

ROZHODNUTÍ KONTROLNÍHO ÚŘADU ESVO

č. 232/11/KOL

ze dne 13. července 2011

o oznámení týkajícím se prodeje pozemku č. 32/17 na adrese Nesøyveien 8 v obci Asker (Norsko)

KONTROLNÍ ÚŘAD ESVO (dále jen „Kontrolní úřad“),

S ohledem na Dohodu o Evropském hospodářském prostoru (dále jen „Dohoda o EHP“), a zejména na článek 61 a protokol 26 této dohody,

S ohledem na Dohodu mezi státy ESVO o zřízení Kontrolního úřadu a Soudního dvora (dále jen „Dohoda o Kontrolním úřadu a Soudním dvoru“), a zejména na článek 24 této dohody,

S ohledem na protokol 3 Dohody o Kontrolním úřadu a Soudním dvoru (dále jen „protokol 3“), a zejména na čl. 1 odst. 2 části I a čl. 7 odst. 5 a článek 14 části II,

S ohledem na konsolidované znění rozhodnutí Kontrolního úřadu č. 195/04/KOL ze dne 14. července 2004 o prováděcích ustanoveních uvedených v článku 27 části II protokolu 3 (dále jen „rozhodnutí o prováděcích ustanoveních“) ⁽¹⁾,

Poté, co vyzval zúčastněné strany k podání připomínek v souladu s výše uvedenými ustanoveními ⁽²⁾ a s ohledem na tyto připomínky,

vzhledem k těmto důvodům:

I. SKUTEČNOSTI

1. POSTUP

Dopisem ze dne 15. prosince 2008 (dokument č. 508884), který Kontrolní úřad obdržel dne 13. února 2009, oznámily norské orgány podle čl. 1 odst. 3 části I protokolu 3 prodej pozemku č. 32/17 na adrese Nesøyveien 8, který uskutečnila obec Asker.

Dopisem ze dne 8. dubna 2009 (dokument č. 512188) si Kontrolní úřad vyžádal doplňkové informace. Norské orgány odpověděly dopisem ze dne 11. května 2009 (dokument č. 518079).

Dopisem ze dne 7. července 2009 (dokument č. 521778) zaslal Kontrolní úřad druhou žádost o informace. Norské orgány odpověděly dopisem ze dne 14. srpna 2009 (dokument č. 527555).

Kontrolní úřad posléze norské orgány informoval, že se s ohledem na prodej pozemku rozhodl zahájit řízení podle čl. 1 odst. 2 části I protokolu 3.

Rozhodnutí Kontrolního úřadu č. 538/09/KOL o zahájení řízení bylo dne 8. července 2010 zveřejněno v *Úředním věstníku Evropské unie* a v dodatku EHP ⁽³⁾. Kontrolní úřad vyzval zúčastněné strany k podání připomínek.

Kontrolní úřad obdržel připomínky jedné zúčastněné strany, a to kupujícího – společnosti Asker Brygge AS. Dopis ze dne 29. ledna 2010 byl zaslán obcí Asker jako příloha dopisu obce z téhož dne.

Dne 14. října 2010 se konala schůzka mezi Kontrolním úřadem a norskými orgány, na níž byl projednán daný případ. Po schůzce předložily norské orgány dne 19. listopadu 2010 své konečné připomínky k této věci.

2. POPIS OZNÁMENÍ

Norské orgány oznámily transakci, v jejímž rámci prodala obec Asker společnosti Asker Brygge AS (dále jen „Asker Brygge“) pozemek. Tento pozemek je v norském katastru nemovitostí zaevidován jako *Nesøyveien 8, gnr. 32 bnr. 17* v obci Asker (dále jen „pozemek č. 32/17“) a má rozlohu přibližně 9 700 m². Na pozemku se nenacházejí žádné stavby. Část pozemku si od obce pronajala společnost Slepnden Båtforening.

V roce 2001 uzavřely obec Asker a společnost Asker Brygge smlouvu (dále jen „opční smlouva“), podle níž měla společnost Asker Brygge do dne 31. prosince 2009 opci na koupi pozemku za pevně stanovenou částku ve výši 8 milionů NOK, upravenou podle indexu spotřebitelských cen. Podle opční smlouvy zamýšlela obec poskytnout společnosti Asker Brygge opci na koupi pozemku za tržní cenu, pokud společnost Asker Brygge provede rozsáhlé plánování a průzkum za účelem dosažení nové regulace využití pozemku a posléze jeho rozvoje.

V roce 2004 byla opční smlouva obnovena a platnost opce byla prodloužena do 31. prosince 2014 za podobných podmínek, pokud jde o pokrok práce v oblasti nové regulace.

V roce 2005 společnost Asker Brygge tuto opci na koupi pozemku uplatnila. Dne 21. března 2007 uzavřely strany smlouvu o prodeji pozemku za cenu 8 727 462 NOK. Pozemek byl na společnost Asker Brygge převeden téhož dne, ačkoliv ke dni převodu nemovitosti byla uhrazena pouze první splátka ve výši 30 % kupní ceny. Druhá a nejvyšší splátka ve výši 70 % kupní ceny (6 109 223 NOK) je splatná nejpozději dne 31. prosince 2011. Obec Asker nebude u této druhé splátky účtovat žádný úrok.

Obec Asker a společnost Asker Brygge zastávají názor, že kupní smlouva nezahrnuje státní podporu, jelikož prodejní cena odráží tržní hodnotu. Norské orgány se však rozhodly transakci oznámit z důvodu právní jistoty.

⁽¹⁾ K dispozici na adrese: <http://www.eftasurv.int/media/decisions/195-04-COL.pdf>

⁽²⁾ Zveřejněno v Úř. věst. C 184, 8.7.2010, s. 20 a v dodatku EHP č. 35, 8.7.2010.

⁽³⁾ Viz Úř. věst. C 184, 8.7.2010 a *dodatek EHP Úředního věstníku* č. 35, 8.7.2010.

3. PŘIPOMÍNKY NORSKÝCH ORGÁNŮ

Obec Asker se domnívá, že kupní smlouva nezahrnuje státní podporu, jelikož prodejní cena odráží tržní hodnotu. Obec Asker zdůraznila, že kupní cena nebyla předmětem jednání, jelikož byla stanovena v roce 2001. Ačkoliv v době uzavření opční smlouvy v roce 2001 nebylo provedeno nezávislé ocenění, obec v té době provedla vlastní ocenění na základě svých rozsáhlých zkušeností s trhem nemovitostí v obci Asker.

Obec uvedla, že musí mít určitý prostor pro uvážení. Ocenění, která byla provedena v červnu 2006 a červnu 2008, odhadla tržní hodnotu v roce 2001 na 9,6 milionu NOK (s možnou odchylkou +/- 15 %) resp. 8 milionů NOK. Ocenění jsou tudíž v souladu s kupní cenou v roce 2001, což je příslušné období pro provedení ocenění. Ocenění ze dne 18. ledna 2008 je založeno na chybných předpokladech a nebere v potaz faktory, které jsou pro ocenění důležité.

Nelze mít za to, že opce byla poskytnuta bez jakékoli odměny, jelikož společnost Asker Brygge přijala na oplátku závazky týkající se plánování a průzkumu. Obec měla za to, že rozvoj nemovitosti je obtížný, a nechtěla provést průzkum potřebný k zjištění rizik souvisejících se složitými půdními podmínkami a znečištěním. Průzkum provedený společností Asker Brygge zmíněná rizika odstranil a obec poté mohla nemovitost prodat, aniž by se musela s potenciálními kupci dohadovat o těchto rizicích. Závazek, který společnost Asker Brygge přijala, byl proto pro obec významný.

Obec uznává, že by soukromý investor neumožnil odklad platby ve výši 70 % kupní ceny bez jakéhokoliv úroku, případná státní podpora v důsledku neexistence úroku by se však považovala za podporu *de minimis*.

4. PŘIPOMÍNKY TŘETÍCH STRAN

Společnost Asker Brygge uvedla, že Kontrolní úřad nemůže dospět k závěru, že prodej zahrnoval státní podporu.

4.1 Hodnota v roce 2001

Společnost Asker Brygge uvedla, že posouzení údajných opatření podpory musí být založeno na informacích, které měla obec k dispozici v době uzavření opční smlouvy, na jejímž základě bylo společnosti Asker Brygge uděleno právo na koupi nemovitosti, tj. v roce 2001. Je proto nutno stanovit tržní hodnotu nemovitosti v době uzavření opční smlouvy. Úlohou Kontrolního úřadu není nahradit úsudek obce, pokud jde o ekonomické posouzení hodnoty nemovitosti v roce 2001. Společnost Asker Brygge proto tvrdila, že obec měla při odhadu tržní ceny nemovitosti v roce 2001 prostor pro uvážení.

V roce 2001 bylo nutno považovat smlouvu se společností Slepden Båtforening (dále jen „Slepden“) a závazek zajistit pro společnost Slepden řešení v budoucnu za břemeno k nemovitosti, jež jednoznačně ovlivňovalo její tržní hodnotu.

Za účelem rozvoje pozemku pro obchodní činnost byla nezbytná nová regulace využití pozemku. To pro obec v roce 2001 nepředstavovalo reálnou alternativu. Přípravné práce, které by byly zapotřebí před novou regulací, byly nákladné i časově náročné. Společnost Asker Brygge mimoto čelila potenciálnímu riziku, že obec a ostatní veřejné instituce, například Veřejná správa silnic nebo krajský hejtmán, žádost o novou regulaci neschválí.

Dále je nutno vzít v úvahu, že se nemovitost nachází v bezprostřední blízkosti dálnice E18, což znamená, že nemovitost je vystavena hluku ze silničního provozu a rovněž znečištění. Blízkost dálnice mimoto značně omezuje možnost rozvoje nemovitosti. Podle plánu rozvoje dálnic byly do vzdálenosti 35 m od komunikace zakázány jakékoli stavby. Jelikož pozemek je velmi úzký a nachází se blízko komunikace, toto omezení znamená, že se tento zákaz vztahoval téměř na 90 % nemovitosti. Z § 1 smlouvy a plánu rozvoje veřejných komunikací mimoto vyplývá, že se předpokládalo využití části nemovitosti pro novou silnici nacházející se vedle stávající dálnice. Nová silnice by zabírala přibližně jednu třetinu pozemku.

Společnost Asker Brygge zdůraznila rovněž nejistotu ohledně stavu nemovitosti. Jak bylo uvedeno výše, mělo se za to, že rozvoj dotyčné nemovitosti je velmi obtížný kvůli půdním podmínkám. Mimoto se považovalo za pravděpodobné, že půda a pobřeží jsou velmi znečištěné. V době, kdy se společnost Asker Brygge v roce 2001 obrátila na obec za účelem koupě pozemku, považovala proto obec rozvoj nemovitosti pro obchodní činnost za téměř nemožný. Společnost Asker Brygge ani obec neměly dostatečné nebo přesné informace o těchto záležitostech a rozvoj by vyžadoval důkladnou analýzu stavu nemovitosti. Společnost Asker Brygge uvedla, že výše uvedená omezení je nutno považovat za břemeno k nemovitosti, které jednoznačně ovlivňovalo její tržní hodnotu.

Kontrolní úřad nemůže mimoto založit své posouzení na následných skutkových okolnostech. Pokud by tak učinil, znamenalo by to, že Kontrolní úřad zakládá své rozhodnutí na informacích, které obec neměla v době uzavření smlouvy k dispozici. Jakékoli zvýšení hodnoty nemovitosti po roce 2001 je zapříčiněno prací, kterou provedla společnost Asker Brygge. Bez práce provedené společností Asker Brygge by pravděpodobně nedošlo k rozvoji této plochy, která měla pro obec velmi omezenou peněžní hodnotu.

4.2 Význam hodnoty v roce 2007

Pokud je důležitá hodnota v roce 2007, musí Kontrolní úřad vzít v úvahu a odečíst přidanou hodnotu, která je výsledkem prací, jež společnost Asker Brygge uskutečnila v období od roku 2001 do roku 2007.

4.3 Odměna za opci

Při posuzování odměny za opci, která byla poskytnuta společnosti Asker Brygge, je podle názoru společnosti Asker Brygge nutno zohlednit závazek týkající se financování průzkumných prací ve výši přibližně 4 nebo 5 milionů NOK. Tato metodika není zpravidla neobvyklá jako základ pro stanovení ceny opce, pokud jde o pozemek bez stavební přípravy, jak je tomu v tomto případě.

4.4 Ocenění

Žádné z ocenění nemovitosti nebere dostatečně v úvahu skutkové okolnosti, které existovaly v roce 2001. Hlavní námitkou společnosti Asker Brygge vůči oceněním je skutečnost, že odhad tržní ceny byl mimo jiné založen na předpokladu, že je možný další rozvoj přístavu a že to obec a společnost Asker Brygge měly v úmyslu. Společnost poukázala na ocenění společnosti TJB Eiendomstaksering uvedené na stranách 6–9, v němž odhadce zakládá své ocenění na skutečnosti, že je možné vybagrování břehu za účelem vytvoření dalších míst pro čluny a míst pro uskladnění člunů na pevnině. Společnost odkázala rovněž na ocenění společnosti Takstsenteret uvedené na stranách 14 a 15, které je rovněž založeno na takovémto rozvoji nemovitosti.

V době uzavření smlouvy v roce 2001 však obec a společnost Asker Brygge neuvažovaly o takovémto rozvoji nemovitosti, ani jej nepovažovaly za možný. Kvůli stavu pobřeží pod pevninskou plochou a k zamezení posuvu půdy a poškození základů silničního mostu nacházejícího se v blízkosti nemovitosti zakázala Veřejná správa silnic další bagrování v této oblasti.

II. POSOUZENÍ

1. EXISTENCE STÁTNÍ PODPORY

Státní podpora ve smyslu čl. 61 odst. 1 Dohody o EHP

V čl. 61 odst. 1 Dohody o EHP se uvádí:

„Nestanoví-li tato dohoda jinak, jsou podpory poskytované v jakékoli formě členskými státy ES, státy ESVO 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 smluvními stranami, neslučitelné s fungováním této dohody.“

1.1 Zásada investora v tržním hospodářství

1.1.1 Úvod

Pokud byla transakce provedena v souladu se zásadou investora v tržním hospodářství, tj. pokud obec prodala pozemek za jeho tržní hodnotu a podmínky transakce by byly přijatelné pro soukromého prodejce, nezahrnuje transakce poskytnutí státní podpory. Prodej pozemku lze považovat za státní podporu, pokud se prodej neuskuteční za tržní cenu. Jako výchozí bod je nutno posoudit, zda byla nemovitost prodána za tržní cenu v době uzavření smlouvy. Okolnosti tohoto prodeje pozemku jsou poněkud zvláštní v tom smyslu, že v souvislosti s prodejem existovala řada smluv: opční smlouva z roku 2001, prodloužená opční smlouva z roku 2004 a kupní smlouva z roku 2007.

Opční smlouva nejenže přiznala společnosti Asker Brygge právo nabýt nemovitost kdykoli během následujících let, nýbrž stanovila rovněž cenu tohoto pozdějšího převodu. Opční smlouva tudíž společnosti Asker Brygge umožnila sledovat vývoj cen

nemovitostí během řady let, aby poté opci uplatnila a koupila nemovitost za cenu dohodnutou v roce 2001. Ačkoliv Kontrolní úřad plně uznává právo orgánů veřejné správy působit na trhu za komerčních podmínek, má nicméně důvod pro pečlivé posouzení, zda by podobnou smlouvu uzavřel soukromý hospodářský subjekt. Kontrolní úřad v tomto ohledu posoudil, zda společnost Asker Brygge zaplatila za opci jako takovou a zda jsou výhodné podmínky pro kupujícího vyváženy odpovídajícími závazky uloženými kupujícímu nebo právy prodávajícího.

Kontrolní úřad vyvodil závěr, že nelze mít za to, že opční smlouva jako taková splňuje zásadu investora v tržním hospodářství. Kontrolní úřad poté posoudil, zda byla nemovitost v době uzavření kupní smlouvy v roce 2007 převedena za tržní hodnotu na základě kupní ceny dohodnuté v roce 2001. V tomto bodu dospěl Kontrolní úřad k závěru, že nemovitost byla v roce 2007 prodána za cenu nižší, než byla její tržní hodnota. Kontrolní úřad proto níže posoudí za prvé opční smlouvu z roku 2001 (a její prodloužení podepsané v roce 2004) a za druhé to, zda se skutečný prodej pozemku v roce 2007 uskutečnil za tržní cenu.

1.1.2 Tržní cena v opční smlouvě podepsané v roce 2001

Pokud jde o opční smlouvu, je nutno přezkoumat, zda by se soukromý investor působící v tržním hospodářství rozhodl uzavřít obdobnou smlouvu, pokud jde o cenu a podmínky, jako je smlouva, kterou obec Asker a společnost Asker Brygge podepsaly v roce 2001. Při tomto posouzení nemůže Kontrolní úřad nahradit obchodní úsudek obce vlastním úsudkem, což znamená, že obec jako prodejce nemovitosti musí mít určitý prostor pro uvážení. Pro uzavření smlouvy za daných podmínek může existovat řada důvodů, které jsou přesvědčivé z obchodního hlediska. V případě, že pro rozhodnutí obce týkající se opatření neexistuje žádné jiné věrohodné vysvětlení, je toto považováno za státní podporu.

Na základě informací, které má Kontrolní úřad k dispozici, byly podmínky pro pozdější prodej stanoveny v opční smlouvě podepsané v roce 2001. Tato smlouva přiznávala společnosti Asker Brygge právo (nikoli však povinnost) koupit nemovitost za předem stanovených podmínek kdykoli v období do 31. prosince 2009. Na druhou stranu obec nemohla během téhož období nemovitost prodat někomu jinému. K hlavním znakům opční smlouvy, které jsou důležité pro posouzení státní podpory, patří i) dohodnutá cena ve výši 8 milionů NOK, upravená podle indexu spotřebitelských cen, ii) právo společnosti Asker Brygge požádat před uplatněním opce o nové projednání, pokud by se ceny nemovitostí podstatně snížily (obec takovéto právo týkající se nového projednání v případě značného zvýšení cen nemovitostí neměla), iii) platba ve dvou splátkách, přičemž 70 % kupní ceny bude zapláceno nejpozději do 31. prosince 2011, za tento odklad se však nebude účtovat úrok.

V roce 2004 prodloužily obec a společnost Asker Brygge platnost opční smlouvy do roku 2014, ostatní podmínky transakce se však nezměnily⁽⁴⁾.

Podle informací, které má Kontrolní úřad k dispozici, neprovedla obec před uzavřením smlouvy se společností Asker Brygge v roce 2001 nezávislé ocenění nemovitosti. Obec objasnila, že hodnotu stanovila na základě svých zkušeností s trhem nemovitostí, neposkytla však Kontrolnímu úřadu žádné podrobnosti. Kontrolnímu úřadu proto není jasné, na jakém základě dospěla obec k dohodnuté ceně za prodej pozemku ve výši 8 milionů NOK.

I za předpokladu, že částka ve výši 8 milionů NOK představovala tržní cenu nemovitosti jako takové v roce 2001⁽⁵⁾, je nutno posoudit tržní hodnotu ostatních prvků dohodnutých v opční smlouvě. Pokud by se měla vzít v úvahu pouze tržní hodnota nemovitosti, znamenalo by to podle názoru Kontrolního úřadu, že společnost Asker Brygge získala opci jako takovou bez jakéhokoli protiplnění za toto přednostní kupní právo.

Jak bylo uvedeno výše, tato opce společnosti umožnila sledovat vývoj cen nemovitostí během řady let. Statisticky mají ceny nemovitostí v průběhu času rostoucí tendenci. Obec Asker se mimoto nachází blízko Osla a vykazuje trvalý růst počtu obyvatel, což obvykle kladně ovlivňuje ceny nemovitostí.

Opční smlouva obci znemožňovala prodat nemovitost jinému kupci, a tudíž vázala kapitál, pro nějž mohla obec nalézt alternativní využití nebo získat za něj úrok. V případě, že by se společnost Asker Brygge rozhodla nemovitost nekoupit, by však obec neobdržela žádnou platbu nebo kompenzaci.

K prodloužení opční smlouvy v roce 2004 o dalších 5 let došlo navíc bez jakékoli odměny. Společnost Asker Brygge se mohla aktivně obrátit na obec, aby využití pozemku regulovala pro účely, které by zvýšily tržní hodnotu.

V rámci opční smlouvy byly sjednány rovněž některé aspekty možné budoucí kupní smlouvy. Co se týká zejména nové regulace využití pozemku, společnost Asker Brygge měla povinnost dokončit přípravné práce, které povedou k nové regulaci. Pokud by tato podmínka nebyla splněna, mohla obec Asker smlouvu ukončit.

Norské orgány tvrdily, že nelze mít za to, že opce byla poskytnuta bez jakékoli odměny, jelikož společnost Asker Brygge přijala na oplátku závazky týkající se plánování a průzkumu. I když obec považovala rozvoj nemovitosti za obtížný a nechtěla provést průzkum nezbytný k zjištění rizik souvisejících se složitými půdními podmínkami a znečištěním, opční smlouva společnosti Asker Brygge umožňovala pracovat na pozemku řadu let, než se rozhodne nemovitost koupit, což podle názoru Kontrolního úřadu riziko značně snížilo. Případná nová regulace využití pozemku by zvýšila jeho hodnotu. Opční smlouva proto

pro společnost Asker Brygge neznamenala reálné riziko. Částky vynaložené na průzkum by přinesly prospěch kupujícímu, a pokud by průzkum ukázal, že nemovitost není vhodná pro rozvoj, bylo možno průzkumné práce zastavit a náklady minimalizovat, aniž by byla společnost povinna nemovitost koupit.

Společnost Asker Brygge tvrdila, že při posuzování odměny za opci je nutno vzít v úvahu povinnost týkající se financování průzkumných prací ve výši přibližně 4 nebo 5 milionů NOK. Společnost uvedla, že tato metodika není neobvyklá jako základ pro stanovení ceny opce, pokud jde o pozemek bez stavební přípravy, jak je tomu v tomto případě. Kontrolní úřad podotýká, že společnost Asker Brygge neposkytla ohledně výše uvedených tvrzení žádnou dokumentaci. Norské orgány nemohly potvrdit částky vynaložené na průzkum, ani skutečnost, že se jedná o běžný způsob stanovení ceny pozemku bez stavební přípravy.

Podle názoru Kontrolního úřadu měla samotná opce (bez ohledu na skutečnost, zda byla uplatněna či nikoli) v roce 2001, kdy byla smlouva uzavřena, určitou hodnotu. Z dokumentace a vysvětlení, které Kontrolní úřad doposud obdržel, nevyplývá, že kupující zaplatil za opci jako takovou odměnu, která by byla přijatelná pro soukromého investora.

Opční smlouva odkazuje na to, že společnost Asker Brygge může na pozemku provést průzkumné práce za účelem regulace jeho využití pro jiné účely výměnou za opci na koupi nemovitosti za tržní cenu. Neexistovala však žádná záruka, že bude skutečně proveden náležitý průzkum nemovitosti. Nebyl uložen bezpodmínečný závazek týkající se provedení určitého druhu průzkumu, jelikož kupující se mohl místo toho rozhodnout, že kupní smlouvu neuzavře, pokud by například prvotní průzkumné práce ukázaly, že projekt nebude ziskový, či z jakéhokoli jiného důvodu. Rizika pro kupujícího na základě opční smlouvy byla proto minimální, zatímco v případě, že by průzkum ukázal možnost rozvoje nemovitosti, neměla by z toho obec žádný prospěch. Kupující by poté mohl po dlouhou dobu sledovat vývoj na trhu nemovitostí a mohl by se rozhodnout pro koupi nemovitosti za stanovenou cenu v době, kdy to bude pro kupujícího co nejziskovější. Na základě informací, které má Kontrolní úřad k dispozici, nelze požadavek, aby společnost Asker Brygge provedla v určité stanovené lhůtě průzkumné práce za účelem zachování opce, považovat za náležitou platbu za možnost koupit pozemek ve smyslu zásady investora v tržním hospodářství.

Opční smlouva obsahovala rovněž další prvky, které (jak se zdá) mohly zvýšit hodnotu opce. První prvek se týká mechanismu úpravy ceny. Společnost Asker Brygge byla oprávněna požádat před uplatněním opce o nové projednání ceny, pokud by se ceny nemovitostí v obci Asker podstatně snížily. Jak bylo uvedeno výše, smlouva obci nepřiznávala odpovídající právo na nové projednání v případě značného zvýšení cen nemovitostí. Podle norských orgánů bylo důvodem pro zahrnutí práva společnosti Asker Brygge na nové projednání smlouvy to, že obec Asker pokládala rozvoj nemovitosti za obtížný, mimo jiné kvůli blízkosti dálnice (E18), transakce by proto znamenala značné hospodářské riziko. Kontrolní úřad se však domnívá, že by soukromý investor v tržním hospodářství takovouto

⁽⁴⁾ Dokument č. 518079, příloha 1.

⁽⁵⁾ To, zda to odpovídá tržní ceně, bude posouzeno v oddíle 1.1.2.

smlouvu neuzavřel bez vzájemného práva na úpravu v případě, že se ceny nemovitostí značně zvýší nebo sníží. V této souvislosti se zdá, že právo obce upravit cenu podle indexu spotřebitelských cen není dostatečnou náhradou za neexistenci odpovídajícího práva na nové projednání.

Podle názoru Kontrolního úřadu není správným indexem, který se použije při úpravě s ohledem na změny cen nemovitostí, index spotřebitelských cen. Index spotřebitelských cen představuje měřítko odhadující změnu průměrné ceny spotřebního zboží a služeb nakupovaných domácnostmi a neodráží pohyby cen na trhu nemovitostí. Ceny nemovitostí se vyvíjejí jinak než ostatní ceny, a ceny nemovitostí jako v daném případě nejsou proto při stanovování indexu spotřebitelských cen obvykle brány v úvahu.

Opční smlouva mimoto zahrnuje souhlas obce Asker s odkladem úhrady 70 % dohodnuté kupní ceny nejpozději do 31. prosince 2011⁽⁶⁾, aniž by byl za tento odklad účtován jakýkoliv úrok. Podle norských orgánů se odklad úhrady ceny v plné výši bez jakéhokoli úroku akceptoval kvůli skutečnosti, že se rozvoj nemovitosti pokládal za obtížný. Kontrolní úřad podotýká, že by soukromý hospodářský subjekt nesouhlasil s odkladem platby na tak dlouhou dobu, aniž by požadoval jakýkoli úrok. Kontrolní úřad rovněž podotýká, že by soukromý hospodářský subjekt nepřevedl úplné vlastnictví nemovitosti před obdržení platby v plné výši. Obec Asker souhlasí s tím, že by soukromý investor požadoval za odklad platby odměnu. Ačkoliv obec Asker uvedla, že by případná podpora v této souvislosti byla nižší než prahová hodnota pro podporu *de minimis*, neposkytla v tomto ohledu žádnou dokumentaci.

Z výše uvedených důvodů se Kontrolní úřad domnívá, že by soukromý hospodářský subjekt neuzavřel takovouto dlouhodobou opční smlouvu za podobných podmínek jako obec Asker, aniž by požadoval odměnu za opci a výhodné podmínky jako takové. Požadováním odměny odpovídající pouze hodnotě nemovitosti v roce 2001 se obec Asker vystavila riziku pozdějšího poskytnutí státní podpory zejména v případě zvýšení cen nemovitostí.

Kontrolní úřad proto vyvozuje závěr, že opční smlouva nebyla uzavřena za tržních podmínek, a nelze proto vyloučit existenci státní podpory.

Je proto nutné ověřit, zda byla nemovitost prodána za cenu nižší, než je její tržní hodnota.

⁽⁶⁾ Podle § 3 kupní smlouvy dojde k platbě před zahájením stavební činnosti, nejpozději však do 31.12.2011, viz dokument č. 508884, příloha 1.

1.1.3 Tržní hodnota nemovitosti v době uzavření kupní smlouvy

Společnost Asker Brygge opci uplatnila v roce 2005. Ačkoli podmínky prodeje byly stanoveny v opční smlouvě z roku 2001, byla kupní smlouva uzavřena až 21. března 2007. Norské orgány objasnily, že kupní cena nebyla předmětem jednání, která se uskutečnila v roce 2007, nýbrž byla dohodnuta v roce 2001.

Pro posouzení, zda byla v rámci dané transakce poskytnuta státní podpora, není rozhodující hodnota nemovitosti v roce 2001, jelikož se prodej neuskutečnil v roce 2001, nýbrž v roce 2007. Zatímco opční smlouva z roku 2001 opravňovala společnost Asker Brygge koupit nemovitost během příštích 10 let, nemovitost zůstala prozatím obci, dokud společnost Asker Brygge opci neuplatní. Příslušným okamžikem pro posouzení státní podpory Kontrolním úřadem je proto okamžik, kdy byla nemovitost prodána a převedena na nového vlastníka, tj. v roce 2007.

Níže proto Kontrolní úřad porovná cenu ve výši 8 727 462 NOK, kterou společnost Asker Brygge zaplatila v době prodeje v roce 2007, s tržní hodnotou nemovitosti.

Podle pokynů Kontrolního úřadu k prvkům státní podpory při prodeji pozemků se prodej pozemků a staveb na základě dostatečně propagovaného a bezpodmínečného nabídkového řízení srovnatelného s dražbou, kdy je přijata nejlepší či jediná nabídka, uskuteční z podstaty věci za tržní hodnotu, a nezahrnuje proto státní podporu. Alternativně je k vyloučení existence podpory při prodeji pozemku bez bezpodmínečného nabídkového řízení nutné nezávislé ocenění provedené jedním či více nezávislými odhadci před zahájením jednání o prodeji za účelem stanovení tržní hodnoty na základě obecně uznávaných tržních ukazatelů a norem oceňování. Při plnění svých úkolů musí být odhadce nezávislý, tj. orgány veřejné správy nesmí být oprávněny vydávat příkazy s ohledem na výsledek ocenění. V dotyčném případě obec Asker neuspořádala před uzavřením smlouvy bezpodmínečné nabídkové řízení, ani si nevyžádala nezávislé odborné ocenění. Nelze proto automaticky vyloučit existenci státní podpory.

V oznámení poskytly norské orgány tři ocenění dotyčné nemovitosti. Žádné z ocenění nebylo provedeno před uzavřením opční smlouvy v roce 2001, nýbrž hodnota nemovitosti byla stanovena posléze.

První zprávu ze dne 30. června 2006 vyhotovili autorizovaní odhadci cen nemovitostí Verditakst AS, Takst Senteret a Agdestein⁽⁷⁾. Podle této zprávy činila odhadovaná hodnota pozemku v roce 2001 (tj. v době uzavření opční smlouvy) 9,6 milionu NOK s možnou odchylkou +/- 15 %. Zdá se však, že se jedná o velmi přibližný odhad. Odhadci jednoduše odhadli hodnotu nemovitosti na základě povoleného využití (převážně pro účely přístavu) podle regulačního režimu, který existoval v době ocenění (a jenž byl stejný jako v roce 2001), a hodnoty při alternativním společném využití pro přístav, bytovou výstavbu

⁽⁷⁾ Dokument č. 508884, příloha 9 oznámení.

a průmyslové účely a hodnotu nemovitosti stanovili jako střední hodnotu těchto dvou alternativ⁽⁸⁾. Jak však bylo objasněno výše, pro posouzení státní podpory je důležitá hodnota pozemku v roce 2007, kdy byla nemovitost prodána a převedena na nového vlastníka.

Norské orgány připojily k oznámení další dvě ocenění, která jménem obce provedly společností TJB Eiendomstaksering – Ek & Mosveen AS – Bjørn Aarvik. V první zprávě ze dne 18. ledna 2008⁽⁹⁾ byla tržní hodnota pozemku v roce 2007 odhadnuta na 26 milionů NOK. Jelikož smlouva mezi obcí a společností Asker Brygge byla uzavřena v roce 2001, byla tato cena diskontována na hodnoty roku 2001. Diskontovaná hodnota částky ve výši 26 milionů NOK v roce 2007 při použití 5,5 % sazby za dobu 7,5 roku odpovídala v roce 2001 částce ve výši 17 milionů NOK.

Ve druhé zprávě ze dne 16. června 2008⁽¹⁰⁾ odhadly společností TJB Eiendomstaksering – Ek & Mosveen AS – Bjørn Aarvik tržní hodnotu pozemku v roce 2007 na 12 milionů NOK. Diskontovaná hodnota částky ve výši 12 milionů NOK v roce 2007 pomocí stejné diskontní sazby, jak bylo uvedeno výše (tj. 5,5 % za dobu 7,5 roku) odpovídala v roce 2001 částce ve výši 8 milionů NOK. Rozdíl mezi oběma zprávami tudíž činí 9 milionů NOK u hodnoty nemovitosti v roce 2001 a 14 milionů NOK u hodnoty nemovitosti v roce 2007.

Norské orgány tento rozdíl vysvětlily především na základě odhadovaného snížení hodnoty s ohledem na dodatečný závazek uložený společností Asker Brygge, pokud jde o využívání části nemovitosti společností Slependsen Båttforening AS⁽¹¹⁾. Opční smlouva z roku 2001 obsahuje ustanovení, v němž se uvádí, že část nemovitosti je pronajata společností Slependsen Båttforening jako přístav pro malé čluny a že společnost Asker Brygge bude muset poskytnout náhradu za právo této společnosti využívat pozemek jako přístav pro malé čluny / náhradu obci Asker, pokud rozvoj nemovitosti začne dříve, než skončí platnost nájemní smlouvy. Platnost nájemní smlouvy skončila v červnu 2009. V § 3 opční smlouvy se mimoto uvádí, že společnost Asker Brygge dospěje spolu s obcí Asker k uspokojivému řešení, pokud jde o potřeby společnosti Slependsen Båttforening s ohledem na rozsah činnosti v době uzavření smlouvy.

Při uzavření opční smlouvy v roce 2001 hradila společnost Slependsen Båttforening obci Asker roční nájemné ve výši 19 500 NOK⁽¹²⁾. Ačkoliv bylo obtížné stanovit přesný hospodářský důsledek závazku společnosti Asker Brygge uloženého v době uzavření opční smlouvy, podepsaly společnosti Asker Brygge a Slependsen Båttforening dne 1. června 2006 smlouvu, podle níž měla posledně uvedená společnost zaplatit částku ve

výši 850 000 NOK (viz § 2 odst. 4 smlouvy)⁽¹³⁾. Podle vysvětlení norských orgánů bylo ocenění z ledna 2008 založeno na nesprávném výkladu smlouvy uzavřené mezi společnostmi Asker Brygge a Slependsen Båttforening, jelikož nezohledňovalo právo posledně uvedené společnosti uhradit za dotýčnou plochu pouze částku ve výši 850 000 NOK. Odhadci vyložili ustanovení opční smlouvy tak, že společnost Slependsen Båttforening bude po skončení platnosti nájemní smlouvy oprávněna najmout či koupit místa pro čluny za tržní cenu. Norské orgány se však domnívají, že při odhadu tržní hodnoty nemovitosti v roce 2001 a 2007 je nutno vzít v úvahu částku ve výši 850 000 NOK, která představuje splnění závazku vůči společnosti Slependsen Båttforening. Obec Asker proto společností TJB Eiendomstaksering – Ek & Mosveen AS – Bjørn Aarvik nařídila, aby v ocenění ze dne 16. června 2008 použily jako základ pro odhad hodnoty 65 míst pro čluny patřících společnosti Slependsen Båttforenings částku ve výši 850 000 NOK. Kontrolní úřad se domnívá, že tato částka je důležitá pro odhad hodnoty nemovitosti v roce 2007, jelikož v té době to byla známá informace.

V ocenění z června 2008 byla podle údajů obce mimoto zohledněna rizika související se znečištěním půdy⁽¹⁴⁾. Ocenění z června 2008 již nezahrnovalo místa pro uskladnění člunů pod silnicí (E18), jak uvedla obec⁽¹⁵⁾.

Společnost Asker Brygge zpochybnila platnost ocenění. Hlavní námitkou bylo to, že ocenění zahrnovala možnost vybagrování břehu za účelem vytvoření dalších míst pro čluny a míst pro uskladnění člunů na pevnině. Podle společnosti Asker Brygge nebylo možno v roce 2001 vůbec předvídat rozvoj nemovitosti a Veřejná správa silnic zakázala další bagrování v této oblasti⁽¹⁶⁾.

Kontrolní úřad podotýká, že společnost Asker Brygge neposkytla žádnou dokumentaci, že skutkové předpoklady u ocenění z června 2008 nejsou správné. Kontrolní úřad dále uvádí, že obec nepochybnila platnost ocenění z června 2008, které (jak se zdá) pokládala za poměrně přesné⁽¹⁷⁾. Obec ve svých připomínkách zaslaných Kontrolnímu úřadu naopak odkazuje na ocenění v části, kde zvažuje bagrování (s ohledem na posouzení znečištění půdy), a nevyjadřuje se k tomu, že by bagrování

⁽⁸⁾ Dokument č. 508884, příloha 9 oznámení, ocenění na straně 15.

⁽⁹⁾ Dokument č. 508884, příloha 5 oznámení.

⁽¹⁰⁾ Dokument č. 508884, příloha 3 oznámení.

⁽¹¹⁾ Dokument č. 518079, dopis obce ze dne 11.5.2009 určený Kontrolnímu úřadu, s. 2–3.

⁽¹²⁾ Tato částka byla stanovena na základě smlouvy podepsané v roce 1999 mezi obcí Asker a společností Slependsen Båttforening. Příloha 8 dopisu ze dne 11.5.2009, dokument č. 518079.

⁽¹³⁾ Smlouvu posoudila právnická společnost Hjort, viz dokument č. 508884, příloha 7.

⁽¹⁴⁾ Dokument č. 508884, viz příloha 3 oznámení, ocenění na straně 5 a dopis obce ze dne 5.5.2008 určený odhadcům, příloha 8 oznámení a připomínky obce uvedené v dopise ze dne 29.1.2010 určeném Kontrolnímu úřadu, s. 3–4, dokument č. 544706.

⁽¹⁵⁾ Dokument č. 508884, viz příloha 3 oznámení, ocenění na stranách 4 a 7 a dopis obce ze dne 5.5.2008 určený odhadcům, příloha 8 oznámení a připomínky obce uvedené v dopise ze dne 29.1.2010 určeném Kontrolnímu úřadu, s. 4 (bod 3.3, poslední odstavec), dokument č. 544706.

⁽¹⁶⁾ Dokument č. 545173, připomínky společnosti Asker Brygge, bod 4.

⁽¹⁷⁾ Dokument č. 544706, viz s. 3–4 a dokument č. 518079, dopis obce určený Kontrolnímu úřadu, kde je ocenění použito jako základ pro vysvětlení výpočtů částky případně poskytnuté podpory, jak je uvedeno v oznámení zaslanému Kontrolnímu úřadu.

nebylo vůbec možné. Kontrolní úřad proto nemůže mít za to, že byla poskytnuta dokumentace, která odůvodňuje zpochybnění skutkových předpokladů ocenění z června 2008.

Cena pozemku v roce 2007 je stanovena ve dvou zprávách společností TBJ Eiendomstaksering – Ek & Mosveen AS – Bjørn. První zpráva vyhotovená v lednu 2008 odhadla hodnotu pozemku na 26 milionů NOK, což je podstatně více než cena ve výši 8,7 milionu NOK, kterou uhradila společnost Asker Brygge AS. V posledním (a nejnižším) ocenění (druhé zprávě) ze dne 16. června 2008⁽¹⁸⁾ byla tržní hodnota pozemku v roce 2007 odhadnuta na 12 milionů NOK, což je o 3 272 538 NOK více než zaplacená cena. Na rozdíl od první zprávy bere tato druhá zpráva podle informací, které poskytla obec Asker, v úvahu přesnější informace, jež byly známy v roce 2007, tj. v době dokončení prodeje.

Společnost Asker Brygge tvrdila, že pokud je důležitá hodnota v roce 2007, musí Kontrolní úřad vzít v úvahu a odečíst přidanou hodnotu vyplývající z prací, které společnost Asker Brygge provedla v období od roku 2001 do roku 2007. Tyto práce spočívaly v průzkumu nemovitosti provedeném společností Asker Brygge⁽¹⁹⁾.

Kontrolní úřad usuzuje, že neexistuje žádný důvod pro to, aby byly od hodnoty odečteny práce provedené společností Asker Brygge v období 2001–2007. V této souvislosti Kontrolní úřad podotýká, že ocenění z roku 2008 jsou založena na regulaci využití nemovitosti, která platila v roce 2001 a 2007. Podle ocenění z června 2008 se regulace nezměnila od roku 1998⁽²⁰⁾. V roce 2001 a 2007 se proto očekávalo využití nemovitosti jako přístavu a skladovací plochy pro čluny⁽²¹⁾. Kontrolní úřad se nedomnívá, že toto ocenění bylo ovlivněno průzkumem, který provedla společnost Asker Brygge. V ocenění z června 2008 je mimoto zmíněno riziko znečištění půdy, dodává se však, že odhadci tuto záležitost blíže neověřili⁽²²⁾. Zdá se proto, že průzkum, který provedla společnost Asker Brygge, nevzali odhadci při stanovování hodnoty pozemku právem v úvahu.

Jak bylo uvedeno, ocenění z června 2008 bylo založeno na využití plochy jako přístavu v souladu se stávající regulací. Zdá se však, že si společnost Asker Brygge byla již v roce 2001 vědoma potenciálu pro rozvoj nemovitosti. Tento potenciál obvykle odpovídá přidané hodnotě. Obec proto ve svém dopise ze dne 11. dubna 2008 určeném odhadcům uvedla, že by odhadci měli uvážit, zda je nutno posoudit pravděpodobnost změny regulace (podle předpokladu za účelem ziskovějšího využití). Poradci však odmítli vzít možnost změny regulace v úvahu, jelikož to pokládali za spekulativní. Odhadci dodali,

že by ocenění bylo zcela jiné (podstatně vyšší), pokud by bylo založeno na tom, že na pozemku bude povolena bytová výstavba a využití pro průmyslové účely⁽²³⁾.

Kontrolní úřad má určité pochybnosti, zda by soukromý investor vzal v úvahu pravděpodobnost změny regulace za účelem jiného a hodnotnějšího využití nemovitosti v budoucnu a zda by tyto možnosti vedly k vyšší tržní hodnotě, tj. (podstatně) vyššímu ocenění, než je ocenění z června 2008. Kontrolní úřad však bere na vědomí zvláštní nejistotu spojenou s budoucím využitím dotyčné nemovitosti, mimo jiné znečištění a regulační požadavky spojené s dálnicí, která se nachází v blízkosti nemovitosti. Ocenění z června 2008, které nezohledňuje případný potenciál k rozvoji nemovitosti pro jinou formu využití než v současnosti, je proto nízké, podle názoru Kontrolního úřadu se však jeví jako přesné, vezmou-li se v úvahu zvláštní charakteristiky oceňované nemovitosti.

Z těchto důvodů vyvozuje Kontrolní úřad závěr, že se prodej pozemku č. 32/17 v roce 2007 za cenu 8 727 462 NOK uskutečnil za cenu nižší, než byla tržní cena ve výši 12 milionů NOK stanovená v nezávislém ocenění, jež bylo provedeno v červnu 2008 a které bylo předloženo norskými orgány.

1.1.4 Závěr ohledně zásady investora v tržním hospodářství

Z výše uvedených důvodů Kontrolní úřad konstatuje, že cena dohodnutá v opční smlouvě neodpovídala tržní ceně u takovéto smlouvy, jež by měla zohledňovat hodnotu nemovitosti v době uzavření smlouvy spolu s hodnotou opce a zvláštních opatření ve prospěch kupujícího. Kontrolní úřad mimoto uvádí, že skutečná cena dohodnutá v kupní smlouvě neodpovídala tržní ceně nemovitosti v době uzavření kupní smlouvy. Kontrolní úřad proto vyvozuje závěr, že se prodej dotyčného pozemku č. 32/17 společností Asker Brygge AS za kupní cenu ve výši 8 727 462 NOK neuskutečnil v souladu se zásadou investora v tržním hospodářství.

1.2 Státní prostředky

Aby se opatření považovalo za státní podporu, musí být provedeno státem nebo ze státních prostředků. Pojem stát se vztahuje nejen na ústřední vládu, nýbrž zahrnuje všechny úrovně státní správy (včetně obcí) a rovněž veřejné podniky.

Vzhledem ke skutečnosti, že obec prodala pozemek za cenu nižší, než byla jeho tržní cena, vzdala se svého příjmu. Za této situace měla společnost Asker Brygge zaplatit za pozemek více, jedná se proto o převod prostředků obce.

⁽¹⁸⁾ Příloha 3 oznámení.

⁽¹⁹⁾ Dokument č. 545173, bod 3.

⁽²⁰⁾ Viz dokument č. 508884, příloha 3.

⁽²¹⁾ Viz dokument č. 508884, příloha 3, ocenění na straně 6–7.

⁽²²⁾ Viz dokument č. 508884, příloha 3, ocenění na straně 5.

⁽²³⁾ Viz dokument č. 508884, příloha 8, dopis obce na straně 2 a dopis odhadců (nedatovaný) na straně 1.

Z těchto důvodů se Kontrolní úřad domnívá, že vzhledem k tomu, že se prodej neuskutečnil v souladu s tržními podmínkami, jedná se o státní prostředky ve smyslu čl. 61 odst. 1 Dohody o EHP.

1.3 Zvýhodnění určitých podniků nebo určitých odvětví výroby

Opatření musí za prvé poskytnout společnosti Asker Brygge výhodu, která podnik zbavuje poplatků, jež by musel obvykle hradit ze svého rozpočtu. Jelikož transakce byla provedena za výhodných podmínek v tom smyslu, že by společnost Asker Brygge musela zaplatit za nemovitost vyšší cenu, pokud by se prodej pozemku uskutečnil v souladu se zásadou investora v tržním hospodářství, a musela by zaplatit tržní úrokové sazby za úvěr, pokud by si musela stejnou částku vypůjčit od banky, obdržela společnost výhodu ve smyslu pravidel státní podpory.

V dopise ze dne 11. května 2009⁽²⁴⁾ obec objasnila, jak vypočítala výši případné podpory, která byla v bodě 5 tiskopisu oznámení zasláního Kontrolnímu úřadu⁽²⁵⁾ odhadnuta na částku ve výši 5,3 milionu NOK. Odhad je založen na rozdílu mezi oceněním z června 2008⁽²⁶⁾ (které stanovilo hodnotu pozemku v roce 2007, kdy byla uzavřena kupní smlouva) a kupní cenou, který činí přibližně 3,3 milionu NOK. Obec mimoto poskytla společnosti hospodářskou výhodu v podobě odkladu platby zbývajících 70 % kupní ceny. Obec své výpočty založila na úroku ve výši 7 % za období 4 let a 9 měsíců ve vztahu k částce ve výši 6 milionů NOK a zjistila, že maximální výhoda plynoucí ze zvýhodněné půjčky činí 2 miliony NOK.

Opatření musí být za druhé selektivní v tom, že zvýhodňuje „určité podniky nebo určitá odvětví výroby“. Jediným možným příjemcem v rámci posuzovaného opatření je společnost Asker Brygge. Opatření je proto selektivní.

1.4 Narušení hospodářské soutěže a ovlivnění obchodu mezi smluvními stranami

Podpora musí narušovat hospodářskou soutěž a ovlivnit obchod mezi smluvními stranami Dohody o EHP.

Podpora poskytnutá státem by posílila postavení společnosti Asker Brygge ve srovnání s ostatními podniky, kteří soutěží ve stejné oblasti podnikání, tj. rozvoji nemovitostí. Jakákoli podpora posiluje postavení příjemce ve srovnání s jeho konkurenty, a narušuje tudíž hospodářskou soutěž ve smyslu čl. 61 odst. 1 Dohody o EHP. Pokud společnost působí v oblastech, které jsou předmětem obchodu uvnitř EHP, jsou splněny požadavky čl. 61 odst. 1 Dohody o EHP pro to, aby opatření představovalo státní podporu. Podnikání v oblasti rozvoje nemovitostí je v zásadě a v praxi otevřeno obchodu uvnitř EHP. Kontrolní úřad proto vyvozuje závěr, že podpora může narušit hospodářskou soutěž a ovlivnit obchod podle čl. 61 odst. 1 Dohody o EHP.

⁽²⁴⁾ Dokument č. 518079, s. 1–2.

⁽²⁵⁾ Dokument č. 508884, příloha 1, tiskopis oznámení, bod 5.

⁽²⁶⁾ Ze tří ocenění udává podle názoru Kontrolního úřadu nejlepší údaj o tržní hodnotě nemovitosti v roce 2007 ocenění z června 2008, v němž je tržní hodnota pozemku v roce 2007 odhadnuta na 12 milionů NOK.

1.5 Závěr

Z výše uvedených důvodů Kontrolní úřad usuzuje, že transakce týkající se prodeje pozemku č. 32/17 společnosti Asker Brygge podle opční smlouvy podepsané v roce 2001 a pozdějších smluv zahrnuje poskytnutí státní podpory.

2. PROCESNÍ POŽADAVKY

Norské orgány předložily oznámení o prodeji dne 13. února 2009 (dokument č. 508884). Norské orgány však opční smlouvu, která stanoví podmínky prodeje pozemku, podepsaly v roce 2001 a prodej se uskutečnil dne 21. března 2007, kdy byla uzavřena kupní smlouva. Prodej se proto uskutečnil dříve, než Kontrolní úřad přijal konečné rozhodnutí ohledně jeho platnosti. Kontrolní úřad proto vyvozuje závěr, že norské orgány nedodržely své povinnosti podle čl. 1 odst. 3 části I protokolu 3.

3. SLUČITELNOST PODPORY

Opatření podpory, na něž se vztahuje čl. 61 odst. 1 Dohody o EHP, obvykle nejsou slučitelná s fungováním Dohody o EHP, nejsou-li způsobilá pro výjimku stanovenou v čl. 61 odst. 2 nebo 3 Dohody o EHP.

Výjimka stanovená v čl. 61 odst. 2 se na dotýčnou podporu nevztahuje, jelikož tato podpora není určena k dosažení některého z cílů uvedených v tomto ustanovení. Na daný případ se nevztahuje ani ustanovení čl. 61 odst. 3 písm. a) nebo b) Dohody o EHP. Oblast, v níž se nemovitost nachází, nemůže mimoto využít ani regionální podporu ve smyslu čl. 61 odst. 3 písm. c) Dohody o EHP.

Kontrolní úřad proto uvádí, že posuzovanou transakci nelze odůvodnit na základě ustanovení o státní podpoře, která jsou obsažena v Dohodě o EHP.

4. NAVRÁCENÍ PODPORY

Podle článku 14 v části II protokolu 3 Dohody o Kontrolním úřadu a Soudním dvorem nařídí Kontrolní úřad v případech protiprávní podpory, která byla shledána za neslučitelnou, zpravidla dotýčného státu ESVO, aby získal podporu od příjemce zpět.

Kontrolní úřad je názoru, že v daném případě navrácení podpory nevyklučují žádné obecné zásady. Podle ustálené judikatury je zrušení protiprávní podpory prostřednictvím jejího navrácení logickým důsledkem zjištění, že se jedná o protiprávní podporu. Navrácení státní podpory, která byla poskytnuta protiprávně, za účelem obnovení stavu, který předcházela poskytnutí podpory, nelze v zásadě považovat za nepřiměřené s ohledem na cíle Dohody o EHP, pokud jde o státní podpory. Navrácením podpory ztrácí příjemce výhodu, kterou měl na trhu ve vztahu

ke svým soutěžitelům, a obnoví se stav, který předcházel poskytnutí podpory⁽²⁷⁾. Z této funkce navrácení podpory rovněž vyplývá, že Kontrolní úřad zpravidla nemůže, vyjma výjimečných okolností, překročit svou diskreční pravomoc uznanou v judikatuře Soudního dvora, pokud po členském státu ESVO žádá, aby zajistil navrácení částek poskytnutých jako protiprávní podpory, jelikož pouze zajišťuje obnovení dřívějšího stavu⁽²⁸⁾. S ohledem na imperativní charakter kontroly státních podpor prováděné Kontrolním úřadem na základě protokolu 3 Dohody o Kontrolním úřadu a Soudním dvorem mohou podniky, které jsou příjemci podpory, v zásadě mít legitimní očekávání, že byla zachována pravidla při poskytování podpory, pouze v případě, že tato podpora byla poskytnuta při dodržení postupu upraveného uvedeným protokolem⁽²⁹⁾. V tomto případě zjevně neexistují mimořádné okolnosti, jež by vedly k oprávněným očekáváním na straně příjemců podpory.

Navrácení částek neoprávněně poskytnuté státní podpory by mělo v souladu s čl. 14 odst. 2 v části II protokolu 3 Dohody o Kontrolním úřadu a Soudním dvorem články 9 a 11 rozhodnutí Kontrolního úřadu č. 195/04/KOL ze dne 14. července 2004 zahrnovat složený úrok.

5. ZÁVĚR

Kontrolní úřad vyvozuje závěr, že norské orgány poskytly dotyčnou podporu protiprávně v rozporu s čl. 1 odst. 3 části I protokolu 3.

Podmínky prodeje pozemku č. 32/17 na adrese Nesøyveien 8 společnosti Asker Brygge AS zahrnují státní podporu, která z výše uvedených důvodů není slučitelná s fungováním Dohody o EHP a měla by být navržena, a to ode dne podepsání kupní smlouvy 21. března 2007,

PŘIJAL TOTO ROZHODNUTÍ:

Článek 1

Prodej pozemku obce Asker č. 32/17 na adrese Nesøyveien 8 společnosti Asker Brygge AS zahrnuje státní podporu, která není slučitelná s fungováním Dohody o EHP ve smyslu čl. 61 odst. 1 Dohody o EHP.

Článek 2

Norské orgány přijmou veškerá potřebná opatření, aby od společnosti Asker Brygge AS získaly zpět podporu uvedenou v článku 1, která byla příjemci poskytnuta protiprávně.

Článek 3

Navrácení podpory se uskuteční bez prodlení a v souladu s postupy stanovenými vnitrostátním právem, pokud dovolují okamžitý a účinný výkon rozhodnutí. Podpora, která má být navržena, zahrnuje úrok a složený úrok za dobu ode dne, kdy byla společnosti Asker Brygge AS dána k dispozici, do dne jejího navrácení. Úrok se vypočte na základě článku 9 rozhodnutí Kontrolního úřadu ESVO č. 195/04/KOL.

Článek 4

Do 13. září 2011 poskytne Norsko Kontrolnímu úřadu informace o celkové částce (jistina a úroky), kterou musí příjemce navrátit, a o plánovaných nebo již přijatých opatřeních k navrácení podpory.

Norsko musí vykonat rozhodnutí Kontrolního úřadu a zajistit navrácení podpory v plné výši do 13. listopadu 2011.

Článek 5

Toto rozhodnutí je určeno Norskému království.

Článek 6

Pouze anglické znění tohoto rozhodnutí je závazné.

V Bruselu dne 13. července 2011.

Za Kontrolní úřad ESVO

Oda Helen SLETNES
předsedkyně

Sverrir Haukur GUNNLAUGSSON
člen kolegia

⁽²⁷⁾ Věc C-350/93 *Komise v. Itálie*, Sb. rozh. 1995, s. I 699, bod 22.

⁽²⁸⁾ Věc C-75/97 *Belgie v. Komise*, Sb. rozh. 1999, s. I 3671, bod 66 a věc C-310/99 *Itálie v. Komise*, Sb. rozh. 2002, s. I 2289, bod 99.

⁽²⁹⁾ Věc C-169/95 *Španělsko v. Komise*, Sb. rozh. 1997, s. I 135, bod 51.