

Oznámenie Komisie o prvkoch štátnej pomoci pri predaji pozemkov a budov verejnoprávnymi orgánmi
(97/C 209/03)
(Text s významom pre EHP)

I. ÚVOD

V mnohých prípadoch z posledných rokov Komisia vyšetruovala predaje pozemkov a budov vo verejnom vlastníctve, aby zistila, či sa pri nich nevyskytol prvok štátnej pomoci v prospech kupujúcich. Komisia vypracovala všeobecné usmernenie pre členské štáty, aby spriehľadnila svoj všeobecný prístup ohľadom problému štátnej pomoci prostredníctvom predaja pozemkov a budov verejnoprávnymi orgánmi a znížila počet prípadov, ktoré musí preskúmať.

Nasledujúce usmernenie pre členské štáty:

- opisuje jednoduchý postup, ktorý umožňuje členským štátom zvládať predaje pozemkov a pôdy takým spôsobom, ktorý automaticky zabraňuje výskytu štátnej pomoci,
- jasne vymedzuje prípady predajov pozemkov a budov, ktoré by sa mali oznamovať Komisii, aby sa umožnilo posúdenie, či určitá transakcia zahŕňa, alebo nezahŕňa pomoc, ak tomu tak je, či pomoc je, alebo nie je zlučiteľná so spoločným trhom,
- umožňuje Komisii ihneď sa zaoberať sťažnosťami alebo podaniami od tretích strán, ktoré ju upozorňujú na prípady údajnej pomoci spojené s predajmi pozemkov alebo budov.

Toto usmernenie zohľadňuje skutočnosť, že vo väčšine členských štátov jestvujú rozpočtové ustanovenia na zabezpečenie toho, aby sa verejný majetok zásadne nepredával pod jeho cenu. Preto sa procedurálne bezpečnostné opatrenia odporúčané z dôvodu vyhnúť sa pravidlám štátnej pomoci, ktoré vstupujú do hry, formulujú takým spôsobom, ktorý by bežne členským štátom mal umožniť dodržiavať usmernenie bez toho, aby museli meniť svoje domáce postupy.

Usmernenie sa týka iba predajov verejne vlastnených pozemkov a budov. Netýka sa verejného nadobúdania pozemkov a budov alebo prenájmu pozemkov a budov verejnoprávnymi orgánmi. Takéto transakcie tiež môžu zahŕňať prvky štátnej pomoci.

Usmernenie neovplyvňuje osobitné ustanovenia alebo postupy členských štátov určené na podporu kvality súkromného bývania a prístupu k nemu.

II. ZÁSADY

1. Predaj prostredníctvom nepodmieneného ponukového konania

Predaj pozemkov a budov nasledujúci po ponukovom konaní, ktoré je dostatočne propagované, otvorené a nepodmienené, porovnateľné s dražbou, ktoré akceptuje najlepšiu alebo jedinú ponuku, sa uskutočňuje výslovne na základe trhovej hodnoty a jednoznačne neobsahuje žiadnu štátnu pomoc. Skutočnosť, že pred ponukovým konaním jestvovalo rozdielne ocenenie pozemkov a budov, napr. na účely účtovníctva, alebo aby zabezpečilo navrhovanú počiatočnú minimálnu ponuku, nie je relevantná.

- a) Ponuka je „dostatočne propagovaná“ vtedy, keď je opakovane inzerovaná počas primerane dlhého obdobia (dva mesiace alebo viac) vo vnútroštátnej tlači, realitných vestníkoch alebo ostatných príslušných publikáciách a prostredníctvom realitných agentov, ktorí oslovujú široký okruh potenciálnych kupcov, aby si ju tak potenciálni kupci mohli všimnúť.

Zamýšľaný predaj pozemkov a budov, ktoré s ohľadom na ich vysokú hodnotu alebo ostatné vlastnosti môžu priťahovať investorov fungujúcich v európskom alebo medzinárodnom meradle, by sa mal oznamovať v publikáciách, ktoré sú v pravidelnom medzinárodnom obehú. Takéto ponuky by sa tiež mali oznamovať prostredníctvom agentov, ktorí oslovujú klientov v európskom alebo medzinárodnom meradle.

- b) Ponuka je „nepodmienená“ vtedy, keď kupec, bez ohľadu na to, či podniká, alebo nie, alebo na povahu jeho podnikania, môže vo všeobecnosti slobodne nadobúdať pozemky a budovy a používať ich na svoje vlastné účely. Možno stanoviť obmedzenia kvôli zabráneniu porušovania verejného poriadku alebo ochrane životného prostredia, alebo kvôli zabráneniu čisto špekulatívnym ponukám. Obmedzenia týkajúce sa mestského alebo regionálneho plánovania uložené vlastníčkovi podľa domáceho práva o využívaní pozemkov a budov neovplyvňujú nepodmienenú povahu ponuky.
- c) Ak podmienkou predaja je, že budúci vlastník musí prevziať zvláštne záväzky – iné, ako sú tie, ktoré vyplývajú zo všeobecného domáceho práva alebo rozhodnutia plánovacích orgánov alebo podmienky týkajúce sa všeobecnej ochrany a zachovania životného prostredia

a verejného zdravia – v prospech verejnoprávnych orgánov alebo vo verejnom záujme, ponuka sa v zmysle vyššie uvedeného vymedzenia považuje za „nepodmienujúcu“ iba vtedy, ak všetci potenciálni kupci by museli a boli by schopní splniť uvedený záväzok bez ohľadu na to, či podnikajú, alebo nie alebo na povahu ich podnikania.

2. Predaj bez nepodmienujúceho ponukového konania

a) Ocenenie nezávislým znalcom

Ak sa verejnoprávne orgány rozhodnú nevyužiť postup popísaný v bode 1, malo by sa pred obchodnými jednami vykonať ocenenie jedným alebo viacerými nezávislými odhadcami, aby sa stanovila trhová hodnota na základe všeobecne akceptovaných trhových indikátorov a oceňovacích štandardov. Takto stanovená trhová cena je minimálna nadobúdacia cena, s ktorou možno súhlasiť bez poskytnutia štátnej pomoci.

„Odhadca“ je osoba s dobrou povestou, ktorá:

- získala príslušné osvedčenie v uznávanom vzdelávacom zariadení alebo rovnocennú akademickú kvalifikáciu,
- má vhodné skúsenosti a je kompetentná oceňovať pozemky a budovy s ohľadom na umiestnenie a kategóriu daného majetku.

Ak v členskom štáte nie sú vhodné akademické kvalifikácie, odhadca by mal byť členom uznávaného profesijného orgánu na oceňovanie pozemkov a budov a byť:

- bol vymenovaný súdmi alebo orgánom s rovnocenným postavením, alebo
- minimálne má uznávané osvedčenie o stredoškolskom vzdelaní a dostatočnú úroveň školenia, s najmenej tromi rokmi praxe po získaní kvalifikácie a so znalosťami ohľadom oceňovania pozemkov a budov v uvedenom konkrétnom umiestnení.

Odhadca by mal byť pri vykonávaní svojich povinností nezávislý, t. j. verejnoprávne orgány by nemali byť oprávnené vydávať nariadenia ohľadom výsledku oceňovania. Štátne oceňovacie úrady a verejní úradníci alebo zamestnanci sa považujú za nezávislých za podmienky, že nenáležitý vplyv je účinne vylúčený.

„Trhová hodnota“ je cena, pri ktorej by sa pozemky a budovy mohli predávať na základe súkromnej zmluvy medzi dobrovoľným predávajúcim a kupujúcim, ktorý

s ním nie je spojený prostredníctvom osobných vzťahov, v deň ocenenia, pričom sa predpokladá, že majetok sa ponúka otvorene na trhu, že podmienky trhu dovoľujú riadny predaj a že s ohľadom na povahu majetku je k dispozícii bežné obdobie na rokovanie týkajúce sa predaja ⁽¹⁾.

b) Rozpätie

Ak po primeranom úsilí o predaj pozemkov a budov pri trhovej hodnote je jasné, že hodnotu stanovenú odhadcom nemožno získať, odchýlku do 5 % z uvedenej hodnoty možno považovať za takú, ktorá je v súlade s trhovými podmienkami. Ak po ďalšom primeranom čase je jasné, že pozemky alebo budovy nemožno predať pri hodnote stanovenej odhadcom mínus 5 % rozpätie, možno vykonať nové ocenenie, ktoré zohľadní získané skúsenosti a prijaté ponuky.

c) Zvláštne záväzky

K predaju možno pripojiť vo verejnom záujme zvláštne záväzky, ktoré sa týkajú pozemkov a budov, a nie kupujúceho alebo jeho hospodárskych činností, za podmienky, že sa požadujú od každého potenciálneho kupca, pričom tento je v zásade schopný ich plniť bez ohľadu na to, či podniká, alebo nie, alebo na povahu jeho podnikania. Hospodárske znevýhodnenie vyplývajúce z takýchto záväzkov by sa malo oceniť zvlášť nezávislými odhadcami a môže sa započítať do nákupnej ceny. Záväzky, ktorých plnenie by aspoň čiastočne bolo vo vlastnom záujme kupujúceho, by sa mali oceňovať so zohľadnením uvedenej skutočnosti: napr. môže byť prítomná výhoda v podobe reklamy, sponzoringu športu alebo umenia, imidžu, zlepšenia nákupcovho vlastného prostredia alebo rekreačných zariadení pre vlastných zamestnancov kupujúceho.

Hospodárske bremeno týkajúce sa záväzkov spočívajúcich na všetkých majiteľoch pozemkov na základe všeobecného práva sa od nákupnej ceny neodráta (toto môže zahŕňať napr. starostlivosť a údržbu ohľadom pozemkov a budov ako súčasť bežných spoločenských záväzkov vyplývajúcich z vlastníctva majetku alebo platenie daní a podobných poplatkov).

d) Vlastné náklady orgánov

Prvotné náklady verejnoprávnych orgánov pri nadobúdaní pozemkov a budov sú indikátorom pre trhovou hodnotu,

⁽¹⁾ Článok 49 ods. 2 smernice Rady 91/674/EHS (Ú. v. ES L 374, 31.12.1991, s. 7).

pokiaľ medzi nákupom a predajom pozemku neuplynulo značné časové obdobie. V zásade by sa preto trhovú hodnotu nemala stanovovať pod prvotné náklady najmenej počas troch rokov po nadobudnutí, pokiaľ nezávislý odhadca konkrétne neurčil všeobecné zníženie trhových cien pozemkov a budov na príslušnom trhu.

3. Oznamovanie

Členské štáty by následne mali oznamovať Komisii, bez toho, aby bolo dotknuté pravidlo *de minimis* ⁽¹⁾, nasledujúce transakcie, aby jej tak umožnili stanoviť, či štátna pomoc jestvuje a ak áno, posúdiť jej zlučiteľnosť so spoločným trhom

- a) akýkoľvek predaj, ktorý nebol uzatvorený na základe otvoreného a nepodmieneného ponukového konania, ktoré prijíma iba najlepšiu alebo jedinú ponuku a
- b) akýkoľvek predaj, ktorý bol v neprítomnosti takéhoto postupu vykonaný pri menšej hodnote, ako je trhovú hodnota stanovená nezávislými odhadcami.

4. Sťažnosti

Pokiaľ Komisia dostane sťažnosť alebo iné podanie od tretích strán, ktoré tvrdí, že v dohode o predaji pozemkov alebo budov verejnoprávnymi orgánmi je prvok štátnej pomoci, predpokladá, že o žiadnu štátnu pomoc nejde, ak informácie dodané príslušným členským štátom ukazujú, že vyššie uvedené zásady boli dodržané.

⁽¹⁾ Ú. v. ES C 68, 6.3.1996, s. 9.