá z trvalých travních porostů, jež nelze použít pro zemědělskou produkci a za něž se společnosti AS Tartu Agro nevyplácí žádná zemědělská podpora, platné právní předpisy však vyžadují, aby byly tyto plochy zachovány jako trvalé travní porosty. Z tohoto důvodu lze pro zamýšlený účel použít pouze 2 550,596 ha z celkem 3 061,9 ha pronajatých pozemků, tj. 83,3 %. Zbývajících 16,7 % nelze pro zemědělskou produkci použít. Společnost AS Tartu Agro na základě toho tvrdí, že skutečný nájem na hektar je o 16,7 % vyšší než smluvní nájemné.

([12]) Zákon o smluvních závazkových vztazích, RT I, 31.12.2016, 7, k dispozici na adrese: www.riigiteataja.ee/akt/võs

([13]) Zákon o pozemkové dani, RT I, 10.11.2016, 10, k dispozici na adrese: www.riigiteataja.ee/akt/110112016010

(85) Během prvních šestnácti let doby platnosti smlouvy se čisté nájemné stanovené v nájemní smlouvě zvýšilo více než stonásobně (z 0,21 EUR/ha na 27,24 EUR/ha), zatímco zpráva společnosti Uus Maa uvádí, že se tržní cena zvyšovala (desetkrát) pomaleji. Společnost Tartu Agro rovněž uvádí, že není správné srovnávat tuto smlouvu s nájemními smlouvami týkajícími se menší plochy a kratší doby trvání, jelikož důvody nájemce a pronajímatele, a tudíž i rovnováha smluvních závazků v těchto smlouvách, se významně liší od závazků stanovených ve sporné nájemní smlouvě.

Připomínky stěžovatele

(86) Pokud jde o nabídkové řízení, stěžovatel upozorňuje na skutečnost, že podmínky nabídkového řízení nezmiňují žádné povinnosti, jako je placení pozemkové daně, každoroční investice do odvodňovacího systému a výdaje na údržbu půdy a zvyšování její kvality (dále jen „ostatní povinnosti“).

(87) Pokud jde o výdaje týkající se povinnosti udržovat půdu a zvýšit její kvalitu, stěžovatel tvrdí, že ministerstvo uznalo, že plnění těchto povinností ze strany společnosti AS Tartu Agro neověřuje. Ministerstvo proto nemůže předložit žádný dokument prokazující, že tyto výdaje nejsou zahrnuty v nájemném. Stěžovatel má obecně za to, že by při posuzování výše nájemného neměly být ostatní povinnosti brány v úvahu.

(88) Pokud jde o velikost pozemků, stěžovatel uvádí, že na základě údajů z geoportálu pozemkového úřadu činila v roce 2016 přesná velikost předmětu nájemní smlouvy 3 053,59 ha. Rozdíl oproti ploše uvedené v nájemní smlouvě vyplývá ze skutečnosti, že ministerstvo v posledních letech některé pozemky znovu rozparcelovalo a zaregistrovalo, tyto změny se však dosud v nájemní smlouvě neprojevily. Z této plochy představuje 2 831,55 ha orná půda (92,73 %) a 1 033,00 ha obhospodařované přírodní travní porosty (3,38 %). Pouze jeden pozemek o rozloze 26,60 ha je přímo vyloučen ze zemědělského využití, neboť je skutečně z 90 % zalesněný. Stěžovatel uvádí, že ministerstvo vydalo společnosti AS Tartu Agro rovněž roční povolení k těžbě dřeva v rámci obhospodařování tohoto lesa.

(89) Pouze 3,02 % předmětu nájemní smlouvy představuje „ostatní půda“. Toto označení se vztahuje na všechny spojovací cesty a okraje silnic, příkopy, neobdělávané okraje polí, zelené plochy a suťová pole na pozemcích, mosty, hráze, strouhy pro odvod dešťové vody, mokřady atd. Společnost AS Tartu Agro také svým zaměstnancům dovolila využívat okraj jednoho pozemku jako plochu pro zahrádky a skleníky. Celková hospodářsky využitelná zemědělská půda s ohledem na předmět nájemní smlouvy tudíž pokrývá plochu o rozloze 2 934,85 ha (96,11 %). Stěžovatel z těchto důvodů zpochybňuje názor ministerstva, že až 12 % předmětu nájmu je ze zemědělského využití vyloučeno.

(90) Podle údajů z webové mapy ([14]) Estonské Rady pro zemědělské rejstříky a informace (ARIB) vyplývá, že společnost AS Tartu Agro požádala o zemědělskou podporu EU na plochu o rozloze 2 900,81 ha, což představuje 95,00 % předmětu nájmu. Žádosti se týkají jednotných plateb na plochu, plateb na zemědělské postupy příznivé pro klima a životní prostředí a podpory produkce šetrné k životnímu prostředí.

(91) Podle stěžovatele získala společnost AS Tartu Agro z dotyčných pozemků i další příjmy. Informace, které stěžovatel obdržel od ministerstva, ukazují, že v letech 2000–2015 byla společnosti AS Tartu Agro udělena povolení k těžbě přibližně 5 000 m^3 dřeva (březové, smrkové, borovicové, osikové a olšové dřevo). Údaje soukromého lesnického centra ([15]) (SA Erametsakeskus) prokazují, že tržní cena dřeva v Estonsku v období 2004–2016 kolísala následovně: u březové, borovicové a smrkové kulatiny mezi 58 a 83 EUR/m^3, u osikové a olšové kulatiny mezi 29 a 46 EUR/m^3 a u dřeva na otop mezi 16 a 31 EUR/m^3. V posledních třech letech prodávalo Státní centrum lesního hospodářství ([16]) dřevo z lesů za průměrnou cenu ve výši 42–46 EUR/m^3. Na základě těchto informací má stěžovatel za to, že společnost AS Tartu Agro obdržela v letech 2000 až 2016 příjmy ze dřeva v rozmezí od 210 000 EUR do 230 000 EUR.

(92) Stěžovatel odkazuje také na údaje pozemkového úřadu, podle nichž jsou skutečné ceny nájemného vyšší než ceny nájemného uvedené ve zprávě společnosti Uus Maa v tom smyslu, že průměrná výše nájemného za pozemek byla v roce 2015 v kraji Tartu okolo 200 EUR/ha ([17]).

([14]) Viz také: https://kls.pria.ee/kaart/
([15]) Viz http://www.eramets.ee/metsa-ja-puidumuuk/hinnainfo-2/
([16]) Viz http://rmk.ee/organisatsioon/aastaaruanded
([17]) Viz také: https://www.maaamet.ee/et/uudised/moodunud-aastal-solmitud-rendilepingute-aastatasu-kokku-402-572-eurot

(93) Stěžovatel upozorňuje na skutečnost, že v době konání nabídkového řízení byla společnost AS Tartu Agro soukromoprávním subjektem, který zcela vlastnil stát, přičemž rovněž předmět nájemní smlouvy – zemědělská půda – patřil státu. Ministerstvo bylo určeno jako orgán odpovědný za nakládání s tímto majetkem, tj. dotyčnou společností i pozemky, což znamená, že veškeré akcie společnosti AS Tartu Agro i pozemky, které byly předmětem nájemní smlouvy, byly vykázány v rozvaze ministerstva. Ministerstvo proto v podstatě vedlo jednání v rámci nabídkového řízení samo se sebou. Stěžovatel dodává, že podnikatelský plán, který společnost AS Tartu Agro předložila v rámci nabídkového řízení, ukazuje, že společnost usuzovala, že největší riziko je spojeno s hlavními výrobními prostředky – pozemky. Pokud by pozemky patřily jinému vlastníkovi či nájemci, nemohla by společnost pokračovat v činnostech v oblasti zemědělské produkce. Podle stěžovatele to vysvětluje, proč nabídkové řízení zahrnovalo podmínku týkající se zachování zemědělské produkce společnosti AS Tartu Agro. Cílem nabídkového řízení bylo v zásadě uzavřít nájemní smlouvu s touto společností.

Vyjádření estonských orgánů

(94) Estonské orgány uvádějí, že nesouhlasí s žádným z argumentů stěžovatele.

(95) Pokud jde o výdaje na údržbu půdy a zvýšení její kvality, estonské orgány uvádějí, že na rozdíl od toho, co tvrdí stěžovatel, by tyto výdaje měly být připočteny k nájemnému. Estonské orgány za prvé vyvracejí tvrzení, že tyto dodatečné požadavky nebyly původně v oznámení o zahájení nabídkového řízení uvedeny. Účelem bylo umožnit potenciálním uchazečům předložit různé nabídky na úhradu nájemného.

(96) Za druhé, údržbu majetku ze strany nájemce vyžadovaly právní předpisy týkající se nájmu (*rendiseadus*, § 10 odst. 1) platné v době uzavření nájemní smlouvy. V tomto případě byly v roce 2000 nezbytné investice do pozemků, včetně zlepšení úrodnosti půdy.

(97) Estonské orgány dále uvádějí, že povinnosti nájemce jsou ověřovány správními orgány, které působí pod dohledem ministerstva. Estonské orgány také uvádějí, že výkon nájemního práva není pro posouzení obsahu nájemní smlouvy relevantní.

(98) Pokud jde o informace předložené stěžovatelem, že skutečné ceny nájemného jsou vyšší, než se uvádí ve zprávě společnosti Uus Maia, estonské orgány tvrdí, že tyto informace nejsou relevantní. Pozemkový úřad začal shromažďovat informace o smlouvách o nájmu pozemků až od roku 2005 a předmětná nájemní smlouva byla podepsána v roce 2000.

(99) Pokud jde o dodatečné příjmy z pozemků ve formě prodeje lesa, estonské orgány uvádějí, že tvrzení stěžovatele je chybné, jelikož vydání povolení k těžbě dřeva nelze stavět na roveň průměrné prodejní ceně dřeva a příjmy z prodeje nelze považovat za zisk. Estonské orgány dále tvrdí, že při zjišťování existence státní podpory není relevantní, že společnost AS Tartu Agro měla možnost získat na základě předmětu nájmu příjmy z prodeje dřeva.

(100) Estonské orgány rovněž uvedly, že nájemné bylo od roku 2000 několikrát zvýšeno a odráží tržní cenu.

5. **POSOUZENÍ**

5.1. **Existence podpory – použití čl. 107 odst. 1 SFEU**

(101) V článku 107 odst. 1 SFEU je stanoveno, že „podpory poskytované v jakékoli formě státem nebo ze státních prostředků, které narušují nebo mohou narušit hospodářskou soutěž tím, že zvýhodňují určité podniky nebo určitá odvětví výroby, jsou, pokud ovlivňují obchod mezi členskými státy, neslučitelné s vnitřním trhem, nestanoví-li Smlouvy jinak“.

(102) Aby se proto opatření považovalo za podporu ve smyslu tohoto ustanovení, musí být splněny tyto kumulativní podmínky: i) opatření musí být přičitatelné státu a financováno ze státních prostředků; ii) musí poskytovat příjemci výhodu; iii) tato výhoda musí být selektivní a iv) opatření narušuje nebo může narušit hospodářskou soutěž a ovlivnit obchod mezi členskými státy:

Státní prostředky

(103) Pro účely čl. 107 odst. 1 SFEU zahrnuje stát všechny orgány státní správy, od ústřední vlády až po správní úroveň. Příslušné pozemky jsou ve vlastnictví státu (viz 14. bod odůvodnění) a pronajímá je ministerstvo. Případné snížení nájemného proto představuje převod státních prostředků a nájemní smlouvu lze přičíst státu.

Podnik

(104) Aby opatření představovalo státní podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU, musí zvýhodňovat určitý podnik. Podniky jsou vymezeny jako subjekty vykonávající hospodářskou činnost, bez ohledu na jejich právní postavení a způsob jejich financování. Skutečnost, že společnost AS Tartu Agro byla v době konání nabídkového řízení státní akciovou společností, není podstatná, neboť právní řád Unie je neutrální, pokud jde o systém vlastnictví ([18]).

(105) Hospodářské činnosti jsou činnosti spočívající v nabízení zboží nebo služeb na trhu. Údajným příjemcem opatření je společnost AS Tartu Agro. Společnost vyrábí a prodává zemědělské produkty (viz 10. bod odůvodnění), a je proto podnikem ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU.

Zvýhodnění

(106) Zvýhodněním ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU je jakákoli hospodářská výhoda, kterou by podnik nemohl získat za běžných tržních podmínek, tj. bez zásahu státu ([19]). Aby opatření představovalo podporu, musí poskytovat příjemci výhody, které jej osvobozují od nákladů, jež by jinak byly hrazeny z jeho rozpočtu. Pokud byla transakce uskutečněna za výhodných podmínek v tom smyslu, že společnost AS Tartu Agro platila nájemné nižší, než je tržní cena, získala tato společnost výhodu ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU.

(107) Při zkoumání otázky, zda hospodářská transakce provedená veřejnoprávním subjektem poskytuje jeho protějšku výhodu, je třeba posoudit, zda se transakce uskutečnila v souladu s běžnými tržními podmínkami ([20]). Soudy Unie vypracovaly *„zásadu investora v tržním hospodářství“* za účelem určení existence státní podpory v případě veřejných investic. Soudy Unie vyvinuly obdobně *„kritérium soukromého prodávajícího“* za účelem posouzení, zda prodej nebo srovnatelná transakce uskutečněná veřejnoprávním subjektem zahrnuje státní podporu, přičemž se posuzuje, zda by soukromý prodávající mohl za běžných tržních podmínek získat stejnou nebo vyšší cenu ([21]).

(108) Pokud se prodej a nákup majetku, zboží a služeb nebo jiné srovnatelné transakce, jako je například pronájem majetku, uskuteční na základě otevřeného, transparentního, nediskriminačního a bezpodmínečného nabídkového řízení v souladu se zásadami SFEU týkajícími se zadávání veřejných zakázek ([22]), lze obecně předpokládat, že tyto transakce jsou v souladu s tržními podmínkami, jestliže byla uplatněna příslušná kritéria pro výběr kupujícího, prodávajícího nebo nájemce ([23]).

(109) V rozhodnutí o zahájení řízení vyslovila Komise pochybnosti ohledně toho, zda bylo nabídkové řízení použité při pronájmu pozemků transparentní, nediskriminační a bezpodmínečné. Komise posoudila nabídkové řízení na základě oznámení o zahájení nabídkového řízení, zápisu hodnotící komise a předložených připomínek. Vlastní podání uchazečů nejsou k dispozici.

(110) Řízení musí být transparentní, aby byli všichni zainteresovaní uchazeči v každé fázi nabídkového řízení stejně a řádně informováni. Klíčovými prvky transparentního výběrového řízení jsou dostupnost informací, dostatečná lhůta poskytnutá zájemcům a srozumitelnost kritérií pro výběr a zadání zakázky.

([18]) V článku 345 SFEU je stanoveno: „Smlouvy se nijak nedotýkají úpravy vlastnictví uplatňované v členských státech“.

([19]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 11. července 1996 ve věci *SFEI a další*, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, bod 60; rozsudek Soudního dvora ze dne 29. dubna 1999 ve věci *Španělsko v. Komise*, C-342/96, ECLI:EU:C:1999:210, bod 41.

([20]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 11. července 1996 ve věci *SFEI a další*, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, body 60 a 61.

([21]) Rozsudek Tribunálu ze dne 28. února 2012 ve spojených věcech *Land Burgenland a Rakousko v. Komise*, T-268/08 a T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90.

([22]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 7. prosince 2000 ve věci *Telaustria*, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, bod 62; rozsudek Soudního dvora ze dne 3. prosince 2001 ve věci *Bent Mousten Vestergaard*, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, bod 20. Viz též interpretační sdělení Komise o právních předpisech Společenství použitelných pro zadávání zakázek, na které se plně nebo částečně nevztahují směrnice o zadávání veřejných zakázek (Úř. věst. C 179, 1.8.2006, s. 2).

([23]) Bod 89 sdělení Komise o pojmu státní podpora uvedeném v čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie (dále jen „sdělení o pojmu státní podpora“), Úř. věst. C 262, 19.7.2016, s. 1.

(111) Komise za prvé souhlasí s popisem estonských orgánů, že nabídkové řízení proběhlo v souladu s pravidly platnými v době podpisu smlouvy (viz 46. bod odůvodnění). V pravidlech bylo stanoveno, které dokumenty je třeba předložit, aby byl uchazeč způsobilý pro účast v nabídkovém řízení.

(112) Těmito dokumenty byly podle oznámení o zahájení nabídkového řízení i) žádost, ii) potvrzení o uhrazení účastnického poplatku ve výši 1 000 EEK, iii) nabídka nájemného a iv) podnikatelský plán (viz 17. bod odůvodnění). V bodě 32 pravidel je mimoto upřesněno, že spolu s nabídkou je třeba předložit tyto informace: 1) jméno a místo usazení potenciálního uchazeče; 2) souhlas s podmínkami nabídkového řízení; 3) doklady o záloze a o úhradě zápisného; 4) nájemné uvedené v číselném i slovním vyjádření; 5) podpis osoby podávající nabídku nebo v případě zástupce fyzické nebo právnické osoby doklad o zastupování. Výše uvedené požadavky byly veřejně dostupné, neboť oznámení o zahájení nabídkového řízení bylo zveřejněno v Úředním věstníku a tyto požadavky byly stanoveny v právních předpisech platných v době, kdy se nabídkové řízení uskutečnilo. Potenciální uchazeči měli proto k potřebným informacím o kritériích pro výběr rovný přístup.

(113) Uchazeči měli na podání nabídky dostatek času, jelikož na to měli dvacet dnů od zveřejnění nabídkového řízení v Úředním věstníku (viz 16. bod odůvodnění).

(114) Pokud jde o kritéria pro zadání zakázky, v § 19 odst. 5 zákona o majetku státu bylo upřesněno, že v případě užšího nabídkového řízení, jak je popsáno v 15. bodě odůvodnění, je zakázka zadána uchazeči, jehož nabídka je považována za nejlepší ze všech uchazečů, přičemž se bere v úvahu jak nabízená cena, tak i uložené dodatečné podmínky. Nájemní smlouva by proto měla být obvykle uzavřena s uchazečem, který nabídne nejvyšší nájemné. V daném nabídkovém řízení však byla uložena dodatečná podmínka týkající se zachování činnosti společnosti AS Tartu Agro v oblasti zemědělské produkce. Jak je popsáno v 123.–130. bodě odůvodnění, není jasné, jak by byla tato podmínka při posuzování kritérií pro zadání zohledněna. Na základě výše uvedených skutečností Komise konstatuje, že kritéria pro zadání zakázky nebyla jasná.

(115) Komise proto dospěla k závěru, že nabídkové řízení nebylo transparentní.

(116) Nediskriminační zacházení se všemi uchazeči ve všech fázích řízení a objektivní kritéria pro výběr a zadání zakázky stanovená před zahájením řízení představují nezbytné podmínky pro zajištění toho, aby byla výsledná transakce v souladu s tržními podmínkami. Aby bylo zaručeno rovné zacházení, měla by kritéria pro zadání zakázky umožnit objektivní srovnání a posouzení uchazečů.

(117) Jak je popsáno v 112. bodě odůvodnění, kritéria pro výběr byla popsána v oznámení o zahájení nabídkového řízení a v bodě 32 pravidel, Komise proto může vyvodit závěr, že kritéria pro výběr byla stanovena před zahájením nabídkového řízení a byla dostatečně objektivní.

(118) Pokud jde o kritéria pro zadání zakázky, podobně jako při analýze v 114. bodě odůvodnění nemůže Komise dospět k závěru, že dodatečná podmínka týkající se zachování činnosti společnosti AS Tartu Agro v oblasti zemědělské produkce byla objektivní. Není jednoznačně popsáno, co se od potenciálních uchazečů očekává, a zdá se, že se upřednostňuje jeden podnik.

(119) Pokud jde o vyloučení jednoho z uchazečů z nabídkového řízení, podle informací předložených estonskými orgány se vyloučení společnosti Aiu Põllumajanduse OÜ z nabídkového řízení zakládalo na skutečnosti, že v žádosti a v podnikatelském plánu předloženém touto společností chyběly některé prvky.

(120) Estonské orgány prokázaly, že podle pravidel bylo jasné, že uchazeči musí podat úplnou žádost, aby byli způsobilými uchazeči (viz 112. bod odůvodnění). Podle zápisu hodnotící komise chybělo v žádosti společnosti Aiu Põllumajanduse OÜ rozhodnutí jejího představenstva o účasti v nabídkovém řízení, jakož i registrační karta jako společnosti s ručením omezeným v estonském centrálním obchodním rejstříku. Ministerstvo tak mělo zákonnou povinnost vyloučit společnost Aiu Põllumajanduse OÜ z nabídkového řízení (viz 48. bod odůvodnění).

(121) Estonské orgány rovněž uvedly, že pro posouzení představy a možností uchazeče, pokud jde o využívání zemědělské půdy, je nezbytný úplný podnikatelský plán. Podle zprávy hodnotící komise neobsahoval podnikatelský plán předložený společností Aou Põllumajanduse OÜ žádnou analýzu ani záměry. Nebylo rovněž jasné, jak bude zaručeno placení nabízeného nájemného (200 EEK/ha) (viz 51. bod odůvodnění). Na základě výše uvedených skutečností nebylo vyloučení společnosti Aiu Põllumajanduse OÜ podle kritérií pro výběr diskriminační, neboť v žádosti chybělo rozhodnutí představenstva společnosti o účasti v nabídkovém řízení, jakož i registrační karta jako společnosti s ručením omezeným v estonském centrálním obchodním rejstříku.

(122) Pokud však jde o nabídkové řízení obecně, na základě posouzení níže uvedených kritérií pro zadání zakázky bylo nabídkové řízení diskriminační, neboť zaručovalo budoucí fungování jednoho z účastníků nabídkového řízení.

(123) Pokud jde o podmínky nabídkového řízení, nabídkové řízení je bezpodmínečné, pokud potenciální kupující obecně může majetek, zboží a služby, které mají být prodány, získat a pro vlastní účely používat bez ohledu na to, zda vykonává určité obchodní činnosti, či nikoli. Jestliže existuje podmínka, že kupující musí ve prospěch orgánů veřejné správy nebo v obecném veřejném zájmu převzít zvláštní závazky, které by soukromý prodejce nevyžadoval, – jiné než závazky vyplývající z obecného vnitrostátního práva nebo z rozhodnutí orgánů územního plánování – nelze nabídkové řízení pokládat za bezpodmínečné ([24]).

(124) Bylo zjištěno, že v oznámení o zahájení nabídkového řízení byla stanovena zvláštní podmínka, podle níž se vyžadovalo zachování činnosti společnosti AS Tartu Agro v oblasti zemědělské produkce (viz 16. bod odůvodnění). Podle estonských orgánů nebylo cílem této podmínky zachování činnosti společnosti AS Tartu Agro jako podniku, nýbrž tato podmínka souvisela konkrétně s její zemědělskou produkcí. Ministerstvo totiž chtělo zajistit množení určitých odrůd osiva s vysokým výnosem, které splňují normy OECD, a skladování potřebné vnitrostátní rezervy osiva (viz 52. bod odůvodnění).

(125) Podle estonských orgánů byl požadavek týkající se množení a skladování odrůd osiva s vysokým výnosem objektivní a umožňoval všem zájemcům zúčastnit se nabídkového řízení. Účastníkům nabídkového řízení nebyla uložena žádná konkrétní zvláštní metoda (viz 53. bod odůvodnění). Komise však podotýká, že oznámení o zahájení nabídkového řízení neupřesňovalo, že potenciální uchazeč musí množit a skladovat určité odrůdy osiva, nýbrž pouze uvádělo, že po získání pronajaté půdy musí pokračovat zemědělská činnost jedné konkrétní společnosti – AS Tartu Agro. Řízení je proto jednoznačně podmíněné.

(126) Nicméně i v případě, že by podmínka stanovená v oznámení o zahájení nabídkového řízení byla omezena na množení a skladování výše uvedených osiv, muselo by se řízení považovat za podmíněné vzhledem k odkazu na činnost společnosti AS Tartu Agro. Podmínka týkající se množení určitých odrůd osiva s vysokým výnosem, které splňují normy OECD, a jejich skladování (na pronajatém pozemku) nevyplývá z obecného vnitrostátního práva. Tato povinnost byla společnosti AS Tartu Agro resp. Státnímu zemědělskému podniku v Tartu uložena v roce 1997 (viz 54. bod odůvodnění) vyhláškou ministra zemědělství. Tato povinnost proto není spojena s pronajatými pozemky, nýbrž souvisí s činnostmi společnosti AS Tartu Agro. V připomínkách stěžovatele se stejně tak zdůrazňuje, že nabídkové řízení bylo důležité pro společnost AS Tartu Agro (93. bod odůvodnění). Komise proto vyvozuje závěr, že množení a skladování určitých odrůd osiva ani zachování zemědělské činnosti společnosti AS Tartu Agro nevyplývá z vnitrostátních právních předpisů, nýbrž že se jedná o podmínku nabídkového řízení.

(127) Pokud jde o otázku, zda množení a skladování určitých odrůd osiva nebo podmínka týkající se zachování činnosti společnosti AS Tartu Agro v oblasti zemědělské produkce představovaly rozhodnutí orgánu územního plánování, Komise konstatuje, že tomu tak nebylo. Orgán územního plánování obvykle připravuje a provádí plán rozvoje určité místní oblasti, včetně vydávání stavebních povolení pro pozemky. Určeným použitím pronajaté půdy byla a stále je zemědělská produkce obecně. Využívání půdy obvykle představuje hospodářské činnosti, jako je využití pozemků pro zemědělské, obytné, průmyslové a komerční účely. Zemědělská půda je definována jako výměra půdy, která je využívána buď jako orná půda, nebo je osázená trvalými kulturami, nebo se jedná o trvalé pastviny ([25]). Orgány územního plánování nestanoví, které plodiny lze na zemědělské půdě pěstovat nebo které zemědělské činnosti lze vykonávat. V daném případě byla tato podmínka Státnímu zemědělskému podniku v Tartu uložena vyhláškou ministra, a nikoli rozhodnutím orgánu územního plánování souvisejícím s pronajatými pozemky. Orgán územního plánování nemůže stejně tak omezovat způsobilé společnosti v tom smyslu, aby působily v odvětví zemědělství, což naznačuje podmínka týkající se zachování zemědělské činnosti společnosti AS Tartu Agro.

(128) Podmínění pronájmu pozemků zachováním činnosti jednoho konkrétního podniku v oblasti zemědělské produkce jednoznačně omezuje využití dotyčných pozemků ze strany potenciálního uchazeče. Jelikož se stát vzal možnosti získat nejvyšší možné nájemné, nejednal jako soukromý účastník trhu, nýbrž spíše jako orgán veřejné správy sledující politické aspekty. Soukromý účastník trhu, který by neměl tato omezení, by byl schopen přilákat více nabídek a dosáhnout vyšší ceny.

([24]) Bod 94 sdělení o pojmu státní podpora.

([25]) https://data.oecd.org/agrland/agricultural-land.htm

(129) Rovněž připomínky společnosti AS Tartu Agro (jak se zdá) potvrzují, že podmínka stanovená v oznámení o zahájení nabídkového řízení souvisela s veřejným úkolem spočívajícím v pěstování osiva, které splňuje normy OECD (viz 71. a 72. bod odůvodnění). Z těchto připomínek rovněž vyplývá, že podmínka uvedená v oznámení o zahájení nabídkového řízení byla důležitá pro privatizaci společnosti AS Tartu Agro. Zdá se, že toto tvrzení podporuje i stěžovatel (viz 93. bod odůvodnění). Transakce spočívající v pronájmu pozemků a privatizaci společnosti AS Tartu AGRO však představovaly dvě samostatné transakce a privatizace společnosti AS Tartu Agro není v tomto rozhodnutí posouzena.

(130) Na základě výše uvedených skutečností vyvozuje Komise závěr, že nabídkové řízení na pronájem pozemků bylo netransparentní, diskriminační a podmíněné, a nesplňuje tudíž podmínky nezbytné pro vyvození závěru, že transakce byla v souladu s tržními podmínkami.

(131) Dále je třeba posoudit, zda pronájem pozemků společnosti AS Tartu Agro ze strany ministerstva splňoval tržní podmínky na základě znaleckého posudku obsaženého ve zprávě společnosti Uus Maa uvedené v 28. bodě odůvodnění a údajů předložených estonskými orgány, jak je uvedeno v 39. bodě odůvodnění ([26]). Proto je třeba nejprve analyzovat, zda byl poplatek za pronájem, který zahrnuje pouze nájemné, a nikoli ostatní náklady, jako jsou pozemkové daně a údržba, hrazené společností AS Tartu Agro na úrovni průměrného nájemného za zemědělskou půdu v Estonsku po celou dobu trvání nájmu. Pokud jde o ostatní povinnosti společnosti AS Tartu Agro, ty budou posouzeny v dalším kroku.

(132) Při stanovení tržní ceny nájemného Komise přezkoumá možné odhady, které jsou k dispozici: i) zprávu o cenách nájemného, kterou vyhotovila soukromá realitní společnost Uus Maa (viz 28. bod odůvodnění), ii) údaje statistického úřadu (viz 39. bod odůvodnění).

(133) Komise se domnívá, že zpráva společnosti Uus Maa poskytuje věrohodné, i když konzervativní odhady nájemného v kraji Tartu v období od roku 2000 do roku 2014. Pokud jde o údaje statistického úřadu, tržní odhady pro období 2015–2017 představují průměrné ceny vykázaného nájemného a nepředstavují znalecký odhad ceny za pronájem pozemků. Tyto odhady neberou v úvahu specifické vlastnosti pozemků pronajatých společnosti AS Tartu Agro.

(134) Podle zprávy společnosti Uus Maa se v období 2000–2004 poplatek za pronájem zemědělské půdy v kraji Tartu pohyboval v rozmezí 6–10 EUR/ha (viz 31. bod odůvodnění). Společnost AS Tartu Agro platila v roce 2000 nájemné ve výši 0,20 EUR/ha, což zahrnuje pouze poplatek za pronájem, a nikoli ostatní náklady, jako jsou daně a údržba (viz 25. bod odůvodnění), nájemné hrazené společností AS Tartu Agro je proto nižší než tržní cena.

(135) Podle zprávy společnosti Uus Maa se v období 2005–2009 poplatek za pronájem zemědělské půdy v kraji Tartu zvýšil na 10–20 EUR/ha (viz 32. bod odůvodnění). Podle estonských orgánů bylo nájemné hrazené společností AS Tartu Agro dne 14. ledna 2005 zvýšeno na 1,66 EUR/ha a dne 21. března 2007 na 5,21 EUR/ha. Nájemné hrazené společností AS Tartu Agro je nižší než tržní cena i v tomto období.

(136) V období 2010–2014 se ceny nájemného dále zvyšovaly a podle zprávy byly v rozmezí 25–60 EUR/ha (viz 35. bod odůvodnění). Nájemné hrazené společností AS Tartu Agro se dne 12. května 2009 zvýšilo na 8,68 EUR/ha (viz 25. bod odůvodnění), zdá se však, že i v období 2010–2014 bylo nižší než tržní cena.

(137) Na základě údajů předložených estonskými orgány činila v roce 2015 průměrná výše nájemného za zemědělskou půdu v Estonsku 52 EUR/ha resp. 55 EUR/ha v případě orné půdy (viz 39. bod odůvodnění, tabulka 1). V kraji Tartu, kde se nacházejí pozemky pronajaté společnosti AS Tartu Agro, činilo nájemné 63 EUR/ha resp. 65 EUR/ha. Podle estonských orgánů platila společnost AS Tartu Agro nájemné ve výši 26,86 EUR/ha. Nájemné hrazené společností AS Tartu Agro proto bylo v roce 2015 nižší než tržní cena.

(138) V roce 2016 činilo průměrné nájemné za zemědělskou resp. ornou půdu v Estonsku 52 EUR/ha a 54 EUR/ha (viz 39. bod odůvodnění, tabulka 1). V kraji Tartu činila výše nájemného 61 EUR/ha resp. 61 EUR/ha. Podle estonských orgánů platila společnost AS Tartu Agro nájemné ve výši 27,30 EUR/ha. Nájemné hrazené společností AS Tartu Agro proto bylo i v roce 2016 nižší než tržní cena.

(139) V roce 2017 činilo průměrné nájemné za zemědělskou resp. ornou půdu v Estonsku 58 EUR/ha a 60 EUR/ha (viz 39. bod odůvodnění, tabulka 1). Pro tento rok nejsou údaje pro okres Tartu k dispozici. Podle estonských orgánů platila společnost AS Tartu Agro nájemné ve výši 27,28 EUR/ha. Nájemné hrazené společností AS Tartu Agro tudíž bylo i v roce 2017 nižší než tržní cena.

(140) Na základě těchto údajů bylo nájemné samo o sobě v celém období 2000–2017 nižší než tržní cena.

([26]) Rozsudek Tribunálu ze dne 28. února 2012 ve spojených věcech *Land Burgenland a Rakousko v. Komise*, T-268/08 a T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90, bod 72.

(141) Níže budou posouzeny další povinnosti uvedené ve smlouvě: i) roční investice do odvodňovacích systémů; ii) výdaje na údržbu půdy a na zvýšení její kvality včetně výdajů na ochranu plodin, minerální a organická hnojiva, vápnění a údržbu krajnic a iii) hrazení veškerých daní (26. bod odůvodnění).

(142) Estonské orgány tvrdí, že při posuzování příjmů z pronájmu by měly být zohledněny všechny výše uvedené povinnosti nájemce.

(143) Komise může s tímto tvrzením souhlasit s ohledem na část ročních investic do odvodňovacího systému (36., 60. a 79. bod odůvodnění). Podle § 16 odst. 1) zákona o zlepšování vlastností půdy (*maapandusseadus*) platného v dané době byla údržba systému zlepšování vlastností půdy povinností vlastníka pozemku. Výše uvedený právní základ však odkazuje na údržbu systému zlepšování vlastností půdy obecně a neuvádí například minimální požadavky na systémy zlepšování vlastností půdy ani nereguluje investice do nových odvodňovacích systémů. V daném případě uskutečnila společnost AS Tartu Agro podle ministerstva investice ve výši stanovené ve smlouvě, aniž by jí stát poskytl náhradu. Pokud však jde o výši těchto investic, zdá se, že byla navržena společností AS Tartu Agro, a nikoli této společnosti uložena (viz 77.–79. bod odůvodnění). Podle zápisu hodnotící komise činila původní nabídka společnosti AS Tartu Agro týkající se nájemného 10 000 EEK (přibližně 639 EUR) ročně, resp. 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha), plus platba pozemkové daně ve výši 85 000 EEK (zhruba 5 432 EUR) a uskutečnění investic až do výše 5 milionů EEK (přibližně 320 000 EUR) ročně (viz 20. bod odůvodnění). Po užším jednacím řízení bylo nájemné stanoveno ve stejné výši jako v původní nabídce (viz 25. bod odůvodnění) a byly uloženy tyto další povinnosti: i) roční investice ve výši 400 000 EEK (přibližně 25 565 EUR resp. 8,28 EUR/ha) do odvodňovacích systémů; ii) výdaje na údržbu půdy a na zvýšení její kvality v celkové výši 3 981 100 EEK (přibližně 254 444 EUR) a iii) platba veškerých daní (viz 26. bod odůvodnění). Společnost AS Tartu Agro tvrdí, že do odvodňovacího systému investovala ještě více, a sice 3,57krát více než se vyžadovalo v nájemní smlouvě (viz 78. bod odůvodnění). Z toho (jak se zdá) vyplývá, že výše investic do odvodňovacího systému pocházela od společnosti AS Tartu Agro a nebyla vyžadována zákonem ani nebyla výslovně uložena státem, zejména s ohledem na skutečnost, že nabídkové řízení bylo netransparentní, diskriminační a podmíněné (viz 130. bod odůvodnění).

(144) Tyto druhy investic jsou ve srovnání například s investicemi do ochrany plodin a minerálních hnojiv, které je třeba provádět každý rok, dlouhodobější. Z těchto investic, jež přispívaly k účinnějšímu využívání půdy, měl současně prospěch i pronajímatel pozemků společnosti AS Tartu Agro. Komise podotýká, že nájemní smlouva měla dlouhou dobu trvání v délce 25 let, a tyto investice proto přinesly velkou měrou prospěch rovněž společnosti AS Tartu Agro, která půdu užívá. Obecně platí, že odvodňování zemědělských pozemků zvyšuje hodnotu produkce a maximalizuje výnosy producenta u pěstovaných plodin ([27]). Zvyšuje potenciál výnosů, což znamená, že náležitě odvodněná půda maximalizuje míry růstu plodin. Odvodňovací systém dále snižuje variabilní náklady produkce, jelikož náležitě odvodněná půda potřebuje méně hnojiv a pesticidů. Dobře odvodněná půda navíc umožňuje efektivní fungování zemědělských strojů, snižuje se tudíž například spotřeba nafty, a tím se snižují náklady producenta. Komise však uznává, že stát byl osvobozen od některých nákladů (údržba), které by jinak musel jako vlastník pozemků hradit, přičemž měl prospěch z možného zvýšení hodnoty pozemků. Proto v rozporu se zjištěním uvedeným v rozhodnutí o zahájení řízení (viz 61. bod odůvodnění rozhodnutí o zahájení řízení) Komise konstatuje, že by investice do odvodňovacího systému měly být částečně zohledněny jako příjmy státu. S ohledem na výše uvedená tvrzení Komise uvádí, že konzervativní odhad dodatečných příjmů ministerstva dosažených z pronájmu představuje připočtení poloviny investic do odvodňovacího systému k příjmům ministerstva plynoucím z pronájmu. Celkové přínosy těchto investic zvýhodnily do značné míry především společnost AS Tartu Agro a výše investic překročila míru vyžadovanou právními předpisy. Z výše uvedeného vyplývá, že by se polovina ročních investic měla pokládat za část příjmů ministerstva plynoucích z pronájmu.

(145) Komise však konstatuje, že výdaje na údržbu půdy a zvýšení její kvality jsou v zájmu nájemce, neboť jsou většinou spojeny s náklady na výrobní vstupy, jako je ochrana plodin (pesticidy) a minerální a organická hnojiva (viz také 36. bod odůvodnění). Tyto vstupy se obvykle využívají v každém vegetačním období a jejich druh závisí na pěstovaných plodinách. Jsou tudíž součástí každoroční výrobní činnosti společnosti AS Tartu Agro a přinášejí prospěch v podstatě pouze společnosti AS Tartu Agro, neboť se zvyšují například výnosy pěstovaných plodin. Komise proto s tvrzeními estonských orgánů (62. bod odůvodnění) a společnosti AS Tartu Agro (80. a 81. bod odůvodnění) nesouhlasí. Pokud by se stát rozhodl využívat pozemky k jiným účelům (např. výstavbě obytných domů na pozemcích kvůli blízkosti druhého největšího estonského města – Tartu), mělo by dřívější používání pesticidů a hnojiv na hodnotu pozemků omezený dopad. Vzhledem k dlouhé době pronájmu v délce 25 let je navíc

([27]) http://www.fao.org/3/w7224e/w7224e05.htm

primárním příjemcem uživatel půdy – společnost AS Tartu Agro. Jak mimoto uvádí stěžovatel, stát neověřoval plnění těchto povinností ze strany společnosti AS Tartu Agro (viz 87. bod odůvodnění). Na základě výše uvedených skutečností vyvozuje Komise závěr, že by výdaje na údržbu půdy a zvýšení její kvality v celkové výši přibližně 254 444 EUR neměly být považovány za součást příjmů státu plynoucích z pronájmu.

(146) Daně zpravidla nepředstavují příjmy z pronájmu jako takové, jelikož je státu odvádí vlastník majetku. V daném případě však společnost AS Tartu Agro hradila daně jménem vlastníka pozemků (státu), jak tvrdily estonské orgány a společnost AS Tartu Agro (63. resp. 82.– 83. bod odůvodnění), a státu tudíž v tomto ohledu nevznikly vlastní výdaje. Proto na rozdíl od rozhodnutí o zahájení řízení (viz 61. bod odůvodnění rozhodnutí o zahájení řízení) by se hodnota ročních pozemkových daní, kterou hradila společnost AS Tartu Agro, měla považovat za součást příjmů ministerstva plynoucích z pronájmu.

(147) I v případě, zvýší-li se nájemné o tyto výše popsané složky – polovinu investic do odvodňovacího systému a daně zaplacené společností AS Tartu Agro –, je nájemné nižší než tržní nájemné.

(148) Na základě výše uvedených skutečností bylo nájemné hrazené společností As Tartu Agro v celém období 2000–2017 nižší než tržní cena. Jelikož nabídkové řízení nebylo navíc transparentní, nediskriminační a bezpodmínečné, dospěla Komise k závěru, že pronájem pozemků ministerstvem poskytl společnosti AS Tartu Agro výhodu.

Selektivita

(149) Jak uvedl Soudní dvůr, pokud jde o jednotlivou podporu, identifikace hospodářské výhody v zásadě umožňuje předpokládat selektivitu opatření ([28]). Komise nesouhlasí s tvrzením estonských orgánů, že opatření nebylo selektivní (66. bod odůvodnění). V tomto ohledu opatření zvýhodnilo pouze společnost AS Tartu Agro, jelikož dotčená veřejná půda byla pronajata pouze této společnosti (viz 14. bod odůvodnění). Toto rozhodnutí bylo výsledkem nabídkového řízení, které bylo netransparentní, diskriminační a podmíněné (viz 110.–130. bod odůvodnění). Podmínka selektivity je proto splněna.

Narušení hospodářské soutěže a ovlivnění obchodu

(150) Aby se opatření považovalo za státní podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU, musí být schopno narušit hospodářskou soutěž a ovlivnit obchod mezi členskými státy.

(151) Z judikatury Soudního dvora vyplývá, že samotná skutečnost, že konkurenceschopnost určitého podniku je ve srovnání se soutěžícími podniky posílena tím, že podnik získal výhodu, kterou by jinak při svém běžném podnikání nezískal, poukazuje na možné narušení hospodářské soutěže. Jakákoli podpora poskytnutá společnosti AS Tartu Agro ve formě nižšího nájemného proto společnosti umožnila, aby v důsledku podpory zvýšila nebo alespoň zachovala svou činnost. Podpora tak může omezit příležitosti jiných podniků.

(152) Podle judikatury Soudního dvora se zdá, že podpora určitému podniku může ovlivnit obchod mezi členskými státy, pokud daný podnik působí na trhu otevřeném obchodu uvnitř Unie. Příjemce působí na trzích s mlékem a mléčnými výrobky, masem a obilovinami (viz 10. bod odůvodnění), na nichž se obchoduje v rámci EU. V roce 2018 činila hodnota estonského vývozu v rámci obchodu s masem a mléčnými výrobky uvnitř EU-28 51 milionů EUR resp. 177 milionů EUR ([29]). Dotčená odvětví jsou otevřená hospodářské soutěži na úrovni EU, a jsou proto citlivá na jakékoliv opatření ve prospěch produkce v jednom nebo více členských státech. Na rozdíl od estonských orgánů (66. bod odůvodnění) Komise s ohledem na výše uvedené úvahy konstatuje, že opatření může narušit hospodářskou soutěž a ovlivnit obchod mezi členskými státy.

(153) Jelikož jsou splněny všechny nezbytné podmínky stanovené v čl. 107 odst. 1 SFEU, vyvozuje Komise závěr, že předmětné opatření představuje státní podporu. Výhodu je proto třeba vyčíslit.

([28]) Rozsudek ze dne 4. června 2015 ve věci *Komise v. MOL*, C-15/14 P, ECLI:EU:C:2015:362, bod 60.

([29]) Eurostat: https://ec.europa.eu/eurostat/web/international-trade-in-goods/data/database

Vyčíslení výhody

(154) S ohledem na výše uvedené úvahy by se ke stanovení odhadů nájemného za období 2000–2009 měla použít zpráva společnosti Uus Maia. Podle zprávy společnosti Uus Maa se poplatek za pronájem zemědělské půdy v kraji Tartu v období 2000–2004 pohyboval v rozmezí 6–10 EUR/ha (viz 33. bod odůvodnění). Na základě výše uvedených skutečností by se mělo roční průměrné nájemné (prostý průměr) vycházející ze zprávy společnosti Uus Maa porovnat s ročním nájemným hrazeným společností AS Tartu Agro v letech 2000–2004.

(155) Co se týká období 2005–2009, poplatek za pronájem zemědělské půdy v kraji Tartu vzrostl na 10–20 EUR/ha. Roční nájemné (prostý průměr) vycházející ze zprávy společnosti Uus Maa by se mělo obdobně porovnat s ročním nájemným hrazeným společností AS Tartu Agro v letech 2005–2009.

(156) V období 2010–2014 se nájemné podle zprávy společnosti Uus Maa pohybovalo v rozmezí 25–60 EUR/ha. Toto rozpětí je poměrně velké, a proto by měly být k určení zástupného indikátoru roční tržní hodnoty použity dostupné údaje o průměrném nájemném (za zemědělskou půdu v Estonsku) získané od statistického úřadu (viz 39. bod odůvodnění, tabulka). Obdobně by se pro roky 2015–2018 měly použít údaje statistického úřadu o průměrném ročním nájemném (za zemědělskou půdu v Estonsku).

(157) Estonské orgány dále tvrdí, že nejméně 12,34 % pronajatých pozemků není pro zemědělskou produkci vhodných (viz 56. bod odůvodnění). Komise však konstatuje, že ve smlouvě není zmíněno, že určitá část pozemků není pro zemědělství vhodná. Smluvní partneři by obvykle specifikovali zvláštnosti majetku ve smlouvě a v souladu s tím by upravili podmínky užívání, konkrétně nájemné.

(158) Stěžovatel navíc předložil informace o velikosti a využití pozemků (viz 88.–91. bod odůvodnění). Z těchto informací vyplývá, že společnost AS Tartu Agro požádala o zemědělskou podporu EU a měla možnost získat z pozemků dodatečné příjmy, například prodejem dřeva (viz 91. bod odůvodnění). Jako příklad plateb zemědělské podpory se uvádí, že v roce 2010 obdržela společnost AS Tartu Agro podporu na 2 912,76 ha, což představuje přibližně 95 % předmětu nájmu. Komise proto konstatuje, že i když ne všechny pozemky jsou čistě ornou půdou, bylo možné i ostatní půdu využívat jiným způsobem. Například lesní pozemky bylo možno využívat k produkci dřeva, travní porosty bylo možné využívat k produkci krmiva a byly způsobilé pro platby zemědělské podpory a přístupové komunikace (viz 56. bod odůvodnění) umožňovaly cenný přímý přístup na pozemky pro přepravu produkce (pšenice, pícniny atd.). Jelikož je obtížné získat spolehlivé zástupné indikátory tržní ceny za pronájem lesní půdy, travních porostů a jiných pozemků, Komise konstatuje, že jako základ pro výpočet výhody může posloužit počet hektarů, na něž byla vyplácena zemědělská podpora. Počet hektarů, na něž byla vyplácena zemědělská podpora, představoval v období 2004–2018 přibližně 95 %–97 % předmětu nájmu.

(159) Estonské orgány dále tvrdí, že existoval pouze omezený počet zemědělských producentů, kteří měli zájem o pronájem více než 3 000 ha zemědělské půdy (viz 57. bod odůvodnění). V tomto ohledu se Komise domnívá, že estonské orgány mohly pozemky pronajmout jako samostatné parcely. Pozemky již byly rozděleny na 23 jednotlivých parcel, které mohly být pronajímány samostatně. Počet potenciálních způsobilých uchazečů byl mimoto dále omezen podmínkou týkající se zachování zemědělské produkce společnosti AS Tartu Agro.

(160) Estonské orgány rovněž tvrdí, že výsledek nabídkového řízení byl limitován neexistujícím trhem s pronájmem nemovitostí. Zpráva společnosti Uus Maa uvádí, že situace na trhu je nestabilní, přesto však naznačuje, že existovaly krátkodobé nájemní smlouvy týkající se využívání zemědělské půdy. Soukromý tržně jednající investor by proto s ohledem na situaci na trhu stanovil kratší dobu pronájmu než 25 let.

(161) Estonské orgány rovněž uvádějí, že při posuzování příjmů z pronájmu by měly být zohledněny všechny povinnosti nájemce – i) roční investice do odvodňovacího systému, ii) výdaje na údržbu půdy a zvýšení její kvality a iii) hrazení daní (viz 26. bod odůvodnění).

(162) Komise může s tímto tvrzením souhlasit, pokud jde o roční investice do odvodňovacího systému (36., 60. a 79. bod odůvodnění, jak je popsáno v 143. a 144. bodě odůvodnění). Polovina hodnoty ročních investic, jak je stanoveno v nájemní smlouvě, by se proto měla považovat za součást příjmů z pronájmu. Zdá se, že se jedná o konzervativní odhad založený na tom, že údržba systému zlepšování vlastností půdy byla podle zákona povinností vlastníka pozemků (viz 143. a 144. bod odůvodnění), vzhledem k dlouhé době trvání nájemní smlouvy v délce 25 let však měla z těchto investic do značné míry prospěch i společnost AS Tartu Agro, která půdu využívá.

(163) Komise však konstatuje, že výdaje na údržbu půdy a zvýšení její kvality jsou ve většině případů především v zájmu nájemce, neboť jsou většinou spojeny s náklady na výrobní vstupy, jako je ochrana plodin (pesticidy) a minerální a organická hnojiva, jak je popsáno v 145. bodě odůvodnění, a neměly by být považovány za příjmy státu plynoucí z pronájmu.

(164) Daně zpravidla nepředstavují příjmy z pronájmu jako takové, jelikož je státu odvádí vlastník majetku. V daném případě však společnost AS Tartu Agro hradila pozemkové daně jménem vlastníka pozemku (státu), jak je uvedeno v 146. bodě odůvodnění, proto by se hodnota ročních pozemkových daní hrazených společností AS Tartu Agro měla považovat za součást příjmů ministerstva plynoucích z pronájmu.

(165) Na základě výše uvedených skutečností se výhoda vypočítá jako rozdíl mezi ročními odhady tržní hodnoty nájemného (viz 154.–156. bod odůvodnění) a skutečným nájemným hrazeným ministerstvu. Ke skutečnému nájemnému by se mimoto měla připočítat polovina hodnoty ročních investic do odvodňovacího systému, které uskutečnila společnost AS Tartu Agro, a pozemkové daně, jež společnost AS Tartu Agro odvedla jménem vlastníka pozemků, jak je popsáno v 162.–164. bodě odůvodnění. Pokud jde o velikost předmětu nájmu, jako základ pro výpočet výhody by měl sloužit počet hektarů, na něž byla vyplácena zemědělská podpora (viz 158. bod odůvodnění).

5.2. **Hodnocení opatření jako existující nebo nové podpory**

(166) Nájemní smlouva mezi ministerstvem a společností AS Tartu Agro byla uzavřena v roce 2000, a existovala tedy před vstupem Estonska do Evropské unie. Nesplňuje však podmínky pro to, aby byla považována za existující podporu, jak je definována v čl. 1 písm. b) nařízení Rady (EU) 2015/1589 ([30]), ve spojení s přílohou IV aktu o přistoupení České republiky, Estonska, Kypru, Lotyšska, Litvy, Maďarska, Malty, Polska, Slovinska a Slovenska ([31]). Podle přílohy IV oddílu 4 bodu 4 týkajícího se zemědělství musí být opatření podpory, jež se má považovat za existující podporu, sděleno Komisi do čtyř měsíců ode dne přistoupení a veškerá další podpora je považována za novou podporu. Jelikož k tomuto oznámení nedošlo, představuje stávající opatření od roku 2000 novou podporu ve smyslu čl. 1 písm. c) nařízení (EU) 2015/1589.

5.3. **Slučitelnost podpory**

(167) Opatření, na něž se vztahuje čl. 107 odst. 1 SFEU, je obvykle neslučitelné s fungováním vnitřního trhu, ledaže může využít některé z výjimek stanovených v SFEU. V čl. 107 odst. 3 písm. c) SFEU je stanoveno, že za slučitelné s vnitřním trhem mohou být považovány podpory, které mají usnadnit rozvoj určitých hospodářských činností nebo hospodářských oblastí, pokud nemění podmínky obchodu v takové míře, jež by byla v rozporu se společným zájmem. Aby bylo možné použít tuto výjimku, musí podpora splňovat příslušná pravidla Unie pro státní podporu.

(168) Podle sdělení Komise o stanovení použitelných pravidel pro hodnocení nezákonné státní podpory ([32]) musí být veškerá protiprávní podpora podle čl. 1 písm. f) nařízení (EU) 2015/1589 posuzována v souladu s předpisy platnými v době, kdy byla podpora poskytnuta.

(169) Jelikož podpora byla poskytnuta v roce 2000 a podmínky nájemní smlouvy se několikrát změnily (viz 27. bod odůvodnění), musí být toto opatření posouzeno na základě pokynů Společenství o státní podpoře v odvětví zemědělství na období 2000–2006 ([33]) a následných pokynů. Komise se domnívá, že toto opatření nelze prohlásit za slučitelné na základě pokynů platných v období 2000–2006. Toto opatření nelze prohlásit za slučitelné rovněž na základě pokynů Společenství ke státní podpoře v odvětvích zemědělství a lesnictví na období 2007–2013 ([34]), ani na základě pokynů Evropské unie ke státní podpoře v odvětvích zemědělství a lesnictví a ve venkovských oblastech na období 2014 až 2020 ([35]).

([30]) Nařízení Rady (EU) 2015/1589 ze dne 13. července 2015, kterým se stanoví prováděcí pravidla k článku 108 Smlouvy o fungování Evropské unie (Úř. věst. L 248, 24.9.2015, s. 9).

([31]) Úř. věst L 236, 23.9.2003, s. 17.

([32]) Úř. věst. C 119, 22.5.2002, s. 22.

([33]) Úř. věst. C 28, 1.2.2000, s. 2.

([34]) Úř. věst. C 319, 27.12.2006, s. 1.

([35]) Úř. věst. C 204, 1.7.2014, s. 1. Ve znění sdělení zveřejněných v Úř. věst. C 390, 24.11.2015, s. 4, Úř. věst. C 139, 20.4.2018, s. 3 a Úř. věst. C 403, 9.11.2018, s. 10.

(170) Státní podpora ve formě nepřiměřeně nízkých poplatků za pronájem pozemků představuje obecně provozní podporu v tom smyslu, že snižuje běžné provozní náklady příjemce. Provozní podpora se považuje za zjevně neslučitelnou s vnitřním trhem, zejména podle čl. 107 odst. 3 písm. c) SFEU ([36]).

(171) Každopádně nebylo dostatečně prokázáno, že opatření bylo nezbytné a přiměřené k dosažení cílů společného zájmu. Estonsko nepředložilo žádná tvrzení ohledně slučitelnosti a dotyčné opatření je v každém případě třeba považovat za provozní podporu. Komise tudíž nezjistila žádné důvody, na jejichž základě lze podporu prohlásit za slučitelnou s vnitřním trhem podle čl. 107 odst. 3 SFEU.

(172) Komise proto vyvozuje závěr, že pronájem pozemků společnosti AS Tartu Agro ministerstvem představuje státní podporu, která je protiprávní a neslučitelná s vnitřním trhem na základě čl. 107 odst. 1 SFEU.

6. **NAVRÁCENÍ PODPORY**

(173) Jelikož je podpora protiprávní a neslučitelná s vnitřním trhem, měla by Estonská republika opatření ukončit a od společností AS Tartu Agro získat zpět poskytnutou podporu, ledaže podpora byla poskytnuta na konkrétní projekt, který v době poskytnutí podpory splňoval všechny podmínky nařízení o blokových výjimkách, nařízení o podpoře *de minimis* nebo režimu podpor schváleného Komisí.

(174) Podpora musí být mimoto navrácena, aby se obnovil stav, který existoval na trhu před poskytnutím podpory. V článku 17 nařízení (EU) 2015/1589 se stanoví, že pravomoci Komise ve věci navrácení podpory podléhají promlčecí lhůtě deseti let (dále jen „promlčecí lhůta“). Promlčecí lhůta počíná dnem, kdy je protiprávní podpora udělena příjemci. V souvislosti s dotčeným opatřením byla smlouva o pronájmu zemědělské půdy mezi ministerstvem a společností AS Tartu Agro podepsána dne 16. listopadu 2000 (viz 24. bod odůvodnění).

(175) V článku 17 nařízení (EU) 2015/1589 je však upřesněno, že jakékoli opatření přijaté Komisí nebo členským státem jednajícím na žádost Komise, týkající se protiprávní podpory, přerušuje běh promlčecí lhůty. Komise se v souvislosti s tímto opatřením obrátila na estonské orgány poprvé dne 14. srpna 2014. Konkrétně po obdržení stížnosti dne 24. července 2014 předala Komise stížnost estonským orgánům a vyzvala je, aby poskytly informace a vyjádřily se k tvrzením stěžovatele (viz 1. bod odůvodnění). Promlčecí lhůta byla tudíž přerušena opatřením přijatým Komisí k tomuto datu.

(176) Podpora, kterou společnost AS Tartu Agro obdržela, by proto měla být navrácena ode dne 14. srpna 2004. Částka, která má být získána zpět, by měla být vypočtena způsobem popsaným v 154. až 165. bodě odůvodnění. Tato částka zahrnuje úroky vypočítané podle článku 9 nařízení Komise (ES) č. 794/2004 ([37]) ode dne 14. srpna 2004 až do dne úplného navrácení,

PŘIJALA TOTO ROZHODNUTÍ:

Článek 1

Státní podporu ve formě nájemného za zemědělskou půdu, které je nižší než tržní cena, poskytlo Estonsko ve prospěch společnosti AS Tartu Agro protiprávně v rozporu s čl. 108 odst. 3 Smlouvy o fungování Evropské unie.

Článek 2

Podpora nepředstavuje státní podporu, pokud v době poskytnutí splňovala podmínky článku 2 nařízení Rady (ES) č. 994/98 ([38]), jež bylo platné v době poskytnutí podpory.

([36]) Rozsudek ve věci *Německo v. Komise*, C-156/98, EU:C:2000:467, bod 30, rozsudek ve spojených věcech *Comitato „Venezia vuole vivere“ v. Komise*, C-71/09 P, C-73/09 P a C-76/09 P, ECLI:EU:C:2011:368, bod 136, a rozsudek ve věci *Siemens v. Komise*, T-459/93, EU:T:1995:100, bod 48.

([37]) Nařízení Komise (ES) č. 794/2004 ze dne 21. dubna 2004, kterým se provádí nařízení Rady (ES) č. 659/1999, kterým se stanoví prováděcí pravidla k článku 93 Smlouvy o ES (Úř. věst. L 140, 30.4.2004, s. 1).

([38]) Nařízení Rady (ES) č. 994/98 ze dne 7. května 1998 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie (Úř. věst. L 142, 14.5.1998, s. 1).

Článek 3

Jednotlivá podpora poskytnutá v rámci opatření uvedeného v článku 1, která v době, kdy byla poskytnuta, splňuje podmínky stanovené v nařízení Komise (EU) č. 702/2014 ([39]) nebo v jakémkoli jiném schváleném režimu podpory, je slučitelná s vnitřním trhem až do maximální intenzity podpory platné pro tento druh podpory.

Článek 4

1. Estonská republika získá zpět od společnosti AS Tartu Agro podporu uvedenou v článku 1.

2. Částky, které mají být navráceny, jsou úročeny ode dne, kdy byly společnosti AS Tartu Agro dány k dispozici, do dne jejich skutečného navrácení.

3. Úroky se vypočítají jako složený úrok v souladu s kapitolou V nařízení Komise (ES) č. 794/2004 a nařízením Komise (ES) č. 271/2008 ([40]), kterým se mění nařízení (ES) č. 794/2004.

Článek 5

1. Navrácení podpory poskytnuté v rámci režimů uvedených v článku 1 se provede s okamžitým účinkem.

2. Estonská republika zajistí provedení tohoto rozhodnutí ve lhůtě čtyř měsíců od jeho oznámení.

Článek 6

1. Do dvou měsíců od oznámení tohoto rozhodnutí předloží Estonská republika tyto informace:

celkovou částku (jistinu a úroky), kterou má navrátit společnost AS Tartu Agro, jež obdržela podporu, na kterou se nevztahuje pravidlo *de minimis*, nařízení (EU) č. 702/2014 ani žádný schválený režim podpor.

2. Estonská republika bude Komisi průběžně informovat o postupu vnitrostátních opatření přijatých k provedení tohoto rozhodnutí až do úplného navrácení podpory uvedené v článku 1. Na žádost Komise neprodleně předloží informace o opatřeních k zajištění souladu s tímto rozhodnutím, která již byla přijata a která se plánují.

Článek 7

Toto rozhodnutí je určeno Estonské republice.

V Bruselu dne 24. ledna 2020

Za Komisi
Margrethe VESTAGER
výkonná místopředsedkyně

([39]) Nařízení Komise (EU) č. 702/2014 ze dne 25. června 2014 , kterým se v souladu s články 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie prohlašují určité kategorie podpory v odvětvích zemědělství a lesnictví a ve venkovských oblastech za slučitelné s vnitřním trhem (Úř. věst. L 193, 1.7.2014, s. 1).

([40]) Nařízení Komise (ES) č. 271/2008 ze dne 30. ledna 2008, kterým se mění nařízení (ES) č. 794/2004, kterým se provádí nařízení Rady (ES) č. 659/1999, kterým se stanoví prováděcí pravidla k článku 93 Smlouvy o ES (Úř. věst. L 82, 25.3.2008, s. 1).