

Saopštenje Komisije o elementima državne pomoći kod prodaje zemljišta i zgrada od strane organa državne uprave

(97/C 209/03)

I. UVOD

Posljednjih godina Komisija je u više navrata istraživala prodaju zemljišta i zgrada u državnom vlasništvu kako bi utvrdila postoji li element državne pomoći u korist kupaca. Komisija je izradila opšta uputstva državama članicama kako bi opšti pristup problemu državne pomoći kroz prodaju zemljišta i zgrada od strane organa državne uprave postao transparentan i kako bi se smanjio broj slučajeva koje je potrebno istražiti.

Sljedeće uputstvo državama članicama:

- opisuje jednostavni postupak kojim se državama članicama omogućava da se prodaja zemljišta i zgrada odvija na način koji automatski isključuje državnu pomoć,
- jasno navodi slučajeve prodaje zemljišta i zgrada koji moraju da se prijave Komisiji kako bi se omogućila ocjena o tome uključuje li određena transakcija pomoć i, ako je odgovor potvrđan, da li je ta pomoć usklađena sa zajedničkim tržištem ili ne,
- omogućava Komisiji da brzo odgovori na sve žalbe ili podneske trećih strana koje je upozoravaju na slučajeve navodne pomoći vezane za prodaju zemljišta i zgrada.

Ovo uputstvo uzima u obzir činjenicu da u većini država članica postoje budžetske odredbe koje osiguravaju da se državna imovina, u načelu, ne može prodavati ispod svoje vrijednosti. Stoga, su proceduralne mjere predostrožnosti koje se preporučuju kako bi se izbjegla primjena propisa o državnim pomoćima, oblikovane na način koji bi državama članicama trebao da omogući da se usklade s uputstvom, bez izmjena svojih nacionalnih postupaka.

Ovo uputstvo se odnosi samo na prodaju zemljišta i zgrada u državnom vlasništvu. Ono se ne odnosi se na javnu kupovinu zemljišta i zgrada ili na davanje u zakup ili najam zemljišta i zgrada od strane organa državne uprave. Spomenute transakcije mogu takođe da uključe elemente državne pomoći.

Ovo uputstvo ne utiče na posebne odredbe ili praksu država članica kojima se promoviše kvalitet i pristup privatnom stanovanju.

II. NAČELA**1. Prodaja kroz otvoreni tenderski postupak**

Prodaja zemljišta i zgrada kroz dovoljno objavljivan, otvoreni postupak sa bezuslovnom ponudom, koji može da se uporedi s aukcijom i koji prihvata najbolju ili jedinu ponudu, prema definiciji, odvija se po tržišnoj vrijednosti, i samim tim ne sadrži državnu pomoć. Činjenica da je prije otvorenog tenderskog postupka postojala drugačija procjena zemljišta i zgrada, npr. u računovodstvene svrhe ili kako bi se predložila početna najniža ponuda, nije relevantna.

- (a) Ponuda je „dovoljno objavljivana” ako je u razumno dugom vremenskom periodu (dva mjeseca ili više) u više navrata objavljivana u nacionalnoj štampi, specijalizovanim časopisima za nekretnine ili drugim odgovarajućim publikacijama; objavljivana preko agencija za nekretnine koje se obraćaju velikom broju potencijalnih kupaca, kako bi se o njoj obavijestili svi potencijalni kupci.

Namjera prodaje zemljišta i zgrada koje bi zbog svoje visoke vrijednosti ili drugih karakteristika mogle da privuku ulagače koji posluju na evropskom ili međunarodnom nivou, trebalo bi da se najavi u publikacijama koje se redovno objavljuju u međunarodnim tiražima. O ovakvim ponudama takođe se obavještavaju agencije koje se obraćaju klijentima na evropskom ili međunarodnom nivou.

- (b) Ponuda je „bezuslovna” kada svaki kupac, bez obzira na to bavi li se nekom djelatnošću ili bez obzira na vrstu djelatnosti koju obavlja, u načelu ima pravo na kupovinu zemljišta i zgrada i na njihovu upotrebu u sopstvene svrhe. Mogu da se uvedu ograničenja radi sprečavanja zagađenja zbog zaštite životne sredine ili izbjegavanja isključivo spekulativnih ponuda. Ograničenja koja se odnose na upotrebu zemljišta i zgrada, koja se zbog urbanističkog i regionalnog planiranja nameću vlasnicima u skladu s domaćim zakonodavstvom, ne utiču na bezuslovnost ponude.
- (c) Ako se prodaja budućem vlasniku uslovljava preuzimanjem posebnih obaveza – osim onih koje proizlaze iz opšteg domaćeg zakonodavstva ili odluke urbanističkih organa ili onih koja se bave opštom zaštitom i očuvanjem životne sredine ili javnog zdravlja – u korist organa državne uprave ili u opštem interesu javnosti, ponuda se smatra „bezuslovnom” u smislu gore navedene definicije, samo ako bi svi potencijalni kupci morali i mogli da ispune tu obvezu bez obzira na to bave li se nekom djelatnošću ili ne ili bez obzira na vrstu djelatnosti.

2. Prodaja bez otvorenog bezuslovnog tenderskog postupka

(a) Nezavisna stručna procjena

Ako državni organi ne namjeravaju da slijede postupak opisan u tački 1, prije početka pregovora o prodaji, jedan ili više nezavisnih stručnjaka za nekretnine trebali bi da izrade nezavisnu procjenu, kako bi se na osnovu opšte prihvaćenih tržišnih pokazatelja i standarda procjene utvrdila tržišna vrijednost. Tako utvrđena tržišna cijena je minimalna kupovna cijena koja može da se ugovori bez dodjele državne pomoći.

„Procjenitelj” je osoba dobrog ugleda koja:

- posjeduje odgovarajuću diplomu priznatog univerziteta ili ekvivalentnu akademsku kvalifikaciju,
- ima odgovarajuće iskustvo i kompetencije za izradu procjene zemljišta i zgrada s obzirom na njihovu lokaciju i vrstu nekretnine.

Ako u nekoj državi članici nisu utvrđene odgovarajuće akademske kvalifikacije, stručnjak za nekretnine treba da bude član priznatog stručnog organa nadležnog za procjenu zemljišta i zgrada, i:

- imenovan od strane suda ili organa jednako vrijednog statusa, ili
- posjeduje, barem, priznatu uvjerenje o srednjoškolskom obrazovanju, zadovoljavajući stepen obuke, kao i najmanje trogodišnje praktično iskustvo nakon postizanja kvalifikacije, i znanje na području postupka procjene zemljišta i zgrada na toj određenoj lokaciji.

Procjenitelj treba da bude nezavisan u izvođenju svojih zadataka, tj. državni organi ne bi trebalo da budu ovlašćeni za izdavanje naloga u odnosu na rezultate procjene. Državni organi za procjenu vrijednosti, državni službenici ili zaposleni smatraju se nezavisnim, pod uslovom da je stvarno isključen svaki neosnovan uticaj na njihove zaključke.

„Tržišna vrijednost” označava cijenu po kojoj bi se zemljište i zgrade mogli prodati na osnovu privatnog ugovora između dobrovoljnog prodavca i nezavisnog kupca na dan procjene; podrazumijeva se da je

imovina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uslovi dozvoljavaju redovnu prodaju i da se, uzimajući u obzir vrstu imovine, raspolaže uobičajenim vremenskim periodom za pregovore o prodaji¹.

(b) Odstupanja

Ako je nakon razumnog napora da se zemljište i zgrade prodaju po tržišnoj cijeni jasno da se ne može postignuti vrijednost koju je odredio procjenitelj, odstupanje do 5% od te vrijednosti može se smatrati da je po tržišnim uslovima. Ako je nakon daljeg razumnog perioda jasno da se zemljište i zgrade ne mogu prodati po cijeni umanjenoj za 5% od one koju je utvrdio procjenitelj, može da se sprovede nova procjena koja treba da uzme u obzir stečeno iskustvo i primljene ponude.

(c) Posebne obaveze

Posebne obaveze koje se odnose na zemljište i zgrade, a ne na kupca ili njegovu privrednu djelatnost, u javnom interesu mogu se vezati uz prodaju, pod uslovom da svi potencijalni kupci moraju i u načelu mogu da ispune pomenute obaveze, bez obzira na to bave li se nekom djelatnošću ili ne i bez obzira na vrstu djelatnosti. Nezavisni procjenitelji treba posebno da procijene ekonomske gubitke zbog ovakvih obaveza, koje se mogu koristiti za snižavanje kupovne cijene. Obaveze čije je ispunjenje barem djelimično u interesu kupca trebalo bi da se procijene uzevši u obzir tu činjenicu: prednost za kupca može da bude, na primjer, u obliku oglašavanja, sponzorstva u sportu ili umjetnosti, imidža, unaprjeđenja njegovog sopstvenog okruženja ili rekreativnih sadržaja za njegove zaposlene.

Ekonomsko opterećenje vezano uz obaveze koje su na teret svih vlasnika u skladu s opštim zakonodavstvom, ne oduzimaju se od kupovne cijene (ove obaveze uključuju, na primjer, brigu za zemljišta i zgrade a isto tako i njihovo održavanje kao dio uobičajenih društvenih obaveza vezanih za vlasništvo imovine ili plaćanje poreza ili sličnih naknada).

(d) Troškovi državnih organa

Primarni troškovi državnih organa za kupovinu zemljišta i zgrada su pokazatelji tržišne vrijednosti, osim u slučaju ako je između kupovine i prodaje zemljišta i zgrada protekao značajan vremenski period. Iz tog razloga utvrđena tržišna vrijednost ne bi trebalo da, u načelu, bude manja od primarnih troškova u periodu od najmanje tri godine nakon kupovine, osim ako je nezavisni procjenitelj posebno utvrdio opšti pad tržišnih cijena zemljišta i zgrada na odgovarajućem tržištu.

3. Prijava

Ne dovodeći u pitanje pravilo o pomoćima male vrijednosti (*de minimis*)², države članice prijavljuju Komisiji sljedeće transakcije kako bi joj omogućile da utvrdi postojanje državne pomoći i, ako je to slučaj, da ocijeni njenu usklađenost sa zajedničkim tržištem.

- (a) svaku prodaju koja nije zaključena na osnovu otvorenog bezuslovnog postupka kojim se prihvata najbolja ili jedina ponuda; i
- (b) svaku prodaju koja je, u nedostatku takvog postupka, zaključena po cijeni manjoj od tržišne vrijednosti koju su odredili nezavisni procjenitelji.

¹ Član 49 stav 2 Direktive Savjeta 91/674/EEZ (SL L 374, 31.12.1991, str. 7)

² SL C 68, 6.3.1996., str. 9.

4. Žalbe

Kada Komisija od trećih strana primi žalbu ili drugi podnesak treće strane o navodnom elementu državne pomoći koji je sadržan u ugovoru o prodaji zemljišta i zgrada od strane državnih organa, Komisija će pretpostaviti da državna pomoć nije uključena, ukoliko podaci dostavljeni od strane predmetne države članice pokazuju da su gore pomenuta načela ispoštovana.