ROZHODNUTÍ KOMISE (EU) 2025/1270

ze dne 25. listopadu 2024

o opatřeních SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) Údajná protiprávní podpora, kterou poskytlo Estonsko společnosti AS Tartu Agro

(oznámeno pod číslem C(2024) 8047)

(Pouze anglické znění je závazné)

EVROPSKÁ KOMISE,

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

poté, co vyzvala zúčastněné strany k podání připomínek v souladu s výše uvedenými ustanoveními ([1]), a s ohledem na tyto připomínky,

vzhledem k těmto důvodům:

1. POSTUP

(1) Stížností podanou Komisi dne 24. července 2014 byla Komise informována, že ministerstvo pro záležitosti venkova (dříve estonské ministerstvo zemědělství, nyní ministerstvo pro regionální záležitosti a zemědělství) (dále jen „ministerstvo“) údajně poskytlo protiprávní státní podporu ve prospěch společnosti Tartu Agro AS. Stížnost byla Komisí zaevidována dne 28. července 2014.

(2) Podle stěžovatele poskytlo ministerstvo společnosti Tartu Agro AS protiprávní státní podporu prostřednictvím pronájmu zemědělské půdy v kraji Tartu za ceny, které byly nižší než tržní sazba, a to od vzniku nájemní smlouvy v roce 2000.

(3) Dne 14. srpna 2014 předala Komise stížnost estonským orgánům a vyzvala je, aby poskytly informace a vyjádřily se k tvrzením stěžovatele. Estonské orgány odpověděly dne 3. října 2014.

(4) Komise dopisem ze dne 27. února 2017 informovala Estonsko, že se rozhodla zahájit ve výše uvedené věci řízení podle čl. 108 odst. 2 Smlouvy o fungování Evropské unie (dále jen „SFEU“) (dále jen „vyšetřovací řízení“).

(5) Rozhodnutí Komise o zahájení vyšetřovacího řízení bylo zveřejněno v *Úředním věstníku Evropské unie* ([2]) (dále jen „rozhodnutí o zahájení řízení“) ([3]) a Komise vyzvala zúčastněné strany, aby do jednoho měsíce ode dne zveřejnění rozhodnutí o zahájení řízení podaly připomínky.

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

(7) Komise rovněž obdržela dva soubory připomínek od zúčastněných stran. Tyto připomínky byly estonským orgánům předány dne 10. května 2017 a 12. května 2017. Estonské orgány zaslaly připomínky dne 28. června 2018.

(8) 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.

(9) Společnost Tartu Agro AS se na Komisi obrátila dopisem ze dne 30. srpna 2017. Komise jí odpověděla dopisem ze dne 11. září 2017.

([1]) Úř. věst. C 103, 1.4.2017, s. 4.
([2]) Úř. věst. C 103, 1.4.2017, s. 4.
([3]) Rozhodnutí Komise C(2017) 1286 final ze dne 27. února 2017 (Úř. věst. C 103, 1.4.2017, s. 4).

(10) Stěžovatel se na Komisi obrátil dopisy ze dne 9. ledna 2018, 30. ledna 2019 a 14. července 2019. Komise mu odpověděla dopisy ze dne 7. února 2018, 1. března 2019 a 17. července 2019.

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

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

(13) Dne 24. ledna 2020 přijala Komise své první konečné rozhodnutí, v němž konstatovala, že státní podporu ve formě pronájmu zemědělské půdy za nižší než tržní cenu poskytlo Estonsko společnosti Tartu Agro AS protiprávně v rozporu s čl. 108 odst. 3 SFEU (dále jen „původní rozhodnutí“) ([4]).

(14) Komise dospěla k závěru, že kromě nájemného skutečně uhrazeného společností Tartu Agro AS mělo být za součást plateb nájemného považováno i 50 % investic do systému zlepšování vlastností půdy a 100 % ročních pozemkových daní. Komise použila odhad tržní ceny, který byl průměrem cenového rozpětí odhadnutého externím znaleckým posudkem (zpráva společnosti Uus Maa) a údajů Estonského statistického úřadu v závislosti na časovém období.

(15) Původní rozhodnutí dospělo k závěru, že Estonsko by mělo opatření ukončit a od společnosti Tartu Agro AS získat zpět protiprávně 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 (17. bod odůvodnění původního rozhodnutí). Estonské orgány původní rozhodnutí provedly. Zejména byla navrácena protiprávní podpora a dne 29. prosince 2020 estonské orgány zvýšily nájemné podle metodiky stanovené v původním rozhodnutí s tím, že toto nájemné se použije se zpětnou platností od 1. ledna 2020.

(16) Dne 13. července 2021 Tribunál původní rozhodnutí v plném rozsahu zrušil ([5]) (dále jen „rozsudek Tribunálu“).

(17) Dne 29. září 2022 zaslaly estonské orgány Komisi dopis týkající se rozsudku Tribunálu. Komise estonským orgánům odpověděla dne 7. října 2022.

(18) Dne 13. října 2022 zaslaly estonské orgány odpověď na dopis Komise ze dne 7. října 2022 dopisem ze dne 12. října 2022. Komise estonským orgánům odpověděla dne 16. listopadu 2022.

(19) Dne 22. listopadu 2022 zaslala společnost Tartu Agro AS Komisi dopis, v němž se vyjádřila k rozsudku Tribunálu a ke způsobu vyčíslení výhody. Dne 14. prosince 2022 Komise společnosti Tartu Agro AS odpověděla, předala tento dopis estonským orgánům a požádala je o vyjádření. Dne 22. prosince 2022 si Komise dále vyžádala od estonských orgánů doplňující informace. Estonské orgány předložily své připomínky dne 6. února 2023 dopisem ze dne 3. února 2023. Dne 17. dubna 2023 zaslala společnost Tartu Agro AS Komisi dopis, v němž vyjádřila svůj názor a předložila připomínky k podání estonských orgánů ze dne 6. února 2023.

(20) Dne 5. června 2023 požádaly útvary Komise estonské orgány o potvrzení, že jejich dopis ze dne 6. února 2023 neobsahuje důvěrné informace. Dne 13. června 2023 estonské orgány odpověděly Komisi a potvrdily, že jejich podání neobsahuje důvěrné informace.

(21) Dne 26. června 2023 předaly útvary Komise dopis estonských orgánů ze dne 6. února 2023 společnosti Tartu Agro AS. Dne 25. července 2023 společnost Tartu Agro AS odpověděla na dopis Komise ze dne 26. června 2023 a požádala o schůzku s orgány Komise.

([4]) 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 (Úř. věst. L 35, 1.2.2021, s. 2, ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2021/104/oj).

([5]) Rozsudek Tribunálu ze dne 13. července 2022, T-150/20, Tartu Agro v. Komise, ECLI:EU:T:2022:443.

(22) Dne 27. září 2023 se uskutečnil konferenční hovor mezi útvary Komise a společností Tartu Agro AS.

(23) Dne 3. října 2023 zaslala společnost Tartu Agro AS písemně svou prezentaci, kterou ústně přednesla během konferenčním hovoru dne 27. září 2023.

(24) Dne 24. října 2023 zaslala společnost Tartu Agro AS Komisi dopisem své připomínky spolu s podpůrnými dokumenty.

(25) Dne 16. května 2024 správní soud v Tallinu zamítl žalobu společnosti Tartu Agro AS týkající se vrácení navrácené protiprávní podpory ve věci 3-20-620.

(26) Estonsko se výjimečně vzdalo svých práv vyplývajících z článku 342 SFEU ve spojení s článkem 3 nařízení Rady č. 1 ([6]) a souhlasilo s přijetím a oznámením tohoto rozhodnutí v angličtině (dále jen „rozhodnutí“).

2. POPIS

2.1. Příjemce

(27) Příjemcem je společnost Tartu Agro AS, v současnosti soukromá akciová společnost, která působí v odvětví zemědělské a lesnické prvovýroby. Mimo jiné produkuje mléko, maso a obiloviny ([7]).

2.2. Opatření a oblast působnosti rozhodnutí

(28) Opatření, která Estonsko poskytlo společnosti Tartu Agro AS (dále jen „opatření“), zahrnují::

a) nájemní smlouvu uzavřenou dne 16. listopadu 2000 (dále jen „původní nájemní smlouva“) na základě výsledku užšího nabídkového řízení (dále jen „nabídkové řízení“) mezi ministerstvem a společností Tartu Agro AS (dále společně jen „strany“) (8. bod odůvodnění rozhodnutí o zahájení řízení) na dobu 25 let, a to na základě výhodné počáteční ceny nájemného (dále jen „nájemné“) a ustanovení o úpravách nájemného v průběhu trvání smlouvy (dále jen „původní pronájem pozemků“);

b) znovu sjednané nebo jednostranně zvýšené zvýhodněné nájemné od 1. května 2004 (s výjimkou jednostranného a zpětného zvýšení, o kterém estonské orgány rozhodly dne 29. prosince 2020 a které bylo uplatněno od 1. ledna 2020 za účelem provedení původního rozhodnutí – viz 15. a 29. bod odůvodnění), a

c) odchylky od běžných tržních zvyklostí, když Estonsko uplatňovalo ustanovení původní nájemní smlouvy ve znění pozdějších změn (dále jen „nájemní smlouva“), konkrétně skutečnost, že roční zvyšování nájemného nebylo vymáháno v souladu s nájemní smlouvou a nájemné nebylo Estonskem zvyšováno, ačkoli pravidla státní podpory se stala v Estonsku závaznými po jeho přistoupení k EU v roce 2004.

(29) Komise se domnívá, že oblast působnosti rozhodnutí o zahájení řízení, a tedy i tohoto rozhodnutí, zahrnuje opatření, jak byla sjednána a provedena stranami nájemní smlouvy (tj. Estonskem a společností Tartu Agro AS). Jednostranná a zpětná změna ze strany Estonska ze dne 29. prosince 2020 za účelem výkonu původního rozhodnutí podstatně změnila nájemní smlouvu. Proto tato podstatná změna není předmětem tohoto rozhodnutí. Jakékoli případné další výhody poskytnuté společnosti Tartu Agro od 1. ledna 2020 by proto musely být posouzeny samostatně, neboť takové výhody, pokud by byly poskytnuty, by se považovaly za „novou podporu“ ve smyslu čl. 1 písm. c) nařízení (EU) 2015/1589 ([8]).

([6]) Nařízení Rady č. 1 o užívání jazyků v Evropském hospodářském společenství (Úř. věst. 17, 6.10.1958, s. 385/58, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/1958/1(1)/oj).

([7]) Viz internetové stránky příjemce: http://www.tartuagro.ee/

([8]) 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, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2015/1589/oj).

2.3. Souvislosti případu a představení společnosti Tartu Agro AS

(30) Společnost Tartu Agro AS, původně „Státní zemědělský podnik v Tartu“ je nástupcem státního zemědělského podniku, který byl založen rozhodnutím estonské Nejvyšší rady v roce 1992 ([9]) za účelem pěstování osiva a provádění výzkumu souvisejícího s hospodářskými zvířaty.

(31) V roce 1997 byl Státní zemědělský podnik v Tartu přeměněn na akciovou společnost Tartu Agro AS.

(32) Dne 16. listopadu 2000 ministerstvo pronajalo společnosti Tartu Agro AS na 25 let zemědělské pozemky o celkové rozloze 3 089,17 ha v obci Tähtvere.

(33) V srpnu 2001 se stát rozhodl prodat své akcie ve společnosti Tartu Agro AS. Akcie byly 2. října 2001 prodány soukromé společnosti OÜ Tartland. V roce 2002 se společnost OÜ Tartland sloučila se společností Tartu Agro AS.

(34) Dne 1. května 2004, v den přistoupení Estonska k Evropské unii, se pro Estonskou republiku (Estonsko) stala závaznými pravidla týkající se státní podpory. Opatření nebyla Komisi sdělena do čtyř měsíců ode dne přistoupení (viz 469. bod odůvodnění).

(35) Znění původní nájemní smlouvy, včetně podmínek týkajících se placení nájemného, bylo od 1. května 2004 několikrát pozměněno (viz 75. až 82. bod odůvodnění).

2.4. Důvody pro zahájení řízení

(36) V rozhodnutí o zahájení řízení Komise konstatovala, že nemůže vyloučit, že posuzovaná opatření mohou zahrnovat státní podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU. Komise konkrétně vyjádřila pochybnosti v tom smyslu, že nájemné hrazené společností Tartu Agro AS podle nájemní smlouvy, která byla uzavřena na 25 let od 16. listopadu 2000, může být nižší než tržní cena, což společnosti Tartu Agro AS poskytuje hospodářskou výhodu.

(37) Komise připomenula, že 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. Dále je třeba posoudit, zda strany *de facto* jednaly v souladu s uzavřenou dohodou a běžnými tržními podmínkami.

(38) Pokud se v tomto ohledu pronájem majetku uskuteční prostřednictvím otevřeného, transparentního, nediskriminačního a bezpodmínečného nabídkového řízení v souladu se zásadami zadávání veřejných zakázek ([10]), lze obecně předpokládat, že je v souladu s tržními podmínkami za předpokladu, že strany dohody jednají smluveným způsobem. V rozhodnutí o zahájení řízení Komise nemohla dospět k závěru, že nabídkové řízení bylo transparentní, nediskriminační a bezpodmínečné (58. bod odůvodnění rozhodnutí o zahájení řízení).

(39) Mimoto se zdálo, že zpráva nezávislé společnosti Uus Maa, kterou předložily estonské orgány, naznačuje, že nájemné hrazené společností Tartu Agro AS bylo nižší než tržní ceny. Komise proto dospěla k závěru, že nelze vyloučit, že společnost Tartu Agro AS mohla být zvýhodněna.

([9]) Rozhodnutí Nejvyšší rady Estonské republiky, RT 1992, 36, 475 (o přidělování státní půdy pro zemědělské účely vzdělávacím, experimentálním a výzkumným institucím, *Riigimaa eraldamise kohta põllumajanduslikele õppe-, katse-ja teadusasutustele*).

([10]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 7. prosince 2000, C-324/98, Telaustria, ECLI:EU:C:2000:669, bod 62; rozsudek Soudního dvora ze dne 3. prosince 2001, 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).

(40) Zdálo se, že výhoda je selektivní, neboť dotyčná půda byla pronajata jedinému podniku, a sice společnosti Tartu Agro AS. Zdá se, že byly naplněny i ostatní znaky uvedené v čl. 107 odst. 1 SFEU, tj. použití státních prostředků, narušení hospodářské soutěže a ovlivnění obchodu (43. až 45. bod odůvodnění a 65. až 67. bod odůvodnění rozhodnutí o zahájení řízení), zejména vzhledem k tomu, že společnost Tartu Agro AS působí v odvětví zemědělské prvovýroby, kde obvykle působí několik mikropodniků a malých a středních podniků, které jsou zranitelné z hlediska narušení hospodářské soutěže a ovlivnění obchodu. Kromě toho byla tato nájemní transakce výjimečná, pokud jde o velikost pronajaté plochy a dobu trvání nájemní smlouvy.

(41) Komise rovněž posoudila, zda lze opatření prohlásit za slučitelná s vnitřním trhem. Vzhledem k tomu, že státní podpora v podobě nepřiměřeně nízkého nájemného za pronájem pozemků představuje provozní podporu, neboť snižuje běžné provozní náklady příjemce, byla tato provozní podpora považována za zjevně neslučitelnou s vnitřním trhem, zejména podle čl. 107 odst. 3 písm. c) SFEU ([11]).

2.5. **Údaje o souladu nájemní smlouvy a jejího vymáhání s tržními podmínkami**

2.5.1. *Proces uzavření původní nájemní smlouvy.*

(42) Rozhodnutí o uzavření původní nájemní smlouvy se společností Tartu Agro AS bylo přijato na základě užšího nabídkového řízení. Estonské orgány nepředložily žádné podklady, které by prokazovaly, z jakého důvodu byla původní nájemní smlouva uzavřena na tak mimořádně dlouhou dobu a velkou plochu.

(43) Prvním krokem v rámci tohoto výběrového řízení bylo oficiální oznámení o zahájení nabídkového řízení. Nabídkové řízení bylo na žádost ministerstva dne 6. července 2000 vyhlášeno v Úředním věstníku (dále jen „úřední oznámení o zahájení nabídkového řízení“). V úředním oznámení o zahájení nabídkového řízení byla stanovena podmínka zachování činnosti společnosti Tartu Agro AS v oblasti zemědělské produkce (dále jen „podmínka zachování činnosti společnosti Tartu Agro AS v oblasti zemědělské produkce“). Lhůta pro podávání nabídek byla stanovena do 26. července 2000.

(44) V úředním oznámení se uvádí: „Ministerstvo zemědělství vyhlašuje nabídkové řízení s předchozím jednacím řízením (výběrové nabídkové řízení) na pronájem státních pozemků o celkové výměře 3 089,17 ha v obci Tähtvere v kraji Tartu. Z hlediska využití se jedná o tzv. výnosnou půdu a pronájem těchto pozemků je podmíněn tím, že společnost Tartu Agro AS zachová činnost v oblasti zemědělské produkce.“

(45) V úředním 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“) (63,91 EUR ([12])), iii) nabídku týkající se nájemného a iv) podnikatelský plán (dále jen „kritéria pro výběr“).

(46) Jak je uvedeno výše (43. bod odůvodnění), v úředním oznámení o zahájení nabídkového řízení byla stanovena podmínka týkající se zachování činnosti společnosti Tartu Agro AS v oblasti zemědělské produkce.

(47) Po provedení tohoto prvního kroku byl na základě kritérií pro výběr sestaven užší seznam předem vybraných uchazečů. Tito předběžně vybraní uchazeči pak mohli jednat o dalších podmínkách, jež mají být stanoveny v nájemní smlouvě (dále jen „užší jednací řízení“).

(48) Nabídku předložily dvě společnosti: Tartu Agro AS a Aiu Põllumajanduse OÜ.

([11]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 19. září 2000, C-156/98, Německo v. Komise, ECLI:EU:C:2000:467, bod 30; rozsudek Soudního dvora ze dne 9. června 2011, spojené věci C-71/09 P, C-73/09 P a C-76/09 P, Comitato „Venezia vuole vivere“ v. Komise, ECLI:EU:C:2011:368, bod 136, a rozsudek Soudu prvního stupně ze dne 8. června 1995, T-459/93, Siemens v. Komise, EU:T:1995:100, bod 48.

([12]) Od 1. ledna 2011 je Estonsko členem eurozóny. Pevný směnný kurz je 1 EUR = 15,6466 EEK (estonských korun). Oficiální měsíční účetní kurz Evropské komise pro kurz EUR/EEK činí od února 1999 15,6466.

(49) 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 ([13]) bylo rozhodnuto o zahájení jednání se společností Tartu Agro AS a o vyloučení druhého uchazeče, tj. společnosti Aiu Põllumajanduse OÜ, z jednacího řízení.

(50) Podle zápisu hodnotící komise předložila společnost Tartu Agro AS dokumenty požadované v oznámení o zahájení nabídkového řízení. Nabídka týkající se nájemného činila […] EEK (*) (přibližně […] EUR) ročně, resp. […] EEK/ha ([…] EUR/ha).

(51) Společnost Tartu Agro AS nabízela rovněž uhrazení pozemkové daně ve výši […] EEK (přibližně […] EUR) a uskutečnění investic ve výši až […] EEK (přibližně […] EUR) ročně. Společnost Tartu Agro AS nabídla uzavření nájemní smlouvy na dobu 10 až 25 let.

(52) Žádost podal i druhý uchazeč, tj. společnost Aiu Põllumajanduse OÜ. K žádosti však nebylo přiloženo rozhodnutí představenstva společnosti o účasti v nabídkovém řízení ani potvrzení o tom, že je společnost zapsána jako společnost 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.

(53) Z těchto důvodů bylo rozhodnuto společnost Aiu Põllumajanduse OÜ vyloučit a zahájit jednání s vítězným uchazečem, tj. společností Tartu Agro AS.

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

2.5.2. *Původní nájemní smlouva uzavřená dne 16. listopadu 2000*

(55) Původní nájemní smlouva byla uzavřena dne 16. listopadu 2000 na 25 let mezi ministerstvem a společností Tartu Agro AS.

(56) Během 25 let trvání smlouvy došlo k úpravě pronajatých pozemků a původně dohodnuté nájemné bylo znovu sjednáno a jednostranně zvýšeno (dále jen „nájemní transakce“).

(57) Původní nájemní smlouva na 3 061,93 ha v obci Tähtvere v kraji Tartu byla uzavřena na základě jednacího nabídkového řízení. Celková výměra pozemků ve výzvě k podávání nabídek ([14]) na pronájem činila 3 061,17 hektarů (ha).

(58) Vlastníkem pronajaté půdy je Estonsko.

(59) Podle původní nájemní smlouvy je předmětem nájmu využití pozemku k zemědělské produkci jako tzv. výnosné půdy a nájemce musí pozemek využívat obezřetně a zejména zajistit, aby byl trvale ziskový (výnosný).

(60) Roční nájemné za pronajatou plochu bylo dohodnuto v celkové výši 10 000 EEK (přibližně 639 EUR) za kalendářní rok. Nájemné se platilo dvakrát ročně. 50 % ročního nájemného bylo splatných ke dni 1. července a 50 % ke dni 1. prosince. První splátka podle původní nájemní smlouvy měla být uhrazena do 1. prosince 2000.

(61) Podle části původní nájemní smlouvy, která se týkala nájemného a daní, byl nájemce povinen hradit veškeré daně týkající se předmětu nájmu. Kromě toho si strany v rámci dalších smluvních práv a povinností nájemce sjednaly určité finanční závazky nájemce, jak je podrobně popsáno v 68. bodě odůvodnění

(62) Původní nájemní smlouva sice neobsahovala podmínku indexace ani jiná ustanovení, která by umožňovala automatické každoroční zvyšování nájemného bez dohody stran, existovala však ustanovení, která upravovala podmínky, za kterých lze původní nájemní smlouvu revidovat nebo vypovědět.

([13]) Zápis hodnotící komise ze dne 27. července 2000.

(*) *Důvěrné informace*.

([14]) Dne 3. července 2000 Výzva Ministerstva zemědělství k podávání nabídek a žádost č. 7-7-1/1582 ze dne 3. července 2000 ke zveřejnění Státním kancléřstvím.

(63) Za prvé, podle bodu 9.3 původní nájemní smlouvy podléhala nájemní smlouva včetně výše nájmu každoročnímu přezkumu ([15]).

(64) Za druhé, podle bodu 13 původní nájemní smlouvy mohou strany za určitých podmínek požádat o změnu nájemní smlouvy, aby se obnovil původní vztah mezi závazky jednotlivých stran.

(65) Nájemní smlouvu lze za určitých podmínek také vypovědět.

(66) Pokud jde o nájemné, v bodě 13.5 původní nájemní smlouvy se uvádí, že pokud nájemné převyšuje výnosy z běžné správy předmětného pronajatého pozemku nebo pokud se odchyluje o více než polovinu od přiměřeného nájemného ([16]) odpovídajícího smluvním závazkům obou stran, lze požadovat snížení nebo zvýšení nájemného o přiměřenou částku ([17]) od termínu úhrady nájemného, a to na základě žádosti o změnu výše nájemného. Nájemce nemůže požadovat změnu výše nájemného z důvodu změny hodnoty předmětu smlouvy v důsledku nájemcovy hospodářské činnosti.

(67) V původní nájemní smlouvě je navíc uvedeno, že její podmínky lze měnit pouze na základě písemné dohody stran, s výjimkou případů, kdy změna vyplývá ze smlouvy nebo z právních předpisů.

(68) Podle původní nájemní smlouvy musel nájemce rovněž hradit náklady na udržování půdy a zlepšování jejích vlastností (dále jen „finanční závazky“), včetně:

a) částky ve výši […] EEK ([…] EUR) představující investice na obnovu systémů zlepšování vlastností půdy za kalendářní rok (dále jen „závazek k investicím“ nebo „závazné investice“);

b) částky ve výši […] EEK ([…] EUR) představující náklady na udržování půdy a zvýšení její úrodnosti, které zahrnují:

1) náklady na ochranu rostlin (ve výši nejméně […] EEK ([…] EUR));

2) náklady na minerální hnojiva (ve výši nejméně […] EEK ([…] EUR));

3) náklady na organická hnojiva (ve výši nejméně […] EEK ([…] EUR));

4) náklady na vápnění půdy (ve výši nejméně […] EEK ([…] EUR));

5) náklady na ruční kontrolu ovsa hluchého (ve výši nejméně […] EEK ([…] EUR)) a

6) náklady na údržbu krajnic (ve výši nejméně […] EEK ([…] EUR)); (společně dále jen „závazek k úhradě nákladů na údržbu“).

(69) Podle původní nájemní smlouvy se zlepšení provedená společností Tartu Agro AS, která byla předem písemně dohodnuta s pronajímatelem (tedy nad rámec závazných investic), stanou majetkem pronajímatele a pronajímatel se zavazuje, že je na konci nájemní smlouvy odkoupí alespoň za jejich běžnou hodnotu (viz 133. bod odůvodnění).

2.5.3. *Prodej akcií společnosti Tartu Agro AS v roce 2001 a její fúze s kupujícím v roce 2002*

(70) V srpnu 2001 (po uzavření původní nájemní smlouvy dne 16. listopadu 2000) se stát rozhodl prodat své akcie ve společnosti Tartu Agro AS.

(71) Dne 2. října 2001 byla společnost Tartu Agro AS prodána společnosti OÜ Tartland ([18]) (dále jen „správní rozhodnutí o prodeji akcií společnosti Tartu Agro AS společnosti OÜ Tartland“) na základě výsledků užšího nabídkového řízení (dále jen „privatizace“).

(72) Nabídka společnosti OÜ Tartland byla vybrána, protože obsahovala vyšší závazek k investicím ve srovnání s uchazečem s nejvyšší nabídnutou kupní cenou.

([15]) Viz bod 9.3 nájemní smlouvy.

([16]) Podle bodu 16.3 nájemní smlouvy je východiskem pro výklad přiměřenosti způsob, jakým by v průměru jednaly stejné osoby za stejných okolností.

([17]) Tamtéž.

([18]) Vláda Estonské republiky, RTL 2001, 113, 1606, Potvrzení o nejlepší nabídce na koupi akcií společnosti Tartu Agro AS (*ASi Tartu Agro aktsiate ostupakkumise parimaks tunnistamine*) https://www.riigiteataja.ee/akt/86303?tegevus=salvesta-link. 8. ledna 2024.

(73) V listopadu 2001 byla uzavřena kupní smlouva týkající se akcií společnosti Tartu Agro AS (dále jen „kupní smlouva“). Z kupní smlouvy vyplývalo následující:

a) kupní cena akcií společnosti Tartu Agro činila […] EEK (přibližně […] EUR);

b) kupující byl povinen zachovat činnost v oblasti zemědělské produkce a organizovat činnost společnosti Tartu Agro AS tak, aby společnost Tartu Agro AS zachovala činnost v oblasti zemědělské produkce, a dále vykonávat následující činnosti: produkce osiva obilovin a travního osiva (provoz semenářského střediska), produkce mléka, produkce masa a jeho zpracování;

c) kupující byl povinen […] a

d) kupující byl povinen sám provádět – nebo řídit společnost Tartu Agro AS tak, aby prováděla – dlouhodobé kapitálové investice […] v souladu s roční skladbou investic podle odvětví uvedenou v kupní smlouvě, podle níž mělo být v letech 2001 až 2006 investováno 21 140 000 EEK (1 400 000 EUR) do rostlinné výroby, budov, pozemků a strojů.

(74) V návaznosti na výše uvedenou transakci s akciemi došlo dne 30. května 2002 ke sloučení společnosti OÜ Tartland se společností Tartu Agro AS, tj. nástupnickou společností se stala společnost Tartu Agro AS a společnost OÜ Tartland (dále jen „mateřská společnost“) zanikla (dále jen „fúze“).

2.5.4. *Změny nájemní smlouvy*

(75) Původní nájemní smlouva byla od roku 2004 několikrát změněna.

(76) Výše nájemného byla třikrát nově sjednána a upravena. Estonsko navíc v roce 2020 jednostranně zvýšilo nájemné, aby vyhovělo původnímu rozhodnutí (viz 15. bod odůvodnění).

(77) Konkrétně dne 14. ledna 2005 bylo nájemné zvýšeno na celkem […] EEK ([…] EUR) za kalendářní rok. Strany se dále dohodly, že výše nájemného může být změněna dohodou nebo na žádost jedné ze stran každé dva roky.

(78) Dne 21. března 2007 bylo nájemné zvýšeno na celkem […] EEK ([…] EUR) za kalendářní rok.

(79) Dne 12. května 2009 bylo roční nájemné zvýšeno na celkem […] EEK ([…] EUR) za rok 2009. Kromě toho byla společnost Tartu Agro AS povinna platit pozemkovou daň a investovat nejméně […] EEK ([…] EUR) za kalendářní rok do systémů zlepšování vlastností půdy.

(80) Strany se dohodly, že od roku 2010 bude nájemné změněno tak, aby zohledňovalo jednotnou platbu na plochu za předchozí rok ([19]) (viz 136. bod odůvodnění). Strany se dohodly, že nájemné by mělo činit přibližně jednu třetinu jednotné platby na plochu za předchozí rok, od čehož se odečtou závazky nájemce platit pozemkovou daň a investice do modernizace systémů zlepšování vlastností půdy.

(81) Dne 29. prosince 2020 ministerstvo jednostranně zvýšilo nájemné se zpětnou platností od 1. ledna 2020, aby vyhovělo původnímu rozhodnutí, v němž bylo konstatováno, že Estonsko poskytlo společnosti Tartu Agro AS státní podporu protiprávně (viz 15. bod odůvodnění) ([20]).

(82) V případě tohoto navýšení vycházelo ministerstvo z původního rozhodnutí (viz 13. až 15. bod odůvodnění). V tomto rozhodnutí Komise považovala za vhodnou referenční hodnotu tržních cen statistické údaje Estonského statistického úřadu. Od roku 2020 proto ministerstvo při jednostranném zvyšování nájemného vychází z údajů zveřejněných Estonským statistickým úřadem (viz 213. a 304. bod odůvodnění, jak bylo požadováno v původním rozhodnutí).

([19]) Jednotná platba na plochu je zjednodušená podpora příjmů ze strany EU pro zemědělce v Bulharsku, České republice, Estonsku, na Kypru, v Lotyšsku, Litvě, Maďarsku, Polsku, Rumunsku a na Slovensku, která umožnila vnitrostátním orgánům poskytovat přímou podporu zemědělcům bez jakékoli produkce, pokud zemědělci udržují svou půdu v dobrém zemědělském a environmentálním stavu a dodržují základní normy týkající se životního prostředí, bezpečnosti potravin, zdraví a dobrých životních podmínek zvířat.

([20]) Estonské orgány potvrdily dopisem ze dne 11. června 2021, že společnost Tartu Agro AS uhradila revidované nájemné za rok 2020, jak bylo požadováno v původním rozhodnutí.

(83) Přestože společnost Tartu Agro AS jednostranně zvýšené nájemné zaplatila, uvedla, že v závislosti na výsledku formálního vyšetřovacího řízení Komise může ministerstvu předložit žádost o vrácení rozdílu mezi výší smluvního nájemného a nájemného založeného na údajích zveřejněných Estonským statistickým úřadem. Jelikož představuje podstatnou změnu nájemní smlouvy, nespadá toto jednostranné zvýšení do oblasti působnosti rozhodnutí (viz 29. bod odůvodnění).

(84) Kromě toho byla nájemní smlouva devětkrát změněna na základě dohod mezi stranami, avšak tyto změny spočívaly pouze v mírných sníženích rozsahu pronajaté plochy a nevedly ke změně výše nájemného.

2.5.5. *Nájemné uhrazené společností Tartu Agro AS*

(85) Společnost Tartu Agro AS nezaplatila roční nájemné ve výši dohodnuté v nájemní smlouvě. Podle estonských orgánů jsou roční platby nájemného, které společnost Tartu Agro AS na základě nájemní smlouvy skutečně uhradila do roku 2019 (viz 29. bod odůvodnění), následující (viz Table 1):

Tabulka 1

Roční nájemné skutečně uhrazené společností Tartu Agro AS v letech 2000–2019

Rok	Nájemné (EUR/rok)	Rok	Nájemné (EUR/rok)
2000	(…)	**2011**	(…)
2001	(…)	**2012**	(…)
2002	(…)	**2013**	(…)
2003	(…)	**2014**	(…)
2004	(…)	**2015**	(…)
2005	(…)	**2016**	(…)
2006	(…)	**2017**	(…)
2007	(…)	**2018**	(…)
2008	(…)	**2019**	(…)
2009	(…)		
2010	(…)		

Zdroj: Estonské orgány

(86) Mezi stranami byly dohodnuty drobné změny týkající se pronajaté plochy s tím, že tato plocha byla v průběhu trvání nájemní smlouvy upravena, jak je uvedeno v následující tabulce (viz tabulka 2).

(87) Kromě toho je pouze část pronajatých pozemků zemědělskou půdou způsobilou pro podporu v rámci společné zemědělské politiky EU (dále jen „SZP“), jak je uvedeno v následující tabulce (viz Table 2).

Tabulka 2

Počet hektarů podle nájemní smlouvy a plocha způsobilá pro podporu v rámci SZP (ha)

Rok	Celková plocha	Způsobilost pro podporu v rámci SZP	Rok	Celková plocha	Způsobilost pro podporu v rámci SZP
2000	3 089,17	(…)	**2012**	3 061,93	(…)
2001	3 089,17	(…)	**2013**	3 061,93	(…)
2002	3 089,17	(…)	**2014**	3 061,93	(…)

Rok	Celková plocha	Způsobilost pro podporu v rámci SZP	Rok	Celková plocha	Způsobilost pro podporu v rámci SZP
2003	3 083,49	(…)	**2015**	3 058,49	(…)
2004	3 080,93	(…)	**2016**	3 055,13	(…)
2005	3 080,93	(…)	**2017**	3 054,83	(…)
2006	3 080,93	(…)	**2018**	3 028,05	(…)
2007	3 068,70	(…)	**2019**	3 011,21	(…)
2008	3 068,70	(…)			
2009	3 067,16	(…)			
2010	3 061,93	(…)			
2011	3 061,93	(…)			

Zdroj: Estonské orgány

(88) Roční nájemné skutečně uhrazené společností Tartu Agro AS a přepočtené na eura za hektar orné půdy za rok je uvedeno v následující tabulce (viz Table 3).

(89) Při přepočtu ročního nájemného skutečně uhrazeného společností Tartu Agro AS na hodnotu v EUR na hektar:

1) pro roky 2000–2003 vycházelo nájemné v eurech na hektar z počtu hektarů orné půdy podle zprávy společnosti Uus Maa (2 839,5 ha) (tabulka 2), odborného posouzení zaslaného estonskými orgány v roce 2016 (viz 39. a 119. bod odůvodnění) a

2) pro roky 2004–2019 vycházelo nájemné v eurech na hektar z počtu hektarů způsobilých pro podporu v rámci SZP, jak je uvedeno v tabulce výše (viz Table 2).

Tabulka 3

Roční nájemné skutečně uhrazené společností Tartu Agro AS v letech 2000–2019 (EUR/ha)

Rok	Roční nájemné uhrazené společností Tartu Agro AS (EUR/ha)	Rok	Roční nájemné uhrazené společností Tartu Agro AS (EUR/ha)
2000	(…)	**2012**	(…)
2001	(…)	**2013**	(…)
2002	(…)	**2014**	(…)
2003	(…)	**2015**	(…)
2004	(…)	**2016**	(…)
2005	(…)	**2017**	(…)
2006	(…)	**2018**	(…)
2007	(…)	**2019**	(…)
2008	(…)		
2009	(…)		
2010	(…)		
2011	(…)		

2.5.6. *Pozemková daň uhrazená společností Tartu Agro AS*

(90) V Estonsku jsou vlastníci pozemků povinni platit pozemkovou daň, jejíž výše závisí na zdanitelné hodnotě pozemku. V původní nájemní smlouvě se však strany dohodly, že společnost Tartu Agro AS převezme povinnost platit pozemkové daně sama. Podle estonských orgánů je výše pozemkové daně uhrazené společností Tartu Agro AS za roky, kdy byla uzavřena původní nájemní smlouva, a za roky, kdy byla nově sjednána nebo jednostranně upravena výše nájemného, následující (viz Table 4):

Tabulka 4

Pozemková daň uhrazená společností Tartu Agro AS (EUR/rok)

Rok	Pozemková daň (EUR/rok)
2000	(…)
2004	(…)
2005	(…)
2007	(…)
2009	(…)

Zdroj: Estonské orgány

2.5.7. *Investice do systémů zlepšování vlastností půdy uhrazené společností Tartu Agro AS*

(91) Dne 6. února 2023 estonské orgány poskytly dodatečné informace, pokud jde o závazek k investicím ve výši […] EEK ([…] EUR) za kalendářní rok na obnovu systémů zlepšování vlastností půdy, které nebyly k dispozici v době provádění posuzování, z něhož vycházelo původní rozhodnutí.

(92) Estonské orgány vysvětlily, že obnova systémů zlepšování vlastností půdy na státních pozemcích, na které se vztahuje nájemní smlouva, je zajišťována prostřednictvím dvou sdružení pro zlepšování vlastností půdy ([21]).

(93) Podle zákona o zlepšování vlastností půdy (*Maaparandusseadus*) je sdružení pro zlepšování vlastností půdy právnickou osobou soukromého práva. Jeho členy jsou vlastníci systémů zlepšování vlastností půdy a další subjekty, které mají z těchto činností prospěch.

(94) Pokud jde o tento případ, Estonsko a společnost Tartu Agro AS jsou členy dvou sdružení pro zlepšování vlastností půdy. Každé z těchto sdružení má přibližně 200 dalších členů. Estonsko je hlavním vlastníkem pozemků, za jejichž údržbu jsou tato dvě sdružení odpovědná.

(95) Estonské orgány dále vysvětlily, že sdružení pro zlepšování vlastností půdy získávají finanční prostředky potřebné na investice většinou od svých členů. Pokud však jde o pozemky, na které se vztahuje nájemní smlouva, hlavní část investic nebyla financována členy těchto sdružení, nýbrž z podpory, které byla sdružením pro zlepšování vlastností půdy poskytnuta z externích zdrojů.

(96) Estonské orgány vysvětlily, že od roku 2004 do roku 2019 získala sdružení pro zlepšování vlastností půdy na investice do systémů zlepšování vlastností půdy podporu v celkové výši 2 102 953,38 EUR z Evropského zemědělského orientačního a záručního fondu ([22]) (dále jen „EZOZF“) a Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova (dále jen „EZFRV“) (společně dále jen „fondy SZP“). Z této částky bylo 1 410 024 EUR použito na investice do systémů zlepšování vlastností půdy na pozemcích, na které se vztahuje nájemní smlouva.

([21]) Konkrétně se jedná o sdružení pro zlepšování vlastností půdy Rahinge, které bylo zaregistrováno dne 17. dubna 2003 (registrační číslo 80186585), a sdružení pro zlepšování vlastností půdy Jänese, které bylo zaregistrováno dne 27. července 2005 (registrační číslo 80224305).

([22]) Nařízením Rady (ES) č. 1290/2005 ze dne 21. června 2005 o financování společné zemědělské politiky (Úř. věst. L 209, 11.8.2005, s. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2005/1290/oj) byly zřízeny dva evropské zemědělské fondy, a to Evropský zemědělský záruční fond (dále jen „EZZF“) pro financování tržních opatření a Evropský zemědělský fond pro rozvoj venkova (dále jen „EZFRV“) pro financování programů rozvoje venkova.

(97) Kromě podpory z fondů SZP byly investice financovány i členy sdružení.

(98) Pokud jde o pozemky, na které se vztahuje nájemní smlouva, na základě dohody s estonskými orgány společnost Tartu Agro AS v letech 2004 až 2019 financovala a realizovala investice v celkové výši […] EUR.

(99) Estonské orgány vysvětlily, že investice financované a realizované společností Tartu Agro AS v letech 2004 až 2019 byly následující (viz Table 5):

Tabulka 5

Závazek k investicím skutečně financovaný společností Tartu Agro AS

Rok	Závazek k investicím financovaný společností Tartu Agro AS (EUR/rok)
2004	(…)
2005	(…)
2006	(…)
2007	(…)
2008	(…)
2009	(…)
2010	(…)
2011	(…)
2012	(…)
2013	(…)
2014	(…)
2015	(…)
2016	(…)
2017	(…)
2018	(…)
2019	(…)
Celkem	(…)

2.5.8. *Informace o trhu: Údaje o nájemném za pronájem pozemků*

(100) V tomto případě údaje o nájemném za pronájem pozemků zahrnují statistické údaje od:

1) Estonského statistického úřadu (oddíl 2.5.8.1, viz 304. bod odůvodnění) a

2) realizované nájemné za pronájem pozemků pronajatých pozemkovým úřadem (oddíl 2.5.8.2, viz 314. bod odůvodnění).

(101) Vzhledem k tomu, že pronájmy pozemků jsou závislé na podpoře ve formě jednotné platby na plochu, je vývoj týkající se tohoto druhu podpory relevantní pro předmětné posouzení.

(102) Kromě toho měla Komise k dispozici tři externí znalecké posudky (oddíly 2.5.8.3 až 2.5.8.5), a to:

1) zprávu společnosti Uus Maa (viz 309. až 311. bod odůvodnění);

2) zprávu společnosti Pindi Kinnisvara (viz 305. až 308. bod odůvodnění) a

3) zprávu společnosti Domus (viz 313. bod odůvodnění).

(103) Dne 6. února 2023 však estonské orgány výslovně stáhly zprávu společnosti Pindi Kinnisvara, tj. externí znalecký posudek uvedený ve 116. bodě odůvodnění, z důvodů vysvětlených ve 212. bodě odůvodnění. V průběhu vyšetřovacího řízení před vydáním původního rozhodnutí estonské orgány předložily zprávu společnosti Uus Maa, protože útvary Komise estonským orgánům sdělily, že zprávu společnosti Pindi Kinnisvara nelze považovat za nezávislou zprávu, protože si ji objednal nájemce.

(104) Přestože estonské orgány zprávu společnosti Pindi Kinnisvara stáhly, společnost Tartu Agro AS o tuto zprávu opírá svá tvrzení, a proto je stále součástí správního spisu.

(105) Ve zprávě společnosti Uus Maa a ve zprávě společnosti Domus jsou uvedeny odhady výše nájemného za stanovená časová období. Při odhadování výše tržního nájemného tyto zprávy vycházely z podrobného posouzení pronajatých pozemků. Naproti tomu zpráva společnosti Pindi Kinnisvara neobsahovala žádnou analýzu na úrovni jednotlivých pozemků (tj. parcel) a neposkytovala odhad tržního nájemného za stanovená časová období. Tyto externí znalecké posudky se navíc značně liší v tom, jak zohledňují finanční závazky uvedené v 61. a 68. bodě odůvodnění.

2.5.8.1. Tržní ceny nájemného. Údaje zveřejněné Estonským statistickým úřadem

(106) Dne 17. dubna 2019 a 6. února 2023 předložily estonské orgány statistické údaje Estonského statistického úřadu (dále jen „statistický úřad“) týkající se tržních cen nájemného za zemědělskou půdu. Tyto údaje jsou k dispozici ve veřejné databázi v tabulce nazvané PM59 ([23]).

(107) Zveřejněné údaje o nájemném podle roku, kraje a druhu zemědělské půdy jsou následující (viz Table 6 a Table 7):

Tabulka 6

Nájemné podle roku (Estonsko) a druhu zemědělské půdy (EUR/ha)

Estonsko	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Orná půda					43	50	55	54	60	62	
Trvalé travní porosty					30	38	38	40	47	50	
Zemědělská půda celkem	21	25	26	35	40	48	52	52	58	60	64

Zdroj: Statistický úřad

Tabulka 7

Nájemné podle roku (kraj Tartu) a druhu zemědělské půdy (EUR/ha)

Kraj Tartu	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Orná půda					52	58	65	61		77	
Trvalé travní porosty					39	44	45	62			
Zemědělská půda celkem					50	56	63	61		75	

Zdroj: Statistický úřad

([23]) Estonský statistický úřad: Statistická databáze, PM59: Ceny využívané zemědělské půdy a nájemné za hektar podle krajů https://andmed.stat.ee/en/stat/majandus__pellumajandus__pellumajanduse-majanduslik-arvepidamine/PM59, 8. ledna 2024.

(108) Dopisem ze dne 3. února 2023 estonské orgány uvedly, že statistický úřad zveřejňuje údaje o nájemném ze zemědělské půdy od roku 2009. Zdroj údajů, metody sběru dat a zveřejněné statistiky se rok od roku liší. Informace o orné půdě a trvalých travních porostech podle krajů byly zveřejněny za roky 2013–2018.

(109) Estonské orgány zejména vysvětlily, že do roku 2020 údaje zahrnovaly také pozemky pronajaté bezplatně a transakce mezi spřízněnými stranami, které nemusí nutně odrážet tržní cenu v souladu se standardní praxí (viz 213. a 304. bod odůvodnění).

2.5.8.2. Tržní ceny nájemného. Údaje o realizovaných transakcích pozemkového úřadu v oblasti pronájmu

(110) Dne 6. února 2023 estonské orgány předložily údaje o realizovaných transakcích pozemkového úřadu v oblasti pronájmu zemědělské půdy, které Komise neměla k dispozici v průběhu vyšetřovacího řízení před vydáním původního rozhodnutí.

(111) Pozemkový úřad je v Estonsku orgánem veřejné správy, který zajišťuje oceňování půdy, kontroluje, prodává státní půdu a pronajímá větší plochy půdy vhodné pro zemědělské využití nebo ornou půdu, která může být v budoucnu potřebná pro veřejné účely**. Průměrné realizované nájemné za zemědělskou půdu pronajatou v kraji Tartu – včetně půdy pronajaté společnosti Tartu Agro AS – pozemkovým úřadem na základě veřejné dražby v období 2005–2022 je následující** (viz Table 8):

Tabulka 8

Nájemné účtované pozemkovým úřadem (EUR/ha)

Rok	Počet dražeb v kraji Tartu	Počet dražeb ve všech krajích	Střední **nájemné** (EUR/ha) v kraji Tartu	Průměrná výše středního nájemného (EUR/ha) ve všech krajích
2005		9		34,60
2006	1	17	22	23,66
2007		36		36,92
2008		3		41,30
2009		15		52,90
2010	1	14	39,2	36,58
2011	1	14	59	55,88
2012	20	144	95,6	80,39
2013	17	174	218,6	122,31
2014	19	357	170	109,85
2015	18	386	181,2	107,63
2016	21	395	154	95,27
2017	23	428	136,5	88,00
2018	36	511	170,3	101,03
2019	62	517	168,6	115,13

Zdroj: Estonské orgány

(112) Pozemkový úřad obvykle uzavírá nájemní smlouvy na dobu určitou v délce pěti let. Pozemky se pronajímají nebo prodávají za nejvyšší cenu/částku nabízenou ve veřejných dražbách. Tyto dražby jsou přístupné všem zájemcům. Nabídky se podávají formou elektronické aukce.

(113) Zájemci, kteří nabídnou nejvyšší cenu, získají jak právo na pronájem pozemku, tak přednostní právo na další užívání pozemku po skončení pronájmu, a to buď na základě jeho koupě, nebo na základě jeho dalšího pronájmu s výhradou rozhodnutí státu (144. bod odůvodnění).

(114) Nájemci jsou povinni:

a) platit nájemné;

b) platit pozemkovou daň a

c) zavázat se k udržování pozemku v dobrém stavu.

(115) Kromě toho mohou být v případě písemné dohody s nájemcem na pronajatém pozemku provedeny i úpravy a zlepšení nad rámec běžné údržby a tyto investiční náklady budou následně započteny proti nájemnému.

2.5.8.3. Tržní ceny nájemného. Odhad na základě externího znaleckého posudku společnosti Pindi Kinnisvara

(116) Dne 3. října 2014 estonské orgány předložily zprávu ze dne 12. dubna 2013 o výsledku znaleckého posudku vypracovaného soukromou realitní společností AS Pindi Kinnisvara (dále jen „zpráva společnosti Pindi Kinnisvara“), kterou si objednala společnost Tartu Agro AS. Jak je však uvedeno ve 103. a 104. bodě odůvodnění, dne 6. února 2023 estonské orgány zprávu společnosti Pindi Kinnisvara výslovně stáhly (viz také 305. bod odůvodnění). Ocenění uvedené ve zprávě společnosti Pindi Kinnisvara mělo za cíl odpovědět na následující otázku: „*Jaká je čistá cena nájemného v eurech za hektar zemědělské půdy v atraktivní lokalitě v kraji Tartu, kde přibližně 90 % této půdy tvoří orná půda, s ohledem na povinnost nájemce provádět cílené investice do orné půdy (obnova systémů zlepšování vlastností půdy, ochrana rostlin, hnojení minerálními hnojivy, hnojení organickými hnojivy, vápnění, ochrana proti ovsu hluchému a údržba krajnic), které činí přibližně 104 EUR na hektar orné půdy ročně?*“.

(117) Zpráva společnosti Pindi Kinnisvara dochází k závěru, že čisté tržní nájemné za pozemky odpovídající ploše popsané v předmětné otázce se pohybuje mezi 20 a 30 EUR za hektar orné půdy ročně. Tato zpráva uvádí, že nájemní smlouvy obvykle neukládají povinnost provádět *ad hoc* investice podobné těm, které jsou uvedeny v žádosti, a dochází k závěru, že finanční závazky související s takovými investicemi ovlivňují výši čistého nájemného nepřímo úměrně výši smluvního závazku na jednotku plochy pronajatého pozemku.

(118) Dále tato zpráva na základě informací získaných z rozhovorů se zemědělci uvádí následující tržní ceny nájemného:

Tabulka 9

Nájemné podle zprávy společnosti Pindi Kinnisvara (EUR/ha)

Druh smlouvy:	Odhadované tržní nájemné za pronajaté pozemky podle zprávy Pindi Kinnisvara
Stávající smlouvy	30 až 50 EUR za hektar
Prodloužení platných smluv a nové smlouvy	50 až 100 EUR za hektar
Logisticky dobře zavedené a konkurenceschopné oblasti	Sazba nájemného je někdy vyšší než 100 EUR za hektar

Zdroj: Zpráva společnosti Pindi Kinnisvara ze dne 12. dubna 2013

2.5.8.4. Tržní cena nájemného. Odhad na základě externího znaleckého posudku společnosti Uus Maa

(119) Dne 1. února 2016 estonské orgány předložily zprávu ze dne 10. prosince 2015 o výsledku posouzení provedeného soukromou realitní společností Uus Maa Tartu büroo OÜ (dále jen „zpráva společnosti Uus Maa“). Tuto zprávu si objednaly estonské orgány, zatímco vypracování zprávy společnosti Pindi Kinnisvara zadala společnost Tartu Agro AS.

(120) Zpráva společnosti Uus Maa posuzovala pozemky, které jsou předmětem nájemní smlouvy. Zpráva podrobně popisuje vlastnosti jednotlivých pozemků (tj. parcel) včetně práv na výstavbu a využití a kvality půdy.

(121) Toto posouzení mělo dva cíle: nejprve posoudit tržní hodnotu nájemného za předmětný majetek v období 2000–2014, tedy nájemné, které by za tento majetek s největší pravděpodobností bylo možné získat na volném trhu, a za druhé posoudit, zda znění bodu 10.2 nájemní smlouvy týkající se finančních závazků z nájemní smlouvy (68. bod odůvodnění) odpovídalo běžné tržní praxi.

(122) Zpráva společnosti Uus Maa uvádí, že v prvních letech po roce 2000 byly nájemní smlouvy obvykle poměrně jednoduché a obecné, kdy upravovaly pouze výši nájemného a platební podmínky. Zpráva popisuje, že povinnosti týkající se zlepšování vlastností půdy a pravidelné údržby krajnic jsou povinnostmi nájemců, protože to jsou subjekty, které majetek užívají a mají z něj prospěch, ale konstatuje, že tyto povinnosti byly do nájemních smluv zahrnuty v obecné rovině, zatímco předmětná nájemní smlouva podrobně specifikuje, jak mají být roční náklady na údržbu použity. Zpráva dále uvádí, že výstavba nebo výměna systémů zlepšování vlastností půdy je investicí do majetku vlastníka, a pokud byla dohodnuta, jedná se o důležitý závazek vedle platby nájemného, který je zpravidla také ve smlouvách výslovně uveden.

(123) Zpráva společnosti Uus Maa dochází k závěru, že není obvyklé zahrnovat do nájemních smluv finanční závazky ve formě, která je měřitelná v penězích, a že předmětná nájemní smlouva nemá v žádném případě běžný charakter, pokud jde o její délku trvání a pronajímanou plochu v hektarech. Zpráva společnosti Uus Maa uznává, že především kvůli délce trvání nájemní smlouvy bylo důležité stanovit, že musí být zachováno zamýšlené využití pozemků i úrodnost půdy.

(124) Zpráva společnosti Uus Maa dále pojednává o tom, jak se vyvíjela celková situace v oblasti pronájmů, a následně o tom, jak byla zejména od roku 2005 do nájemních smluv přidávána povinnost platit pozemkovou daň a další poplatky související s pronájmem, převážně daň z příjmu, přičemž od roku 2010 byly do nájemních smluv v obecné rovině přidávány klauzule týkající se zamýšleného využití půdy a obezřetného agronomického chování tak, aby se každý nájemce rozhodl, jaké prostředky či zdroje využije a kolik do nich investuje, protože to přímo závisí na druhu pěstované plodiny a také na poloze a charakteru pronajímané půdy.

(125) Pokud jde o tržní nájemné, zpráva společnosti Uus Maa uvádí údaje o orné půdě v kraji Tartu (oddíl 7.1 zprávy) a informuje o vývoji nájemného za posledních 15 let u pozemků, na které se vztahuje předmětná nájemní smlouva (oddíl 8.2.2 zprávy). Zpráva poskytuje odhady pouze podle období ([24]), tj. 2000–2004 (před přistoupením Estonska k EU), 2005–2009 a 2010–2014 (viz Table 11 a Table 12).

(126) Pokud jde o období před přistoupením Estonska k EU, zpráva vysvětluje, že v době uzavření původní nájemní smlouvy (tj. v roce 2000) a před přistoupením Estonska k EU se nepředpokládal bezprostřední exponenciální nárůst rozsahu orné půdy a pronájmy nebyly příliš běžné. Ze zprávy vyplynulo, že:

a) nájemné za pronájem pozemků v kraji Tartu se vztahovalo pouze na kvalitní ornou půdu a jeho výše v roce 2000 činila 100 EEK za hektar (6,4 EUR/ha). Za rašeliniště, poldry a louky nebyly hrazeny žádné platby, protože pro ně neexistoval nájemní trh, a

b) nájemné za pozemky, kterých se týká předmětná nájemní smlouva, se v období 2000–2004 podle odhadů pohybovalo v rozmezí 6 až 10 EUR/ha.

([24]) Zpráva neuvádí odhad nájemného podle jednotlivých let, ale za období 2000–2004.

(127) Zpráva společnosti Uus Maa také konkrétně v souvislosti s lety 2001–2003 vysvětluje, že více nájemních smluv se začalo uzavírat teprve od roku 2001, kdy se stalo pravděpodobné přistoupení Estonska k EU. Zpráva konstatuje, že:

a) nájemné za ornou půdu v kraji Tartu se pohybovalo kolem 10 EUR/ha a

b) pokud jde o nájemné za pozemky, na které se vztahuje nájemní smlouva, zpráva neuvádí žádné konkrétní údaje, nicméně konstatuje (jak je uvedeno v 125. bodě odůvodnění), že v období 2000–2004 se nájemné podle odhadů pohybovalo v rozmezí 6 až 10 EUR/ha.

(128) Pokud jde o rok 2004, ze zprávy společnosti Uus Maa vyplývá, že:

a) nejnižší odhadované nájemné v kraji Tartu činilo 10 EUR/ha a

b) nájemné za pozemky, na které se vztahuje nájemní smlouva, nebylo pro konkrétní rok zjištěno, ale jak je vysvětleno ve 126. bodě odůvodnění, v období 2000–2004 se nájemné podle odhadů pohybovalo v rozmezí 6 až 10 EUR/ha.

(129) Pokud jde o období 2005–2009, ze zprávy společnosti Uus Maa vyplývá, že:

a) nájemné za ornou půdu v kraji Tartu se pohybovalo v rozmezí od 10 EUR/ha do 20 EUR/ha a

b) nájemné za pozemky, na které se vztahuje nájemní smlouva, se podle odhadů pohybovalo v rozmezí 10 až 20 EUR/ha.

Tabulka 10

Odhadovaná výše nájemného za pozemky, na které se vztahuje nájemní smlouva (EUR/ha)

	2000–2004	2005–2009	2010–2014
Pozemky	6–**10**	**10**–20	30–50

Tabulka 11

Odhadovaná výše nájemného za pozemky v kraji Tartu (EUR/ha)

	2000	2001–2003	2004	2005–2009	2010–2014
Pozemky	6,4	10	**10–20**	10–20	25–60

(130) Zpráva zdůrazňuje dopad možného přistoupení Estonska k EU na výši nájemného za pronájem půdy. Upozorňuje, že smlouvy o pronájmu půdy byly rovněž uzavírány na dva až tři roky, neboť se předpokládalo, že přistoupení k EU by mohlo ovlivnit trh s pronájmem půdy a výši nájemného.

(131) Zpráva společnosti Uus Maa shrnuje běžné tržní postupy týkající se pronajatých pozemků v letech 2000 až 2014 do tří časových období takto (viz Table 12):

Tabulka 12

Tržní postupy u pozemků, které jsou podkladem pro nájemní smlouvu, podle zprávy společnosti Uus Maa

	2000–2004	2005–2009	2010–2014
Pozemková daň	Hrazeno nájemcem	Hrazeno nájemcem	Hrazeno vlastníkem
Další smluvní povinnosti nájemce	Žádné	obnova systémů zlepšování vlastností půdy a čištění septiků – bez finančních aspektů	cílené využívání půdy v souladu s agrotechnickými požadavky
Změna nájemného v nájemních smlouvách	—	—	5 % roční nárůst

(132) Ve zprávě společnosti Uus Maa se uvádí, že existence předmětné nájemní smlouvy nemá vliv na výsledek zjištěný na základě stanoveného cíle ocenění. Zpráva společnosti Uus Maa uvádí, že s ohledem na polohu, velikost a stav nemovitosti lze její likviditu považovat za vysokou. Zpráva dále uvádí, že ocenění je středně přesné a skutečná výše nájemného se může lišit o ± 20 %.

(133) Pokud jde o vedlejší povinnosti a další smluvní práva a povinnosti nájemce, zpráva společnosti Uus Maa uvádí, že zlepšení provedená nájemcem a předem písemně dohodnutá s pronajímatelem se stávají majetkem pronajímatele, který se musí zavázat, že je po skončení nájemní smlouvy odkoupí za jejich obvyklou cenu (viz 69. bod odůvodnění).

(134) Zpráva společnosti Uus Maa dále obsahuje přehled o situaci na trhu v Estonsku a zejména pak na trhu se zemědělskou půdou v kraji Tartu.

(135) Pokud jde o údaje zveřejňované statistickým úřadem, zpráva společnosti Uus Maa uvádí, že od roku 2009 statistický úřad shromažďuje údaje o nájemném za zemědělskou půdu, ale že skutečné průměrné nájemné za ornou půdu bylo ve skutečnosti vyšší, než tyto statistiky uvádějí (viz 109. bod odůvodnění a viz 213. až 214. bod odůvodnění).

(136) Zpráva dále uvádí, že od zavedení jednotné platby na plochu byly sazby nájemného za ornou půdu přímo navázány na jednotkové sazby jednotné platby na plochu a byly od nich implicitně odvozeny (viz 80. bod odůvodnění). Zpráva uvádí následující jednotné platby na plochu (viz Table 13).

Tabulka 13

Podpora ve formě jednotné platby na plochu v Estonsku podle zprávy společnosti Uus Maa (EUR/ha)

Rok	Podpora ve formě jednotné platby na plochu (EUR/ha)	Rok	Podpora ve formě jednotné platby na plochu (EUR/ha)
2004	26,46	**2010**	80,90
2005	33,66	**2011**	91,10
2006	42,17	**2012**	100,48
2007	48,55	**2013**	109,20
2008	59,60	**2014**	114,09
2009	70,80		

2.5.8.5. Tržní ceny nájemného. Odhad na základě externího znaleckého posudku společnosti Domus Kinnisvara

(137) Dne 7. února 2023 estonské orgány předložily zprávu o výsledku znaleckého ocenění pozemků pronajatých společnosti Tartu Agro AS, které provedla soukromá realitní společnost Domus Kinnisvara (dále jen „zpráva společnosti Domus“).

(138) Zpráva společnosti Domus byla vyhotovena dne 14. března 2020 s tím, že datem ocenění ([25]) byl 18. únor 2020.

(139) Cílem ocenění bylo prezentovat výši nájemného a tržní hodnotu za účelem stanovení vyvolávací ceny pro dražbu pronájmu pozemků.

(140) Z cíle ocenění a ze zprávy společnosti Domus vyplývá, že předmětná nájemní smlouva (viz 55. bod odůvodnění), jejíž platnost končí 15. listopadu 2025, není v posouzení zohledněna.

(141) Zpráva společnosti Domus bez další analýzy konstatuje, že […].

([25]) Datum ocenění je datum, ke kterému je vykázán výsledek ocenění (výše nájemného).

(142) Zpráva společnosti Domus analyzovala výši nájemného za pozemky pronajaté zemědělcům v kraji Tartu v roce 2020.

(143) Komise uvádí, že období, které je předmětem tohoto šetření, končí dne 31. prosince 2019 (15. bod odůvodnění). Odhad výše nájemného za rok 2020 uvedený ve zprávě společnosti Domus proto není pro daný případ relevantní. V zájmu transparentnosti však Komise uvádí, že podle této zprávy činila celková plocha, na kterou byly uzavřeny nájemní smlouvy, 667,14 hektaru, přičemž medián roční ceny byl 140 EUR za ha a průměrné roční nájemné činilo 150 EUR za hektar. Průměrné nájemné bylo nižší v obci Peipsi a vyšší v Tartu. Zpráva společnosti Domus uvádí, že podle údajů pozemkového úřadu činil medián roční ceny státem pronajaté půdy v kraji Tartu v roce 2019 174 EUR za hektar a průměrná cena byla 186 EUR za hektar, zatímco u travních porostů činil medián ceny 59 EUR za hektar ročně a průměrná cena dosahovala 73 EUR za hektar.

(144) Zpráva společnosti Domus dochází k závěru, že vzhledem k tomu, že nájemné dosahované v dražbách organizovaných státem bývá vyšší než nájemné v soukromém sektoru, činí vyvolávací cena ve veřejné dražbě na základě průměrného ročního nájemného za půdu pronajímanou zemědělcům v kraji Tartu 150 EUR za hektar. Zpráva společnosti Domus odhaduje, že přesnost výsledku ocenění je ± 10 % jeho odhadované vyvolávací ceny.

2.5.9. *Kvalita půdy pronajaté společnosti Tartu Agro AS*

(145) Informace o kvalitě pronajaté půdy zahrnují:

1) zprávu společnosti Domus;

2) zprávu společnosti Uus Maa a

3) údaje pozemkového úřadu.

(146) Zpráva společnosti Pindi Kinnisvara (viz 104. a 305. až 308. bod odůvodnění) neposuzuje kvalitu půdy pronajaté společnosti Tartu Agro AS, a proto neposkytuje odpovídající informace o kvalitě pronajaté půdy. Uvádí však, že cílem posudku bylo ocenit zemědělskou půdu nacházející se v atraktivní lokalitě v kraji Tartu (116. bod odůvodnění).

(147) Dále se strany vyjádřily ke kvalitě pronajaté půdy.

2.5.9.1. Informace o kvalitě půdy na základě zprávy společnosti Uus Maa

(148) Pokud jde o kvalitu pronajaté půdy, zpráva společnosti Uus Maa podrobně analyzovala následujících 52 katastrálních jednotek, a to z hlediska kvality, využití půdy a umístění. Zpráva konstatuje, že z hlediska druhu půdy se převážná většina posuzovaných pozemků nachází na průměrně kvalitní obdělávané orné půdě, na základě půdní mapy pozemkového úřadu, a dále i na orné půdě dobré kvality s tím, že jednotlivé půdní jednotky se nachází na orné půdě typu travní porost (viz Table 14).

Tabulka 14

Využití pronajatých katastrálních jednotek (zpráva společnosti Uus Maa)

Oblast	Celková plocha (ha)	z toho orná půda (ha)	Počet katastrálních jednotek
Raudteepõllu	35,47	33,76	1
Tartu Agro AS ([26])	1 378,40	1 283,69	22
Biopõllu	29,03	28,31	1
Briti	5,18	4,48	1
Eerika	17,85	17,56	1
Eerike	10,55	10,54	1

([26])

Oblast	Celková plocha (ha)	z toho orná půda (ha)	Počet katastrálních jednotek
Eino	93,17	81,05	2
Haavakannu	12,47	12,18	2
Heinaseemne	2,56	2,34	1
Kandipõllu	141,80	123,70	1
Koolipõllu	38,30	37,80	1
Liivaaugu	26,60	19,50	1
Malle	5,00	4,86	1
Muide	16,72	16,33	1
č. 4495104	324,43	303,44	5
č. 4495304	4,20	4,17	2
Olevi	133,72	129,76	1
Oraspõllu	55,80	54,40	1
Pikapõllu	697,10	631,10	1
Põllu	3,69	3,50	1
Prosta	5,10	5,08	1
Saviaugu	9,80	9,50	1
Voore-Rähni	23,05	22,45	2
Celkem (ha)	**3 069,99**	**2 839,50**	**52**

(149) Celkem 22 % orné půdy bylo klasifikováno jako půda dobré kvality a 78 % jako půda průměrné kvality, jak je uvedeno na úrovni jednotlivých oblastí v následující tabulce (viz Table 15).

Tabulka 15

Kvalita pronajatých katastrálních jednotek (zpráva společnosti Uus Maa)

Oblast podle klasifikace kvality	Celková plocha (ha)	Z toho orná půda (ha)
Průměrná	**2 429,30**	**2 224,22**
Raudteepõllu	35,47	33,76
AS Tartu Agro	1 050,33	959,66
Eerika	17,85	17,56
Eino	93,17	81,05
Haavakannu	1,48	1,45
Kandipõllu	141,80	123,70
Liivaaugu	26,60	19,50
č. 4495104	185,94	181,98
č. 4495304	4,20	4,17
Olevi	133,72	129,76
Pikapõllu	697,10	631,10

Oblast podle klasifikace kvality	Celková plocha (ha)	Z toho orná půda (ha)
Põllu	3,69	3,50
Prosta	5,10	5,08
Saviaugu	9,80	9,50
Voore-Rähni	23,05	22,45
Dobrá	**640,69**	**615,28**
AS Tartu Agro	328,07	324,03
Biopõllu	29,03	28,31
Briti	5,18	4,48
Eerike	10,55	10,54
Haavakannu	10,99	10,73
Heinaseemne	2,56	2,34
Koolipõllu	38,30	37,80
Malle	5,00	4,86
Muide	16,72	16,33
č. 4495104	138,49	121,46
Oraspõllu	55,80	54,40
Celkový součet	**3 069,99**	**2 839,50**

(150) Zpráva společnosti Uus Maa uvádí, že vhodnost orné půdy se nejlépe určuje na základě bodového ohodnocení či bonity půdy, která je vyjádřena číselným ukazatelem na 100bodové stupnici.

(151) Zpráva společnosti Uus Maa konstatuje, že v případě půdy pronajaté společnosti Tartu Agro AS je tento ukazatel nad průměrem dosahovaným u úrodné půdy v Estonsku a v kraji Tartu.

(152) Podle této zprávy činí celková plocha zastavěné půdy, zalesněné půdy a půdy s nižší úrodností 5 %. Pokud jde druh půdy, převážná většina posuzovaných pozemků je tvořena ornou půdou průměrné kvality a dále ornou půdou dobré kvality.

(153) Pokud jde o souhrnnou kvalitu majetku, zpráva společnosti Uus Maa pracuje s třemi kategoriemi kvality: A, B a C, z nichž A je nejvyšší a C nejnižší, a vysvětluje, že při určování kategorie kvality se každý faktor hodnotí samostatně pomocí uvedené stupnice A až C a celkové hodnocení nemovitosti je výsledkem posouzení všech tří faktorů.

(154) Zpráva společnosti Uus Maa dochází k závěru, že kategorie kvality všech pozemkových jednotek v rámci oceňované nemovitosti je AA.

2.5.9.2. Informace o kvalitě půdy na základě zprávy společnosti Domus

(155) Zpráva společnosti Domus podrobně hodnotila pozemky o rozloze 1 373,91 ha, které byly pronajaty společnosti Tartu Agro AS. Zpráva společnosti Domus se podrobně zabývala charakteristikami těchto katastrálních jednotek, včetně kvality půdy a využití jednotlivých pozemků jako orné půdy, pastvin, lesa nebo jiných ploch.

(156) Zpráva společnosti Domus konstatuje, že souhrnná kvalita majetku na stupnici A, B a C činí B–, přičemž A znamená nejvyšší kvalitu a C nejnižší kvalitu.

(157) Zpráva poukazuje na čtyři pozitivní faktory (velký soubor polních bloků v jedné oblasti; orná půda je obdělávána a travní porosty udržovány; orná půda a travní porosty jsou způsobilé pro podporu v rámci SZP; katastrální jednotky převážně přiléhají k veřejné komunikaci) a jeden negativní faktor (některé katastrální jednotky mají nižší kvalitu půdy).

(158) Zpráva společnosti Domus využívala při stanovení prodejní hodnoty pozemků referenční transakce. Aby bylo možné porovnat referenční transakce s oceňovaným majetkem, byly podrobně analyzovány určité charakteristiky a referenční transakce byly odpovídajícím způsobem upraveny. Účelem úpravy bylo odhadnout, do jaké míry rozdíl v parametru oceňovaného majetku mění tržní hodnotu referenční transakce.

(159) Zpráva společnosti Domus uvádí v rámci svého posouzení následující charakteristiky: čas transakce, efekt rozsahu (velikost plochy), podíl orné půdy, kompaktnost, úrodnost půdy, stav orné půdy, zamýšlený účel, způsobilost pro podporu v rámci SZP, přístup.

2.5.9.3. Informace o kvalitě půdy na základě údajů pozemkového úřadu

(160) Dne 6. února 2023 předložilo ministerstvo pro záležitosti venkova Komisi dopisem ze dne 3. února 2023 údaje o klasifikaci kvality pozemků pronajatých společnosti AS Tartu Agro, pozemků v kraji Tartu a v Estonsku.

(161) Estonské orgány vysvětlily, že úrodnost zemědělské půdy závisí také na mnoha dalších významných faktorech, ale klasifikace půdy – jako hodnocení jejích dlouhodobých vlastností – je ukazatel, který je měřitelný.

(162) Z těchto údajů vyplývá, že vážený průměr klasifikace zemědělské půdy pronajaté pozemkovým úřadem je o něco lepší (44 bodů) než průměrná klasifikace v Estonsku (41 bodů) a že vážený průměr klasifikace zemědělské půdy pronajaté v kraji Tartu je 45 bodů.

(163) Pokud jde o zemědělskou půdu pronajatou společnosti Tartu Agro AS, vážený průměr klasifikace je 47 bodů s rozmezím od 32 do 62 bodů.

3. PŘIPOMÍNKY ESTONSKA A ZÚČASTNĚNÝCH STRAN PŘED VYDÁNÍM ROZSUDKU TRIBUNÁLU

3.1. Připomínky Estonska před vydáním rozsudku Tribunálu

(164) Postoj Estonska se změnil a argumenty předložené před vydáním rozsudku Tribunálu a po něm se výrazně lišily, zejména pokud jde o existenci podpory (viz 184. a 216. bod odůvodnění). Jelikož však Estonsko své dřívější argumenty formálně nestáhlo, Komise je uvádí ve stejném rozsahu.

(165) Před vydáním rozsudku Tribunálu Estonsko v souvislosti s nabídkovým řízením uvedlo, že v době uzavření nájemní smlouvy bylo během nabídkového řízení dodržováno vnitrostátní právo.

(166) 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 (52. a 53. bod odůvodnění).

(167) 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 byly nezbytné k tomu, aby si orgán, který nabídkové řízení uskutečňuje, mohl být jistý, že podnik skutečně existuje a že osoba předkládající nabídku byla oprávněna tento právní subjekt zastupovat.

(168) 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.

(169) Pokud jde o podnikatelský plán, estonské orgány vysvětlily, že v roce 2000 neexistovaly žádné zvláštní požadavky, ale že bylo běžné, že podnikatelský plán obsahoval části popisující podnikatelský záměr, zdroje, finanční prognózy (včetně analýzy nákladů a přínosů), posouzení rizik atd. Podnikatelský plán byl požadován za účelem posouzení vize uchazeče a jeho možností, pokud jde o využití zemědělské půdy, včetně skladování vnitrostátní rezervy osiva a množení odrůd osiva s vysokým výnosem v souladu s normami OECD na základě předložených finančních prognóz.

(170) Podle estonských orgánů obsahoval podnikatelský plán společnosti Tartu Agro AS informace potřebné pro přijetí rozhodnutí.

(171) Podnikatelský plán společnosti Aiu Põllumajanduse OÜ neobsahoval žádné vysvětlení ohledně způsobu realizace vize podniku. Zpráva hodnotící komise uvádí následující: *„Předložený podnikatelský plán nesplňuje požadavky; neobsahuje žádnou analýzu ani plánování. Nabízené nájemné činí 200 EEK/ha, ale není jasné, jak bude placení nájemného zajištěno.“* Estonské orgány proto konstatovaly, že neexistuje záruka, že by finanční situace, zkušenosti a kapacita společnosti Aiu Põllumajanduse OÜ umožnily hradit nabízené nájemné 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.

(172) Pokud jde o otázku, zda bylo nabídkové řízení bezpodmínečné, estonské orgány uvedly, že rozhodnutí uložit v rámci nabídkového řízení dodatečný požadavek (44. bod odůvodnění) vyžadující zachování činnosti společnosti Tartu Agro AS v oblasti zemědělské produkce nebylo podmíněné. Stanovení podmínky zachování činnosti společnosti Tartu Agro AS v oblasti zemědělské produkce v oznámení o zahájení nabídkového řízení se netýkalo činností společnosti Tartu Agro AS 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.

(173) 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.

(174) 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 Tartu Agro AS – Státnímu zemědělskému podniku v Tartu.

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

(176) Estonské orgány dále tvrdily, 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 % pronajatých pozemků nebylo vhodných pro zemědělskou produkci. Přesněji řečeno, celková rozloha 377,92 ha zahrnuje i) 42,4 ha lesní půdy; ii) 260,5 ha představovaly trvalé travní porosty, konkrétně záplavové území Emajõgi (přírodní travní porosty), a iii) 75,02 ha tvořily silnice, cesty a příkopy mezi katastrálními jednotkami. Silnice, cesty a příkopy se nacházely také uvnitř katastrálních jednotek, v nichž se zjišťovala celková plocha.

(177) 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 nichž jen osm 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.

(178) 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.

(179) Za čtvrté, estonské orgány tvrdily, že by se za příjmy ministerstva plynoucí z pronájmu měly pokládat finanční závazky.

(180) V tomto ohledu estonské orgány zdůraznily, že investice do systému zlepšování vlastností půdy nebyly věcí volby, nýbrž jsou uloženy nájemní smlouvou a právními předpisy. Podle § 16 odst. 1 zákona o zlepšování vlastností půdy (*Maaparandusseadus*) ([27]), který byl v té době v platnosti, byla obnova systému zlepšování vlastností půdy povinností vlastníka půdy, což byl v tomto případě stát. Podle nájemní smlouvy však měla společnost Tartu Agro AS rovněž povinnost udržovat základní části a příslušenství pronajatých pozemků ve stavu odpovídajícím řádnému hospodaření a v případě potřeby je nahradit. Estonské orgány v tomto ohledu tvrdily, že by bylo v zájmu každého soukromého investora působícího za jakýchkoli tržních podmínek přenést tyto povinnosti a toto riziko na nájemce.

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

(182) Pokud jde o výdaje na údržbu půdy a zvýšení její kvality, estonské orgány tvrdily, 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 Tartu Agro AS 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 Tartu Agro AS, a to navíc k nájemnému.

(183) Pokud jde o hrazení daní, podle § 3 a § 10 zákona o pozemkové dani ([28]) (*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 by byl pozemkovou daň povinen uhradit estonský stát.

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

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

(186) Estonské orgány se rovněž domnívaly, že rozhodnutí o uzavření původní nájemní smlouvy se společností Tartu Agro AS po dokončení nabídkového řízení nebylo selektivní, jelikož společnost Tartu Agro AS 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 nesouhlasily s hodnocením uvedeným v rozhodnutí o zahájení řízení, že opatření mohou narušit hospodářskou soutěž a ovlivnit obchod mezi členskými státy. Estonské orgány tvrdily, že možnost, že opatření naruší hospodářskou soutěž a ovlivní obchod mezi členskými státy, je pouze hypotetická a že Komise nevysvětlila dopad nájemní smlouvy ani to, jak konkrétně narušuje hospodářskou soutěž a ovlivňuje obchod. Nelze tedy vyloučit, že možnost, že nájemní smlouva naruší hospodářskou soutěž a ovlivní obchod mezi členskými státy, je pouze hypotetická.

([27]) Zákon o zlepšování vlastností půdy RT I 1994, 34, 534 https://www.riigiteataja.ee/akt/24638.
([28]) Zákon o pozemkové dani, RT I 1996, 41, 797.

3.2. **Připomínky společnosti Tartu Agro AS před vydáním rozsudku Tribunálu**

(187) Společnost Tartu Agro AS setrvala na svém stanovisku před i po vydání rozsudku Tribunálu a doplnila jej o další argumenty.

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

(189) 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 smlouvy.

(190) Pokud jde o otázku, zda bylo nabídkové řízení na pronájem pozemků bezpodmínečné, společnost Tartu Agro AS poukázala na skutečnost, že před privatizací v roce 2001 bylo důležité zajistit, aby společnost měla výrobní prostředky v podobě zemědělské půdy. V opačném případě by o akcie společnosti Tartu Agro AS 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 Tartu Agro AS. 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.

(191) Společnost Tartu Agro AS uvedla, že společnost byla pro estonskou vládu strategicky důležitá ([29]), jelikož byla ministerstvem určena jako semenářské středisko a jako zařízení pro odbornou přípravu a zkušebna.

(192) Společnost Tartu Agro AS uvedla, že strany nájemní smlouvy nemohou nájemní smlouvu jednostranně změnit nebo od ní odstoupit, a to ani v případě, že se tržní podmínky během doby platnosti nájemní smlouvy změní. Důvodem je estonské smluvní právo (§ 8 odst. 2 zákona o smluvních závazkových vztazích ([30])), podle něhož jsou smlouvy pro smluvní strany závazné. Strany nájemní smlouvy proto nemohou přizpůsobovat průběžně dlouhodobou smlouvu tržním podmínkám (viz 402. bod odůvodnění)).

(193) Společnost Tartu Agro AS rovněž tvrdila, že nájemné a další povinnosti nájemce 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 Tartu Agro AS tak stát učinil, aby zajistil dlouhodobé zvýšení hodnoty pozemků, což svědčí o tom, že jednal v souladu se zásadou investora v tržním hospodářství.

(194) Pokud jde o daně, podle § 8 odst. 1 zákona o pozemkové dani ([31]) by měl pozemkovou daň hradit vlastník pozemku, ledaže se vlastník a nájemce dohodnou jinak.

(195) Společnost Tartu Agro AS dále tvrdila, že značná část pronajatých pozemků nemohla být využívána k zemědělské produkci. Společnost Tartu Agro AS se v této souvislosti odvolávala na zprávu společnosti Uus Maa, podle níž pronajaté pozemky zahrnovaly pouze 2 833,60 ha orné půdy. Zbývající část pozemků sestávala ze 116,58 ha přírodních travních porostů, 44,06 ha lesa, 0,3 ha klidové oblasti a 76,33 ha ostatní půdy (například silnice a příkopy a inundační oblast). Dalších zhruba 283 ha orné půdy tvořily trvalé travní porosty, které nelze využívat pro zemědělskou produkci a za něž se společnosti Tartu Agro AS nevyplácela žádná zemědělská podpora, ale které bylo podle právních předpisů nutné zachovat jako trvalé travní porosty. Z tohoto důvodu bylo pro zamýšlený účel využito pouze 2 550,60 ha z 3 061,9 ha pronajatých pozemků, tj. 83,3 %. Zbývajících 16,7 % pronajatých pozemků nebylo pro zemědělskou produkci využíváno. Společnost Tartu Agro AS na základě toho tvrdí, že skutečný nájem na hektar je o 16,7 % vyšší než smluvní nájemné.

([29]) Estonské orgány tvrzení o strategickém významu společnosti Tartu Agro AS pro estonskou vládu nepotvrdily. Estonsko však potvrdilo význam zachování zemědělské produkce na pronajatých pozemcích (viz připomínky Estonska před vydáním rozsudku Tribunálu – oddíl 3.1). Povinnost zachovat činnost v oblasti zemědělské produkce byla rovněž stanovena v úředním oznámení o zahájení nabídkového řízení (viz 43. bod odůvodnění).

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

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

(196) Čisté nájemné stanovené v nájemní smlouvě se navíc během prvních 16 let trvání nájemní smlouvy zvýšilo více než […]násobně (z […] EUR/ha na […] EUR/ha), zatímco zpráva společnosti Uus Maa uvádí, že se tržní cena zvyšovala (desetkrát) pomaleji. Společnost Tartu Agro AS rovněž uvádí, že není správné srovnávat tuto smlouvu s nájemními smlouvami, které se týkají menší plochy a mají kratší dobu 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.

3.3. **Připomínky stěžovatele před vydáním rozsudku Tribunálu**

(197) Stěžovatel předložil informace pouze před vydáním rozsudku Tribunálu.

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

(199) Pokud jde o výdaje týkající se povinnosti udržovat půdu a zvyšovat její kvalitu, stěžovatel tvrdil, že ministerstvo uznalo, že neověřilo, zda společnost Tartu Agro AS plní tyto povinnosti uvedené ve 225. bodě odůvodnění. Stěžovatel měl obecně za to, že při posuzování výše nájemného by neměly být ostatní povinnosti zohledněny.

(200) Pokud jde o rozlohu pronajaté plochy, stěžovatel uvádí, že na základě údajů z geoportálu pozemkového úřadu činila v roce 2016 přesná velikost předmětu nájemní smlouvy 3 053,59 ha.

(201) Rozdíl oproti ploše uvedené v nájemní smlouvě vyplývá ze skutečnosti, že ministerstvo některé zaregistrované pozemky znovu rozparcelovalo a zaregistrovalo, přičemž tyto změny se však dosud v nájemní smlouvě neprojevily. Z této plochy představuje 2 831,55 ha čistě orná půda (92,73 %) a 1 033,00 ha obhospodařované přírodní travní porosty. Pouze jeden pozemek o rozloze 26,60 ha je přímo vyloučen ze zemědělského využití, neboť je skutečně z 90 % zalesněný. Stěžovatel uvedl, že ministerstvo vydalo společnosti Tartu Agro AS rovněž roční povolení k těžbě dřeva v rámci obhospodařování tohoto lesa.

(202) Pouze 3,02 % pronajatých pozemků 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 Tartu Agro AS 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.

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

(204) Podle stěžovatele plynuly společnosti Tartu Agro AS z dotyčných pozemků i další příjmy. Informace, které stěžovatel obdržel od ministerstva, ukazují, že v letech 2000–2015 byla společnosti Tartu Agro AS udělena povolení k těžbě přibližně 5 000 m^3 dřeva (březové, smrkové, borovicové, osikové a olšové dřevo).

(205) Údaje soukromého lesnického centra ([32]) (SA Erametsakeskus) prokazují, že tržní cena dřeva se v Estonsku v období 2004–2016 pohybovala v následujících rozmezích: u březové, borovicové a smrkové kulatiny mezi 58 EUR a 83 EUR za m^3, u osikové a olšové kulatiny mezi 29 EUR a 46 EUR za m^3 a u dřeva na otop mezi 16 EUR a 31 EUR za m^3. V té době prodávalo Státní centrum lesního hospodářství ([33]) dřevo z lesů za průměrnou cenu ve výši 42 až 46 EUR za m^3. Na základě těchto informací má stěžovatel za to, že společnost Tartu Agro AS obdržela v letech 2000 až 2016 příjmy ze dřeva v rozmezí od 210 000 EUR do 230 000 EUR.

([32]) http://www.eramets.ee/metsa-ja-puidumuuk/hinnainfo-2/
([33]) http://rmk.ee/organisatsioon/aastaaruanded.

(206) 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 ([34]).

(207) Stěžovatel dále upozornil na skutečnost, že v době konání nabídkového řízení byla společnost Tartu Agro AS právnickou osobou soukromého práva, která byla ve 100 % vlastnictví státu, a pronajaté pozemky jsou rovněž ve vlastnictví státu.

(208) Ministerstvo bylo určeno jako orgán odpovědný za nakládání s oběma těmito majetky, což znamená, že veškeré akcie společnosti Tartu Agro AS i pronajaté pozemky byly vykázány v rozvaze ministerstva. Ministerstvo proto v podstatě vedlo jednání v rámci nabídkového řízení samo se sebou.

(209) Stěžovatel dodal, že z podnikatelského plánu, který společnost Tartu Agro AS předložila v rámci nabídkového řízení, vyplývá, 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 Tartu Agro AS. Cílem nabídkového řízení bylo v zásadě uzavřít nájemní smlouvu s touto společností.

4. PŘIPOMÍNKY ESTONSKA A ZÚČASTNĚNÝCH STRAN PO VYDÁNÍ ROZSUDKU TRIBUNÁLU

4.1. Připomínky Estonska po vydání rozsudku Tribunálu

(210) V návaznosti na rozsudek Tribunálu ministerstvo vysvětlilo, že společnosti Tartu Agro AS předložilo návrhy na zvýšení nájemného, které nájemce neakceptoval. Ministerstvo dále vysvětlilo, že při výpočtu nájemného od roku 2023 navrhlo průměrnou regionální cenu. Ministerstvo se domnívá, že zvýšení nájemného je nezbytné, avšak podle bodu 13 nájemní smlouvy je možné nájemní smlouvu změnit ve velmi omezených případech.

(211) Estonské orgány vysvětlují, že ačkoli existují rozdíly mezi pozemky, na které se vztahuje nájemní smlouva, a pozemky pronajatými pozemkovým úřadem, pokud jde o velikost a dobu trvání nájemních smluv, estonské orgány se domnívají, že metoda použitá pozemkovým úřadem je srovnatelná s metodou uvedenou v bodě 84 podbodě ii) sdělení Komise o pojmu státní podpora podle čl. 107 odst. 1 SFEU ([35]).

(212) Dne 6. února 2023 estonské orgány stáhly zprávu společnosti Pindi Kinnisvara. Estonské orgány vysvětlily, že zpráva byla zadána zástupcem společnosti Tartu Agro AS a že z jejího obecného znění nelze vyvozovat závěry o referenčních cenách. Zpráva se odvolává na rozhovory, přičemž není známa její metodika ani vzorek, na jehož základě byly vyvozeny závěry, a ani období, kterého se zpráva týká.

(213) Pokud jde o údaje statistického úřadu, estonské orgány vysvětlily, že do roku 2020 zahrnovaly i pozemky, které byly pronajaty bezplatně nebo u nichž byla uzavřena dohoda, že bude placena pouze pozemková daň. Údaje zahrnují transakce mezi spřízněnými stranami, které nemusí nutně odrážet tržní cenu v souladu se standardní praxí. Zahrnují například situace, kdy si zemědělský podnik pronajímá půdu zdarma nebo za nižší než tržní cenu od zemědělce, který je fyzickou osobou, nebo jiných členů rodiny. Od roku 2021 byly z údajů vyloučeny také pronájmy pozemků, u nichž byla jako nájemné placena pouze pozemková daň.

(214) Kromě toho estonské orgány uvedly, že pokud jde o zemědělskou podporu na plochu, metoda statistického úřadu zahrnuje také údaje týkající se dvou samostatných postupů. V některých nájemních smlouvách bylo právo žádat o zemědělskou podporu na plochu převedeno na nájemce, zatímco v jiných případech může o podporu žádat vlastník půdy. Pokud má nájemce právo žádat o podporu na plochu, bývá dohodnuté nájemné nižší.

([34]) https://www.maaamet.ee/et/uudised/moodunud-aastal-solmitud-rendilepingute-aastatasu-kokku-402-572-eurot.
([35]) Úř. věst. C 262, 19.7.2016, s. 1.

(215) Estonské orgány dále vysvětlily, že nesouhlasí s tvrzením společnosti Tartu Agro AS (viz 195. bod odůvodnění), že by se měl brát v úvahu pouze podíl orné půdy. Ministerstvo konstatuje, že předmětem nájemní smlouvy jsou pozemky, nikoliv zemědělské parcely. Dále ministerstvo upozorňuje, že není důvodné uplatňovat podporu na plochu v rámci opatření SZP na nezemědělskou půdu a že podle čl. 4 odst. 3 písm. c) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2021/2115 se přirozené travní porosty považují za zemědělskou plochu ([36]). Ministerstvo se domnívá, že půda určená jako zemědělská plocha v rámci postupu poskytování podpory na plochu a plateb na plochu musí být považována za zemědělskou půdu.

(216) Ministerstvo dále uvádí, že:

a) pronajaté pozemky se nacházejí na logisticky výhodném místě podél města Tartu a jsou snadno dostupné;

b) nájemné v kraji Tartu je vyšší než průměrné nájemné za zemědělskou půdu v Estonsku;

c) zpráva společnosti Domus mimo jiné uvádí, že podmínky nájemní smlouvy neodpovídají tržním podmínkám, protože nájemné je výrazně nižší než tržní cena;

d) vzhledem k nadprůměrné bonitě pronajatých pozemků, jejich dobré dostupnosti a dalším faktorům, které vedou k vyšším sazbám nájemného v kraji Tartu, než je estonský průměr, se ministerstvo domnívá, že použití průměrného rozpětí pro nájemné, jak je stanoveno ve zprávě společnosti Uus Maa, není odůvodněné, a

e) tvrzení společnosti Tartu Agro AS, že od minimálního nájemného uvedeného ve zprávě společnosti Uus Maa by mělo být odečteno 20 %, je ve světle výše uvedených bodů neopodstatněné.

4.2. Připomínky společnosti Tartu Agro AS po vydání rozsudku Tribunálu

(217) Společnost Tartu Agro AS tvrdí, že nájemní smlouva byla uzavřena na základě soutěžního, transparentního, nediskriminačního a bezpodmínečného nabídkového řízení v souladu s právními předpisy platnými v době podpisu. Lze také říci, že nájemní smlouva byla uzavřena v rámci příprav na privatizaci s cílem maximalizovat příjem z prodeje akcií společnosti Tartu Agro AS nebo poskytnout společnosti Tartu Agro AS kompenzaci za veřejné služby.

(218) Společnost Tartu Agro AS tvrdí, že v roce 2000 neobdržela od estonské vlády protiprávní státní podporu, neboť se domnívá, že v rámci nájemní smlouvy nezískala žádnou hospodářskou výhodu. Společnost Tartu Agro AS podpůrně tvrdí, že prodejem akcií společnosti Tartu Agro a fúzí byla odstraněna jakákoli hospodářská výhoda spojená s nájemní smlouvou.

(219) Společnost Tartu Agro AS dále tvrdí, že případná státní podpora je vyňata a je slučitelná s vnitřním trhem.

(220) Společnost Tartu Agro AS konečně tvrdí, že případné navrácení podpory by bylo v rozporu se zásadami legitimního očekávání a právní jistoty nebo vyloučeno buď z důvodu doby mezi prvním opatřením Komise a konečným rozhodnutím, nebo z důvodu článku 17 nařízení (EU) 2015/1589, kterým se stanoví prováděcí pravidla k článku 108 SFEU.

(221) Společnost Tartu Agro AS tvrdí, že nájemní smlouva v žádném okamžiku neposkytovala hospodářskou výhodu, a to z následujících důvodů:

a) v roce 2000 nebylo Estonsko členským státem EU, nebyla zde poskytována žádná zemědělská podpora a hodnota a ceny pronájmu zemědělské půdy byly nízké;

([36]) Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2021/2115 ze dne 2. prosince 2021, kterým se stanoví pravidla podpory pro strategické plány, jež mají být vypracovány členskými státy v rámci společné zemědělské politiky (strategické plány SZP) a financovány Evropským zemědělským záručním fondem (EZZF) a Evropským zemědělským fondem pro rozvoj venkova (EZFRV), a kterým se zrušují nařízení (EU) č. 1305/2013 a (EU) č. 1307/2013 (Úř. věst. L 435, 6.12.2021, s. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2021/2115/oj).

b) pronajaté pozemky si vyžadovaly investice do systémů zlepšování vlastností půdy a byly nutné značné investice na výměnu znehodnocených a rozbitých drenáží, proto společnost Tartu Agro AS tvrdí, že do systémů zlepšování vlastností půdy investovala v průměru […] EUR ročně;

c) Estonsko nebylo připraveno do systémů zlepšování vlastností půdy investovat, a proto předmětné pozemky pronajalo na dobu 25 let;

d) investice do systémů zlepšování vlastností půdy přinášejí prospěch vlastníkovi pozemků;

e) nájemní smlouva vyžadovala, aby nájemce provedl investice uvedené v 68. bodě odůvodnění písm. a), které by měly být považovány za součást nájemného;

f) nájemní smlouva obsahovala závazek nájemce hradit určité roční náklady, uvedené v bodě 68 písm. b) odůvodnění, které by měly být považovány za součást nájemného, a

g) vzhledem ke smluvnímu závazku k investicím, ročním nákladům a dalším investicím nezlepšila nájemní smlouva finanční situaci společnosti Tartu Agro AS.

(222) Pokud jde o tržní cenu nájemného, společnost Tartu Agro AS konstatuje, že:

a) zpráva společnosti Uus Maa uvádí, že v roce 2000 byla hodnota půdy nízká a nepředpokládalo se budoucí přistoupení Estonska k EU; pronajatá plocha se nachází v oblastech, kde systémy zlepšování vlastností půdy vyžadují průběžnou údržbu;

b) zpráva společnosti Uus Maa uvádí, že nájemní smlouva není v žádném případě standardní, pokud jde o její dobu trvání a počet hektarů;

c) zpráva společnosti AS Pindi Kinnisvara uvádí, že nájemní smlouvy v oblasti zemědělství obvykle neukládají nájemci povinnost cílených investic;

d) zpráva společnosti Uus Maa neposkytuje věrohodný odhad tržní ceny, protože uvádí, že skutečné tržní nájemné se může lišit o ± 20 %;

e) tržní údaje statistického úřadu a pozemkového úřadu nezohledňují velikost pozemků, jejich úrodnost a hodnotu, ani náklady/investice zahrnuté v nájemném;

f) finanční dopad smluvních závazků ke zlepšení úrodnosti půdy stanovených v nájemní smlouvě byl výrazně vyšší než tehdejší estonský průměr;

g) nájemní smlouva zavazovala společnost Tartu Agro AS k investicím a nákladům minimálně ve výši uvedené v 68. bodě odůvodnění;

h) není správné srovnávat nájemní smlouvu s nájemními smlouvami, které se týkají menší plochy a mají kratší dobu trvání, jelikož důvody nájemce a pronajímatele pro jejich uzavření, a tudíž i rovnováha smluvních závazků v těchto smlouvách, se od závazků stanovených v předmětné nájemní smlouvě významně liší;

i) využití pronajatých pozemků bylo omezeno na zemědělské účely.

(223) Pokud jde o nájemné, společnost Tartu Agro AS tvrdí, že by do plateb nájemného, které hradí, měly být zahrnuty následující položky:

a) sjednané nájemné, které bylo zvýšeno;

b) závazek k ročním investicím do systémů zlepšování vlastností půdy;

c) závazek k ročním nákladům spojeným s údržbou půdy a zlepšováním její úrodnosti;

d) skutečné investice do systémů zlepšování vlastností půdy, které přesáhly částky uvedené v nájemní smlouvě, a

e) daně související s pronajatými pozemky.

(224) Povinnost investovat alespoň […] EEK ([…] EUR) ročně do obnovy systémů zlepšování vlastností půdy byla nájemci uložena v době, kdy tyto povinnosti nebyly běžné, jak je patrné ze zprávy 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.

(225) Pokud jde o výdaje nájemce na údržbu půdy a zvýšení její kvality, společnost Tartu Agro AS 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. Pro společnost Tartu Agro AS znamenaly tyto povinnosti výdaje ve výši […] EEK ([…] EUR) ročně.

(226) Pokud jde o privatizaci společnosti Tartu Agro AS a fúzi, společnost Tartu Agro AS tvrdí, že:

a) estonské orgány se snažily maximalizovat zisk tím, že uspořádaly nabídkové řízení na pronájem pozemků ve formě výběrového nabídkového řízení, aby zajistily, že společnost Tartu Agro AS bude pokračovat ve svých činnostech v oblasti zemědělské produkce a zachová si svou hodnotu, která závisela na její schopnosti využívat pronajaté pozemky;

b) možnost společnosti Tartu Agro AS využívat pronajaté pozemky byla předpokladem pro její obchodní činnost a hodnotu;

c) v době privatizace a fúze byla hodnota společnosti Tartu Agro AS založena na hodnotě nájemní smlouvy;

d) jakákoli neobvyklá hospodářská výhoda vyplývající z nájemní smlouvy zvyšovala prodejní cenu společnosti Tartu Agro AS.

(227) Společnost Tartu Agro AS proto tvrdí, že:

a) Estonsko jednalo jako soukromý investor, neboť se snažilo maximalizovat zisk tím, že pronajalo pozemky za nižší než tržní cenu svému subjektu a následně prodalo akcie tohoto subjektu, a

b) nákupem akcií společnosti Tartu Agro AS a její následnou fúzí byla odstraněna jakákoli hospodářská výhoda plynoucí z nájemní smlouvy, která byla zahrnuta do ceny zaplacené společností OÜ Tartland za nákup společnosti Tartu Agro AS, a společnost Tartu Agro AS by proto výhodu plynoucí z nájemní smlouvy estonskému státu vrátila.

(228) Společnost Tartu Agro AS dále tvrdí, že případná státní podpora by byla vyňata a byla by slučitelná s vnitřním trhem nebo by představovala podporu *de minimis*, a to zejména vzhledem k hospodářské situaci, v níž byla nájemní smlouva uzavřena, a vzhledem k tomu, že společnost Tartu Agro AS působila jako subjekt zabývající se množením osiv v souladu s požadavky OECD a jako vzdělávací a zkušební základna Estonské univerzity věd o živé přírodě.

(229) Společnost Tartu Agro AS vysvětluje, že je 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 Tartu Agro AS byla zahrnuta do systému OECD pro pěstování osiva. Společnost Tartu Agro AS tudíž hrála významnou úlohu jako semenářské středisko, jelikož zajišťovala množení certifikovaných osiv a uchovávání vnitrostátní rezervy osiva.

(230) Společnost Tartu Agro AS 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 Tartu Agro AS je proto pro estonskou vládu důležitá při plnění vzdělávacích cílů.

(231) Společnost Tartu Agro AS navíc považuje statistiky pozemkového úřadu za nevhodné pro srovnání s předmětnými pronajatými pozemky. Tyto statistiky jsou zobecněné a neberou v úvahu specifické vlastnosti dané půdy. Nájemné za ornou půdu i kvalita půdy závisí také na faktorech, které nebyly do analýzy zahrnuty. Podle společnosti Tartu Agro AS pozemkový úřad neposkytuje informace o kvalitě pronajaté půdy, místo toho pouze uvádí vážený průměr kvality pronajaté zemědělské půdy, aniž by uvedl příslušné období. Nájemní smlouvy pozemkového úřadu navíc nejsou obsahově srovnatelné s předmětnou smlouvou, protože obecně neobsahují další povinnosti nájemců, jako jsou ty, které jsou stanoveny v předmětné smlouvě.

(232) Společnost Tartu Agro AS dále tvrdí, že zpráva společnosti Domus nezohledňuje povahu pozemků, které jsou podkladem pro nájemní smlouvu. Ocenění uvedené ve zprávě je určeno výhradně pro stanovení vyvolávací ceny pro dražbu nebo prodej/pronájem a není vhodné pro použití v řízení o státní podpoře. Zpráva se nepokouší provést *ex post* posouzení tržní ceny předmětného pronájmu po dobu trvání smlouvy. Kromě toho je jedním ze zdrojů ocenění, o které se zpráva opírá, databáze transakcí pozemkového úřadu, které nejsou srovnatelné s předmětnými pronajatými pozemky.

5. POSOUZENÍ OPATŘENÍ

5.1. Relevantní časové body a období pro posouzení existence státní podpory

(233) Vzhledem k tomu, že nájemní smlouva byla uzavřena před přistoupením Estonska k Evropské unii (16. listopadu 2000) na dobu 25 let a byla několikrát změněna, je třeba nejprve určit relevantní časové body, tj. kdy a na jaká období byla státní podpora poskytnuta.

(234) Kontrola státní podpory a právní rámec EU pro státní podporu se pro Estonsko staly závaznými 1. května 2004, kdy Estonsko přistoupilo k Evropské unii (dále jen „přistoupení k EU“). Původní nájemní smlouva byla uzavřena a její provádění bylo zahájeno před přistoupením Estonska k Evropské unii, ale vzhledem k době jejího trvání je ve znění pozdějších změn od té doby stále platná (55. bod odůvodnění). Změny původní nájemní smlouvy byly dohodnuty po přistoupení k EU a nájemní smlouva má stále platnost do roku 2025.

(235) Pokud jde o tvrzení společnosti Tartu Agro AS uvedená v 228. až 230. bodě odůvodnění, Komise uznává, že před přistoupením Estonska k EU existovalo v Estonsku málo nájemních smluv na ornou půdu a že společnost Tartu Agro AS měla původně za cíl (namísto maximalizace zisku) pěstování osiva a provádění výzkumu (30. bod odůvodnění) a že původní nájemní smlouva a kupní smlouva obsahovaly podmínky, jejichž cílem bylo zajistit zachování zemědělských činností a kvalitu pronajaté půdy (44. bod odůvodnění). Komise však poznamenává, že otázka, zda byla původní nájemní smlouva slučitelná s vnitřním trhem ke dni jejího uzavření nebo k jakémukoli jinému datu před přistoupením Estonska k Evropské unii, nespadá do oblasti působnosti tohoto řízení, neboť jak je uvedeno v 234. bodě odůvodnění, pravidla státní podpory se v Estonsku uplatňují až od jeho přistoupení k Evropské unii ([37]). Z toho vyplývá, že existence údajné výhody musí být založena na znění smlouvy ke dni přistoupení Estonska k Evropské unii.

(236) Pokud jde o časové body, kdy byla údajná podpora společnosti Tartu Agro AS poskytnuta, Komise poznamenává, že ačkoli byla původní nájemní smlouva uzavřena v roce 2000, její podmínky byly od roku 2004 několikrát změněny (28. bod odůvodnění písm. b), 75. až 82. bod odůvodnění). Podle původní nájemní smlouvy navíc výše nájemného podléhala jednou ročně přezkumu a nájemní smlouva umožňovala za určitých podmínek nájemné zvýšit. Původní nájemní smlouva obsahovala zejména možnost její změny, pokud změna vyplývá z právních předpisů (62. a 64. bod odůvodnění). Proto platby nájemného uhrazené od roku 2004 nepředstavují výhradně vymáhání práv na základě původní nájemní smlouvy.

(237) Z toho vyplývá, že podpora byla poskytnuta pokaždé, když se Estonsko odchýlilo od běžného tržního chování, což se stalo v době uzavření původní nájemní smlouvy v roce 2000 a jejího nezměněného stavu v době přistoupení Estonska k Evropské unii v roce 2004, ale také v době, kdy byla nově sjednána výše nájemného.

(238) Přesněji řečeno, po přistoupení k EU byla podpora poskytnuta v následujících termínech:

1) dne 14. ledna 2005 (77. bod odůvodnění);

2) dne 21. března 2007 (78. bod odůvodnění);

3) dne 12. května 2009, kdy bylo další zvýšení nájemného doprovázeno zavedením dalších povinností pro společnost Tartu Agro AS (79. bod odůvodnění).

(239) A konečně v návaznosti na přijetí původního rozhodnutí, v němž bylo konstatováno, že Estonsko protiprávně poskytlo společnosti Tartu Agro AS státní podporu v rozporu s čl. 108 odst. 3 SFEU, muselo Estonsko opatření ukončit (viz 15. bod odůvodnění). V důsledku toho Estonsko dne 29. prosince 2020 změnilo podmínky nájemní smlouvy (viz 81. až 82. bod odůvodnění) jednostranným zvýšením nájemného se zpětnou platností. Od roku 2020 se tedy za podmínky pronájmu nepovažují podmínky sjednané smluvními stranami, ale podmínky vyplývající z provedení původního rozhodnutí. Nájemní smlouva ve znění, v němž byla upravena tak, aby byla v souladu s původním rozhodnutím, nespadá do oblasti působnosti tohoto rozhodnutí (viz 29. bod odůvodnění).

([37]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 1. října 2015, C-357/14 P, Electrabel SA a Dunamenti Erőmű Zrt v. Evropská komise, ECLI:EU:C:2015:642, body 65–67.

(240) Komise dospěla k závěru, že období, na které se vztahuje toto rozhodnutí, trvá od okamžiku přistoupení Estonska k Evropské unii (1. května 2004) do 31. prosince 2019.

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

(241) 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*“.

(242) Aby se opatření považovalo za státní podporu ve smyslu uvedeného ustanovení, je tedy nutné, aby byly splněny tyto kumulativní podmínky: i) opatření musí být přičitatelné státu a financováno ze státních prostředků; ii) musí zvýhodňovat určité podniky; iii) tato výhoda musí být selektivní a iv) opatření musí narušovat nebo může narušit hospodářskou soutěž a ovlivňovat obchod mezi členskými státy.

5.2.1. *Státní prostředky a přičitatelnost státu*

(243) 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 (58. bod odůvodnění) a pronajímá je ministerstvo (32. bod odůvodnění). Zveřejnění úředního oznámení o zahájení nabídkového řízení za účelem pronájmu pozemků (43. bod odůvodnění) se uskutečnilo na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci. Následné uzavření původní smlouvy, její změna a výkon práv státu vyplývajících z této smlouvy jsou rovněž založeny na jednání osob nebo orgánů oprávněných jednat jménem státu. Opatření jsou tedy přičitatelná státu a byla financována ze státních prostředků, neboť jakékoli údajné nájemné sjednané pod úrovní tržních cen představuje převod státních prostředků ve formě ušlých příjmů ([38]), ([39]).

5.2.2. *Podnik*

(244) Aby opatření představovala 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.

(245) Skutečnost, že společnost Tartu Agro AS byla v okamžiku úředního oznámení o zahájení nabídkového řízení dne 6. července 2000 (43. a 48. bod odůvodnění) státní akciovou společností, není podstatná, neboť právní řád Unie je neutrální, pokud jde o systém vlastnictví.

(246) Hospodářské činnosti jsou činnosti spočívající v nabízení zboží nebo služeb na trhu. Příjemcem opatření je společnost Tartu Agro AS, která vyrábí a prodává zemědělské produkty (27. bod odůvodnění). Jedná se tedy o podnik ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU. Na povahu příjemce jakožto podniku neměla vliv privatizace (70. bod odůvodnění) ani následná fúze (74. bod odůvodnění), protože i poté příjemce pokračoval ve stejné hospodářské činnosti. Povahu společnosti Tartu Agro AS jakožto podniku nezpochybňuje ani skutečnost, že působí jako semenářské středisko pro estonskou vládu a jako zařízení pro odbornou přípravu a zkušebna pro ministerstvo i Estonskou univerzitu věd o živé přírodě (228. a 229. bod odůvodnění). Ačkoli působení jako vládní semenářské středisko a jako zařízení pro odbornou přípravu a zkušebna pro univerzitu lze za určitých okolností považovat za nehospodářské činnosti, přesto pokud je pozemek pronajat subjektu, který vykonává jak hospodářské, tak údajně nehospodářské činnosti, výhoda z podstaty věci prospívá oběma typům činností. Není totiž možné zajistit, aby části pronajatých pozemků byly využívány výhradně k hospodářským nebo nehospodářským účelům, a i kdyby to možné bylo, nevyloučilo by to riziko křížového subvencování. Hlavní činností společnosti Tartu Agro AS je nepochybně hospodářská činnost týkající se výroby zemědělských produktů a jejich uvádění na trh (27. a 284. bod odůvodnění). Příjemce opatření, společnost Tartu Agro AS, byl proto po celé období šetření podnikem.

([38]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 16. května 2000, C-83/98 P, Francouzská republika v. Ladbroke Racing Ltd a Komise, ECLI:EU:C:2000:248, bod 50.

([39]) Viz také rozsudek Tribunálu ze dne 28. října 2015, T-253/12, Hammar Nordic Plugg AB v. Evropská komise, EU:T:2015:81, bod 112.

5.2.3. *Pojem výhoda*

(247) Výhodou ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU je jakákoli hospodářská výhoda, kterou by podnik nemohl získat za běžných tržních podmínek ([40]), tj. bez zásahu státu ([41]). Aby opatření představovalo podporu, musí poskytovat příjemci výhody, které jej osvobozují od nákladů, jež by příjemce za normálních okolností nesl. Pojem „výhoda" ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU zahrnuje nejen pozitivní plnění, jako jsou dotace, ale rovněž různé formy opatření, která snižují náklady, jež obvykle zatěžují rozpočet podniku, který je jejich příjemcem ([42]).

(248) Za státní podporu se považují opatření, která mohou v jakékoli formě přímo nebo nepřímo zvýhodňovat určité podniky nebo která lze považovat za hospodářskou výhodu, kterou by přijímající podnik nezískal za běžných tržních podmínek ([43]). Zvýhodnění existuje vždy, když se v důsledku státního zásahu za podmínek, jež se liší od běžných tržních podmínek, zlepší finanční situace podniku. To lze posoudit porovnáním finanční situace podniku po přijetí opatření s finanční situací v případě, že by opatření nebylo přijato ([44]).

(249) Poskytnutí majetku nebo služeb za zvýhodněných podmínek může představovat státní podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU ([45]). Tato koncepce se použije i v případě, kdy orgány veřejné moci pronajímají majetek za ceny nižší než tržní, přičemž nájemce může získat hospodářskou výhodu. Pronájem pozemku za údajně zvýhodněnou cenu je srovnatelný s prodejem pozemku orgánem veřejné moci podniku ([46]). V tomto případě je třeba ověřit, zda cena zaplacená předpokládaným příjemcem podpory odpovídá ceně, kterou by za běžných tržních podmínek nezískal. V této souvislosti výhoda odpovídá rozdílu mezi cenou, kterou příjemce skutečně zaplatil, a cenou, kterou by měl v daném okamžiku zaplatit za běžných tržních podmínek ([47]).

(250) Na tomto základě Komise provádí komplexní ekonomické posouzení. V tomto ohledu musí být Komise schopna dostatečně přesně odhadnout hodnotu předmětných opatření a následně stanovit cenu, která se co nejvíce blíží tržní hodnotě ([48]).

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

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

([42]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 17. listopadu 2022, Volotea SA a easyJet Airline Co. Ltd. v. Evropská komise, spojené věci C-331/20 P a C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, bod 104; rozsudek Soudního dvora ze dne 7. května 2020, C-148/19 P, BTB Holding Investments SA a Duferco Participations Holding SA v. Evropská komise a Foreign Strategic Investments Holding (FSIH), ECLI:EU:C:2020:354, bod 45.

([43]) Rozsudek Tribunálu ze dne 24. října 2019, Autostrada Wielkopolska S.A. v. Evropská komise, T-778/17, EU:T:2019:756, bod 31. Viz rozsudky ze dne 2. září 2010, Komise v. Deutsche Post, C-399/08 P, ECLI:EU:C:2010:481, bod 40 a citovaná judikatura, a ze dne 27. června 2017, Congregación de Escuelas Pías Provincia Betania, C-74/16, ECLI:EU:C:2017:496, bod 65 a citovaná judikatura.

([44]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 2. července 1974, Itálie v. Komise 173/73, ECLI:ECLI:EU:C:1974:71, bod 13.

([45]) Rozsudky ze dne 11. července 1996, SFEI a další, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, bod 59 a citovaná judikatura; ze dne 1. července 2010, ThyssenKrupp Acciai Speciali Terni v. Komise, T-62/08, EU:T:2010:268, bod 57 a citovaná judikatura, a ze dne 28. února 2012, Land Burgenland v. Komise, T-268/08 a T-281/08, EU:T:2012:90, bod 47 a citovaná judikatura.

([46]) Rozsudek Tribunálu ze dne 13. července 2022, Tartu Agro v. Komise, T-150/20, EU:T:2022:443, bod 37.

([47]) Rozsudek ze dne 9. prosince 2015, Řecko a Ellinikos Chrysos v. Komise, T-233/11 a T-262/11, EU:T:2015:948, bod 79.

([48]) Rozsudek Tribunálu ze dne 9. prosince 2015, Řecká republika a Ellinikos Chrysos AE Metalleion kai Viomichanias Chrysou v. Evropská komise, T-233/11, EU:T:2015:948, bod 131.

(251) Pokud se transakce, jako je pronájem majetku, uskuteční na základě konkurenčního, transparentního, nediskriminačního a bezpodmínečného nabídkového řízení v souladu se zásadami SFEU o zadávání veřejných zakázek ([49]), lze obecně předpokládat, že taková transakce je v souladu s tržními podmínkami za předpokladu, že byla použita vhodná kritéria pro výběr nájemce ([50]), ([51]).

(252) Aby bylo možné určit, zda nájemní smlouva představuje podporu, musí Komise uplatnit zásadu subjektu v tržním hospodářství (viz oddíl 5.2.3.2) a určit, zda cena uhrazená předpokládaným příjemcem podpory odpovídá prodejní ceně, kterou by pravděpodobně stanovil soukromý investor působící v běžných konkurenčních podmínkách ([52]).

(253) Z toho vyplývá, že pro posouzení existence výhody bude Komise nejprve analyzovat, zda byla smlouva uzavřena na základě konkurenčního, transparentního, nediskriminačního a bezpodmínečného nabídkového řízení, a poté výsledek posouzení souladu se zásadou subjektu v tržním hospodářství.

5.2.3.1. Pronájem pozemků a nabídkové řízení

(254) Pokud se transakce, jako je pronájem majetku, uskuteční na základě konkurenčního, transparentního, nediskriminačního a bezpodmínečného nabídkového řízení v souladu se zásadami SFEU o zadávání veřejných zakázek ([53]), lze obecně předpokládat, že taková transakce je v souladu s tržními podmínkami za předpokladu, že byla použita vhodná kritéria pro výběr nájemce ([54]), ([55]). Soulad transakce s tržními podmínkami lze tedy přímo určit, pokud byla provedena na základě konkurenčního, transparentního, nediskriminačního a bezpodmínečného nabídkového řízení. Na druhou stranu, pokud nabídkové řízení předcházející uzavření nájemní smlouvy tyto podmínky nesplňovalo, je to již samo o sobě silným náznakem existence zvýhodnění a má to vliv i na výklad podmínek v nájemní smlouvě, jakož i na posouzení výše nájemného.

(255) V rozhodnutí o zahájení řízení vyslovila Komise pochybnosti ohledně toho, zda bylo nabídkové řízení uplatněné při pronájmu pozemků transparentní, nediskriminační a bezpodmínečné.

(256) V tomto případě byla v úředním oznámení o pronájmu obsažena podmínka, že bude zachována činnost společnosti Tartu Agro AS v oblasti zemědělské produkce (44. bod odůvodnění).

(257) 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. V případě nabídkového řízení na pronájem to znamená, že nájemce musí mít možnost užívat daný pozemek k jakýmkoli účelům.

(258) Jestliže existuje podmínka, že kupující nebo nájemce 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 ([56]).

([49]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 7. prosince 2000, Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, bod 62; rozsudek Soudního dvora ze dne 3. prosince 2001, 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).

([50]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 17. listopadu 2022, spojené věci C-331/20 P a C-343/20 P, Volotea SA a easyJet Airline Co. Ltd v. Evropská komise, ECLI:EU:C:2022:886, bod 128.

([51]) 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).

([52]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 16. prosince 2010, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG v. BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, bod 34.

([53]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 7. prosince 2000, Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, bod 62; rozsudek Soudního dvora ze dne 3. prosince 2001, 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).

([54]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 17. listopadu 2022, spojené věci C-331/20 P a C-343/20 P, Volotea SA a easyJet Airline Co. Ltd v. Evropská komise, ECLI:EU:C:2022:886, bod 128.

([55]) Bod 89 sdělení o pojmu státní podpora.

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

(259) Podle estonských orgánů nebylo cílem podmínky uvedené ve 44. bodě odůvodnění zachování činností společnosti Tartu Agro AS jako podniku, nýbrž tato podmínka souvisela konkrétně s její zemědělskou produkcí.

(260) Komise podotýká, že oznámení o zahájení nabídkového řízení neupřesňovalo, že potenciální uchazeč musí množit a skladovat určité odrůdy osiva, nýbrž pouze uvádělo, že po pronájmu předmětných pozemků musí být zachována činnost v oblasti zemědělské produkce jedné konkrétní společnosti – Tartu Agro AS. Komise to považuje za podmínku spojenou s nabídkovým řízením. Pokud byl nakonec jediným způsobilým účastníkem nabídkového řízení ten samý podnik, posiluje to domněnku, že nabídkové řízení bylo neobjektivní a přizpůsobené na míru, a tudíž podmíněné.

(261) Podmínění pronájmu pozemků zachováním činnosti jednoho konkrétního podniku v oblasti zemědělské produkce jednoznačně omezuje využití dotyčných pozemků ze strany potenciálního uchazeče. Pokud jde o možnost získat nejvyšší možné nájemné, nejednalo tedy Estonsko jako soukromý účastník trhu, nýbrž spíše jako orgán veřejné správy sledující politické hledisko v souvislosti s hospodářskou činností v oblasti pronájmu zemědělské půdy. Soukromý účastník trhu, který by neměl tato omezení, by byl schopen přilákat více nabídek a dosáhnout vyššího nájemného.

(262) Komise proto dospěla k závěru, že *nabídkové řízení nebylo bezpodmínečné*.

(263) Na základě výše uvedeného nesplnilo nabídkové řízení na pronájem pozemků podmínky uvedené v 254. bodě odůvodnění, které jsou nezbytným předpokladem pro závěr, že transakce byla v souladu s tržními podmínkami.

5.2.3.2. Zásada subjektu v tržním hospodářství

(264) Členské státy mohou zasahovat do trhu, aniž by se na ně vztahoval zákaz podle čl. 107 odst. 1 SFEU, pokud jejich zásahy odpovídají chování racionálního a na zisk orientovaného soukromého účastníka trhu, který jedná za podobných okolností a za běžných tržních podmínek. Jinými slovy, hospodářské transakce nebo investice prováděné veřejnoprávními subjekty neposkytují jejich protějšku výhodu, jsou-li prováděny v souladu s běžnými tržními podmínkami ([57]).

(265) Podle zásady subjektu v tržním hospodářství je třeba jednání veřejnoprávních subjektů porovnat s jednáním obdobných soukromých hospodářských subjektů za běžných tržních podmínek, aby se zjistilo, zda hospodářské transakce prováděné těmito subjekty poskytují jejich protějškům výhodu. Hospodářské transakce prováděné veřejnoprávními subjekty neposkytují jejich protějšku výhodu, a tudíž nepředstavují státní podporu, jsou-li prováděny v souladu s běžnými tržními podmínkami.

(266) Zda je zásah státu v souladu s tržními podmínkami, je nutno posoudit z hlediska *ex ante*, přičemž se přihlédne k informacím, které byly dostupné v okamžiku, kdy bylo rozhodnutí o zásahu přijato ([58]). Obezřetný subjekt v tržním hospodářství by totiž obvykle provedl vlastní posouzení strategie a finančních vyhlídek projektu *ex ante* ([59]). Obezřetný subjekt v tržním hospodářství obvykle posuzuje své zásahy *ex ante* pomocí několika různých metodik.

(267) Při uplatňování zásady subjektu v tržním hospodářství Komise posuzuje celou nájemní smlouvu a její změny, aby zjistila, zda ministerstvo jednalo jako racionální subjekt v tržním hospodářství. Při posuzování dotyčných opatření zkoumá Komise všechny důležité aspekty opatření a jejich kontext ([60]).

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

([58]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 5. června 2012, Komise v. EDF, C-124/10 P, ECLI:EU:C:2012:318, body 83, 84 a 85 a 105; rozsudek Soudního dvora ze dne 16. května 2002, Francie v. Komise (Stardust), C-482/99, ECLI:EU:C:2002:294, body 71 a 72; rozsudek Soudu prvního stupně ze dne 30. dubna 1998, Cityflyer Express v. Komise, T-16/96, EU:T:1998:78, bod 76.

([59]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 5. června 2012, Komise v. EDF, C-124/10 P, ECLI:EU:C:2012:318, body 82 až 85 a 105.

([60]) Podle sdělení o pojmu (bod 82) „*při posuzování, zda jsou určité transakce v souladu s tržními podmínkami,* ***by měly být uváženy všechny příslušné okolnosti konkrétního případu****. Mohou například existovat mimořádné okolnosti, kdy se nemusí mít za to, že pořízení zboží nebo služeb orgánem veřejné moci je v souladu s tržními podmínkami, a to ani tehdy, uskuteční-li se za tržní ceny*“. Přidáno zdůraznění.

(268) Komise se proto domnívá, že v daném případě musí kromě sjednaného ročního nájemného zohlednit i další prvky smlouvy, jako jsou kontext, v němž bylo opatření přijato, převládající tržní cena u podobných transakcí v dané době, velikost a kvalita pronajaté plochy, příjmy z různých částí pronajatého pozemku, doba trvání, finanční závazky a ustanovení nájemní smlouvy, která stanoví podmínky pro změny nájemní smlouvy, jakož i způsob jejího vymáhání (75. až 84. bod odůvodnění). V tomto rámci Komise konstatuje, že pokud jde o původní nájemní smlouvu nebo její změny, estonské orgány nepředložily žádné doklady, které by naznačovaly, že estonské orgány provedly posouzení *ex ante*, zda původní nájemní smlouva a její změny byly provedeny v souladu s běžnými tržními podmínkami a zda byly maximalizovány vyhlídky na ziskovost.

(269) S ohledem na judikaturu ([61]) Komise posuzuje, zda lze opatření považovat z ekonomického, obchodního a finančního hlediska za racionální, přičemž bere v úvahu jejich vyhlídky na ziskovost v krátkodobém nebo dlouhodobém horizontu a další obchodní nebo ekonomické zájmy, kterých se týkají. Činnost soukromého provozovatele se v zásadě řídí vyhlídkami na ziskovost. Pokud tedy zásah veřejného subjektu ve prospěch podniku nezohledňuje žádné vyhlídky na ziskovost, nelze jej považovat za zásah, který je v souladu se zásadou subjektu v tržním hospodářství.

(270) V daném případě Komise v souvislosti s 25letou dobou trvání smlouvy bez jakýchkoli podmínek indexace (viz 62. bod odůvodnění) poznamenává, že racionální subjekt v tržním hospodářství sice může upřednostnit vyhlídky na ziskovost v dlouhodobém horizontu, mělo by však být vyžadována přiměřená kompenzace za riziko a hodnotu času.

(271) Pokud jde o kontext, v němž k opatřením došlo, Komise poznamenává, že opatření sestávají ze zásahů estonských orgánů v různých obdobích během 25 let trvání smlouvy. Komise konstatuje, že pro účely jejího posouzení jsou relevantními důkazy informace, které byly k dispozici, a vývoj, který bylo možné předvídat, v době, kdy estonské orgány rozhodovaly.

(272) Komise konstatuje, že v daném případě nebylo možné v době uzavření původní nájemní smlouvy předvídat dopad přistoupení Estonska k EU na nájemné v odvětví zemědělství. Z toho vyplývá, že samotná skutečnost, že se během 25leté doby trvání nájemní smlouvy zvyšuje tržní nájemné, nezakládá výhodu.

(273) Pokud jde o kontext, Komise dále poznamenává, že argumenty stran týkající se situace v době uzavření původní nájemní smlouvy nebo významu Státního zemědělského podniku v Tartu mají omezený význam. Komise totiž posuzuje, zda ministerstvo jednalo jako racionální subjekt v tržním hospodářství, když po přistoupení Estonska k EU vymáhalo nájemní smlouvu v souvislosti s hospodářskou transakcí týkající se podniku (viz 246. bod odůvodnění).

(274) Komise se domnívá, že vzhledem k tomu, že dohodnuté nízké počáteční nájemné dostatečně nezohledňovalo dobu trvání smlouvy a že estonské orgány nevyužily všechny své možnosti zvyšování nájemného, které umožňovala původní nájemní smlouva (403. a 455. až 456. bod odůvodnění), by racionálně uvažující subjekt v tržním hospodářství neuzavřel nájemní smlouvu na 25 let, která neobsahuje podmínku indexace nebo jiná ustanovení, která by umožňovala jednostranné nebo automatické každoroční zvyšování nájemného bez dohody stran.

(275) V případě hypotetického racionálního subjektu v tržním hospodářství by ve srovnatelné situaci tak dlouhá doba trvání smlouvy neměla hospodářské opodstatnění. Samotná skutečnost, že se díky aktivnímu hospodaření udržuje nebo dokonce zvyšuje kvalita pronajatých pozemků, neospravedlňuje 25letou dobu trvání smlouvy, protože stejného pozitivního dopadu na kvalitu pronajatých pozemků by bylo možné dosáhnout při kratší nájemní smlouvě a za podmínek srovnatelných s podmínkami, které uplatňuje pozemkový úřad. Doba trvání nájemní smlouvy je ve srovnání s běžnou tržní praxí výjimečně dlouhá (viz 130. bod odůvodnění). Nehledě na to, že pronajímatel ve skutečnosti neměl z investic provedených nájemcem žádný skutečný prospěch (viz 277. bod odůvodnění a oddíl 5.2.3.3.2.6.4).

([61]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 10. dubna 2024, Komise v. Danske Slagtermestre, T-486/18, ECLI:EU:C:2024:217, bod 67.

(276) Pokud jde o podmínky, že nájemce je povinen hradit veškeré daně související s předmětem nájmu (61. bod odůvodnění), Komise se domnívá, že pronajímatel jednající jako racionální subjekt v tržním hospodářství by měl zájem takovou podmínku do svých nájemních smluv zahrnout, neboť se týká výdajů, které je pronajímatel povinen ze zákona hradit. Podle zprávy společnosti Uus Maa a údajů pozemkového úřadu je při pronájmu veřejných pozemků běžnou praxí, že pozemkovou daň hradí nájemce (viz 361. až 364. bod odůvodnění). Proto je povinnost nájemce hradit pozemkové daně, jak je stanovena v dotčené nájemní smlouvě, v souladu se standardními postupy racionálního subjektu v tržním hospodářství. Komise však poznamenává, že při posuzování výhody je rozhodující, zda je tato povinnost pro společnost Tartu Agro AS dodatečnou povinností ve srovnání s jinými podniky.

(277) Pokud jde o závazek k úhradě nákladů na údržbu (68. bod odůvodnění písm. b)), Komise se domnívá, že pronajímatel jednající jako racionální subjekt v tržním hospodářství by neměl zájem takovou podmínku, jíž se řídí činnost nájemce, zahrnout do svých nájemních smluv v peněžní formě, neboť tato podmínka se týká provozních nákladů podniku působícího v odvětví zemědělské prvovýroby a netýká se snížení nákladů státu (viz oddíl 5.2.3.3.2.6.4). Pokud jde o cíl zajistit zachování kvality pozemků, Komise konstatuje, že nájemní smlouvy pozemkového úřadu, které odpovídají běžným tržním zvyklostem v oblasti pronájmu veřejných pozemků, obsahují povinnosti údržby bez závazků vyjádřených v penězích. Bez ohledu na to, jak byly tyto závazky týkající se nákladů na údržbu vyjádřeny v nájemní smlouvě a v dodatcích, jimiž byla měněna, z posouzení v oddíle 5.2.3.3.2.6.4 vyplývá, že tyto náklady by neměly být součástí nájemného (viz 377. a 69. bod odůvodnění).

(278) Podobně pokud jde o kupní smlouvu (73. bod odůvodnění), racionální subjekt v tržním hospodářství by neměl zájem ani důvod uvádět v kupní smlouvě podrobné podmínky týkající se investic nebo informace o průměrném počtu zaměstnanců. Jednalo se o prodej, respektive privatizaci státního podniku, kdy by prodávající měl být obvykle motivován ziskem z prodejní ceny, a nikoli sociálními hledisky nebo investicemi do pozemků, které jsou přínosem pro nájemce.

(279) Pokud jde o závazek k investicím (68. bod odůvodnění písm. a)), vzhledem k tomu, že tyto investice byly důležité pro zajištění zachování kvality půdy, Komise se domnívá, že racionální subjekt v tržním hospodářství by měl zájem na tom, aby tyto investice provedl sám (v souladu s praxí a platnými zákonnými povinnostmi pronajímatele), nebo by ověřil – pokud by byly ponechány na nájemci – že jsou realizovány.

(280) V této souvislosti Komise připomíná, že nájemní smlouvy pozemkového úřadu, které odpovídají běžným tržním zvyklostem v oblasti pronájmu veřejných pozemků, obsahují pouze určité povinnosti údržby bez investičních závazků vyjádřených v penězích. Kromě toho zákon o zlepšování vlastností půdy stanoví, že za tento druh investic odpovídá pronajímatel (180. bod odůvodnění). Komise se však domnívá, že pouhá skutečnost, že společnost Tartu Agro AS souhlasila s financováním těchto investic, nestačí k závěru, že nájemní smlouva je v souladu se zásadou subjektu v tržním hospodářství ([62]).

(281) Komise dále konstatuje, že závazek k investicím nebyl vymáhán, jak bylo dohodnuto mezi ministerstvem a společností Tartu Agro AS (99. bod odůvodnění). Částka investovaná společností Tartu Agro AS do obnovy systémů zlepšování vlastností půdy je nižší než dohodnutý investiční závazek. Racionální subjekt v tržním hospodářství by zajistil, aby nájemce financoval své závazky podle dohody.

(282) Komise dospěla k závěru, že racionální subjekt v tržním hospodářství by v podobné situaci, kdy by uzavřel dlouhodobou smlouvu na 25 let, zajistil, aby byl závazek investic naplňován.

(283) Pokud jde o tvrzení, že původní nájemní smlouva byla využita k nákupu služeb v oblasti osiv (228. až 230. bod odůvodnění), Komise poznamenává, že Estonsko mohlo mít – zejména v době, kdy společnost Tartu Agro AS fungovala jako státní zemědělský podnik – skutečnou potřebu nakupovat služby související s množením a skladováním osiva a skutečné cíle veřejné politiky.

([62]) V této situaci se závěr o tom, zda je třeba k nájemnému připočítat náklady na závazek k investicím, posuzuje v oddíle 5.2.3.3.5.6.5.

(284) Komise však konstatuje, že nájemní smlouva a činnost společnosti Tartu Agro obecně stále spadají do oblasti hospodářské činnosti (viz 246. bod odůvodnění). Estonské orgány navíc nepředložily žádné doklady, které by prokazovaly, že provedly jakoukoli analýzu *ex ante*, zda byly dotčené služby oceněny za tržních podmínek a jaká by byla požadovaná referenční hodnota těchto služeb. Původní nájemní smlouva navíc nijak nezmiňovala ani nespecifikovala žádný konkrétní závazek týkající se množení a skladování osiva. Estonské orgány neuvedly, natož aby prokázaly, že daná činnost splňovala kritéria pro služby obecného hospodářského zájmu.

(285) Samotná skutečnost, že i) nájemní smlouva (59. bod odůvodnění), ii) podmínka zachování činnosti společnosti Tartu Agro AS v oblasti zemědělské produkce (43. bod odůvodnění) a iii) kupní smlouva (73. bod odůvodnění písm. b)) stanovují podmínku zachování zemědělské produkce, nenaznačuje, že by estonské orgány při pronájmu pozemků jednaly mimo oblast hospodářské činnosti. Ať už byly jejich motivy pro uzavření a změnu nájemní smlouvy jakékoli, nájemní smlouva byla uzavřena s podnikem a musela být od okamžiku přistoupení Estonska k EU v souladu s pravidly pro státní podporu (289. bod odůvodnění).

(286) Jak je podrobně uvedeno v následujících oddílech, vzhledem k tomu, že ministerstvo, které je veřejným subjektem, zvýhodnilo podnik Tartu Agro AS a nezohlednilo vyhlídky na ziskovost tím, že poskytlo pronajaté pozemky za výhodné, tj. příliš nízké nájemné (457. bod odůvodnění), nelze to považovat za dodržení zásady soukromého hospodářského subjektu ani zásady subjektu v tržním hospodářství. Komise dospěla k závěru, že Estonsko při uzavírání, změnách a vymáhání nájemní smlouvy nejednalo jako soukromý tržní subjekt zaměřený na zisk.

5.2.3.3. Posouzení opatření ve srovnání s podmínkami na trhu

5.2.3.3.1. Všeobecné poznámky

(287) V projednávaném případě poskytuje údajné zvýhodněné nájemné příjemci výhodu ve srovnání s nájemným, které by bylo stanoveno za běžných tržních podmínek. Jinými slovy, Komise posuzuje, zda nájemné stanovené estonskými orgány odpovídá nájemnému, které by pravděpodobně stanovil soukromý hospodářský subjekt působící v běžných konkurenčních podmínkách, přičemž bere v úvahu, že jediným relevantním důkazem jsou informace, které byly k dispozici, a vývoj, který bylo možné předvídat, v době, kdy strany uzavřely a změnily předmětnou nájemní smlouvu. Komise posuzuje, zda se finanční situace společnosti Tartu Agro AS od data přistoupení Estonska k Evropské unii zlepšila v důsledku nájemní smlouvy uzavřené za podmínek, které se liší od běžných tržních podmínek.

(288) Komise dospěla k závěru, že původní nájemní smlouva nebyla uzavřena na základě *bezpodmínečného* nabídkového řízení (262. bod odůvodnění). Kromě toho nebyla společnost Tartu Agro AS v době uzavření původní nájemní smlouvy nezávislým subjektem (na státu), ale působila pod kontrolou ministerstva. Z toho vyplývá, že nabídkové řízení neposkytuje přímý a konkrétní důkaz o transakci, při níž strany jednaly nezávisle a ve vlastním zájmu a v souladu s tržními podmínkami. Toto posouzení zahrnuje srovnání opatření s běžnými tržními podmínkami a finanční situace společnosti Tartu Agro AS po uzavření nájemní smlouvy musí být porovnána s její finanční situací, pokud by opatření nebylo realizováno.

(289) Relevantní je pouze účinek původní nájemní smlouvy (28. bod odůvodnění písm. a)), jejích změn (28. bod odůvodnění písm. b)) a jejího vymáhání (28. bod odůvodnění písm. c)) od 1. května 2004, tedy data přistoupení Estonska k Evropské unii, do konce roku 2019 (jelikož se jedná o období, na které se vztahuje toto rozhodnutí (viz 29. bod odůvodnění)), a nikoli příčina nebo cíl zásahu státu v době uzavření původní nájemní smlouvy ([63]), tj. není relevantní, z jakých důvodů nebo s jakými cíli estonské orgány uzavřely nájemní smlouvu se společností Tartu Agro AS a zda estonské orgány například usilovaly o zajištění vysoce kvalitní produkce osiva v Estonsku.

([63]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 17. listopadu 2022, Volotea SA & easyJet Airline Co. Ltd v. Evropská komise, spojené věci C-331/20 P a C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, body 106 a 107.

(290) Komise podotýká, že ačkoli datum 1. května 2004, kdy Estonsko přistoupilo k Evropské unii, nastalo před koncem promlčecí lhůty (oddíl 5.5.1), nebrání to Komisi v tom, aby zjistila protiprávní podporu po skončení promlčecí lhůty (tj. 14. srpna 2004 (viz 497. a 498. bod odůvodnění)) nebo aby vnitrostátní soudy nařídily její navrácení v souladu se svými vnitrostátními pravidly o promlčení.

(291) Pronájem pozemků, na jehož základě byla společnosti Tartu Agro AS poskytnuta výhoda, spadal do oblasti hospodářských činností, a nikoli do výkonu veřejné moci nebo jiných nehospodářských činností státu (viz 246. bod odůvodnění). Za účelem stanovení tržní ceny nájemného Komise vypočítá rozdíl mezi nájemným skutečně uhrazeným společností Tartu Agro AS a srovnatelným tržním nájemným s ohledem na vybrané skutečnosti, které jsou přímo či nepřímo relevantní pro stanovení spravedlivé tržní hodnoty na určeném trhu. Pro zajištění komplexního a přesného stanovení tržní ceny nájemného, které odráží všechny relevantní tržní podmínky a faktory, je nutné posoudit následující skutečnosti:

a) charakteristiky nabídkového řízení, které předcházelo nájemní smlouvě (254. až 263. bod odůvodnění);

b) dobu trvání (295. bod odůvodnění);

c) skutečnost, že výše dohodnutého nájemného se liší od částky skutečně hrazené společností AS Tartu Agro (296. bod odůvodnění);

d) finanční závazky stran stanovené v nájemní smlouvě (358., 364., 377. a 390. bod odůvodnění);

e) skutečnost, že výše závazku k investicím skutečně uhrazeného společností Tartu Agro AS se liší od výše dohodnutých závazných investic (91. a 99. bod odůvodnění);

f) ustanovení o revizích nájemného (391. až 403. bod odůvodnění);

g) vymáhání práva stran, neboť nájemní smlouva není vymáhána, jak bylo dohodnuto (456. bod odůvodnění);

h) velikost a kvalitu pronajatých pozemků (87., 341. až 343. bod odůvodnění) a

i) postavení pronajímatele jako státu a jeho dopad na tržní cenu (oddíl 5.2).

(292) Nájemné vyplývající z nájemní smlouvy nelze posuzovat izolovaně a při posouzení musí být zohledněny výše uvedené skutečnosti. Tyto skutečnosti jsou relevantní součástí nájemní smlouvy a nelze je vyloučit z komplexního posouzení nájemní smlouvy za účelem jejího porovnání s běžnými tržními podmínkami.

(293) Aby bylo možné posoudit, zda společnost Tartu Agro AS využívala zvýhodněné ceny pronájmu, tj. zda platila nájemné nižší, než je tržní cena, je třeba analyzovat finanční závazky vyplývající z nájemní smlouvy, které jsou uvedeny v 68. bodě odůvodnění. Proto Komise v oddíle 5.2.3.3.2.6.2 posuzuje, zda je třeba výdaje spojené s těmito závazky považovat za součást plateb nájemného a zda je lze považovat za součást příjmů pronajímatele z nájemného.

(294) Pokud jde o dobu trvání smlouvy, Komise poznamenává, že v průběhu dlouhodobé smlouvy samotná změna související tržní ceny (dále jen „cenové riziko“) nevede v kontextu státní podpory ke zvýhodnění, pokud původně sjednaná cena – a následně i cena upravená po každé změně či úpravě smlouvy – zohlednila dobu trvání nájemní smlouvy a cenové riziko. Samotná skutečnost, že spotové ceny v průběhu dlouhodobé smlouvy kolísají, nemusí nutně znamenat výhodu, pokud bylo cenové riziko v rámci běžných tržních postupů náležitě zohledněno (viz 436. bod odůvodnění).

(295) Z toho vyplývá, že v tomto případě – s ohledem na 25letou dobu trvání, během níž došlo k několika změnám smlouvy – Komise v 391. až 400. bodě odůvodnění posuzuje, zda byla doba trvání smlouvy odpovídajícím způsobem zohledněna.

(296) Komise se domnívá, že pro posouzení a vyčíslení výhody je rozhodující, jak byla nájemní smlouva skutečně vymáhána a prováděna, a nikoli to, co bylo mezi stranami formálně sjednáno. V tomto případě se pololetní částka nájemného, kterou společnost Tartu Agro AS skutečně hradila, lišila od dohodnuté výše nájemného. Kromě toho nebyl vymáhán závazek k investicím, jak je stanoven v nájemní smlouvě. Z toho vyplývá, že pro posouzení výhody je třeba porovnat výši nájemného skutečně uhrazeného společností Tartu Agro AS s tržními cenami, a nikoli s nájemným, které bylo mezi stranami sjednáno, a při porovnání výše nájemného s referenční hodnotou ceny tržního nájemného je třeba k nájemnému přičíst pouze skutečně splněný závazek k investicím.

(297) Dále, aby bylo zajištěno, že je nájemné skutečně hrazené společností Tartu Agro AS srovnatelné s referenční hodnotou tržní ceny nájemného, musí být roční platby nájemného přepočteny na hektarové hodnoty pomocí jmenovatele, který vychází z druhu půdy (pozemku) odpovídajícího půdě (pozemku), která je předmětem pronájmu. Tato metoda zajistí lepší srovnatelnost.

(298) Obecně lze soulad s tržními podmínkami přímo stanovit, pokud je transakce založena na konkurenčním, transparentním, nediskriminačním a bezpodmínečném nabídkovém řízení, a proto Komise v oddíle 5.2.3.1 posuzuje nabídkové řízení popsané ve 42. až 54. bodě odůvodnění. Vzhledem k tomu, že nabídkové řízení předcházející uzavření nájemní smlouvy tyto podmínky nesplňovalo, ale bylo podmíněno zachováním činnosti příjemce na předmětných pozemcích, je to již samo o sobě silným náznakem existence zvýhodnění a má to vliv i na výklad podmínek v nájemní smlouvě, jakož i na posouzení výše nájemného, které bylo nižší než tržní cena po celou dobu trvání smlouvy, ve znění pozdějších změn (423. bod odůvodnění).

5.2.3.3.2. Soulad nájemného s tržními podmínkami

(299) Pro výpočet rozdílu mezi nájemným, které společnost Tartu Agro AS skutečně uhradila, a částkou, kterou by měla uhradit za běžných tržních podmínek, Komise:

a) analyzuje dostupné údaje o tržních cenách pronájmů pozemků (oddíl 5.2.3.3.2.1) a stanoví vhodnou referenční hodnotu tržní ceny nájemného (oddíl 5.2.3.3.2.2);

b) stanoví, s ohledem na kvalitu pronajaté půdy (318. bod odůvodnění) a okolnosti případu a kontext (317. bod odůvodnění) vhodnou referenční hodnotu tržní ceny nájemného v době původního pronájmu (oddíl 5.2.3.3.2.3), tj. v době přistoupení Estonska k EU (oddíl 5.2.3.3.2.4) a od roku 2005 (oddíl 5.2.3.3.2.5);

c) určí plochu, která se použije jako jmenovatel při porovnávání ročního nájemného s hodnotami v eurech na hektar (oddíl 5.2.3.3.2.6), aby se zajistilo použití srovnatelných číselných údajů;

d) v oddíle 5.2.3.3.2.6.1 analyzuje, jak lze zohlednit příjmy z pronajatých ploch, které nejsou zahrnuty v použitém jmenovateli;

e) analyzuje hospodářský dopad v případě, že zvolený jmenovatel nezahrnuje 100 % pronajaté plochy, a způsob, jakým lze zohlednit příjmy z této zmenšené plochy (oddíl 5.2.3.3.2.6.1);

f) analyzuje hospodářskou nevýhodnost finančních závazků a jejich soulad s tržními podmínkami s cílem určit, do jaké míry je třeba upravit roční nájemné, aby odpovídalo zvolené referenční hodnotě tržní ceny nájemného (oddíl 5.2.3.3.2.6.2), a zvlášť posuzuje každý z následujících finančních závazků: i) pozemkovou daň (oddíl 5.2.3.3.2.6.3), ii) roční náklady na údržbu (oddíl 5.2.3.3.2.6.4) a iii) závazek k investicím (oddíl 5.2.3.3.2.6.5);

g) vypočítá rozdíl mezi nájemným hrazeným společností Tartu Agro AS a referenční hodnotou tržní ceny nájemného ke dni přistoupení Estonska k Evropské unii s cílem stanovit soulad nájemného s tržními podmínkami k tomuto dni (oddíl 5.2.3.3.2.8);

h) vypočítá rozdíl mezi nájemným hrazeným společností Tartu Agro AS a referenční hodnotou tržní ceny nájemného v obdobích, kdy strany provedly úpravu výše nájemného, s cílem ověřit soulad nájemného s tržními podmínkami v těchto obdobích (oddíl 5.2.3.3.2.9);

i) vypočítá (oddíl 5.2.3.3.2.10) rozdíl mezi nájemným hrazeným společností Tartu Agro AS a referenční hodnotou tržní ceny nájemného od roku 2005;

j) analyzuje citlivost svého závěru (oddíly 5.2.3.3.2.10.1 až 5.2.3.3.2.10.3);

k) posoudí tvrzení, že údajná výhoda vyplývající z vypočteného rozdílu byla odstraněna, když Estonsko prodalo své akcie ve společnosti Tartu Agro AS (oddíl 5.2.3.3.2.11), a

l) předloží svůj závěr o existenci výhody (oddíl 5.2.3.5).

(300) Dále Komise

a) analyzuje hospodářský a finanční dopad doby trvání smlouvy a ustanovení o úpravách cen a jejich soulad s tržními podmínkami (oddíl 5.2.3.3.2.7);

b) v oddíle 5.2.3.4 posuzuje soulad vymáhání nájemní smlouvy s tržními podmínkami.

5.2.3.3.2.1. Posouzení dostupných referenčních hodnot tržní ceny nájemného

(301) V projednávaném případě neexistuje jediný zdroj pro stanovení tržní ceny, která by pokrývala dobu trvání smlouvy, tj. od roku 2000 do roku 2025 (konec smlouvy) nebo dokonce do roku 2019 (konec období šetření). Pro stanovení správné tržní referenční hodnoty musí naopak Komise využít různé soubory údajů, které poskytly Estonsko a společnost Tartu Agro AS.

(302) Pro stanovení tržní ceny pronajatých pozemků může Komise využít ocenění provedené nezávislým odborníkem před jednáním o prodeji, které stanoví tržní hodnotu na základě obecně přijímaných tržních ukazatelů a norem oceňování ([64]). V tomto případě Komise posoudila předložené znalecké posudky a vyžádala si od estonských orgánů další informace o dostupných referenčních tržních hodnotách. Dále si Komise od estonských orgánů vyžádala doplňující informace týkající se přesnosti dostupných statistických informací, a to dne 14. prosince 2022 a 22. prosince 2022. Na základě žádosti pak estonské orgány poskytly další údaje o cenách pronájmu pozemků.

(303) Údaje o cenách pronájmu pozemků poskytnuté Estonskem pocházejí zejména ze dvou zdrojů statistických údajů (pozemkového úřadu a statistického úřadu) a dále se opírají o tří externí znalecké posudky (102. bod odůvodnění).

(304) Pokud jde o údaje zveřejněné statistickým úřadem, Komise dospěla k závěru, že neposkytují vhodnou referenční hodnotu tržní ceny nájemného a z důvodů vysvětlených ve 109., 113. a 213. až 214. bodě odůvodnění poskytují náhradní cenu, která je nižší než příslušné tržní ceny, protože dané údaje zahrnují nájemní smlouvy, které jsou uzavírány bezplatně nebo u nichž byla sjednána úhrada pouze pozemkové daně. Kromě toho neposkytují odhad pro pozemky pronajaté veřejným orgánem, které mají podle odborníků vyšší cenovou úroveň než pozemky pronajaté soukromými subjekty z důvodu přednostních práv na další užívání pozemků po skončení pronájmu, a to buď na základě jejich koupě, nebo jejich pokračujícího pronájmu s výhradou rozhodnutí státu. Tento závěr je v souladu se zprávou společnosti Uus Maa (135. bod odůvodnění). Z judikatury vyplývá, že metody stanovení tržní hodnoty by měly stanovit aktualizaci cen v případě jejich rychlého růstu tak, aby se skutečně zaplacená cena co nejvíce blížila tržní hodnotě ([65]). Komise se domnívá, že údaje zveřejněné statistickým úřadem tuto podmínku nesplňují.

(305) Pokud jde o zprávu společnosti Pindi Kinnisvara (104. a 116. až 118. bod odůvodnění), Komise konstatuje, že ji zadala společnost Tartu Agro AS a že ji estonské orgány stáhly, přičemž v této zprávě není uvedeno, jakého období se ocenění uvedené ve zprávě týká.

(306) Komise dále poznamenává, že vzhledem k tomu, že zpráva společnosti Pindi Kinnisvara posuzovala odhad tržní ceny zemědělské půdy v atraktivní lokalitě v kraji Tartu s přibližně 90 % využívané plochy, a vzhledem k povinnosti nájemce provádět cílené investice (viz 116. bod odůvodnění), zohledňuje její referenční cena finanční závazky, lokalitu a velikost a využití jednotlivých pozemků.

([64]) Sdělení Komise o pojmu státní podpora. Srov. rozsudek Tribunálu ze dne 13. července 2022, Tartu Agro v. Komise, T-150/20, EU:T:2022:443, bod 37, podle kterého je pacht (pronájem) pozemku za údajnou preferenční cenu srovnatelný s prodejem pozemku veřejným orgánem podniku.

([65]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 6. prosince 2010, C-239/09, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG v BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, ECLI:EU:C:2010:778, bod 54.

(307) Zpráva společnosti Pindi Kinnisvara se však nezabývá tím – a ani nevysvětluje – jak byly tyto skutečnosti, které jsou pro posouzení relevantní, zohledněny, tj. tato zpráva neuvádí, jak byl vypočten závazek ve výši 104 EUR na hektar pro cílené investice (116. bod odůvodnění) a jak tento závazek ovlivnil posouzení tržního nájemného hrazeného společností Tartu Agro AS.

(308) Z toho vyplývá, že Komise se domnívá, že zpráva společnosti Pindi Kinnisvara neposkytuje spolehlivý, přesný a užitečný odhad ceny pronajatých pozemků. Komise proto dospěla k závěru, že odhad tržní ceny uvedený v této zprávě nelze při posuzování použít.

(309) Pokud jde o zprávu společnosti Uus Maa, Komise poznamenává, že poskytuje přesné odhady tržních cen pro období před přistoupením Estonska k EU. Pro období po přistoupení k EU uvádí zpráva společnosti Uus Maa nárůst cen a shrnuje své odhady cen nájemného jako cenová rozpětí v pětiletých časových intervalech. Vzhledem k tomu, že cenové rozpětí představuje vývoj cen v daném časovém období, není tedy průměr prezentovaných cenových rozpětí přesným ukazatelem tržní ceny na konci nebo na začátku časových intervalů, a to zejména s ohledem na rostoucí ceny. Z judikatury vyplývá, že metody stanovení tržní hodnoty by měly stanovit aktualizaci cen v případě jejich rychlého růstu tak, aby se skutečně zaplacená cena co nejvíce blížila tržní hodnotě ([66]). Komise se domnívá, že skutečnost, že zpráva společnosti Uus Maa uvádí pouze cenová rozpětí po přistoupení Estonska k EU, značně snižuje přesnost údajů této zprávy při analýze období od roku 2005.

(310) Analýza uvedená ve zprávě společnosti Uus Maa vycházela z podrobného posouzení pronajatých pozemků, které si společnost Tartu Agro AS pronajala. Zpráva společnosti Uus Maa dále analyzovala nájemní smlouvu a uvedla, že nájemní smlouva podrobně specifikuje, že společnost Tartu Agro AS musí provádět služby v oblasti údržby včetně toho, jaký druh údržby je třeba provést, zatímco podle běžné tržní praxe byly tyto povinnosti údržby zahrnuty do nájemních smluv obecně. Zpráva společnosti Uus Maa dále uvádí, že nájemní smlouva má ve srovnání s běžnou tržní praxí mimořádně dlouhou dobu trvání a jejím předmětem je mimořádně velká plocha (123. bod odůvodnění).

(311) Komise konstatuje, že zpráva společnosti Uus Maa nevysvětluje ani neanalyzuje dlouhou dobu trvání nájemní smlouvy, mimořádnou velikost pronajímané plochy, povinnost pronajímatele odkoupit na konci smlouvy od nájemce jeho investice ani finanční závazky, které z nájemní smlouvy vyplývají (viz 61. a 68. bod odůvodnění). Komise se domnívá, že to značně omezuje možnost použití zprávy Uus Maa pro účely příslušné analýzy.

(312) Komise proto dospěla k závěru, že nejspolehlivějšími informacemi, které zpráva společnosti Uus Maa poskytuje, jsou informace o kvalitě pronajatých pozemků, tržní ceně před přistoupením k EU a jeho dopadu na tržní nájemné, neboť pro tyto časové okamžiky poskytuje konkrétní referenční hodnoty tržní ceny nájemného. Komise se proto o tuto zprávu opírá, pokud jde o výši nájemného v roce 2004, a upozorňuje, že údaje pozemkového úřadu jsou k dispozici až od roku 2005 (viz 314. bod odůvodnění).

(313) Zpráva společnosti Domus podrobně hodnotí přibližně 45 % pozemků pronajatých podle smlouvy, která je předmětem rozhodnutí (viz 155. bod odůvodnění). Jak je však uvedeno v oddíle 2.5.9, kvalita půdy se může lišit. Uvádí také odhad vyvolávací ceny pro veřejnou dražbu pronájmu pozemků pro datum ocenění ([67]) 18. února 2020. Zpráva společnosti Domus navíc neposkytuje retroaktivní cenové odhady (tj. odhad cen do minulosti), a tudíž má tato zpráva pro posouzení Komise jen malý význam, neboť rok 2020 je mimo období šetření, na které se vztahuje rozhodnutí ([68]) (15. bod odůvodnění).

(314) Údaje pozemkového úřadu poskytují údaje o realizovaných pronájmech zemědělské půdy na základě transakcí podobných těm, které jsou předmětem tohoto rozhodnutí, tedy při prodeji nebo pronájmu veřejné půdy. Komise připomíná, že u veřejných pronájmů je vyšší cenová úroveň než u soukromých pronájmů, a to z toho důvodu, že zájemci, kteří nabídnou nejvyšší cenu, získají jak právo na pronájem pozemku, tak přednostní právo na další užívání pozemků po skončení pronájmu, a to buď na základě jejich koupě, nebo jejich pokračujícího pronájmu s výhradou rozhodnutí státu (111. až 113. bod odůvodnění). Dále tyto údaje odpovídají tržním cenám získaným

([66]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 6. prosince 2010, C-239/09, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG v BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, ECLI:EU:C:2010:778 bod 54.

([67]) Datum ocenění je datum, ke kterému je vykázán výsledek ocenění (výše nájemného).

([68]) Posouzení kvality půdy (oddíl 2.5.9.2). Viz také 315. bod odůvodnění písm. e).

z transakcí, které jsou založeny na otevřeném a bezpodmínečném veřejném nabídkovém řízení. Údaje pozemkového úřadu poskytují údaje o realizovaných cenách od roku 2005. Komise uznává, že kvalita pozemků pronajímaných pozemkovým úřadem se liší, stejně jako počet pronájmů v daném roce. Dále mají nájemci určité závazky (114. bod odůvodnění), které jsou částečně podobné závazkům stanoveným v nájemní smlouvě. Z toho vyplývá, že pozemkový úřad poskytuje od roku 2005 každoroční referenční hodnotu tržní ceny, která vychází z transakcí uskutečněných na relevantním trhu (pronájem veřejné zemědělské půdy) na základě bezpodmínečného veřejného nabídkového řízení.

5.2.3.3.2.2. Výběr vhodné referenční hodnoty tržní ceny nájemného

(315) Komise poznamenává, že pro určení vhodné referenční hodnoty je třeba věnovat obzvláštní pozornost druhu smlouvy o pronájmu pozemků (pronájem zemědělské půdy), dotyčnému hospodářskému subjektu, druhu dotyčné transakce (dlouhodobý pronájem) a dotčenému trhu (pozemky pronajaté veřejným orgánem) ([69]).

(316) Obzvláště důležité je také načasování transakce, pokud došlo k významným hospodářským změnám, jako je například přistoupení Estonska k EU, a pokud dostupné znalecké posudky mají různá data ocenění, protože pro odhad nájemného používají odlišná roční období a neexistuje jediný posudek, který by pokrýval celou dobu trvání nájemní smlouvy.

(317) Pokud jde o okolnosti případu a kontext, v němž se metoda referenčního srovnávání používá, Komise konstatuje, že:

a) podle zprávy společnosti Uus Maa se před přistoupením Estonska k Evropské unii v roce 2004 vyskytlo jen málo případů pronájmu orné půdy, přičemž nájemní smlouvy byly uzavírány jen zřídka a pozemky mohly být poskytnuty i bezplatně, aby se zabránilo jejich opuštění;

b) trh s pronájmem pozemků prošel vývojem a nájemné se od roku 2000 výrazně zvýšilo (viz Table 8, Table 10 a Table 11)

c) pozemky pronajímané pozemkovým úřadem jsou ve vlastnictví státu (111. bod odůvodnění), což je faktor, který podle názorů odborníků ovlivňuje cenovou úroveň nájemného, stejně jako pozemky pronajaté společnosti Tartu Agro AS (viz 113. a 144. bod odůvodnění);

d) výjimečná doba trvání nájemní smlouvy je faktorem, který může pouze zvýšit hodnotu údajné výhody při porovnání výše nájemného s tržní cenou (403. bod odůvodnění);

e) zpráva společnosti Domus (i když uvádí pouze odhad nájemného pro rok 2020), což je nejnovější znalecký posudek, který vychází z podrobného ocenění předmětných pozemků, je v souladu s údaji pozemkového úřadu a dále uvádí, že údaje pozemkového úřadu poskytují obezřetný odhad ceny (oddíl 5.2.3.3.2.10.2), a

f) údaje pozemkového úřadu vycházejí z uskutečněných veřejných nájemních transakcí a odpovídají cenovým údajům o nájemních transakcích provedených na základě soutěžního, transparentního, nediskriminačního a bezpodmínečného nabídkového řízení.

(318) Komise dospěla k závěru, že přistoupení Estonska k Evropské unii v roce 2004 mělo značný dopad na trh s pronájmem zemědělských pozemků. Kromě toho prošel trh se zemědělskou půdou významnými změnami, a to včetně výše nájemného. Z judikatury vyplývá, že metoda stanovení tržní hodnoty by měla stanovit aktualizaci cen v případě jejich rychlého růstu tak, aby se skutečně zaplacená cena co nejvíce blížila tržní hodnotě ([70]). Průměr cenového rozpětí, který shrnuje vývoj cen v průběhu let, není vhodnou referenční hodnotou tržní ceny nájemného při rostoucích cenách, protože by nemusel správně odrážet cenové výkyvy. Při referenčním srovnávání tržních hodnot je nezbytné zohlednit cenové výkyvy ve zvoleném období, které v co největší míře umožní přesné a komplexní posouzení. Po vyhodnocení údajů, které má Komise k dispozici, a jejich spolehlivosti (viz oddíl

([69]) Viz sdělení Komise o pojmu státní podpora.

([70]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 6. prosince 2010, C-239/09, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG v. BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, ECLI:EU:C:2010:778, bod 54.

5.2.3.3.2.1) proto Komise dospěla k závěru, že nejpřesnější srovnání údajů o tržních hodnotách vychází z ročních údajů. Z toho vyplývá, že roční údaje jsou v případě nájemného nejvhodnější referenční hodnotou. Pokud jde o kvalitu pronajaté půdy, Komise konstatuje, že:

a) podle zprávy společnosti Uus Maa představuje 2 839,50 ha (92 %) z celkové posuzované plochy orná půda (148. bod odůvodnění);

b) podle zprávy společnosti Uus Maa má 22 % orné půdy dobrou kvalitu a 78 % průměrnou kvalitu (149. bod odůvodnění);

c) z výše uvedeného vyplývá, že pokud jde o druh půdy, pronajatá plocha dobře odpovídá zemědělské půdě a kvalita pronajaté půdy dobře odpovídá průměrné zemědělské půdě;

d) zpráva společnosti Uus Maa vysvětluje, že u pozemků pronajatých společnosti Tartu Agro AS je číselný ukazatel kvality (viz 150. bod odůvodnění a 216. bod odůvodnění písm. d)) uvedený ve 160. bodě odůvodnění vyšší než průměrný ukazatel kvality v Estonsku a v kraji Tartu (151. bod odůvodnění); kvalita pronajaté půdy tedy přiměřeně odpovídá kvalitě půdy v Estonsku a v kraji Tartu;

e) vážený průměr klasifikace kvality pozemků pronajatých společnosti Tartu Agro AS je vyšší než u pozemků pronajatých pozemkovým úřadem (viz 162. až 163. bod odůvodnění) a

f) vzhledem k tomu, že zpráva společnosti Uus Maa (154. bod odůvodnění) dospěla k závěru, že posuzované pozemky, na které se vztahuje nájemní smlouva, měly typ kvality AA, a zpráva společnosti Domus (156. bod odůvodnění) dospěla k závěru, že posuzované pozemky měly typ kvality B--, pronajaté pozemky jednak dobře odpovídají průměrným pozemkům (půdě) v Estonsku a jednak zpráva společnosti Domus, která hodnotila pouze část pronajatých pozemků, měla nižší hodnocení kvality než zpráva společnosti Uus Maa, která posuzovala 100 % pronajaté plochy.

(319) Komise dále konstatuje, že externí znalci (tj. zpráva společnosti Uus Maa nebo zpráva společnosti Domus), kteří podrobně posuzují pronajaté pozemky, nedospěli k závěru, že by tato oblast měla podstatné nevýhody ve srovnání s pronajímanými pozemky v kraji Tartu.

(320) Kromě toho byla společnost AS Pindi Kinnisvara požádána o stanovení hodnoty pozemků *„v atraktivní lokalitě v kraji Tartu“*.

(321) Komise se navíc domnívá, že tvrzení společnosti Tartu Agro AS, že údaje pozemkového úřadu nejsou srovnatelné s nájemní smlouvou, není správné (231. bod odůvodnění). V rámci dražeb pozemkového úřadu je totiž stanoveno, že nájemce musí kromě nájemného hradit i pozemkovou daň a zavázat se k udržování pozemků v dobrém stavu. Dále je stanoveno, že pokud existuje písemná dohoda s nájemcem, mohou být na pronajatém pozemku provedeny i úpravy a zlepšení nad rámec běžné údržby, které budou následně započteny proti nájemnému (tyto náklady je tedy třeba považovat za součást nájemného). Mezi praxí pozemkového úřadu a nájemní smlouvou je tedy pouze jeden rozdíl, který souvisí s tím, že investice do systémů zlepšování vlastností půdy financuje nájemce podle nájemní smlouvy. Současně je vyčísleno nájemné, výše závazku k úhradě nákladů na údržbu a k investicím do systémů zlepšování vlastností půdy (68., 85., 89. a 99. bod odůvodnění), a proto lze tyto hodnoty porovnat s referenční hodnotou samostatně. Pro porovnání nájemní smlouvy s údaji pozemkového úřadu, který jinak používá obdobné smlouvy, postačí určit a oddělit náklady na investice do systémů zlepšování vlastností půdy. Komise proto dospěla k závěru, že nájemní smlouvy pozemkového úřadu jsou srovnatelné s předmětnou nájemní smlouvou po úpravě o náklady na investice do systémů zlepšování vlastností půdy. Konečně pak pokud jde o kvalitu pozemků, na které se vztahuje nájemní smlouva, Komise konstatuje, že se z hlediska kvality neodchylují od údajů pozemkového úřadu, a dochází k závěru, že pozemky pronajaté na základě nájemní smlouvy odpovídají, s výjimkou doby trvání a velikosti pronajaté plochy v hektarech, pozemkům pronajatým pozemkovým úřadem. Zejména platí, že jelikož údaje pozemkového úřadu pocházejí z nájemních smluv na pozemky ve vlastnictví orgánu veřejné moci, jsou tyto údaje srovnatelné a jsou spojeny se stejným druhem transakcí (tj. veřejnými transakcemi).

(322) Na základě výše uvedených skutečností dospěla Komise k závěru, že nejvhodnější referenční hodnotu pro tržní nájemné za období po roce 2004 představují nájemní transakce pozemkového úřadu ve všech krajích (111. bod odůvodnění), neboť údaje o nájemních transakcích pozemkového úřadu odpovídají ceně nájmu, kterou by pravděpodobně stanovil soukromý hospodářský subjekt působící v běžných konkurenčních podmínkách. Tento závěr obstojí, i když Komise uznává, že údaje pozemkového úřadu nepoužívají přesný typ smluv (tj. Komise uznává, že kvalita pozemků pronajímaných pozemkovým úřadem se liší, stejně jako počet pronájmů v daném roce). Dále mají nájemci určité závazky (114. bod odůvodnění), které jsou pouze částečně podobné závazkům stanoveným v nájemní smlouvě (viz 314. bod odůvodnění). Tyto rozdíly však nijak nesnižují hodnotu údajů pozemkového úřadu jako referenční hodnoty, protože údaje jsou stále spolehlivé a koherentní a poskytují dostatečný základ pro výpočet nájemného, které se co nejvíce blíží tržní hodnotě ([71]). V tomto ohledu (viz také 321. bod odůvodnění) se Komise domnívá, že veřejná povaha zemědělské půdy pronajímané pozemkovým úřadem je zde rozhodujícím faktorem, protože se posuzování zaměřuje na trh s pronájmem veřejné zemědělské půdy (tj. nikoliv soukromé půdy) a údaje se týkají skutečných transakcí, a proto jsou spolehlivé. Navíc lze i neutralizovat vliv skutečnosti, že údaje pozemkového úřadu nezahrnují smlouvy s podobnými investicemi, jako jsou investice stanovené v nájemní smlouvě, a to připočtením nákladů na tyto investice k nájemnému (114. bod odůvodnění). Konečně pak rozdíly v kvalitě pozemků podle průměrných údajů pozemkového úřadu a odhadovanou kvalitou pozemků, na které se vztahuje nájemní smlouva (162. a 163. bod odůvodnění), nejsou dostatečné ke zpochybnění vysloveného závěru a údaje zůstávají koherentní.

5.2.3.3.2.3. Referenční hodnota tržní ceny nájemného v době uzavření původní nájemní smlouvy v roce 2000

(323) Komise konstatuje, že jedinou dostupnou informací, kterou má Komise k dispozici, pokud jde o dobu uzavření původní nájemní smlouvy v roce 2000, je zpráva společnosti Uus Maa, a estonské orgány nepředložily žádnou analýzu *ex ante*, v níž by posoudily výši nájemného a podmínky původní nájemní smlouvy.

(324) Zpráva společnosti Pindi Kinnisvara a zpráva společnosti Domus neposkytují zpětné odhady cen, statistický úřad zveřejňuje údaje o pronájmech zemědělské půdy až od roku 2009 a pozemkový úřad uvádí údaje o realizovaných transakcích od roku 2005.

(325) Zpráva společnosti Uus Maa uvádí referenční hodnotu tržní ceny za rok 2000 (428. bod odůvodnění). Zpráva vychází z komplexní analýzy trhu a hloubkové analýzy pronajatých pozemků, na které se vztahuje nájemní smlouva, a také pozemků v kraji Tartu. Zpráva společnosti Uus Maa obsahuje analýzu obecné situace na trhu a charakteristiky předmětných pozemků. Ačkoli zpráva společnosti Uus Maa neposkytuje žádné hodnocení finančních závazků, obsahuje tato zpráva specifika nájemní smlouvy, konkrétně dobu trvání a další finanční závazky (viz oddíl 2.5.8.4).

(326) S ohledem na výše uvedené skutečnosti Komise dospěla k závěru, že zpráva společnosti Uus Maa poskytuje platnou referenční hodnotu pro tržní cenu zemědělské půdy za rok 2000. Pozemky pronajaté na základě nájemní smlouvy navíc dobře odpovídají průměrným pozemkům v Estonsku (318. a 319. bod odůvodnění).

(327) Zpráva společnosti Uus Maa dochází k závěru, že před přistoupením Estonska k EU se nepředpokládal bezprostřední exponenciální nárůst množství orné půdy. Podle odhadů činilo v roce 2000 nájemné za kvalitní ornou půdu v kraji Tartu 100 EEK za hektar (6,4 EUR/ha) (125. bod odůvodnění) (viz také Table 10 a Table 11).

5.2.3.3.2.4. Referenční hodnota tržní ceny nájemného v době přistoupení Estonska k EU v roce 2004

(328) Komise konstatuje, že ačkoli se pravidla týkající se státní podpory stala pro Estonsko závaznými dne 1. května 2004, tedy v den přistoupení Estonska k Evropské unii, a v původní nájemní smlouvě je uvedeno, že její podmínky mohou být změněny, pokud změna vyplývá ze smlouvy nebo z právních předpisů, estonské orgány v roce 2004 nájemní smlouvu nezměnily.

([71]) Rozsudek Tribunálu ze dne 13. července 2022, T-150/20, Tartu Agro v. Komise, EU:T:2022:443, body 40 a 73.

(329) Pokud jde o dostupné údaje o tržním nájemném, Komise konstatuje, že v době přistoupení Estonska k EU v roce 2004 vycházely jediné dostupné údaje ze zprávy společnosti Uus Maa (viz Table 10 a Table 11).

(330) Komise se proto domnívá, že v době přistoupení Estonska k EU v roce 2004 by měl být příslušný odhad tržní ceny založen na zprávě společnosti Uus Maa.

(331) S cílem dodržet obezřetný přístup při výběru referenční hodnoty tržní ceny nájemného v roce 2004 Komise poznamenává, že údaje ze zprávy společnosti Uus Maa ukazují, že:

1) u pronajatých pozemků a v kraji Tartu byl v průběhu času zaznamenán obecný trend růstu tržních cen nájemného (viz Table 10 a Table 11);

2) tržní ceny nájemného za pozemky v kraji Tartu se v roce 2004 pohybovaly v rozpětí 10 až 20 EUR/ha (viz Table 11);

3) tržní ceny nájemného za pozemky, na které se vztahuje nájemní smlouva, se v letech 2000 až 2004 pohybovaly v rozpětí 6–10 EUR/ha a v letech 2005 až 2009 v rozpětí 10–20 EUR/ha (viz Table 10).

(332) Komise se domnívá, že pro stanovení referenční hodnoty jsou nejkonkrétnějšími informacemi – a tedy i nejpřesnějšími údaji – ty, které se vztahují k samotné nájemní smlouvě. Údaje o hodnotě pozemků v kraji Tartu však lze použít i pro stanovení referenční hodnoty, pokud jsou odhady ucelené a spolehlivé. Komise poznamenává, že zpráva společnosti Uus Maa pro rok 2004 neuvádí odhad nájemného za pozemky, na které se vztahuje nájemní smlouva, pro konkrétní rok (viz 331. bod odůvodnění odst. 3), ale pouze odhad týkající se období 2000–2004. Komise se však domnívá, že vzhledem k tomu, že rok 2004 je na horní hranici tohoto období, a vzhledem k tomu, že nejnižší hranice pro následující období (tj. 2005–2009) je 10 EUR/ha, je cena 10 EUR/ha nejspolehlivějším odhadem tržní ceny pro rok 2004 (na kterou se použije další 20 % snížení, aby se zohlednila citlivost údajů (334. a 514. bod odůvodnění)). To je doloženo obecným trendem růstu tržní hodnoty nájemného z pozemků v průběhu času, který je vysvětlen v téže zprávě (viz 331. bod odůvodnění odst. 1). To potvrzuje i údaj o tržní ceně za konkrétní rok 2004 v jiném souboru údajů obsaženém ve stejné zprávě, a to v údajích o hodnotě pozemků v kraji Tartu: jak je popsáno v tabulce 16, *Odhadovaná výše nájemného za pozemky v kraji Tartu*, nejnižší nájemné v tomto rozpětí je rovněž 10 EUR/ha. Obvykle jsou údaje za konkrétní rok spolehlivější a mají větší výpovědní hodnotu než širší cenové rozpětí pokrývající určité období.

(333) Referenční hodnota tržní ceny pro rok 2004 ve výši 10 EUR/ha je rovněž konzistentní při srovnání s údaji z kraje Tartu (viz 331. bod odůvodnění odst. 2)), což naznačuje, že nájemné v roce 2004 mohlo být vyšší, až 20 EUR/ha, ale stále v tomto konkrétním rozmezí.

(334) Křížovou analýzou dvou souborů údajů uvedených ve zprávě Uus Maa (viz Table 10 a Table 11) s ohledem na 331. až 333. bod odůvodnění, proto Komise dospěla na základě rozumného a obezřetného přístupu k závěru, že referenční hodnota tržní ceny v roce 2004 byla 10 EUR na hektar orné půdy, přičemž na tuto hodnotu se uplatní snížení o 20 % s ohledem na citlivost údajů (514. bod odůvodnění).

5.2.3.3.2.5. Referenční hodnota tržní ceny nájemného od roku 2005

(335) Komise dospěla k závěru, jak je uvedeno v 322. bodě odůvodnění, že nejpřesnější a nejvhodnější referenční cena je založena na transakcích pozemkového úřadu v oblasti pronájmu.

(336) Údaje o realizovaných transakcích pozemkového úřadu v oblasti pronájmu jsou k dispozici od roku 2005, a proto je od roku 2005 příslušný odhad tržní ceny založen na údajích pozemkového úřadu o mediánových cenách nájmů v Estonsku.

5.2.3.3.2.6. Plocha použitá pro přepočet ročních plateb nájemného na hektarové hodnoty

(337) Nájemné je sjednáno jako roční platba, zatímco dostupné tržní údaje vycházejí z hodnot v eurech na hektar. Z toho vyplývá, že pro porovnání těchto hodnot je třeba přepočítat sjednanou roční částku nájemného na hodnotu v eurech na hektar.

(338) Tento přepočet musí zohlednit kvalitu pozemků pomocí jmenovatele, který odpovídá pozemkům, pro které je uveden odhad tržní ceny, aby bylo zajištěno, že obě hodnoty jsou srovnatelné.

(339) Údaje pozemkového úřadu se týkají veřejných pronájmů zemědělské půdy. Komise konstatuje, že nájemní smlouva, o kterou se v rozhodnutí jedná, se netýká pouze zemědělské půdy, ale také lesní půdy. Aby bylo možné porovnat nájemné z předmětné nájemní smlouvy a údaje pozemkového úřadu (což umožní porovnat podobné pozemky), bere Komise v úvahu pouze plochu způsobilou pro podporu v rámci SZP ([72]). Komise se domnívá, že se jedná o obezřetnou metodiku, jak odhadnout, jaká měla být výše nájemného a/nebo jak zjistit existenci výhody. Komise proto dospěla k závěru, že při porovnávání ročních plateb nájemného s údaji pozemkového úřadu by se měla jako jmenovatel použít plocha způsobilá pro podpory v rámci SZP.

(340) Komise uznává, že tato metoda poskytuje pouze odhad, neboť:

a) jak pronajatá plocha způsobilá pro podporu v rámci SZP, tak pozemky pronajaté pozemkovým úřadem zahrnují plochy, jejichž kvalita se liší, a

b) přístup, kdy část pronajaté plochy není zahrnuta do posouzení, předpokládá, že plochy, které nejsou způsobilé pro zemědělskou podporu v rámci SZP, nebudou mít během 25 let trvání nájemní smlouvy žádnou tržní hodnotu.

(341) Komise se však domnívá, že metoda popsaná v 339. bodě odůvodnění poskytuje dostatečně srovnatelný odhad pro srovnatelné plochy, což je obezřetné pro určení, jaké by mělo být nájemné, a tedy zda předmětná nájemní smlouva poskytuje výhodu.

(342) Vzhledem k tomu, že zpráva Uus Maa vysvětluje, že v roce 2000 existoval trh pouze s kvalitní ornou půdou, dospěla Komise k závěru, že v letech před přistoupením Estonska k EU a poskytnutím údajů o půdě způsobilé pro podporu v rámci SZP je počet hektarů orné půdy podle zprávy společnosti Uus Maa (2 839,5 ha) (89. bod odůvodnění) nejpřesnějším odhadem týkajícím se kvalitní orné půdy, a proto by se měl použít jako jmenovatel při porovnávání ročních plateb nájemného s referenční hodnotou tržní ceny nájemného, která vychází ze zprávy Uus Maa.

(343) Komise v následující tabulce shrnuje, jaký jmenovatel se použije při převodu ročního nájemného na hodnoty v eurech na hektar podle zdroje údajů.

Tabulka 17

Jmenovatelé (druh plochy), které se použijí při převodu ročních plateb na hodnoty v eurech na hektar

Zdroj údajů	Komentář	Závěr o jmenovateli
Zpráva společnosti Uus Maa	Podle této zprávy existoval v roce 2000 trh pouze s kvalitní ornou půdou.	Jmenovatel (velikost pronajaté půdy) použitý pro přepočet ročního nájemného na euro na hektar by měl zahrnovat pouze kvalitní ornou půdu, konkrétně 2 839,50 ha (148. bod odůvodnění)
Zpráva společnosti Pindi Kinnisvara	Tato zpráva uvádí odhad pro zemědělskou půdu v atraktivní lokalitě v kraji Tartu, kde přibližně 90 % této půdy představuje půda orná. Využití a kvalita pozemků jsou tedy zohledněny již v odhadu ceny.	Při porovnávání ročního nájemného s odhadem tržní ceny ze zprávy společnosti Pindi Kinnisvara je třeba jako jmenovatel použít celkovou pronajatou plochu, a nikoli pouze plochu zemědělské půdy

([72]) Komise používá plochu způsobilou pro podporu v rámci SZP z údajů pozemkového úřadu, aby mohla provést obezřetný odhad. V rámci SZP je dotována zemědělská půda, zatímco předmětná smlouva o pronájmu pozemků zahrnuje různé druhy půdy, které nejsou určeny pouze k zemědělskému využití. V této souvislosti se Komise rozhodla použít jako plochu způsobilou pro podporu v rámci SZP plochu, která se co nejvíce podobá ploše, jíž se týká předmětná nájemní smlouva.

Zdroj údajů	Komentář	Závěr o jmenovateli
Zpráva společnosti Domus	Převážnou část posuzované půdy tvoří půda orná (viz oddíl 2.5.9.2). Odhad ceny tedy zohledňuje skutečnost, že se v plné míře nejedná o ornou půdu	Při porovnávání ročního nájemného s odhadem tržní ceny ze zprávy společnosti Domus by se jako jmenovatel měla použít celková pronajatá plocha, a nikoli pouze plocha úrodné půdy
Údaje pozemkového úřadu	Údaje pozemkového úřadu zahrnují **tržní ceny nájemného za pronájem zemědělské půdy**.	Při úpravě ročního nájemného na nájemné v eurech za hektar a jeho porovnání s údaji pozemkového úřadu lze jako jmenovatel použít plochu zemědělské půdy, tj. plochu způsobilou pro podporu v rámci SZP, a nikoliv celkovou pronajatou plochu.
Údaje o cenách pronájmu pozemků zveřejněné statistickým úřadem	Údaje statistického úřadu zahrnují **tržní ceny nájemného za pronájem zemědělské půdy**	Při úpravě ročního nájemného na nájemné v eurech za hektar a jeho porovnání s údaji statistického úřadu by se jako jmenovatel měla použít plocha zemědělské půdy, tj. plocha způsobilá pro podporu v rámci SZP, a nikoliv celková pronajatá plocha.

5.2.3.3.2.6.1. Příjmy z pronajatých pozemků, které nejsou způsobilé pro podporu v rámci SZP

(344) Metoda přepočtu ročních plateb na hodnoty v eurech na hektar, při níž se používá pouze půda způsobilá pro podporu v rámci SZP, předpokládá, že půda nezpůsobilá pro podporu v rámci SZP nemá žádnou hodnotu Pokud je tedy nájemné nižší než nájemné podle tržních podmínek, a to i bez zahrnutí možných příjmů v podobě prodeje dřeva nebo pronájmu nemovitostí, lze potvrdit existenci výhody.

(345) Pokud jde o příjmy z prodeje dřeva, Komise poznamenává, že vyčíslení dodatečných příjmů z prodeje dřeva nemůže být založeno pouze na předpokládaných objemech prodeje a průměrných prodejních cenách, protože takový přístup by předpokládal, že prodej dřeva nevyžaduje žádné výdaje, ale buď na realizovaných čistých příjmech z prodeje dřeva, nebo na odhadovaných tržních cenách pronájmu lesní půdy. Obecně platí, že výrobní cyklus v odvětví lesnictví trvá několik desetiletí, tj. podstatně déle než 25 let trvání nájemní smlouvy. Proto údaje o tržním nájemném v odvětví lesnictví nemusí poskytovat spolehlivý odhad tržní ceny za dané období.

(346) Vzhledem k tomu, že v daném případě je rozloha lesní půdy ve srovnání se zemědělskou půdou poměrně malá, dospěla Komise k závěru, že v zájmu obezřetnosti a jednoduchosti by hodnota lesní půdy neměla být zahrnuta do posouzení případného zvýhodnění.

5.2.3.3.2.6.2. Finanční závazky – posouzení hospodářské nevýhody a souladu s tržními podmínkami.

(347) Jak je uvedeno v 291. bodě odůvodnění písm. d) a 292. bodě odůvodnění, finanční závazky uvedené v 60. a 68. bodě odůvodnění mohou být při posuzování údajné výhody relevantními prvky nájemní smlouvy. Pokud jde o jejich dopad na finanční a hospodářskou situaci společnosti Tartu Agro AS ve srovnání s jinými podniky působícími v tržních podmínkách, je důležité, zda tyto závazky byly:

a) v zájmu společnosti AS Tartu Agro nebo pronajímatele, tj. posouzení by mělo zohlednit, do jaké míry jsou dané finanční závazky alespoň částečně ve vlastním zájmu nájemce;

b) provedeny podle běžných tržních zvyklostí a

c) dodatečnými povinnostmi ve srovnání s ostatními podniky působícími na trhu.

(348) Komise poznamenává, že s ohledem na to, že nájemní smlouva má mimořádně dlouhou dobu trvání a že se vztahuje na mimořádně velkou plochu, samotná skutečnost, že v roce 2000 nebylo běžnou tržní praxí zahrnovat do nájemních smluv finanční závazky v podobě, která je měřitelná v penězích (viz 122. až 123. bod odůvodnění), automaticky neznamená, že tyto závazky mají nepříznivý dopad na finanční situaci společnosti Tartu Agro AS, takže by měly být při posuzování výhody považovány zcela nebo částečně za součást nájemného.

(349) Při posuzování Komise, zda jsou finanční závazky od roku 2004 považovány za součást nájemného, není sám o sobě rozhodující ani údajný cíl státu v roce 2000 zajistit zachování a zvýšení úrodnosti půdy, a tím i hodnoty státního majetku.

(350) Komise poznamenává, že původní nájemní smlouva stanovila, že povinností společnosti Tartu Agro AS je platit veškeré daně související s pronajatými pozemky jako součást ustanovení o platbě nájemného, zatímco investice do systémů zlepšování vlastností půdy a povinnost platit náklady na údržbu byly považovány za jiná smluvní práva a povinnosti.

(351) Při změně nájemní smlouvy v roce 2009 se strany dohodly, že od roku 2010 bude závazek nájemce hradit investice do modernizace systémů zlepšování vlastností půdy odečítán od nájemného, které závisí na jednotné podpoře na plochu (79. až 80. bod odůvodnění).

(352) Komise však dospěla k závěru, že formální klasifikace finančních závazků v nájemní smlouvě – ať již jako součást nájemného, nebo jako součást jiných závazků – není rozhodující, protože neurčuje jejich hospodářský dopad.

(353) Komise poznamenává, že při posuzování existence zvýhodnění je třeba vzít v úvahu skutečnost, že dostupné zdroje údajů o tržních cenách se navzájem značně liší v tom, jak zohledňují dopad finančních závazků.

(354) V závislosti na odhadu tržní ceny jsou finanční závazky buď zahrnuty do odhadu ceny, nebo z něj vyloučeny, nebo jsou uznány pouze částečně.

(355) Při posuzování je konkrétně třeba vzít v úvahu, že například zpráva společnosti Domus dopad těchto finančních závazků výslovně vyloučila (143. bod odůvodnění), zatímco zpráva společnosti Pindi Kinnisvara uvádí odhad tržní ceny zemědělské půdy vzhledem k povinnosti nájemce vynaložit určité náklady ve výši 104 EUR na hektar (viz 116. bod odůvodnění).

(356) Nájemní smlouvy pozemkového úřadu obsahují určité nájemcovy daňové povinnosti a povinnosti týkající se údržby s tím, že povinnosti údržby však nejsou stanoveny v peněžním vyjádření a není požadována žádná konkrétní roční částka nákladů na údržbu.

(357) Zpráva společnosti Uus Maa se zabývá tím, co je běžnou tržní praxí, pokud jde o finanční závazky. Zpráva však výslovně nepopisuje ani nevysvětluje, jak finanční závazky nebo jiné prvky nájemní smlouvy ovlivňují její posouzení, což snižuje užitečnost zprávy v této oblasti.

(358) Z výše uvedeného vyplývá, že Komise v oddílech 5.2.3.3.2.6.3 až 5.2.3.3.2.6.5 posuzuje, do jaké míry je třeba při porovnání sjednaného nájemného s příslušným tržním nájemným zohlednit povinnost nájemce hradit i) pozemkové daně a ii) údržbu a provádět iii) investice na obnovu systémů zlepšování vlastností půdy, tj. považovat je za součást příjmů z nájemného.

5.2.3.3.2.6.3. Povinnost nájemce platit pozemkové daně

(359) Komise se domnívá, že vzhledem k tomu, že vlastník pozemku má zákonnou povinnost platit pozemkovou daň, je povinnost nájemce v nájemní smlouvě platit pozemkovou daň uvedenou v 61. bodě odůvodnění v zájmu pronajímatele a že tato podmínka má negativní dopad na finanční situaci společnosti Tartu Agro AS.

(360) Z toho vyplývá, že pokud jde o výpočet rozdílu mezi nájemným, které společnost Tartu Agro AS skutečně uhradila, a nájemným, které měla v dané době za běžných tržních podmínek hradit, je rozhodující, zda tato povinnost znamená pro společnost Tartu Agro AS dodatečnou zátěž, která by měla být při srovnávání s jinými podniky připočtena k nájemnému.

(361) Pokud jde o údaje pozemkového úřadu, Komise konstatuje, že v případě státních pronájmů platí nájemce pozemkovou daň (114. bod odůvodnění). Protože se povinnost platit pozemkové daně vztahuje u veřejných pronájmů na všechny nájemce, nepředstavuje povinnost platit pozemkovou daň v původní nájemní smlouvě žádný dodatečný závazek a neznamená pro společnost Tartu Agro AS žádnou dodatečnou zátěž, pokud se nájemné hrazené společností Tartu Agro AS porovná s tržní cenou, která vychází z údajů pozemkového úřadu.

(362) Vzhledem k tomu, že dražby pozemkového úřadu představují běžnou praxi v oblasti pronájmu veřejných pozemků, je tato povinnost v souladu s běžnou tržní praxí.

(363) Pokud jde o zprávu společnosti Uus Maa, tato zpráva uvádí, že až do roku 2010 platil pozemkovou daň zpravidla nájemce (124. bod odůvodnění). Protože povinnost nájemců platit pozemkové daně byla běžnou tržní praxí, nepředstavuje povinnost platit pozemkovou daň v původní nájemní smlouvě žádný dodatečný závazek a neznamená pro společnost Tartu Agro AS žádnou dodatečnou zátěž, pokud se nájemné hrazené společností Tartu Agro AS porovná s tržní cenou, která vychází z údajů uvedených ve zprávě společnosti Uus Maa. Pokud se tedy nájemné hrazené společností Tartu Agro AS porovná s tržní cenou odhadovanou ve zprávě společnosti Uus Maa za roky 2000 až 2004, nepředstavuje povinnost platit pozemkové daně pro společnost Tartu Agro AS dodatečnou zátěž, neboť se jedná o povinnost, která je v souladu s běžnou tržní praxí.

(364) Z výše uvedeného vyplývá, že pozemková daň hrazená společností Tartu Agro AS nesmí být připočtena k ročním platbám nájemného hrazeným společností Tartu Agro AS při porovnání s referenční hodnotou tržní ceny nájemného, která vychází:

1) z údajů ve zprávě společnosti Uus Maa za roky 2000 až 2004 (oddíl 5.2.3.3.2.8);

2) z údajů pozemkového úřadu od roku 2005 (oddíl 5.2.3.3.2.9)

5.2.3.3.2.6.4. Povinnost nájemce hradit náklady na údržbu

(365) Roční náklady na údržbu jsou ze své ekonomické podstaty provozními náklady, které přinášejí příjmy a/nebo krátkodobě zvyšují hodnotu půdy, bez ohledu na to, že pozitivní dopad na hodnotu půdy má i aktivní a udržitelné zemědělství.

(366) Tyto náklady musí nést každý podnik působící v prvovýrobě i za běžných tržních podmínek.

(367) Komise konstatuje, že zpráva společnosti Uus Maa se zabývá tím, jaká byla tržní praxe, pokud jde o další povinnosti nájemců. Tato zpráva zejména uvádí, že zlepšování vlastností půdy a pravidelná údržba krajnic jsou ve smlouvách uvedeny jako povinnosti nájemce, což je subjekt, který majetek užívá a má z něj prospěch. Tyto povinnosti však byly do nájemních smluv zahrnuty obecně, zatímco v daném případě nájemní smlouva podrobně specifikuje, jak mají být roční náklady na údržbu použity. Zpráva společnosti Uus Maa dále zdůrazňuje, že předmětná nájemní smlouva má mimořádně velký rozsah a dlouhou dobu trvání.

(368) Komise se domnívá, že samotná skutečnost, že závazek k úhradě nákladů na údržbu byl podrobně formulován v penězích, nemění jejich hospodářskou podstatu. Dále to nic nemění na skutečnosti, že tyto náklady jsou v zájmu společnosti AS Tartu Agro, neboť ta může mít z těchto nákladů prospěch po dobu 25 let trvání nájemní smlouvy, a stejně tak musí odpovídající náklady nést za běžných tržních podmínek každý podnik působící v prvovýrobě.

(369) Jinými slovy samotná skutečnost, že v roce 2000 mohly mít estonské orgány veřejněpolitické cíle vykonávat kontrolu nad provozními rozhodnutími společnosti Tartu Agro AS prostřednictvím nájemní smlouvy tím, že vymezily použití nákladů na údržbu, nic nemění na tom, že tyto náklady jsou především v zájmu společnosti Tartu Agro AS, pokud předmětné pozemky využívá k zemědělské činnosti, neboť podobné náklady musí nést za běžných tržních podmínek každý podnik působící v prvovýrobě. Pokud jde o připomínky uvedené v 229. a 230. bodě odůvodnění, Komise poznamenává, že není důležité, z jakých důvodů nebo za jakým účelem estonské orgány do nájemní smlouvy vložily závazek k úhradě nákladů na údržbu.

(370) Komise dále poznamenává, že nájemní smlouva obsahuje podmínku, která umožňuje snížení nájemného v případě, že nájemné převýší příjmy z běžného zemědělského obhospodařování pronajatých pozemků (66. bod odůvodnění). Komise tedy dospěla k závěru, že tato podmínka skutečně přenáší provozní riziko z nájemce na pronajímatele a snižuje finanční zátěž, kterou by pro nájemce mohl představovat závazek k úhradě některých provozních nákladů.

(371) Závazek k úhradě nákladů na údržbu, tj. závazek hradit roční náklady na údržbu uvedený v 68. bodě odůvodnění písm. b), proto nemá negativní dopad na finanční situaci společnosti Tartu Agro AS ve srovnání s jinými podniky na trhu. Tyto náklady jsou součástí provozních nákladů nájemce.

(372) Komise uznává, že smluvní závazek k úhradě ročních provozních nákladů by mohl mít významný finanční dopad pouze v případě, že by podnik musel ukončit svou činnost v odvětví zemědělské prvovýroby. Dokud tedy společnost Tartu Agro AS funguje podle zásady nepřetržitého trvání podniku, nemá smluvní závazek k úhradě ročních provozních nákladů negativní dopad na finanční situaci společnosti Tartu Agro AS při srovnání s jinými podniky.

(373) Navíc samotná skutečnost, že nominální výše závazku k úhradě nákladů na údržbu by byla v době uzavření původní nájemní smlouvy vyšší než průměrné náklady na údržbu v daném odvětví (222. bod odůvodnění písm. f)), nemá negativní dopad na finanční situaci společnosti Tartu Agro AS v porovnání s ostatními podniky působícími v odvětví během 25leté doby trvání nájemní smlouvy.

(374) Komise dále konstatuje, že zpráva společnosti Uus Maa popisuje, jak byly do nájemních smluv zahrnovány povinnosti údržby v závislosti na vývoji trhu s pronájmem pozemků v průběhu trvání nájemní smlouvy (122. až 124. bod odůvodnění) a že nájemní smlouvy pozemkového úřadu obsahují závazek, že nájemci jsou povinni se zavázat udržovat pozemky v dobrém stavu (114. bod odůvodnění). Samotná skutečnost, že povinnost údržby je vyjádřena v penězích, tedy neznamená, že by nájemní smlouvy pozemkového úřadu, které představují běžnou tržní praxi, neobsahovaly povinnost, která má odpovídající hospodářský dopad.

(375) Kromě toho Komise s ohledem na 60. až 61. bod odůvodnění konstatuje, že forma nájemní smlouvy nenaznačuje, že by cílem stran bylo považovat roční náklady na údržbu za součást nájemného, neboť mezi těmito náklady a platbou nájemného nebyla žádná formální souvislost.

(376) Estonské orgány navíc nepředložily žádnou analýzu *ex ante*, která by naznačovala, že roční náklady na údržbu byly považovány za formu nájemného nebo dokonce za náhradu ušlého příjmu z nájemného.

(377) Z výše uvedeného vyplývá, že vzhledem k tomu, že závazek k úhradě nákladů na údržbu nemá nepříznivý dopad na finanční situaci společnosti Tartu Agro AS, nesmí být závazek k úhradě nákladů na údržbu připočítán k ročnímu nájemnému při porovnání s referenční hodnotou tržní ceny nájemného.

5.2.3.3.2.6.5. Závazek nájemce k ročním investicím do systémů zlepšování vlastností půdy

(378) Investice do systémů zlepšování vlastností půdy uvedené v 68. bodě odůvodnění písm. a) vytvářejí ze své ekonomické podstaty dlouhodobý příjem, který může přesáhnout dobu trvání nájemní smlouvy, a jako takové mohou představovat výhodu pro vlastníka pozemku.

(379) Komise uvádí následující:

a) do nájemní smlouvy byl zahrnut závazek ve výši […] EUR ve formě ročních investic na obnovu systémů zlepšování vlastností půdy (68. bod odůvodnění písm. a)) a kromě toho obsahovala závazek určitých investic i kupní smlouva (73. bod odůvodnění písm. d));

b) doba trvání nájemní smlouvy je podstatně delší než tržní praxe (112. a 123. bod odůvodnění);

c) společnost Tartu Agro AS financovala pouze část investic do systémů zlepšování vlastností půdy, tj. závazek k investicím (68. bod odůvodnění písm. a)) nebyl společností Tartu Agro financován tak, jak bylo dohodnuto v původní nájemní smlouvě (96. až 99. bod odůvodnění), a

d) strany se dohodly (69. a 133. bod odůvodnění), že po skončení nájemní smlouvy přejdou zlepšení do vlastnictví ministerstva, které je musí po skončení nájemní smlouvy odkoupit za obvyklou tržní cenu.

(380) Komise s ohledem na 379. bod odůvodnění dospěla nejprve k závěru, že negativní dopad na finanční situaci společnosti Tartu Agro AS mohou mít pouze ty investice, které jsou dodatečnými investicemi přímo vyplývajícími z nájemní smlouvy, tj. význam mohou mít pouze investice uskutečněné za účelem splnění závazku k investicím uvedeného v 68. bodě odůvodnění písm. a), pokud je výhoda stanovena a vyčíslena. Pokud jde o tvrzení společnosti Tartu Agro AS, že by měly být zohledněny všechny její investice, Komise nejprve poznamenává, že investice, které byly provedeny z běžných obchodních důvodů, tj. investice společnosti Tartu Agro AS, které nejsou vyžadovány nájemní smlouvou, ačkoli jejich životnost by přesáhla 25 let, nejsou založeny na nájemní smlouvě.

(381) Komise se domnívá, že je zřejmé, že jakýkoli nájemce, který na nějakém pozemku provozuje prvovýrobu po dobu delší než 25 let, bude mít obchodní důvody i pro dlouhodobé investice. Komise proto dospěla k závěru, že společnost Tartu Agro AS nemůže účinně tvrdit, že by veškeré její investice do pronajatých pozemků – zejména investice nad rámec závazků z nájemní smlouvy – měly být považovány za součást nájemného.

(382) Za druhé, negativní dopad na finanční situaci společnosti Tartu Agro AS mohou mít pouze investice, které společnost Tartu Agro AS skutečně financovala. Rozhodující není nominální hodnota závazku k investicím, ale pouze ta část závazku, kterou společnost Tartu Agro AS skutečně splnila a financovala. Pokud jde o investice do systémů zlepšování vlastností půdy financovaných třetími stranami (91. až 99. bod odůvodnění), Komise se domnívá, že tyto investice nemají nepříznivý dopad na finanční situaci společnosti Tartu Agro AS. Proto lze za součást nájemného považovat pouze tu část závazku k investicím, která byla provedena na náklady společnosti Tartu Agro AS.

(383) Za třetí, pokud jde o podmínku nájemní smlouvy, podle níž se zlepšení mohou za určitých podmínek stát majetkem ministerstva, které je musí po skončení nájemní smlouvy odkoupit (69. bod odůvodnění, 379. bod odůvodnění písm. d) atd.), Komise konstatuje následující. Může se stát, že některé z těchto investic budou mít na konci smlouvy ještě zůstatkovou hodnotu, ale není to jisté. Je možné, že společnost Tartu Agro AS na konci smlouvy získá část hodnoty těchto investic zpět. To však zatím není jisté, protože nájemní smlouva je stále platná. Kromě toho Komise v každém případě konstatuje, že společnost Tartu Agro AS prakticky převzala finanční závazek, který byl na straně vlastníka.

(384) Za této situace, kdy údaje o možném budoucím odkupu zůstatkové hodnoty majetku ze strany ministerstva nejsou před uplynutím platnosti nájemní smlouvy k dispozici a jsou nejisté, vychází Komise v zájmu obezřetnosti z toho, že závazné investice, které byly financovány společností Tartu Agro AS, by měly být považovány za součást nájemného (viz 388. bod odůvodnění písm. b) a 389. bod odůvodnění písm. a)).

(385) Pokud jde o dobu životnosti investic, Komise poznamenává, že přínosy investic do systémů zlepšování vlastností půdy uvedených v 68. bodě odůvodnění písm. a) jsou mezi stranami sdíleny, pokud doba životnosti investic přesahuje dobu trvání nájemní smlouvy. Společnost Tartu Agro AS může mít ze svých závazných investic prospěch pouze po dobu 25 let trvání nájemní smlouvy. Ve zbývající části doby životnosti má z investic prospěch pronajímatel. Společnost Tartu Agro AS by však měla z těchto investic prospěch i v případě, že by je hradilo Estonsko, jak stanoví § 16 odst. 1 zákona o zlepšování vlastností půdy (viz 180. bod odůvodnění).

(386) Kromě toho v situaci, kdy by společnost Tartu Agro AS mohla podle zásady nepřetržitého trvání podniku po skončení platnosti nájemní smlouvy pokračovat ve své činnosti, představují kumulativní odepsané investice tu část investic, z níž má prospěch společnost Tartu Agro AS. Ze zbytku investic má prospěch pouze pronajímatel. Kumulativní odpisy představují ekonomickou hodnotu investic, která je výhradně ve vlastním zájmu nájemce, přičemž ta část investic, která není odepsána, ani ji pronajímatel neodkoupil, představuje po skončení nájemní smlouvy ekonomický prospěch pronajímatele z tohoto smluvního závazku.

(387) Komise však upozorňuje, že nejsou k dispozici hypotetické srovnávací údaje o kumulativních odpisech systémů zlepšování vlastností půdy v situaci, kdy by společnost Tartu Agro AS mohla pokračovat ve své činnosti podle zásady nepřetržitého trvání podniku. Z toho vyplývá, že Komise v zájmu obezřetnosti předpokládá, že investice do systémů zlepšování vlastností půdy mají nekonečnou dobu životnosti, tj. částka investic do systémů zlepšování vlastností půdy, které financovala společnost Tartu Agro AS, se nesnižuje o částku, která by představovala hospodářský přínos společnosti Tartu Agro AS.

(388) Na základě 379. až 387. bodu odůvodnění Komise při posuzování existence výhody z důvodu opatrnosti předpokládá, že:

a) investice do systémů zlepšování vlastností půdy provedené z titulu závazku k investicím mají nekonečnou dobu životnosti, tj. neprovádějí se žádné odpisy a pronajímatel může mít z těchto investic plný prospěch, a

b) na konci nájemní smlouvy stát neodkoupí ani nezaplatí žádnou náhradu za majetek, který financuje společnost Tartu Agro AS z důvodu závazku k investicím.

(389) Z 388. bodu odůvodnění vyplývá, že:

a) pokud stát po skončení nájemní smlouvy přesto odkoupí nebo zaplatí náhradu za majetek, který je financován z investičního závazku, může to představovat nové opatření, které by mohlo být posuzováno podle pravidel státní podpory;

b) nominální roční hodnota závazku k investicím uvedená v 68. bodě odůvodnění písm. a) ve výši […] EUR by neměla být považována za součást nájemného hrazeného společností Tartu Agro AS (vzhledem k tomu, že nebyla vždy splněna);

c) místo toho by mělo být 100 % roční částky závazku k investicím, kterou společnost Tartu Agro AS v daném roce skutečně uhradila, považováno za součást nájemného a přičteno k roční platbě nájemného při porovnání s příslušnou referenční hodnotou tržní ceny nájemného.

(390) Z výše uvedeného vyplývá, že závazek k investicím uvedený v 68. bodě odůvodnění písm. a) lze k ročním platbám nájemného připočítat při porovnání s referenční hodnotou tržní ceny nájemného pouze do výše, kterou společnost Tartu Agro AS ve skutečnosti financovala.

5.2.3.3.2.7. Doba trvání a ustanovení o úpravách cen – posouzení hospodářského dopadu a souladu s tržními podmínkami

(391) Pokud jde o 25letou dobu trvání nájemní smlouvy, je podstatně delší, než je na trhu obvyklé. Zejména v případě nájemních smluv pozemkového úřadu je obecně stanovena na dobu určitou pěti let (viz 112. bod odůvodnění). V této souvislosti Komise konstatuje toto:

a) původně dohodnuté roční nájemné, které platilo i v okamžiku přistoupení Estonska k Evropské unii, činilo […] EUR za kalendářní rok za […] hektarů (85. bod odůvodnění) a

b) nájemní smlouva neobsahuje podmínku, která by umožňovala automatické cenové úpravy bez dohody stran, neboť obsahuje pouze podmínky uvedené v 63. až 66. bodě odůvodnění, které stranám umožňují za určitých podmínek upravit výši hrazeného nájemného.

(392) Pokud jde o projednávaný případ a podmínky nájemní smlouvy uvedené v 63. až 67. bodě odůvodnění, Komise se domnívá, že tyto podmínky, které umožňují stranám požádat o snížení nebo zvýšení nájemného o přiměřenou částku, pokud nájemné hrazené nájemcem převyšuje výnosy nebo se odchyluje o více než polovinu od přiměřeného nájemného odpovídajícího smluvním závazkům obou stran, dostatečně neodpovídají vhodné podmínce indexace. Podmínky nájemní smlouvy, které umožňují stranám zahájit proces změny nájemného, nezajišťují, aby se sjednané nájemné přiměřeně řídilo tržními cenami.

(393) Za prvé tato podmínka umožňuje úpravu nájemného pouze v případě, že je odchylka od běžné tržní úrovně cen větší než 50 %.

(394) Za druhé vyžaduje, aby strany předložily konkrétní žádost o úpravu nájemného.

(395) Za třetí přenáší také provozní riziko z nájemce na pronajímatele, neboť nájemní smlouva obsahovala podmínku, která nájemci umožňovala požadovat snížení nájemného, pokud by převyšovalo výnosy z běžné správy předmětu nájmu.

(396) Z toho vyplývá, že po dobu trvání nájemní smlouvy zajišťuje tato podmínka soulad nájemní smlouvy s tržní cenou.

(397) Komise se proto domnívá, že 25letá doba trvání bez ustanovení, jako je podmínka indexace, která by zajistila soulad s tržní cenou, představuje prvek nájemní smlouvy, který má podstatný vliv na hospodářský a finanční dopad celé smlouvy.

(398) Komise dále uvádí, že:

a) estonské orgány neposkytly žádnou analýzu *ex ante*, která by posoudila, zda původní cena nájmu přiměřeně zohledňuje dobu trvání nájemní smlouvy;

b) podrobná ustanovení původní nájemní smlouvy, která určují její skutečný hospodářský a finanční dopad, byla sjednána v rámci užšího jednacího řízení v době, kdy byla společnost Tartu Agro AS státním subjektem (47. bod odůvodnění).

(399) S ohledem na výše uvedené se Komise domnívá, že subjekt, který je podnikem, by za běžných tržních podmínek takové podmínky nemohl získat, protože původně sjednaná cena pronájmu dostatečně nezohledňuje dobu trvání smlouvy a absenci podmínky indexace.

(400) Komise dospěla k závěru, že doba trvání smlouvy a ustanovení uvedená v 64. až 66. bodě odůvodnění jsou podmínkami nájemní smlouvy, které by subjekt, který je podnikem, za běžných tržních podmínek nemohl získat.

(401) Za běžných tržních podmínek by nájemce neměl z hospodářského, obchodního a finančního hlediska racionální důvod, aby s ohledem na dobu trvání původní nájemní smlouvy omezil své možnosti zvyšování ceny podmínkami uvedenými v 64. až 66. bodě odůvodnění.

(402) Komise rovněž nesouhlasí s argumentem společnosti Tartu Agro AS, že strany nájemní smlouvy nemohou dlouhodobou smlouvu průběžně přizpůsobovat tržním podmínkám (viz 192. bod odůvodnění). Komise připomíná zásadu nadřazenosti práva EU ([73]) a skutečnost, že vnitrostátní právo ani smlouva uzavřená členským státem nemohou porušovat pravidla státní podpory (viz také 285. bod odůvodnění).

(403) Vzhledem k tomu, že nájemní smlouva obsahovala podmínky uvedené v 64. až 66. bodě odůvodnění, které přenášejí část provozního rizika nájemce na pronajímatele, čímž poskytují nájemci výhodu, dospěla Komise k závěru, že doba trvání nájemní smlouvy je volitelným prvkem nájemní smlouvy, a proto nemá pro pronajímatele žádnou negativní hodnotu, přičemž doba trvání může hodnotu výhody pouze zvýšit, pokud se roční výše nájemného porovná s referenční hodnotou tržní ceny nájemného, která vychází ze smluv s kratší dobou trvání.

5.2.3.3.2.8. Rozdíl mezi nájemným hrazeným společností Tartu Agro AS a referenční hodnotou tržní ceny nájemného ke dni přistoupení Estonska k Evropské unii

(404) V roce 2004 činila nejnižší referenční hodnota tržní ceny nájemného 10 EUR za hektar, přičemž byla určena na základě zprávy společnosti Uus Maa (127. bod odůvodnění písm. b) a 128. bod odůvodnění), poněvadž údaje pozemkového úřadu byly k dispozici až od roku 2005.

(405) Z toho vyplývá, že pro 2 839,50 ha orné půdy by roční referenční hodnota tržní ceny nájemného činila 28 395 EUR. Respektive pro 2 920,98 ha půdy způsobilé pro podporu v rámci SZP by roční tržní cena činila 29 209,80 EUR.

([73]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 15. července 1964, Flaminio Costa v. E.N.E.L, věc 6-64, ECLI:EU:C:1964:66.

(406) V roce 2004 činilo roční nájemné uhrazené společností Tartu Agro AS, tj. částka nájemného bez pozemkové daně nebo jiných finančních závazků, […] EUR (85. bod odůvodnění), tj. […] EUR na hektar orné půdy (2 839,50 ha) (148. bod odůvodnění) nebo […] EUR na hektar způsobilý pro podporu v rámci SZP ([…] ha).

(407) S ohledem na 390. bod odůvodnění musí být při porovnání nájemného hrazeného společností Tartu Agro AS s referenční hodnotou tržní ceny nájemného závazek k investicím (68. bod odůvodnění písm. a)) zahrnut jako součást nájemného až do výše, do jaké tento závazek financuje společnost Tartu Agro AS.

(408) Společnost Tartu Agro AS však v roce 2004 nefinancovala žádné investice do systémů zlepšování vlastností půdy (99. bod odůvodnění).

(409) S ohledem na výše uvedené Komise dospěla k závěru, že nájemné hrazené společností Tartu Agro AS ([…] EUR, […] EUR za hektar orné půdy ([…] ha)) bylo v porovnání s referenční hodnotou tržní ceny nájemného (29 209,80 EUR, 10 EUR za hektar – nejnižší cena podle zprávy společnosti Uus Maas, viz 128. a 332. bod odůvodnění) nižší než tržní cena.

(410) Závěr o existenci výhody zůstává stejný i v případě, že se referenční tržní nájemné ve výši 10 EUR na hektar sníží o 20 % (jak navrhuje zpráva společnosti Uuus Maas), čímž se zohlední maximální rozsah přesnosti ocenění (viz 132., 144. a 424. bod odůvodnění).

(411) Skutečně hrazené nájemné by přesáhlo referenční tržní nájemné, tj. 10 EUR na hektar, pouze v hypotetické srovnávací situaci, kdy by společnost Tartu Ago AS financovala závazek k investicím ve výši jeho nominální roční hodnoty, tedy […] EUR ročně.

(412) Z toho vyplývá, že s ohledem na 25letou dobu trvání nájemní smlouvy a výhodné podmínky pro budoucí zvýšení cen, které by podnik nemohl za běžných tržních podmínek získat (399. bod odůvodnění), poskytla nájemní smlouva společnosti Tartu Agro AS ke dni přistoupení Estonska k Evropské unii hospodářskou výhodu.

5.2.3.3.2.9. Rozdíl mezi nájemným hrazeným společností Tartu Agro AS a referenční hodnotou tržní ceny nájemného v době nového sjednání výše nájemného po přistoupení Estonska k Evropské unii

(413) Vzhledem k tomu, že výše nájemného byla po přistoupení k EU znovu sjednána nebo jednostranně zvýšena (viz oddíl 2.5.4), Komise posuzuje, zda revidované nájemné odpovídalo referenční tržní hodnotě.

(414) Od roku 2005 je s ohledem na 335. bod odůvodnění příslušná referenční hodnota tržní ceny nájemného založena na údajích pozemkového úřadu o mediánových cenách nájmů v Estonsku, jak je uvedeno ve 111. bodě odůvodnění.

(415) Aby bylo možné vypočítat rozdíl mezi referenční hodnotou tržní ceny nájemného, tj. údaji pozemkového úřadu, a skutečným nájemným hrazeným společností Tartu Agro AS a s ohledem na závěry uvedené v oddílech 5.2.3.3.2.6 o přepočtu nájemného na částky v eurech na hektar a o souladu finančních závazků s tržními podmínkami a jejich hospodářském významu, je třeba provést následující transformace a úpravy:

a) skutečná platba nájemného v roce 2014 ([…] EUR), která přesáhla dohodnuté nájemné ([…] EUR), tj. […] EUR, musí být připsána jako opožděná platba za rok 2012, kdy bylo nájemné skutečně uhrazené společností Tartu Agro AS nižší než dohodnuté;

b) k ročním platbám nájemného uhrazeným společností Tartu Agro AS musí být připočtena roční částka závazku k investicím, který byl společností Tartu Agro skutečně financován a uhrazen (99. bod odůvodnění), a

c) roční částka nájemného, tj. nájemné a částka připočtená v předchozím bodě, skutečně uhrazená společností Tartu Agro (EUR za rok) musí být převedena na hodnotu EUR na hektar vydělením počtem hektarů, které byly v daném roce způsobilé pro podporu v rámci SZP, nebo se hektary způsobilé pro podporu v rámci SZP v daném roce musí vynásobit referenční hodnotou tržní ceny nájemného, tj. údaji pozemkového úřadu.

(416) Z výpočtu rozdílu mezi skutečným nájemným uhrazeným společností Tartu Agro AS a nájemným, které by měla společnost Tartu Agro AS hradit za běžných tržních podmínek, vyplývá, že znovu sjednané a jednostranně zvýšené nájemné bylo nižší než referenční tržní nájemné od roku 2005, kdy bylo roční nájemné upraveno, jak ukazuje následující tabulka (viz Table 18):

Tabulka 18

Cena nájemného v porovnání s referenční hodnotou tržní ceny nájemného v době, kdy strany upravily výši ročního nájemného

Rok	Uhrazené roční nájemné	Závazek k investicím (částka financovaná společností AS Tartu Agro)	Cena nájemného ve srovnání s referenční cenou	Referenční hodnota pro tržní cenu	Plocha způsobilá pro podporu v rámci SZP Referenční cena v EUR/ha
2005	(…)	(…)	5 112,93	102 014,71	[…] ha, 34,60 EUR/ha
2007	(…)	(…)	20 560,91	107 503,49	[…] ha 36,92 EUR/ha
2009	(…)	(…)	56 211,59	153 903,79	(…) 52,90 EUR/ha

(417) Komise proto dospěla k závěru, že strany se dohodly na nájemném, které i po navýšení o roční částku závazku k investicím financovaného společností Tartu Agro AS zůstává pod cenou, kterou by měla společnost v období od přistoupení Estonska k Evropské unii v dané době platit za běžných tržních podmínek.

5.2.3.3.2.10. Rozdíl mezi nájemným hrazeným společností Tartu Agro AS a referenční hodnotou tržní ceny nájemného od roku 2005

(418) Na základě výše uvedených skutečností dospěla Komise k závěru, že rozdíl mezi ročním nájemným hrazeným společností Tartu Agro AS a tržní cenou je důsledkem

a) výše nájemného původně sjednané pod tržní referenční hodnotou (oddíl 5.2.3.3.2.8),

b) výhodných podmínek, pokud jde o dobu trvání smlouvy a podmínky úpravy výše nájemného (oddíl 5.2.3.3.2.7) a

c) revidovaného nájemného, které bylo dohodnuto pod tržní cenou (oddíl 5.2.3.3.2.9).

(419) Z toho vyplývá, že pokud jde o výpočet rozdílu mezi nájemným skutečně hrazeným společností Tartu Agro AS a nájemným, které by měla společnost Tartu Agro AS v dané době hradit za běžných tržních podmínek, musí Komise (viz 291. bod odůvodnění) porovnat roční nájemné hrazené společností Tartu Agro AS a referenční hodnotu tržní ceny nájemného, aby bylo možné určit, zda byl pronájem poskytnut společnosti Tartu Agro AS za výhodných podmínek.

(420) Tyto transformace a úpravy, které jsou popsány v 415. bodě odůvodnění, musí být provedeny, aby se zajistilo, že rozdíl mezi referenční hodnotou tržní ceny nájemného, tj. údaji pozemkového úřadu, a skutečným nájemným hrazeným společností Tartu Agro AS vychází ze srovnatelných hodnot.

(421) Komise poznamenává, že pro přehlednost je výhoda posuzována v roční výši, ačkoli údajná výhoda byla společnosti Tartu Agro AS poskytnuta v době, kdy byly pronajaté pozemky společnosti Tartu Agro AS poskytnuty pod tržní cenou, tj. kdy platba nájemného pod tržní cenou byla splatná dvakrát ročně, a to 1. července a 1. prosince (viz 508. bod odůvodnění).

(422) Jak ukazuje následující tabulka (viz Table 19), v letech 2015 až 2019 byla platba nájemného skutečně hrazená společností Tartu Agro AS – zvýšená o částku závazku k investicím do systémů zlepšování vlastností půdy skutečně hrazenou společností Tartu Agro AS – nižší než roční referenční tržní nájemné.

Tabulka 19

Roční nájemné hrazené společností Tartu Agro AS v porovnání s referenční hodnotou tržní ceny nájemného

Rok	Uhrazené nájemné (EUR/rok)	Závazek k investicím skutečně uhrazený společností Tartu Agro AS (EUR/rok)	Referenční tržní nájemné (EUR/ha) (pozemkový úřad)	Hektary (způsobilé pro podporu v rámci SZP)	Tržní referenční hodnota (EUR/ha) (pozemkový úřad)	Rozdíl (EUR/rok)
Sloupec	A (85. bod odůvodnění)	B (99. bod odůvodnění)	C = D * E	D (87. bod odůvodnění)	E (111. bod odůvodnění)	F = C – (A + B)
2005	(…)	(…)	102 014,71	(…)	34,60	(…)
2006	(…)	(…)	68 893,23	(…)	23,66	(…)
2007	(…)	(…)	107 503,49	(…)	36,92	(…)
2008	(…)	(…)	120 170,02	(…)	41,30	(…)
2009	(…)	(…)	153 903,79	(…)	52,90	(…)
2010	(…)	(…)	106 548,77	(…)	36,58	(…)
2011	(…)	(…)	161 581,10	(…)	55,88	(…)
2012	(…)	(…)	233 335,55	(…)	80,39	(…)
2013	(…)	(…)	354 266,69	(…)	122,31	(…)
2014	(…)	(…)	319 693,27	(…)	109,85	(…)
2015	(…)	(…)	315 302,97	(…)	107,63	(…)
2016	(…)	(…)	279 097,73	(…)	95,27	(…)
2017	(…)	(…)	257 888,79	(…)	88,00	(…)
2018	(…)	(…)	295 672,48	(…)	101,03	(…)
2019	(…)	(…)	336 331,57	(…)	115,13	(…)

(423) Jelikož nájemní smlouva nebyla v souladu s tržními podmínkami, pokud jde o výši nájemného, dobu trvání, podmínky indexace (oddíl 5.2.3.3.2.7) a vymáhání (oddíl 5.2.3.4), vyplývá z toho, že pronajaté pozemky byly na základě nájemní smlouvy poskytnuty společnosti Tartu Agro AS pod tržní cenou. Komise dospěla k závěru, že rozdíl uvedený ve výše uvedené tabulce, zejména ve srovnání s nájemným uhrazeným společností Tartu Agro AS, prokazuje zvýhodnění při stanovení ceny nájemní smlouvy estonskými orgány.

5.2.3.3.2.10.1. Analýza citlivosti, pokud jde o příslušné údaje o tržních cenách

(424) Analýza citlivosti je metoda používaná ke zjištění, jak mohou různé proměnné nebo faktory v modelu nebo systému ovlivnit výsledek. Jedná se o změnu vždy jedné proměnné a následné zjišťování, do jaké míry tato změna ovlivní výsledek. V této souvislosti, pokud jde o citlivost cenového rozdílu na přesnost referenční hodnoty tržní ceny nájemného, Komise konstatuje, že závěr zůstává stejný, i kdyby se příslušná referenční hodnota tržní ceny nájemného snížila o 20 %. Komise dále uvádí, že:

a) zpráva společnosti Uus Maa uvádí, že její ocenění je středně přesné a skutečná výše nájemného se může lišit o ± 20 %;

b) nejnovější znalecký posudek (i když poskytuje odhad pouze pro rok 2020), tj. zpráva společnosti Domus, uvádí, že přesnost jeho ocenění je ± 10 %;

c) z informací o kvalitě vyplývá, že pozemky pronajaté na základě nájemní smlouvy mají vyšší kvalitu než pozemky pronajímané pozemkovým úřadem.

5.2.3.3.2.10.2. Analýza citlivosti, pokud jde o další dostupné zdroje tržních cen

(425) Pokud jde o údaje pozemkového úřadu, Komise konstatuje, že představují realizované tržní ceny za pronájmy zemědělské půdy ze strany státu. Z toho vyplývá, že vzhledem k tomu, že pronajímatelem je stát, představuje stát v daném případě relevantní trh pronájmu pozemků, tj. soubor transakcí nejvíce srovnatelných s nájemní smlouvou, který je k dispozici až po roce 2004.

(426) Pokud jde o konzistentnost dostupných referenčních hodnot nájemného, Komise konstatuje, že:

a) zpráva společnosti Pindi Kinnisvara ze dne 12. dubna 2013 uvádí, že platné smlouvy byly prodlouženy a nové smlouvy byly uzavřeny za ceny v rozmezí 50 až 100 EUR za hektar a někdy, v logisticky dobře zavedených a konkurenceschopných oblastech, i za ceny vyšší;

b) zpráva společnosti Uus Maa uvádí rozpětí cen nájemného ve výši 30 až 50 EUR za hektar v letech 2010 až 2014, tj. zpráva společnosti Pindi Kinnisvara uvádí vyšší tržní ceny než zpráva společnosti Uus Maa;

c) údaje pozemkového úřadu uvádějí výši nájemného na úrovni 80,39 EUR na hektar za rok 2012 a 122,31 EUR na hektar za rok 2013 a

d) Estonský statistický úřad uvádí výši nájemného na úrovni 26 EUR na hektar za rok 2012.

(427) Komise dospěla k závěru, že zpráva společnosti Pindi Kinnisvara, kterou si nechala vypracovat společnost Tartu Agro AS a kterou estonské orgány stáhly, není v rozporu s údaji pozemkového úřadu. Z údajů pozemkového úřadu by mělo vyplývat vyšší nájemné než z údajů ze zprávy společnosti Pindi Kinnisvara, protože cenová úroveň u veřejných pronájmů je vyšší než u pronájmů soukromých (314. bod odůvodnění), a zpráva společnosti Pindi Kinnisvara neomezuje svá pozorování jen na veřejné pronájmy, zatímco údaje pozemkového úřadu se týkají jen veřejných pronájmů.

(428) Pokud jde o zprávu společnosti Uus Maa, Komise dospěla k závěru, že uvádí přiměřenou, koherentní a obezřetnou referenční hodnotu tržní ceny nájemného, neboť její cenová rozpětí se blíží údajům Estonského statistického úřadu, které z důvodů vysvětlených ve 109. bodě odůvodnění a potvrzených zprávou společnosti Uus Maa (135. bod odůvodnění) představují odhad ceny, která je nižší než tržní cena. Jak však bylo vysvětleno výše, zpráva společnosti Uus Maa je nejlepší dostupnou referenční hodnotou ceny za rok 2004, kterou lze stále považovat za spolehlivou.

(429) Pokud jde o zprávu společnosti Domus, Komise konstatuje, že v ní použitým datem ocenění ([74]) je 18. únor 2020 a že tato zpráva neposkytuje zpětné odhady cen pronajatých pozemků.

(430) Komise dospěla k závěru, že zpráva společnosti Domus má pro toto šetření jen malý význam (313. bod odůvodnění), neboť obsahuje odhady pro rok 2020, který není předmětem tohoto šetření (viz 15. a 144. bod odůvodnění).

(431) Souhrn dostupných cenových údajů je uveden v následujících tabulkách.

Tabulka 20

Dostupné zdroje cenových údajů za rok 2014

Rok 2014	EUR/ha	Typ zdroje údajů	Komentář
Jednotná platba na plochu	114,09	Výše podpory obdržená nájemcem ve formě jednotné platby na plochu	Příjmy pro nájemce, podle znalců ceny pronájmu pozemků úzce souvisejí s úrovní jednotné platby na plochu
Estonský statistický úřad	58	Statistické údaje v kraji Tartu	Podle odborníků a Estonska jsou tržní ceny ve skutečnosti vyšší než statistické údaje (viz 304. bod odůvodnění). Kromě toho nejsou údaje omezeny na veřejné pronájmy, u nichž je cenová hladina vyšší než u pronájmů soukromých.

([74]) Datum ocenění je datum, ke kterému je vykázán výsledek ocenění (výše nájemného).

Rok 2014	EUR/ha	Typ zdroje údajů	Komentář
Pindi Kindisvara	50–100, nad 100	Znalecký posudek na základě cen zjištěných na trhu	V logisticky dobře zavedených a konkurenceschopných oblastech může být nájemné vyšší než 100 EUR za hektar.
Pindi Kindisvara	20–30	Znalecký posudek s ohledem na charakteristiky oblasti	Znalecký posudek zohledňující skutečnost, že 90 % pozemků tvoří orná půda v atraktivní lokalitě v kraji Tartu, a dále zohledňující investiční závazek ve výši 104 EUR na hektar (posudek neuvádí datum ocenění a nevysvětluje, jakým způsobem byl investiční závazek ve výši 104 EUR zohledněn v odhadu ceny) (viz 116. bod odůvodnění).
Uus Maa	50	Znalecký posudek na základě cen zjištěných na trhu	Odhadovaná cena na konci časového rozpětí je 50 EUR na hektar. Odhad ceny je uveden s přesností 20 %. (Zpráva neposkytuje vysvětlení, jak se odhadují cenové hladiny pro roky po přistoupení k EU).
Pozemkový úřad	109,85	Průměr středního nájemného u transakcí v Estonsku	Údaje o skutečně dosažených cenách veřejných pronájmů v Estonsku (viz 425. bod odůvodnění).

(432) Na základě výše uvedených skutečností Komise dospěla k závěru, že – i vzhledem k tomu, že podpora ve formě jednotné platby na plochu je faktorem, který má vliv na ceny pronájmu půdy – ostatní odhady cen nezpochybňují závěr, že cenová úroveň odhadnutá podle příslušné referenční hodnoty tržní ceny nájemného, tj. údajů pozemkového úřadu, poskytuje nejpřesnější odhad ceny počínaje rokem 2005.

5.2.3.3.2.10.3. Analýza citlivosti, pokud jde o dobu trvání

(433) Komise

a) s ohledem na 112. bod odůvodnění uznává, že údaje pozemkového úřadu v zásadě vycházejí z nájemních smluv, které mají dobu trvání 5 let, zatímco předmětná nájemní smlouva má dobu trvání 25 let;

b) se domnívá, že nájemní smlouva neobsahuje přiměřenou podmínku indexace (397. bod odůvodnění), ačkoli byla výše nájemného změněna a závisí na podpoře ve formě jednotné platby na plochu.

(434) Pokud jde o rozdíl v době trvání mezi nájemným hrazeným společností Tartu Agro AS a referenční hodnotou tržní ceny nájemného podle údajů pozemkového úřadu, Komise se domnívá, že opatrným přístupem je porovnat rozdíl mezi cenou nájemného hrazeného společností Tartu Agro AS a tržní cenou, která je stanovena každých pět let.

(435) Referenční tržní nájemné, které je stanoveno každých pět let, odpovídá tržní praxi pozemkového úřadu, tedy odpovídá ceně nájmu, kterou by pravděpodobně stanovil soukromý hospodářský subjekt působící v běžných konkurenčních podmínkách.

(436) Komise poznamenává, že tento přístup vylučuje z výhody cenové riziko (viz 294. bod odůvodnění).

(437) Kromě toho tento přístup

a) odpovídá hypotetické srovnávací situaci, kdy by pozemky, které jsou předmětem nájemní smlouvy, byly pronajaty za podmínek podobných těm, za jakých stát podle běžné praxe pronajímá pozemky prostřednictvím opatření pozemkového úřadu, a

b) předpokládá, že jedinými relevantními důkazy jsou informace, které byly k dispozici, a vývoj, který bylo možné předvídat v době, kdy strany provedly změnu nájemní smlouvy.

(438) Tabulka uvedená ve 422. bodě odůvodnění (viz Table 19) ukazuje, že i kdyby byla stanovena referenční hodnota tržní ceny nájemného v letech 2005, 2010 a 2015, nájemné hrazené společností Tartu Agro AS by bylo nižší než tržní cena, kterou by společností Tartu Agro AS hradila za běžných tržních podmínek

(439) Komise dospěla k závěru, že – jak bylo prokázáno – závěr o existenci výhody zůstává stejný i v případě, že je příslušná referenční hodnota tržní ceny nájemného stanovena každých pět let.

5.2.3.3.2.11. Podpůrné tvrzení společnosti Tartu Agro AS, že údajná výhoda byla odstraněna, když Estonsko prodalo své akcie ve společnosti Tartu Agro AS.

(440) Společnost Tartu Agro AS podpůrně uvedla, že údajná výhoda by byla odstraněna v důsledku privatizace a fúze. Společnost Tartu Agro AS dále tvrdí, že předmětná opatření, privatizace a fúze by měly být považovány za jednu transakci.

(441) Za prvé Komise konstatuje, že v případě fúze se nejednalo o majetkovou, nýbrž akciovou transakci. Jelikož to byla společnost OÜ Tartu Tartland, která byla sloučena se společností Tartu Agro AS, existuje jasná a nepřerušená právní kontinuita mezi společností Tartu Agro AS a sloučeným subjektem. Z toho vyplývá, že společnost Tartu Agro AS je ve všech ohledech právním nástupcem předchozí právnické osoby se stejným názvem, tj. Tartu Agro AS. Výhoda není nijak odstraněna, nýbrž má z ní prospěch společnost Tartu Agro AS, která je z důvodu právního nástupnictví považována za stejnou právnickou osobu.

(442) Za druhé, pokud jde o tvrzení společnosti Tartu Agro AS, že fúze a původní pronájem pozemků byly jednou transakcí a po privatizaci došlo k odstranění případné výhody, Komise uznává, že v některých případech lze pro účely čl. 107 odst. 1 SFEU na několik po sobě jdoucích zásahů státu nahlížet jako na jeden zásah, a to tehdy, když po sobě jdoucí zásahy vykazují zejména z hlediska jejich časového rozvržení, jejich cíle a situace podniku v době těchto zásahů natolik úzké vazby, že je nemožné je od sebe oddělit.

(443) Komise konstatuje, že v daném případě neexistují žádné důkazy, které by podporovaly tvrzení společnosti Tartu Agro AS uvedené v 226. a 227. bodě odůvodnění, že pronájem, privatizace a fúze by měly být považovány za jednu transakci, protože Estonsko mělo za cíl maximalizovat své příjmy z prodeje pronájmem pozemků za nižší než tržní cenu.

(444) K privatizaci nedošlo bezprostředně po uzavření nájemní smlouvy. Za druhé Komise poznamenává, že neexistuje žádný obecně platný předpoklad, podle něhož by byl hospodářský účinek podpory odstraněn pouhým prodejem podniku, který je příjemcem takové podpory.

(445) Komisedále uvádí, že ([75]):

a) v souladu se správním rozhodnutím o prodeji akcií společnosti Tartu Agro AS společnosti OÜ Tartland byla vybrána nabídka společnosti OÜ Tartland, protože zahrnovala vyšší závazky k investicím ve srovnání s uchazečem, který nabídl nejvyšší kupní cenu;

b) kupní smlouva obsahovala závazky zachovat zaměstnanost a zachovat činnosti v oblasti zemědělské produkce, jak je podrobně uvedeno v kupní smlouvě, a

([75]) Komise poznamenává, že v rámci tohoto rozhodnutí neposuzuje, zda byla v souvislosti s privatizací poskytnuta nějaká další podpora, nýbrž při svém posouzení existence výhody se omezuje pouze na rozsah působnosti rozhodnutí o zahájení řízení.

c) kupní smlouva obsahovala závazky kupujícího buď investovat, nebo spravovat společnost Tartu Agro AS tak, aby investovala během období pěti let, jak je uvedeno v kupní smlouvě (oddíl 2.5.3).

(446) Komise konstatuje, že nebyla vybrána nejvyšší nabídka (72. bod odůvodnění). Kritéria výběru, tj. výše spravovaných investic nebo investic uskutečněných společností Tartu Agro AS, navíc nevyžadovala, aby společnost OÜ Tartu Tartland investovala další kapitál, ale pouze aby spravovala investice společnosti Tartu Agro AS.

(447) Kupní smlouva navíc obsahovala závazky v oblasti investic, zaměstnanosti a výroby, které sledují veřejné cíle. Soukromý investor by tyto závazky do kupní smlouvy při prodeji svého majetku nezahrnul.

(448) Proto se Komise domnívá, že pronájem není pouze přípravným aktem pro privatizaci, jak tvrdí společnost Tartu Agro AS, ale že pronájem a privatizace jsou dvě samostatné transakce. Z privatizace navíc nevyplývá, že by Estonsko při pronájmu pozemků jednalo jako soukromý investor.

(449) Komise se domnívá, že běžný hospodářský subjekt by nebyl ochoten upřednostnit investiční závazky před vyšší prodejní cenou nebo stanovovat podrobné podmínky týkající se budoucího průměrného počtu zaměstnanců. Komise dospěla k závěru, že provedení privatizace nenasvědčuje tomu, že by prodejní cena akcií společnosti Tartu Agro AS plně odrážela důsledky údajné podpory a že by privatizace měla být dále přezkoumána.

(450) Komise nakonec poznamenává, že k vymáhání původní nájemní smlouvy, konkrétně jejích změn, jimiž byla stanovena výše nájemného pod referenční hodnotou tržní ceny nájemného, došlo až po fúzi a datu přistoupení Estonska k Evropské unii.

(451) Na základě výše uvedených skutečností dospěla Komise k závěru, že privatizací a fúzí nedošlo k odstranění předmětné výhody, jak tvrdí společnost Tartu Agro AS.

5.2.3.4. Soulad vymáhání nájemní smlouvy s tržními podmínkami

(452) O výhodu ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU se může jednat, pokud provádění nájemní smlouvy Estonskem neodpovídá běžným tržním postupům a pokud jsou tím snižovány náklady, které by za normálních okolností byly zahrnuty do rozpočtu společnosti Tartu Agro AS.

(453) V tomto případě Komise konstatuje, že:

a) za prvé původní nájemní smlouva obsahovala podmínku (62. až 67. bod odůvodnění), že nájemné podléhá za určitých podmínek jednou ročně přezkumu, avšak k těmto přezkumům nedocházelo systematicky, neboť nájemné bylo třikrát znovu sjednáno a upraveno (76. bod odůvodnění);

b) za druhé původní nájemní smlouva umožňovala změny v případech, kdy změna vyplývala z právních předpisů, tudíž když v roce 2004 vstoupila v Estonsku v platnost pravidla EU o státní podpoře, původní nájemní smlouva by umožňovala změny bez dohody stran, avšak k takovým zvýšením nájemného nedošlo, a

c) za třetí, i když byla od roku 2004 původní nájemní smlouva upravena a roční nájemné zvýšeno, zůstává nájemné pod úrovní referenční hodnoty tržní ceny nájemného ([76]) (oddíly 5.2.3.3.2.4 a 5.2.3.3.2.5).

(454) Na základě toho dospěla Komise k závěru, že v období, na které se vztahuje rozhodnutí, neuplatnilo Estonsko všechny možnosti zvýšení nájemného, které by nájemní smlouva umožňovala.

(455) Soukromý hospodářský subjekt působící v běžných podmínkách tržního hospodářství by využil dostupných možností pro zvýšení nájemného.

([76]) Odkaz na změny nájemní smlouvy nezahrnuje změnu provedenou Estonskem za účelem dosažení souladu s původním rozhodnutím.

(456) Nájemní smlouva se tedy nestala výhodnou pouze v důsledku původně dohodnuté výše nájemného a vývoje společného trhu nebo růstu cen, ale také v důsledku jednání či spíše nejednání Estonska od roku 2004 do 31. prosince 2019.

5.2.3.5. Závěr o existenci výhody

(457) Komise dospěla k závěru, že opatření poskytla společnosti Tartu Agro AS výhodu ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU.

(458) Nájemní smlouva a její vymáhání přináší společnosti Tartu Agro AS hospodářskou výhodu ode dne přistoupení Estonska k Evropské unii až do 31. prosince 2019. Výhoda má podobu nájemní smlouvy na dobu 25 let, na jejímž základě je poskytována zemědělská půda za cenu, která je nižší než cena tržní a kterou by podnik za běžných tržních podmínek nemohl získat ([77]) (423. a 454. až 456 bod. odůvodnění).

5.2.4. *Selektivita*

(459) Předmětná opatření nesplňují kritéria režimu podpory, protože v jejich rámci nejsou pronajaté pozemky poskytovány obecně a abstraktně určenému příjemci, nýbrž jedinému podniku, který je konkrétně vybrán a jmenován v původní nájemní smlouvě, přičemž dále jsou opatření spojena s konkrétním pronájmem pozemků spravovaných nájemcem a podmínky vymezující hospodářský a finanční dopad nájemní smlouvy byly výsledkem jednání mezi pronajímatelem a nájemcem.

(460) Z toho vyplývá, že předmětná opatření poskytují výhodu jedinému podniku, společnosti Tartu Agro AS – zatímco jiným podnikům ve srovnatelné právní a faktické situaci se stejné údajné výhody nedostává – a představují tak individuální podporu.

(461) Pokud jde o jednotlivou podporu, identifikace hospodářské výhody v zásadě umožňuje předpokládat selektivitu opatření ([78]). To platí bez ohledu na to, zda na relevantních trzích existují hospodářské subjekty, které jsou ve srovnatelné skutkové a právní situaci. Komise proto dospěla k závěru, že opatření jsou selektivní ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU.

5.2.5. *Narušení hospodářské soutěže a obchodu mezi členskými státy EU*

(462) Poskytnutím výhody předmětné opatření posiluje konkurenční postavení příjemce na trhu. Z judikatury Soudního dvora vyplývá, že samotná skutečnost, že konkurenceschopnost určitého podniku je ve srovnání se soutěžícími podniky posílena tím, že podnik získal hospodářskou výhodu, kterou by jinak při běžném podnikání nezískal, poukazuje na možné narušení hospodářské soutěže ([79]).

(463) Podle judikatury Soudního dvora se má za to, že výhoda poskytnutá podniku může ovlivnit obchod mezi členskými státy, pokud podnik působí na trhu otevřeném obchodu uvnitř EU ([80]).

(464) Obchod uvnitř EU probíhá v odvětví zemědělské prvovýroby, kde příjemce působí, a toto odvětví je otevřené hospodářské soutěži na úrovni EU, a proto je citlivé na jakékoli opatření ve prospěch produkce v jednom nebo více členských státech. Komise dále upozorňuje, že kapacita zemědělské produkce spojená se zemědělskou půdou je předmětem obchodu a investic v rámci Evropské unie. Komise zejména konstatuje, že společnost Tartu Agro AS působí v odvětví, kde převažují malé a střední podniky. Opatření tedy mohou narušit hospodářskou soutěž nebo hrozí, že ji naruší, a mohou ovlivnit obchod mezi členskými státy.

([77]) Viz rozsudek Tribunálu ze dne 13. července 2022, T-150/20, Tartu Agro v. Komise, EU:T:2022:443, bod 35.

([78]) Rozsudek Tribunálu ze dne 29. září 2021, TUIfly GmbH v. Komise, EU:T:2021:625, bod 65 a citovaná judikatura. Viz také stanovisko generálního advokáta ze dne 4. února 2016, Orange v. Komise, ECLI:EU:C:2016:78, bod 64.

([79]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 17. září 1980, 730/79, Philip Morris Holland BV proti Komisi Evropských společenství, ECLI:EU:C:1980:209.

([80]) Viz zejména rozsudek Soudního dvora ze dne 13. července 1988, 102/87, Francouzská republika v. Komise Evropských společenství, ECLI:EU:C:1988:391, a rozsudek Tribunálu ze dne 28. října 2015, T-253/12, Hammar Nordic Plugg AB v. Evropská komise, EU:T:2015:81, bod 123.

5.2.6. *Závěr ohledně existence podpory*

(465) Komise dospěla k závěru, že v období, na které se vztahuje toto rozhodnutí (240. bod odůvodnění), poskytuje nájemní smlouva, její změny a její vymáhání společnosti Tartu Agro AS podporu, protože:

a) opatření jsou přičitatelná státu a jsou financována ze státních prostředků (oddíl 5.2.1);

b) poskytuje selektivní (oddíl 5.2.4) výhodu (oddíl 5.2.3.5) společnosti Tartu Agro AS, která je podnikem (oddíl 5.2.2), a

c) opatření narušují hospodářskou soutěž nebo hrozí, že ji naruší, a ovlivňují obchod mezi členskými státy (oddíl 5.2.5).

(466) Z toho vyplývá, že opatření splňují všechny podmínky čl. 107 odst. 1 SFEU, a proto představují státní podporu.

5.3. **Zákonnost podpory**

(467) Nájemní smlouva mezi ministerstvem a společností Tartu Agro AS byla uzavřena v roce 2000, a existovala tedy před přistoupením Estonska k Evropské unii.

(468) Nesplňuje však podmínky pro to, aby byla považována za existující podporu, jak je definována v čl. 1 písm. b) nařízení (EU) 2015/1589, kterým se stanoví prováděcí pravidla k článku 108 SFEU, ve spojení s přílohou IV aktu o přistoupení České republiky, Estonska, Kypru, Lotyšska, Litvy, Maďarska, Malty, Polska, Slovinska a Slovenska ([81]), neboť podle přílohy IV oddílu 4 bodu 4 týkajícího se zemědělství musí být opatření podpory, jež se má považovat za existující podporu, oznámeno Komisi do čtyř měsíců ode dne přistoupení a veškerá další podpora je považována za novou podporu.

(469) Jelikož k žádnému takovému oznámení uvedenému v 468. bodě odůvodnění nedošlo, představují stávající opatření novou podporu ve smyslu čl. 1 písm. c) nařízení (EU) 2015/1589. S ohledem na výše uvedené skutečnosti poskytují předmětná opatření protiprávní podporu, neboť nová podpora byla zavedena v rozporu s čl. 108 odst. 3 SFEU, jelikož estonské orgány tím, že opatření před jejich zavedením neoznámily, nedodržely své povinnosti podle čl. 108 odst. 3 SFEU.

5.4. **Slučitelnost podpory**

(470) Státní podpora ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU je obecně neslučitelná s fungováním vnitřního trhu, ledaže by se na ni vztahovala některá z výjimek stanovených ve SFEU.

(471) Opatření uvedená v 28. bodě odůvodnění nepředstavují režim podpory, ale podporu *ad hoc*, protože dotyčná nájemní transakce údajně poskytuje podporu podniku Tartu Agro AS, který je v původní nájemní smlouvě uveden jako nájemce.

(472) 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.

(473) Slučitelná podpora podle tohoto ustanovení Smlouvy proto musí i) usnadnit rozvoj určité hospodářské činnosti nebo určitých hospodářských oblastí a ii) nesmí nepříznivě ovlivnit hospodářskou soutěž v takové míře, jež by byla v rozporu se společným zájmem.

(474) Podle sdělení Komise o stanovení použitelných pravidel pro hodnocení nezákonné státní podpory ([82]) 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.

([81]) Úř. věst. L 236, 23.9.2003, s. 17.
([82]) Úř. věst. C 119, 22.5.2002, s. 22.

(475) Ačkoli Estonsko nepředložilo žádné argumenty týkající se slučitelnosti, společnost Tartu Agro AS tvrdí, že státní podpora by byla slučitelná s vnitřním trhem vzhledem k hospodářské situaci, v níž byla uzavřena nájemní smlouva, a skutečnosti, že společnost Tartu Agro AS působila jako subjekt zabývající se množením osiv v souladu s požadavky OECD a jako vzdělávací a zkušební základna Estonské univerzity věd o živé přírodě (228. až 230. bod odůvodnění).

(476) Komise poznamenává, že vzhledem k tomu, že společnost Tartu Agro AS působí v odvětvích lesnictví a zemědělské prvovýroby, je třeba opatření posoudit s ohledem na pokyny Společenství ke státní podpoře v odvětvích zemědělství a lesnictví na období 2000–2006 ([83]) (dále jen „pokyny na období 2000–2006“) a navazující pokyny (480. bod odůvodnění).

(477) Komise konstatuje, že nájemní smlouva neobsahuje žádné skutečnosti, které by přinesly zlepšení, jež by trh sám o sobě nemohl zajistit, nebo které by změnily chování společnosti Tartu Agro AS tak, že by zahájila další činnost, kterou by bez poskytnutí podpory nevykonávala nebo by ji vykonávala omezeným nebo jiným způsobem.

(478) Státní podpora ve formě nepřiměřeně nízkého nájemného za pronájem pozemků představuje obecně provozní podporu, jelikož snižuje běžné provozní náklady příjemce.

(479) Provozní podpora se považuje za zjevně neslučitelnou s vnitřním trhem, zejména podle čl. 107 odst. 3 písm. c) SFEU ([84]).

(480) Z toho vyplývá, že předmětná opatření neřeší zjištěné selhání trhu. Negativní rušivé účinky na hospodářskou soutěž a obchod tedy převažují nad možnými pozitivními účinky opatření. Komise se proto domnívá, že toto opatření nelze prohlásit za slučitelné na základě pokynů na období 2000–2006. Tato opatření nelze prohlásit za slučitelná ani na základě v současnosti platných pokynů Společenství ke státní podpoře v odvětvích zemědělství a lesnictví na období 2007–2013 ([85]), pokynů Evropské unie ke státní podpoře v odvětvích zemědělství a lesnictví a ve venkovských oblastech na období 2014 až 2020 ([86]) ani pokynů Komise ke státní podpoře v odvětvích zemědělství a lesnictví a ve venkovských oblastech na rok 2022 ([87]).

(481) Pokud jde o tvrzení společnosti Tartu Agro AS, že jakákoli výhoda by byla vyrovnáním za její služby a strategický význam pro Estonsko, Komise poznamenává, že ačkoli nájemní smlouva obsahovala podmínky, které zavazovaly společnost Tartu Agro AS k činnosti v odvětví zemědělské prvovýroby, nájemní smlouva ani kupní smlouva nestanovily žádné vyčíslitelné závazky veřejné služby. Nájemní smlouva a kupní smlouva zavazovaly společnost Tartu Agro AS pouze k působení v odvětví zemědělské prvovýroby a k udržení určitého počtu zaměstnanců.

(482) Kromě toho estonské orgány netvrdily a ani neexistují žádné další údaje, které by prokazovaly, že by společnost Agro AS měla od roku 2004 konkrétní závazky veřejné služby.

(483) Kromě toho byla zemědělská prvovýroba v Estonsku zajišťována v tržním prostředí. Zejména pronájem zemědělské půdy je spojen s hospodářskou činností. Pokud jde o tvrzení o významu společnosti Tartu Agro AS pro množení osiva v souladu s normami OECD a pro vzdělávací a zkušební účely (228. až 230. bod odůvodnění), tyto cíle nebyly jasně definovanými závazky veřejné služby. Výše případného vyrovnání za tyto služby ve formě nájemného nižšího než tržní cena, zejména navázáním nájemného na jednotnou platbu na plochu (80. bod odůvodnění), navíc není vypočtena a stanovena objektivním a transparentním způsobem. Kromě toho, i kdyby zboží nebo služby související s osivy, zkušební činností nebo výzkumem byly financovány prodejem subjektu, který má prospěch z nájemní smlouvy, pod tržní hodnotou, nebyly tyto služby pořízeny v transparentním a nediskriminačním nabídkovém řízení (oddíl 5.2.3.1).

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

([84]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 19. září 2000, Německo v. Komise, C-156/98, ECLI:EU:C:2000:467, bod 30; rozsudek Soudního dvora ze dne 9. června 2011, spojené věci C-71/09 P, C-73/09 P a C-76/09 P, Comitato „Venezia vuole vivere“ v. Komise, ECLI:EU:C:2011:368, bod 136, a rozsudek Soudu prvního stupně ze dne 8. června 1995, T-459/93, Siemens v. Komise, EU:T:1995:100, bod 48.

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

([86]) 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.

([87]) Úř. věst. C 485, 21.12.2022, s. 1.

(484) Každopádně nebylo dostatečně prokázáno, že opatření bylo nezbytné a přiměřené k dosažení cílů společného zájmu. Estonsko nepředložilo žádná tvrzení ohledně slučitelnosti a dotyčná 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.

(485) Komise proto vyvozuje závěr, že pronájem pozemků společnosti Tartu Agro AS ministerstvem představuje státní podporu (oddíl 5.2.6), která je protiprávní (oddíl 5.3) a neslučitelná s vnitřním trhem (484. bod odůvodnění) na základě čl. 107 odst. 1 SFEU.

5.5. **Navrácení podpory**

(486) Podle SFEU a ustálené judikatury soudů Unie je Komise oprávněna rozhodnout, že dotyčný členský stát musí podporu upravit či zrušit, jestliže shledá, že je neslučitelná s vnitřním trhem ([88]). Soudy Unie rovněž opakovaně rozhodly, že povinnost členského státu zrušit podporu, kterou Komise prohlásila za neslučitelnou s vnitřním trhem, slouží k obnovení dřívějšího stavu ([89]).

(487) Soudy Unie v tomto ohledu stanovily, že tohoto cíle je dosaženo, jakmile příjemce vrátí částky poskytnuté formou protiprávní podpory, čímž ztrácí výhodu, kterou měl na vnitřním trhu ve vztahu ke svým konkurentům, a obnoví se stav, který předcházel poskytnutí podpory ([90]).

(488) V souladu s judikaturou čl. 16 odst. 1 nařízení (EU) 2015/1589 uvádí: „Je-li v případech protiprávní podpory přijato záporné rozhodnutí, Komise rozhodne, že dotyčný členský stát učiní všechna nezbytná opatření, aby příjemce podporu navrátil."

(489) Jelikož dotčené opatření bylo zavedeno v rozporu s čl. 108 odst. 3 SFEU a je nutno jej považovat za protiprávní a neslučitelnou podporu, částka podpory se navrátí, aby se obnovil stav, který na vnitřním trhu existoval před jejím poskytnutím.

(490) S ohledem na 489. bod odůvodnění a s přihlédnutím k tomu, že estonské orgány provedly navrácení na základě původního rozhodnutí, musí estonské orgány dodržet svou povinnost nečinnosti a určit, zda již navrácená částka odpovídá protiprávní a neslučitelné podpoře v celé její výši, včetně úroků, nebo zda bude v budoucnosti nutné zajistit navrácení podpory.

(491) Z výše uvedeného vyplývá, že Estonsko musí zajistit navrácení jakékoliv částky, na kterou se nevztahuje předchozí povinnost společnosti Tartu Agro AS navrátit poskytnutou podporu, a to od přerušení promlčecí lhůty, tj. od 14. srpna 2004 (viz oddíl 5.5.1), do 31. prosince 2019, a to z důvodů vysvětlených v 29. a 239. bodě odůvodnění a v závěru 498. bodu odůvodnění.

5.5.1. *Promlčecí lhůta*

(492) 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").

(493) V článku 17 nařízení (EU) 2015/1589 je také upřesněno, že jakékoli opatření přijaté Komisí nebo členským státem jednajícím na žádost Komise, týkající se protiprávní podpory, přerušuje běh promlčecí lhůty.

([88]) Rozsudek ze dne 12. července 1973. Komise v. Německo, C-70/72, ECLI:EU:C:1973:87, bod 13.
([89]) Rozsudek ze dne 21. března 1990, Belgie v. Komise, C-142/87, ECLI:EU:C:1990:125, bod 66.
([90]) Rozsudek ze dne 17. června 1999, Belgie v. Komise, C-75/97, ECLI:EU:C:1999:311, body 64 a 65.

(494) Promlčecí lhůta počíná dnem, kdy je protiprávní podpora udělena příjemci ([91]). Je vhodné připomenout, že promlčecí lhůta deseti let, stanovená článkem 17 nařízení (EU) 2015/1589, *„zdaleka není veřejným principem, který přeměňuje novou podporu na existující a vylučuje pouze navrácení podpor, které byly poprvé přiznány více než deset let před první intervencí Komise*“ ([92]). Z toho vyplývá, že podle článku 17 nařízení (EU) 2015/1589 by Komise mohla nařídit navrácení podpory pouze v případě podpory, která byla příjemci poskytnuta v průběhu deseti let předcházejících prvnímu zásahu Komise.

(495) V souvislosti s dotčenými opatřeními byla nájemní smlouva o pronájmu zemědělské půdy mezi ministerstvem a společností Tartu Agro AS uzavřena dne 16. listopadu 2000 (28. bod odůvodnění písm. a)) a od té doby je stále platná. Podmínky upravující nájemné však byly znovu sjednány ke dni 14. ledna 2005, 21. března 2007 a 12. května 2009. Kromě toho Estonsko dne 29. prosince 2020 jednostranně zvýšilo nájemné (viz 81. bod odůvodnění).

(496) Protiprávní podpora je dána společnosti Tartu Agro AS k dispozici, když byly pronajaté pozemky od data přistoupení Estonska k Evropské unii poskytovány společnosti Tartu Agro AS pod tržní cenou, tj. když byla platba nájemného pod tržní cenou splatná dvakrát ročně, a to 1. července a 1. prosince.

(497) V souvislosti s předmětnými opatřeními se Komise poprvé obrátila na estonské orgány dne 14. srpna 2014 poté, co dne 24. července 2014 obdržela stížnost, kterou předala estonským orgánům a vyzvala je, aby předložily informace a vyjádřily se k tvrzením stěžovatele. Promlčecí lhůta byla tedy přerušena dne 14. srpna 2004 opatřením Komise ze dne 14. srpna 2014.

(498) Protiprávní a neslučitelná podpora, kterou společnost Tartu Agro AS obdržela v období od 14. srpna 2004 do 31. prosince 2019, musí být proto navrácena.

(499) Částka, která má být navrácena, je úročena sazbou vypočtenou v souladu s kapitolou V nařízení Komise (ES) č. 794/2004 ([93]), a to ode dne, kdy byla podpora dána k dispozici příjemci, až do úplného navrácení (dále jen „úroky z vymáhané podpory“).

5.5.2. *Obecné zásady práva Unie*

(500) V souvislosti s dotčenými opatřeními se Komise domnívá, že tvrzení společnosti Tartu Agro AS, že navrácení podpory by bylo v rozporu s obecnou zásadou práva Unie ([94]), konkrétně se zásadami legitimního očekávání a právní jistoty, jsou neopodstatněná. Zásada ochrany legitimního očekávání se týká všech osob, které mohou mít oprávněnou a podloženou naději poté, co se jim dostalo přesného, nepodmíněného a shodujícího se ujištění od příslušného orgánu Evropské unie. ([95])

(501) Komise za prvé konstatuje, že nemá diskreční pravomoc upustit od požadavku na navrácení protiprávní podpory.

([91]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 12. ledna 2023, Dobeles, C-702/20 a C-17/21, ECLI:EU:C:2023:1, body 108–111.
([92]) Rozsudek Tribunálu ze dne 30. dubna 2002, Government of Gibraltar v. Komise Evropských společenství, T-195/01 a T-207/01, EU:T:2002:111, bod 13.
([93]) Nařízení Komise (ES) č. 794/2004 ze dne 21. dubna 2004, kterým se provádí nařízení Rady (EU) 2015/1589, kterým se stanoví prováděcí pravidla k článku 108 Smlouvy o fungování Evropské unie (Úř. věst. L 140, 30.4.2004, s. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2004/794/oj).
([94]) Článek 16 nařízení (EU) 2015/1589.
([95]) Viz rozsudek Soudního dvora ze dne 24. března 2011, ISD Polska a další v. Komise, C-369/09 P, ECLI:EU:C:2011:175, bod 123 a citovaná judikatura.

(502) Za druhé, pokud jde o přistoupení Estonska k EU a prosazování pravidel státní podpory v této zemi, Komise poznamenává, že zásadu legitimního očekávání nelze rozšířit do té míry, aby obecně bránila použití nového pravidla na budoucí účinky situací, které vznikly podle pravidla dřívějšího ([96]). Jak je dále uvedeno v 468. a 469. bodě odůvodnění, opatření, která byla přijata před přistoupením Estonska k EU, se považují za existující podporu pouze tehdy, pokud splňují podmínky čl. 1 písm. b) nařízení (EU) 2015/1589. Tyto podmínky jsou známé, jasné, přesné, stabilní, jisté a předvídatelné. Komise proto dospěla k závěru, že přistoupení Estonska k EU nezakládá legitimní očekávání ani právní jistotu, které by Komisi bránily ve vymáhání podpory.

(503) Komise má dále za to, že vzhledem k výjimečným charakteristikám předmětné smlouvy, konkrétně její 25leté době trvání bez podmínky indexace a podmínkám uvedeným v 62. a 64. bodě odůvodnění, měla společnost Tartu Agro AS vzít v úvahu možnost, že nájemní smlouva poskytuje výhodu odlišnou od běžných tržních podmínek. Zejména s ohledem na tvrzení předložené společností Tartu Agro AS, že nájemní smlouva byla uzavřena a je slučitelná z důvodu jejího strategického významu pro Estonsko (191. bod odůvodnění), měla společnost Tartu Agro AS vzít v úvahu, že slučitelnost podpory může posoudit pouze Komise, přičemž k oznámení podpory nedošlo.

(504) Za třetí, pokud jde o tvrzení společnosti Tartu Agro AS, že prodlení s vydáním konečného rozhodnutí by v tomto případě mohlo založit legitimní očekávání společnosti Tartu Agro AS, takže by bránilo Komisi ve vymáhání, Komise uvádí, že se na estonské orgány ohledně těchto opatření obrátila dne 14. srpna 2014 poté, co dne 24. července 2014 obdržela stížnost, přičemž opatření nikdy nebyla předmětem předchozího povolení Komise ([97]), týkají se odvětví, které je zranitelné z hlediska narušení hospodářské soutěže, neboť v něm působí zejména malé a střední podniky, a kde Komise od doby uzavření původní nájemní smlouvy stanovila pokyny (476. bod odůvodnění), opatření se týkají provozní podpory, která je zjevně neslučitelná s vnitřním trhem, a Komise své pochybnosti vyjádřila v rozhodnutí o zahájení řízení. Společnost Tartu Agro AS proto nemůže účinně tvrdit, že by měla rozumné důvody domnívat se, že pochybnosti Komise nebudou existovat. Navíc podle judikatury ([98]) pouhá skutečnost, že od původní nájemní smlouvy a rozhodnutí Komise o zahájení šetření uplynula dlouhá doba, nemůže sama o sobě dodat tomuto opatření objektivní povahu existující podpory, pokud se o podporu skutečně jedná.

(505) S ohledem na 500. až 504. bod odůvodnění dospěla Komise k závěru, že vymáhání není v rozporu s obecnými zásadami práva Unie.

5.5.3. *Vyčíslení výhody*

(506) Podle čl. 16 odst. 1 nařízení (EU) 2015/1589 je Estonsko povinno přijmout veškerá nezbytná opatření, aby společnost Tartu Agro AS podporu navrátila. Estonské orgány musí vyčíslit:

a) podporu, která má být navrácena, na základě metodiky stanovené v rozhodnutí (oddíl 5.5.4), a

b) přesnou výši úroků z vymáhané podpory ode dne, kdy byla podpora poskytnuta společnosti Tartu Agro AS, až do jejího navrácení.

(507) Jak je uvedeno v oddíle 5.2.6, opatření uvedená v 28. bodě odůvodnění poskytují výhodu, protože nájemné bylo nižší než referenční cena (422. bod odůvodnění).

(508) Ačkoli je nájemné splatné dvakrát do roka, výhoda může být vyčíslena na ročním základě (viz 421. bod odůvodnění).

([96]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 11. prosince 2008, C-334/07 P, Komise v. Freistaat Sachsen, ECLI:EU:C:2008:709, bod 43; rozsudek Soudního dvora ze dne 14. ledna 1987, C-278/84, Německo v. Komise, ECLI:EU:C:1987:2, bod 36, a rozsudek Soudního dvora ze dne 20. září 1988, C-203/86, Španělsko v. Rada, ECLI:EU:C:1988:420, bod 19.

([97]) Viz rozsudek Soudního dvora ze dne 20. března 1997 ve věci Land Rheinland-Pfalz v. Alcan Deutschland, C-24/95, ECLI:EU:C:1997:163, bod 25, a rozsudek Soudního dvora ze dne 8. prosince 2011, France Télécom v. Komise, C-81/10 P, ECLI:EU:C:2011:811, body 58–60.

([98]) Rozsudek Tribunálu ze dne 30. dubna 2002, Government of Gibraltar v. Komise Evropských společenství, T-195/01 a T-207/01, EU:T:2002:111, bod 129.

(509) Promlčecí lhůta byla přerušena dne 14. srpna 2004 opatřením Komise z tohoto dne (497. bod odůvodnění). Estonsko proto musí získat zpět podporu, kterou společnost Tartu Agro AS obdržela od 14. srpna 2004 do 31. prosince 2019 (viz 29. a 240. bod odůvodnění).

(510) Při vyčíslování plateb představujících výhodu, které byly uskutečněny před 1. lednem 2011, kdy se Estonsko stalo členem eurozóny, je dále nutné platby přepočítat na hodnoty v eurech pomocí příslušných přepočítacích kurzů, tj. oficiálního měsíčního účetního kurzu Komise v době transakce ([99]).

(511) Vyčíslení výhody musí vycházet z ročního rozdílu mezi referenční hodnotou tržní ceny nájemného a ročním nájemným skutečně uhrazeným společností Tartu Agro AS. Před výpočtem tohoto rozdílu musí být provedeny úpravy a transformace uvedené v 390. a 415. bodě odůvodnění.

(512) Komise pro upřesnění poznamenává, že pokud jde o tvrzení společnosti Tartu Agro AS, nelze provést následující úpravy:

a) k uhrazenému nájemnému se nepřipočítává závazek hradit pozemkovou daň (oddíl 5.2.3.3.2.6.3);

b) závazek k úhradě nákladů na údržbu, tj. závazek k úhradě ročních nákladů na údržbu uvedený v 68. bodě odůvodnění písm. b) (oddíl 5.2.3.3.2.6.4), a

c) jakoukoli investici, která je uskutečněna z jiných důvodů, než je závazek k investicím.

(513) Pro rok 2004 musí tržní cena vycházet z odhadu uvedeného ve zprávě společnosti Uus Maa (viz 128. bod odůvodnění písm. b), 331., 332. a 404. bod odůvodnění). I kdyby Komise uplatnila přiměřený, soudržný a obezřetný přístup, jak je vysvětleno v 404. a 428. bodě odůvodnění, činí referenční tržní nájemné 10 EUR na hektar.

(514) V roce 2004 se při zachování přiměřeného, soudržného a obezřetného přístupu snižuje příslušná referenční hodnota tržní ceny nájemného o 20 % s ohledem na maximální rozsah přesnosti ocenění (410. bod odůvodnění). Roční výhoda je rozdíl mezi:

a) ročním nájemným skutečně uhrazeným společností Tartu Agro AS v souladu s 511. bodem odůvodnění a

b) referenční hodnotou tržní ceny nájemného v souladu s 513. a 517. bodem odůvodnění.

(515) Následující tabulka (viz Table 21) ukazuje roční výhodu v roce 2004 v souladu s 506. až 518. bodem odůvodnění.

Tabulka 21

Ukázka výpočtu roční výhody v roce 2004

Rok	Uhrazené nájemné	Závazek k investicím skutečně uhrazený společností Tartu Agro AS	Referenční tržní nájemné (EUR/ha) (Uus Maa)	Hektary (Pozemky způsobilé pro podporu v rámci SZP)	Tržní referenční hodnota (EUR/ha) (Zpráva společnosti Uus Maa)	Rozdíl
	A (85. bod odůvodnění)	B (99. bod odůvodnění)	C = D *0,8 * E	D (87. bod odůvodnění)	E (331. bod odůvodnění)	F = C – (A + B)
2004	(…)	(…)	23 367,84	2 920,98	10,00	(…)

([99]) Oficiální měsíční účetní kurz Evropské komise pro kurz EUR/EEK činí od února 1999 15,6466.

(516) Od roku 2005 musí být příslušná referenční hodnota tržní ceny nájemného založena na realizovaných cenách pronájmu pozemků na základě údajů pozemkového úřadu v souladu s 335. bodem odůvodnění, jak je uvedeno ve 110. bodě odůvodnění. Ačkoli Komise při posuzování opatření systematicky volila obezřetný přístup (viz např. 346. a 388. bod odůvodnění), musí být číselná hodnota údajů pozemkového úřadu snížena o 10 %, aby se zajistilo, že za výhodu bude považována pouze zjevná chyba v ceně nájmu, přičemž se vezme v úvahu, že nejnovější znalecký posudek, zpráva společnosti Domus, uvádí, že přesnost jeho ocenění je ± 10 % (424. bod odůvodnění písm. b)). Komise se domnívá, že vzhledem k tomu, že referenční hodnota tržní ceny nájemného není založena na teoretické ceně, ale na cenách z otevřeného a bezpodmínečného veřejného nabídkového řízení (314. bod odůvodnění), musí být tolerováno výše uvedené rozpětí referenčního tržního nájemného.

(517) Od roku 2005 musí být příslušná referenční hodnota tržní ceny nájemného:

a) z výše uvedených důvodů snížena o 10 % (viz 516. bod odůvodnění) a

b) stanovena každých pět let od roku 2005 pro následujících pět let, tj. roční upravená referenční hodnota tržní ceny nájemného musí být vypočtena pro roky 2005, 2010, 2015.

(518) Roční výhoda je rozdíl mezi:

a) ročním nájemným skutečně uhrazeným společností Tartu Agro AS v souladu s 511. bodem odůvodnění a

b) referenční hodnotou tržní ceny nájemného v souladu s 513. a 517. bodem odůvodnění.

Následující tabulka (viz Table 22) ukazuje roční výhodu v letech 2005 až 2019 v souladu s 506. až 518. bodem odůvodnění.

Tabulka 22

Ukázka výpočtu roční výhody v letech 2005–2019

Rok	Uhrazené nájemné	Závazek k investicím skutečně uhrazený společností Tartu Agro AS	Referenční tržní nájemné (EUR/ha) (pozemkový úřad)	Hektary (způsobilé pro podporu v rámci SZP)	Tržní referenční hodnota (EUR/ha) (pozemkový úřad) Stanovená každých pět let	Rozdíl
	A (85. bod odůvodnění)	B (99. bod odůvodnění)	C = D *0,9 * E	D (87. bod odůvodnění)	E (111. bod odůvodnění)	F = C – (A + B)
2005	(…)	(…)	91 813,23	(…)	34,60	(…)
2006	(…)	(…)	90 673,50	(…)	34,60	(…)
2007	(…)	(…)	90 673,31	(…)	34,60	(…)
2008	(…)	(…)	90 607,62	(…)	34,60	(…)
2009	(…)	(…)	90 596,67	(…)	34,60	(…)
2010	(…)	(…)	95 893,89	(…)	36,58	(…)
2011	(…)	(…)	95 196,37	(…)	36,58	(…)
2012	(…)	(…)	95 557,57	(…)	36,58	(…)
2013	(…)	(…)	95 357,44	(…)	36,58	(…)
2014	(…)	(…)	95 811,94	(…)	36,58	(…)
2015	(…)	(…)	283 772,68	(…)	107,63	(…)
2016	(…)	(…)	283 776,22	(…)	107,63	(…)
2017	(…)	(…)	283 874,02	(…)	107,63	(…)
2018	(…)	(…)	283 489,13	(…)	107,63	(…)
2019	(…)	(…)	282 979,50	(…)	107,63	(…)

(519) Podle čl. 16 odst. 2 nařízení (EU) 2015/1589 se úroky z vymáhané podpory počítají ode dne, kdy byla podpora dána k dispozici příjemci, až do jejího skutečného navrácení. Podpora je společnosti Tartu Agro AS poskytována dvakrát ročně, a to k 1. červenci a k 1. prosinci každého roku, protože k těmto datům byla splatná platba nájemného (viz 496. bod odůvodnění).

5.5.4. *Metodika pro vyčíslení částky, která má být navrácena*

(520) Částku, která má být navrácena, jak je uvedeno v oddíle 5.5.3, musí estonské orgány vypočítat na základě ročního rozdílu mezi příslušnou referenční hodnotou tržní ceny nájemného a nájemným skutečně hrazeným společností Tartu Agro AS, a to takto:

$$\sum_{n=2005}^{n.\ \max\ 2025}(a\ x\ MpL_n \mathrm{x}\ haC_n - (Rp_n\ ))$$

Kde v roce 2004:

a) MpL_n je v souladu s 322. bodem odůvodnění odpovídající průměrná tržní cena založená na odhadu ze zprávy společnosti Uus Maa (EUR/ha);

b) haC_n je v souladu s 339. bodem odůvodnění velikost pronajaté plochy v hektarech, která byla v roce 2004 způsobilá pro podporu v rámci SZP, jak je uvedeno v 87. bodě odůvodnění;

c) *a* je v souladu se 416. a 513. bodem odůvodnění koeficient 0,80, aby se zohlednil maximální rozsah přesnosti ocenění;

d) Rp_n je nájemné skutečně uhrazené společností Tartu Agro AS, včetně závazku k investicím, které společnost Tartu Agro AS v roce 2004 skutečně financovala, upraveného v souladu s 390. a 415. bodem odůvodnění a uvedeného v 99. bodě odůvodnění.

Jelikož za rok 2004 lze vzhledem k promlčecí lhůtě vymáhání provést až od 14. srpna 2004, měla by se použít poměrná měsíční sazba.

Kde v letech 2005 až 2019:

a) MpL_n je v souladu s 322. bodem odůvodnění odpovídající odhad tržní ceny založený na průměrné výši středního nájemného účtovaného pozemkovým úřadem (EUR/ha) ve všech krajích, jak je uvedeno ve 111. bodě odůvodnění, která je stanovena každých pět let od roku 2005 až do doby, kdy Estonsko ukončí opatření;

b) haC_n je v souladu s 339. bodem odůvodnění velikost pronajaté plochy v hektarech, která byla v daném roce způsobilá pro podporu v rámci SZP od roku 2005, jak je uvedeno v 87. bodě odůvodnění;

c) *a* je v souladu s 513. bodem odůvodnění koeficient 0,90, aby se zajistilo, že za výhodu bude považována pouze zjevná chyba ve výši nájemného;

d) Rp_n je nájemné skutečně uhrazené společností Tartu Agro AS, včetně závazku k investicím, které společnost Tartu Agro AS v daném roce skutečně financovala, upraveného v souladu s 390. a 415. bodem odůvodnění a uvedeného v 99. bodě odůvodnění.

6. **ZÁVĚR**

(521) Estonská republika protiprávně provedla opatření v dotčené věci (28. bod odůvodnění) v rozporu s čl. 108 odst. 3 SFEU (469. bod odůvodnění).

(522) Podpora poskytnutá ve prospěch společnosti Tartu Agro AS ve formě pronájmu zemědělské půdy za nájemné nižší, než je tržní cena, je neslučitelná s vnitřním trhem (485. bod odůvodnění) a musí být navrácena za období od 14. srpna 2004 do 31. prosince 2019 (497. a 509. bod odůvodnění) spolu s úroky z vymáhané podpory (499. bod odůvodnění).

(523) Přesnou výši podpory, kterou má společnost Tartu Agro AS vrátit, musí stanovit estonské orgány ve spolupráci s Komisí v rámci řízení o navrácení podpory,

PŘIJALA TOTO ROZHODNUTÍ:

Článek 1

Státní podpora, kterou Estonská republika poskytovala od 14. srpna 2004 do 31. prosince 2019 ve prospěch společnosti Tartu Agro AS ve formě pronájmu zemědělské půdy za nájemné nižší, než je tržní cena, byla protiprávně poskytnuta v rozporu s čl. 108 odst. 3 Smlouvy o fungování Evropské unie a je neslučitelná s vnitřním trhem.

Článek 2

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

Článek 3

Částky, které mají být vymoženy, zahrnují úroky ode dne, kdy byly tyto částky poskytnuty společnosti Tartu Agro AS, až do jejich skutečného vrácení. Úrok z navracené částky se vypočte jako složený úrok podle kapitoly V nařízení (ES) č. 794/2004, v platném znění.

Článek 4

Navrácení podpory poskytnuté v rámci opatření uvedeného v článku 1 se provede s okamžitým účinkem.

Článek 5

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

Článek 6

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

a) celkovou částku (jistinu a úroky z vymáhané podpory), kterou má příjemce podpory vrátit;

b) podrobný popis opatření k zajištění souladu s tímto rozhodnutím, jež již byla přijata a jež se plánují, a

c) doklady prokazující, že příjemci bylo nařízeno podporu vrátit.

Článek 7

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 předá veškeré informace o již přijatých a plánovaných opatřeních pro dosažení splnění tohoto rozhodnutí. Dále předloží podrobné informace o částkách podpory a o úrocích z vymáhané podpory, jejichž navrácení od příjemce již bylo dosaženo.

Článek 8

Toto rozhodnutí je určeno Estonské republice.

Komise může zveřejnit částku zpětně získané podpory a úroků z vymáhané podpory při uplatňování tohoto rozhodnutí, aniž je dotčen článek 30 nařízení Rady (EU) 2015/1589.

Pokud toto rozhodnutí obsahuje důvěrné informace, které by neměly být zveřejněny, uvědomte o tom Komisi do patnácti pracovních dnů od data jeho obdržení. Neobdrží-li Komise v této lhůtě odůvodněnou žádost, bude to považovat za Váš souhlas se zveřejněním úplného znění rozhodnutí. Vaše žádost s upřesněním příslušných informací by měla být zaslána elektronicky na tuto adresu:

European Commission
Directorate-General Competition
State Aid Greffe
B-1049 Brussels
Stateaidgreffe@ec.europa.eu

V Bruselu dne 25. listopadu 2024

Za Komisi
Margrethe VESTAGER
výkonná místopředsedkyně