

## III

(Jiné akty)

## EVROPSKÝ HOSPODÁŘSKÝ PROSTOR

## ROZHODNUTÍ KONTROLNÍHO ÚŘADU ESVO

č. 90/12/KOL

ze dne 15. března 2012

## o prodeji některých budov v Inner Camp v Haslemoen Leir (Norsko)

KONTROLNÍ ÚŘAD ESVO (DÁLE JEN „KONTROLNÍ ÚŘAD“),

2. HASLEMOEN LEIR

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 dvorem“), a zejména na článek 24 této dohody,

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

poté, co vyzval zúčastněné strany k podání připomínek v souladu s výše uvedenými ustanoveními<sup>(1)</sup>,

vzhledem k těmto důvodům:

## I. SKUTKOVÝ STAV

## 1. POSTUP

- (1) Na základě stížnosti a výměny dopisů (dokumenty č. 427226, 422506, 449988, 428521 a 458787) Kontrolní úřad informoval dopisem ze dne 24. března 2010 (dokument č. 549786) norské orgány o zahájení řízení podle čl. 1 odst. 2 části I protokolu 3 ohledně prodeje některých budov v Inner Camp v Haslemoen Leir.
- (2) Rozhodnutí Kontrolního úřadu č. 96/10/KOL ze dne 24. března 2010 o zahájení řízení bylo zveřejněno v Úředním věstníku Evropské unie a v dodatku EHP k Úřednímu věstníku Evropské unie<sup>(2)</sup>. Norské orgány předložily své připomínky dopisem ze dne 12. května 2010 a dopisem ze dne 19. listopadu 2010 (dokumenty č. 557187 a 581797). Nebyly předloženy žádné připomínky třetích stran.

<sup>(1)</sup> Rozhodnutí č. 96/10/KOL, týkající se prodeje některých budov v Inner Camp v Haslemoen Leir, zveřejněné v Úř. věst. C 325, 2.12.2010, s. 12, a v dodatku EHP č. 66, 2.12.2010, s. 1.

<sup>(2)</sup> Viz poznámka pod čarou č. 1.

- (3) V roce 2001 norský parlament rozhodl, že by měly být za tržní cenu prodány vojenské nemovitosti již nevyužívané k vojenským účelům<sup>(3)</sup>. Dotčeným obcím bylo poskytnuto předkupní právo.

- (4) Jednou z prodávaných nemovitostí byl vojenský tábor Haslemoen Leir, jenž se nachází na území obce Våler v kraji Hedmark a v němž byla dne 30. června 2003 ukončena vojenská činnost. Norský stát zahájil proces prodeje v říjnu 2004, celý vojenský tábor následně na základě smlouvy ze dne 16. dubna 2005 získala obec Våler za cenu 46 milionů NOK.

- (5) Haslemoen Leir byla od 50. let 20. století vojenská základna, kterou tvoří tyto oblasti: i) lesy, ii) zemědělsky využitá plocha, iii) obytná zástavba (rovněž uváděná jako Storskjæret) a iv) prostor zvaný Inner Camp.

- (6) Celkově zaujímá Inner Camp rozlohu 300 000 m<sup>2</sup> se 44 budovami<sup>(4)</sup> o ploše více než 42 000 m<sup>2</sup>. Mezi budovy patří mj. kasárny a servisní objekty pro armádní činnost, jako jsou kuchyňské prostory, kino, důstojnická jídelna, školská a vzdělávací zařízení, výcvikové a mobilizační základny, sklady a garáže. Některé staré budovy jsou renovovány a vojenský tábor byl před svým uzavřením v zachovalém stavu.

### 2.1 Prodej Haslemoen Leir norským státem obci Våler

- (7) Když byl Haslemoen Leir v roce 2004 prodáván, norský stát pověřil nezávislého odborného odhadce, společnost Agdestein Takst & Eiendomsrådgivning, aby provedla ocenění Haslemoen Leir<sup>(5)</sup>. Zpráva společnosti Agdestein

<sup>(3)</sup> <http://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Saker/Sak/?p=21519>. Viz rovněž královské usnesení ze dne 19.12.1997 („Avhendingsinstruksen“).

<sup>(4)</sup> Dokumenty č. 428521 a 557187.

<sup>(5)</sup> Dokumenty č. 458897, 458902 a 458903 (první zpráva společnosti Agdestein).

ze dne 22. prosince 2004 (dále jen „první zpráva společnosti Agdestein“) dospěla k závěru, že „investiční hodnota“<sup>(6)</sup> Inner Camp včetně 44 budov činí 39 milionů NOK, pokud by budovy byly prodány odděleně. Pokud by byl Inner Camp prodán jako jeden celek, činila by „investiční hodnota“ 29 milionů NOK. Ve zprávě byla jednotlivě oceněna většina ze 44 budov; u každé z nich pak byla uvedena její specifikace, stručný popis a technický stav.

- (8) Sleva 10 milionů NOK je v následných zprávách a korespondenci označována jako sleva 30 % (či „sleva přibližně 30 %“). Avšak sleva, jež byla poskytnuta při nákupu Inner Camp jako jednoho celku, činila ve skutečnosti 25,64 % (srážka 10 milionů NOK z 39 milionů NOK = 25,641025 %).
- (9) Obec Våler jakožto kupec pověřila nezávislé odhadce Erika Alhauga a Tronda Bakkeho, aby provedli odhad hodnoty Inner Camp a obytné zástavby Storskjæret. Jejich ocenění rovněž vycházelo z prodeje Inner Camp jako jednoho celku. Vypočetli investiční hodnotu, tj. očekávanou tržní hodnotu založenou na budoucích příjmech z pronájmu budov. Zpráva byla poměrně krátká (4 strany) a nebyla založena na fyzické prohlídce budov, ale vycházela z existujících zpráv a odhadů. Zpráva zohledňovala nezbytné náklady na modernizaci budov na funkční objekty k pronájmu. Podle zprávy by pronájem všech budov zabral určitý čas vzhledem k jejich zeměpisné poloze a omezenému počtu obyvatel obce Våler. Některé budovy již byly pronajaty, avšak jen krátkodobě. Ve zprávě bylo rovněž zdůrazněno, že některé budovy, mj. kasárny, by měly být určeny k demolici, jelikož byly ve špatném technickém stavu. Jelikož i u mnoha dalších budov byla nutná renovace, dospěla zpráva k závěru, že pravděpodobný budoucí příjem z pronájmu by ani nepokryl běžné náklady na provoz a údržbu. Závěr odhadců Alhauga a Bakkeho ze dne 18. ledna 2005 (dále jen „zpráva Alhauga a Bakkeho“)<sup>(7)</sup> tedy zněl, že hodnota Inner Camp jako jednoho celku vypočítaná na základě budoucích příjmů z pronájmu je nulová<sup>(8)</sup>.
- (10) S cílem uvést do souladu zjištění v první zprávě společnosti Agdestein a ve zprávě Alhauga a Bakkeho a dospět ke správné tržní ceně požádal norský stát společnost Agdestein Takst & Eiendomsrådgivning o druhou zprávu o ocenění, jež by vycházela z obou rozdílných ocenění. V pověření k novému odhadu byla společnost vyzvána k předložení „středové hodnoty“ Haslemoen Leir. Zpráva

o středové hodnotě ze dne 3. března 2005 (dále jen „druhá zpráva společnosti Agdestein“)<sup>(9)</sup> objasňovala, že uvedená středová hodnota je pouze jedním z možných přístupů ke zjištění příslušné ceny a že by alternativně mohla uváděné hodnoty v obou stávajících ocenění posoudit neutrální třetí strana. Na základě středové hodnoty ze dvou předchozích ocenění a po úpravách některých jejich faktických chyb byla tržní hodnota Haslemoen Leir odhadnuta na 58 milionů NOK. Nicméně zpráva předpokládala, že tržní hodnota vojenského tábora by se snížila o dalších 12 milionů NOK<sup>(10)</sup>, pokud by celý tábor, tj. čtyři různé oblasti, byl prodán dohromady.

- (11) Pokud jde o konkrétnější ocenění Inner Camp, středová hodnota byla zpočátku stanovena na 14,5 milionu NOK (29 milionu NOK<sup>(11)</sup> + 0 děleno dvěma<sup>(12)</sup>). Tato hodnota však byla zvýšena o 1 milion NOK na základě dvou dalších úprav, konkrétně hodnoty kasáren a hodnoty určitých nezastavěných pozemků, u nichž nebyla jasná budoucí regulace územního plánování. Upravená středová hodnota Inner Camp prodávaného jako jeden celek tedy činila 15,5 milionu NOK.
- (12) Na základě druhé zprávy společnosti Agdestein obec dne 1. června 2005 získala Haslemoen Leir za cenu 46 milionů NOK. Obci tak byly poskytnuty obě výše uvedené slevy, tj. „sleva přibližně 30 %“<sup>(13)</sup> za nákup Inner Camp jako jednoho celku a další „množstevní sleva“ ve výši 20 % za nákup celého Haslemoen Leir.

## 2.2 Prodej částí Inner Camp obcí Våler společnosti Haslemoen AS

- (13) Obec Våler dala jasně najevo, že prodá Haslemoen Leir kupci, který bude odpovídajícím způsobem dbát o rozvoj areálu a vytvoří co nejvíce pracovních míst. Podle jejího vysvětlení se sice objevilo několik zájemců o některé budovy v Inner Camp, nicméně obci šlo o nalezení kupce, který by zajistil jednotný rozvoj a optimální využití Inner Camp.
- (14) V zájmu splnění tohoto požadavku obce založily tři subjekty, jež jednotlivě projevíly zájem o části Inner

<sup>(6)</sup> Podle zprávy se „investiční hodnotou“ rozumí očekávaná tržní hodnota pro investora, jehož záměrem je budovy za úplaty pronajmout. „Investiční hodnota“ je také nižší než „uživatelská hodnota“, jež představuje tržní hodnotu pro kupce, jehož záměrem je využívat budovy pro vlastní potřebu. Ve zprávě jsou uvedeny oba typy hodnot.

<sup>(7)</sup> Dokument č. 428521, příloha 16 (zpráva Alhauga a Bakkeho).

<sup>(8)</sup> Hodnota zástavby Storskjæret byla odhadnuta na 12 milionů NOK.

<sup>(9)</sup> Dokument č. 428521, příloha 3 (druhá zpráva společnosti Agdestein).

<sup>(10)</sup> Sleva 20 %.

<sup>(11)</sup> Částka 29 milionů NOK představovala hodnotu Inner Camp podle první zprávy společnosti Agdestein a zahrnovala slevu ve výši 10 milionů NOK v případě, že by byl Inner Camp prodán jako jeden celek.

<sup>(12)</sup> Vedle odhadu středové hodnoty Inner Camp na 14,5 milionu NOK byla stanovena i středová hodnota Storskjæret: 13,5 milionu NOK, zemědělsky využitá plocha: 8,3 milionu NOK a lesů: 25,2 milionu NOK. Kvůli chybám v předchozích oceněních byla celková částka za Haslemoen Leir ve výši 61,5 milionu NOK snížena na 58 milionů NOK včetně slevy za nákup Inner Camp jako jednoho celku.

<sup>(13)</sup> Viz bod 8 výše.

Camp, novou společnost nazvanou Haslemoen AS<sup>(14)</sup>. Tato společnost vyjádřila zájem využívat nemovitost k ubytovací činnosti a různým kulturním a sportovním aktivitám. Cílovými skupinami byla armáda, poskytovatelé bezpečnostních služeb a automobilový průmysl.

- (15) Dne 27. února 2006 schválila obecní rada (*Kommunestyret*) prodej 29 ze 44 budov v areálu Inner Camp společnosti Haslemoen AS za 4 miliony NOK. Mezi prodávané budovy patřily ubytovny, kasárny, jídelna pro důstojníky a vojáky s kuchyňskými prostory, posluchárna, kino, budova školy, výtopna, kancelářská budova, nemocniční oddělení a několik garáží.
- (16) Z přípravných dokumentů pro jednání obecní rady konané dne 27. února 2006 vyplývá, že existovaly pochybnosti ohledně hodnoty nemovitosti i možnosti, že prodejní cena zahrnuje státní podporu. Dokumenty odkazují na dopis právníka norského sdružení místních a regionálních orgánů (*Kommunenes Sentralforbund*, dále jen „sdružení KS“) obdrženy v týž den. Dopis poukazoval na pravidla státní podpory v EHP a na to, že prodej pod tržní cenou by mohl představovat státní podporu. V dopise bylo dále uvedeno, že hodnota obou nabídek, včetně té od společnosti Haslemoen AS, jež se týkají většiny budov Inner Camp, činí dohromady 6 milionů NOK. Právník upozorňoval na pokyny Kontrolního úřadu k prodeji pozemků, v nichž jsou popsány postupy pro vyloučení státní podpory, a následně i na druhou zprávu společnosti Agdestein, ve které byla hodnota Inner Camp zpočátku stanovena na 14,5 milionu NOK. V porovnání tohoto odhadu s nabídkou ve výši 6 milionů NOK by podle právníka při přijetí obdržených nabídek vystávalo značné riziko prodeje pod tržní cenou, a tím pádem i porušení pravidel státní podpory. Na základě těchto argumentů pak právník doporučil, aby bylo provedeno nové ocenění a aby obecní rada do jeho vypracování počkala s přijetím rozhodnutí o prodeji.
- (17) Na základě výše uvedeného doporučil starosta (*rådman*) obecní radě, aby věc odložila a vyčkala dalšího vyjasnění. Obecní rada tento návrh většinou svých hlasů (13 proti 6) zamítla a prodej schválila s tím, že je třeba vyžádat si od právníků sdružení KS řádné posouzení rizika případného narušení hospodářské soutěže. Rada nadto posouzením rizik pověřila výkonný výbor obce (*formannskapet*)<sup>(15)</sup>.
- (18) Kontrolnímu úřadu toto následné posouzení rizik, jehož vypracování obecní rada uložila, nebylo poskytnuto. Podle vysvětlení obce však byl odhadce ceny nemovitostí Bakke, jenž z pověření obce provedl ocenění nemovitostí při jejím nákupu od norského státu v roce 2005, nápo-

Haslemoen AS v roce 2006. I když nebylo provedeno žádné zvláštní ocenění 29 budov, obec předložila dva Bakkeho odhady prodejní ceny, oba s datem 2. května 2006.

- (19) Předložené výpočty ze dne 2. května 2006, jež budou podrobněji popsány níže, mají prokázat, že obec 29 budov prodala za cenu převyšující její vlastní prvotní náklady. Kontrolnímu úřadu však není jasné, zda obec tyto výpočty obdržela a před konečným podpisem smlouvy zohlednila. Obec v korespondenci s Kontrolním úřadem uvedla, že odhady vzala v potaz předtím, než byla smlouva o prodeji formálně schválena. O takových odhadech se ale nezmiňují žádné záznamy či přípravné dokumenty ze zasedání obecní rady nebo výkonného výboru obce, který byl zmocněn k posouzení rizika případného narušení hospodářské soutěže
- (20) V prvním ze zmíněných dvou odhadů prodejní ceny ze dne 2. května 2006 bylo uvedeno, že částka, kterou obec původně za nákup Inner Camp v roce 2005 zaplatila, činí 12,4 milionu NOK. Výchozí bodem k tomuto odhadu byla druhá zpráva společnosti Agdestein, v níž byla hodnota Inner Camp odhadována na 15,5 milionu NOK, viz výše bod 11. Od této částky bylo odečteno 3,1 milionu NOK. Tento odpočet představoval slevu ve výši přibližně 20 %, kterou obec získala za nákup Haslemoen Leir jako jednoho celku, viz výše body 10 a 12. Na tomto základě se v odhadu dospívá k závěru, že 12,4 milionu NOK představuje „průměrnou“ hodnotu Inner Camp.
- (21) Druhý odhad, rovněž ze dne 2. května 2006, obsahuje výpočet hodnoty budov v Inner Camp, a to včetně 29 budov, na něž se vztahuje smlouva se společností Haslemoen AS. Výpočet se nezakládal na ocenění samotných budov, nýbrž vycházel z prvotních nákladů na Inner Camp ve výši 12,4 milionu NOK, od nichž byla posléze odečtena odhadovaná hodnota budov v Inner Camp, které společnosti Haslemoen AS prodány nebyly.
- (22) Z výpočtu především vzešel odhad, že celková hodnota pěti budov<sup>(16)</sup>, které zůstaly ve vlastnictví obce Våler, činila přibližně 3,67 milionu NOK. Tato hodnota byla zčásti založena na středové hodnotě (čili 50 %) vycházející z hodnot, k nimž dospěla první zpráva společnosti Agdestein, viz výše bod 11. U dvou z těchto budov se pak při výpočtu použilo aktuálnější a vyšší individuální ocenění. Týkalo se to budovy č. 3 (tělocvična) a č. 45 (kombinovaná budova se skladovými prostory, kancelářími a dílnou). V první zprávě společnosti Agdestein byla hodnota budovy č. 45 odhadována na 1,9 milionu NOK<sup>(17)</sup>. Středová hodnota tedy činí 950 000 NOK. V novějším ocenění budovy č. 45, na něž výpočet odkazoval, se však její hodnot odhadovala na 3 miliony NOK.

<sup>(14)</sup> Akcie společnosti byly rozděleny mezi tyto subjekty: International Training Centre (48 %), Haslemoen Kultur og Aktivitetssenter (48 %) a Norsk Trafikksenter (4 %).

<sup>(15)</sup> Výbor měl zejména vyhodnotit, zda bylo riziko „mírné“.

<sup>(16)</sup> Budovy č. 3, 32, 34, 44 a 45.

<sup>(17)</sup> V první zprávě společnosti Agdestein byly v ceně 1,9 milionu NOK zahrnuty i dvě garáže a budovy č. 6 a 8.

Další čtyři budovy, jež si obec ponechala (budovy č. 32, 34, 44 a 3), byly oceněny na 662 500 NOK. Celková hodnota pěti budov patřících obci byla stanovena na 3 662 500 NOK (tj. přibližně 3,67 milionu NOK).

- (23) Další odpočet ve výpočtu se týkal 11 dalších budov v Inner Camp, u nichž výpočet odkazoval na nabídku společnosti Norsk Trafikksenter ze dne 26. dubna 2006 činící 5 milionů NOK <sup>(18)</sup>.
- (24) Po připočtení smluvní ceny ve výši 4 miliony NOK za 29 budov, na něž se vztahovala smlouva se společností Haslemoen AS, odhadl Bakke celkovou prodejní cenu Inner Camp na 12,67 milionu NOK ( $3,67 + 5 + 4 = 12,67$ ).
- (25) Smlouva mezi obcí a společností Haslemoen AS byla podepsána dne 22. května 2006.

### 3. PŘIPOMÍNKY NORSKÝCH ORGÁNŮ

- (26) V rozhodnutí o zahájení řízení ze dne 24. března 2010 vyjádřil Kontrolní úřad své pochybnosti, zda cena 4 miliony NOK, za kterou společnost Haslemoen AS získala 29 budov od obce Våler, představuje tržní hodnotu, a zda byl tedy prodej v souladu se zásadou investora v tržním hospodářství. Norské orgány předložily v odpovědi na rozhodnutí o zahájení řízení dva dopisy obce Våler <sup>(19)</sup>.

Obec Våler sice uznala, že ke stanovení tržní hodnoty nepoužila žádný z postupů popsanych v pokynech Kontrolního úřadu k prodeji pozemků a zajišťujících vyloučení existence státní podpory, z toho ovšem nevyplývá, že státní podpora v daném případě byla zahrnuta. Obec vysvětlila, že „*při prodeji budov obce velmi stály o nové aktivity v areálu tábora. Při stanovování ceny budov proto obec více přihlížela k příslibům kupců ohledně tvorby pracovních míst než k zásadám pro určování ceny při nákupu*“ <sup>(20)</sup>.

- (27) Obec rovněž odkazovala na rozhodnutí o zahájení řízení, ve kterém Kontrolní úřad vysvětlil, že byla-li tržní hodnota určována podle předchozího prodeje, může veřejný orgán jako ukazatel tržní hodnoty použít své prvotní náklady, pokud od daného nákupu neuplynula podstatná doba. Obec poznamenala, že Kontrolní úřad

zdůraznil nejistotu související s typem dotyčného pozemku – bývalého vojenského tábora na odlehlém místě. Podle obce je třeba považovat celkovou kupní cenu ve výši 46 milionů NOK, založenou na odhadu středové hodnoty včetně slevy, za tržní hodnotu vojenského tábora a středovou hodnotu Inner Camp ve výši 12,4 milionu NOK za tržní hodnotu 44 tamních budov.

- (28) Pokud jde o stanovení prvotních nákladů obce na dotyčných 29 budov, obec se domnívá, že bylo správné odečíst hodnotu ostatních nemovitostí v Inner Camp, na něž se smlouva o prodeji nevztahovala. Vyjde-li se od 12,4 milionu NOK, které obec zaplatila za 44 budov o rok dříve, a odečte-li se od této částky hodnota nemovitostí, na které se smlouva o prodeji nevztahovala, je podle názoru obce možné konstatovat, že 4 miliony NOK představovaly tržní cenu za dotyčných 29 budov. Obec se na podporu tohoto závěru odvolává na výše popsané Bakkeho výpočty ze dne 2. května 2006. Obec v korespondenci s Kontrolním úřadem uvedla, že středová hodnota Inner Camp by měla být stanovena na 12,4 milionu NOK a že „*hodnota nemovitostí, na něž se smlouva nevztahuje, je vyšší než hodnota celého Inner Camp*.“ Kontrolní úřad se domnívá, že obec tímto tvrzením chtěla poznamenat, že prodejní hodnoty všech budov v Inner Camp podle Bakkeho výpočtu přesahovaly údajně prvotní náklady obce ve výši 12,4 milionu NOK.
- (29) Pokud jde o hodnotu ostatních budov v Inner Camp, jež nebyly prodány společnosti Haslemoen AS, obec rovněž předložila druhou zprávu o ocenění ze dne 15. března 2006, kterou vypracoval Erik Alhaug a jež se většinou týkala těchto budov, o které se ucházela společnost Norsk Trafikksenter (č. 28, 35, 36, 37, 38, 39, 46, 47, 50 a 94). Ve zprávě byla celková hodnota těchto 10 budov odhadnuta na 5,5 milionu NOK, pokud by byly prodány jako jeden celek, a 6,65 milionu NOK, pokud by byly prodány odděleně.
- (30) Na základě těchto výpočtů a odhadů tak obec tvrdila, že cena 4 miliony NOK za 29 budov prodaných společností Haslemoen AS odpovídala tržní hodnotě. Celková hodnota Inner Camp tedy činila: 3,67 milionu NOK (hodnota budov, jež si obec zamýšlela ponechat) plus 5 milionů NOK (nabídka společnosti Norsk Trafikksenter, případně 5,5 milionu NOK odhadovaných v pozdějším ocenění) plus 4 miliony NOK (cena za 29 budov prodaných společností Haslemoen AS) = 12,67 milionu NOK, což převyšuje prvotní náklady obce ve výši 12,4 milionu NOK.
- (31) Obec rovněž připomíná, že smlouva o prodeji mezi obcí Våler a společností Haslemoen AS obsahuje prvky vedoucí ke snížení ceny. Obec poukazuje na skutečnost, že kupce má povinnost bezplatně pronajmout koupenou školní budovu po dobu jednoho roku a že žádný z ocenění nebere v potaz možné znečištění půdy.

<sup>(18)</sup> Kontrolnímu úřadu nebyla poskytnuta k této nabídce žádná dokumentace. Obec však vysvětlila, že šlo o ústní nabídku ve výši 5 milionů NOK za 11 budov v Inner Camp (budovy č. 28, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 46, 47, 50 a 93). Hodnota těchto budov by podle odhadu středové hodnoty měla činit 3,7 milionu NOK.

<sup>(19)</sup> Nebyly obdrženy žádné připomínky třetích stran.

<sup>(20)</sup> Dokument č. 581797.

(32) Na závěr obec tvrdí, že bylo v pořádku převést na společnost Haslemoen AS obě slevy poskytnuté obci v době, kdy od státu vojenský tábor kupovala. I když obec v této souvislosti chápe pochybnost, kterou Kontrolní úřad vyjádřil v rozhodnutí o zahájení řízení, vysvětlila, že ačkoliv byla prodána pouze část ze 44 budov v Inner Camp, smlouva o prodeji mezi obcí Våler a společností Haslemoen AS vychází z předpokladu, že kupující bude rozvíjet a provozovat celý Inner Camp i okolní oblasti jako jeden celek společně s obcí Våler. Tento předpoklad se pak odrazil v prodejní ceně 4 miliony NOK. Z tohoto důvodu by se při stanovování konečné ceny měla uplatnit sleva 30 % za prodej Inner Camp jako jednoho celku a k tomu další sleva 20 % za celý Haslemoen Leir. Posledně jmenovanou slevu nelze chápat jako hromadnou slevu, kterou by nebylo možné uplatnit v případě, kdyby kupující nekupoval celý tábor. Obec také zdůraznila, že se snažila uskutečnit prodej tak, aby nevystaly problémy ohledně pravidel státní podpory v EHP.

## II. POSOUZENÍ

### 4. EXISTENCE STÁTNÍ PODPORY

*Ustanovení čl. 61 odst. 1 Dohody o EHP*

(33) Ustanovení čl. 61 odst. 1 Dohody o EHP uvádí:

„Nestanoví-li tato dohoda jinak, 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.“

(34) K tomu, aby se jednalo o státní podporu ve smyslu čl. 61 odst. 1 Dohody o EHP, musí prodej hospodářsky zvýhodnit příjemce. Pokud by se transakce uskutečnila v souladu se zásadou investora v tržním hospodářství, tj. pokud by obec prodala pozemky za jejich tržní hodnotu a podmínky transakce by byly přijatelné pro soukromého prodejce, pak by státní podporu nepředstavovala.

*Pokyny Kontrolního úřadu – prvotní náklady*

(35) V pokynech Kontrolního úřadu o prvcích státní podpory při prodeji pozemků a staveb orgány veřejné moci je vysvětleno, jak Kontrolní úřad uplatňuje pravidla státní podpory při posuzování prodeje veřejných pozemků a staveb. Oddíl 2.1 popisuje prodej na základě nepodmíněného nabídkového řízení. Oddíl 2.2 popisuje prodej na základě ocenění nezávislým odborníkem. Tyto dva postupy státům ESVO umožňují řešit prodej pozemků a staveb způsobem, který v běžných případech vylučuje státní podporu. Jak je uvedeno výše, obec Våler se při prodeji 29 budov společnosti Haslemoen AS nedržela ani jednoho z těchto postupů.

(36) V oddíle 2.2 písm. d) pokynů je stanoveno, že prvotní náklady veřejných orgánů na nabytí pozemků a staveb jsou ukazatelem tržní hodnoty, pokud od nákupu účinného obcí neuplyne podstatná doba. Tržní hodnota by neměla být po dobu prvních tří let po nabytí stanovena nižší, než byly prvotní náklady. Je samozřejmé, že prvotní náklady jsou jako ukazatel tržní hodnoty pro následující tři roky použitelné pouze tehdy, pokud byly pozemky a stavby původně získány za tržní cenu.

(37) I když tedy bylo 29 dotyčných budov prodáno společností Haslemoen AS ani ne rok poté, co obec získala Haslemoen Leir od státu, vyvstávají dvě otázky. V první otázce jde o to, zda se předchozí prodej Haslemoen Leir ze strany norského státu obci Våler uskutečnil za tržních podmínek. Za předpokladu, že tomu tak bylo, druhá otázka zní, zda obec Våler následně prodala příslušné části Inner Camp společnosti Haslemoen AS alespoň za cenu odpovídající jejím prvotním nákladům.

### 4.1 Otázka, zda obec získala Haslemoen Leir za tržních podmínek

(38) Jak bylo popsáno výše, panovala při jednáních mezi státem a obcí Våler značná nejistota ohledně tržní hodnoty Haslemoen Leir, zejména pokud jde o hodnotu Inner Camp. V první zprávě společnosti Agdestein byla investiční hodnota Inner Camp odhadována na 39 milionů NOK (nebo 29 milionů NOK, pokud by byl prodán jako jeden celek), uživatelská hodnota pak na 44 milionů NOK; v ocenění Alhauga a Bakkeho byla investiční hodnota veškerých tamních budov odhadována na 0 NOK.

(39) Podle Kontrolního úřadu se budou předběžná ocenění tohoto typu pozemku – bývalého vojenského tábora se starými, ale zachovalými obytnými i jinými budovami, nacházejícího se na odlehklém místě – vždy pojit s výraznou nejistotou. Velký rozdíl mezi jednotlivými oceněními se může v tomto případě odvíjet od různých předpokladů, jak bude pozemek v budoucnu využíván, včetně toho, zda budou budovy pronajaty či prodány, a to buď odděleně, nebo jako jeden celek. Jak bylo znázorněno v první zprávě společnosti Agdestein, tyto varianty mohou mít značný dopad. Podle Kontrolního úřadu je poněkud nepochopitelné, že strany dané transakce nezajistily před dokončením odhadů lepší soulad jednotlivých předpokladů, z nichž uvedená ocenění vycházejí.

(40) Platí to o to víc v tomto případě, kdy se strany krátce poté, co se objevily jejich velice rozdílné odhady, dohodly na sjednocení svých různých východisek prostým výpočtem středové hodnoty. Použití popsané metody ke stanovení skutečné tržní hodnoty tak rozsáhlé a specifické nemovitosti, jakou je Haslemoen Leir, se jeví jako sporné. Vhodnějším postupem by podle názoru Kontrolního úřadu bylo pověřit nové odborníky nebo sjednotit odhady alespoň co do posouzení srovnatelného budoucího využití tábora a v první řadě provést podrobné posouzení faktorů, od nichž se odvíjely uvedené velké

rozdíly. V této souvislosti Kontrolní úřad připomíná, že norský parlament rozhodl, že bývalý vojenský tábor by měl být prodán za tržní cenu, viz bod 3.

- (41) Zdá se, že rovněž pozdější ocenění částí Inner Camp poskytnuté Kontrolnímu úřadu během vyšetřování pracují s vyššími hodnotami budov v Inner Camp, než vyplývalo z kompromisního řešení s využitím středové hodnoty, viz výše body 22 a 29.
- (42) Při izolovaném pohledu by daný postup – jakožto transakce mezi veřejnými orgány – nebyl důvodem k obavám. Pokud však jako v tomto případě kupec v žádném okamžiku nezamýšlel si nemovitosti ponechat, nýbrž plánoval jejich další brzký prodej soukromým subjektům, nabývá otázka tržní hodnoty na významu. A to zejména tehdy, neprovede-li kupující nové ocenění, ale prodá nemovitost za stejnou, či dokonce nižší cenu předem vybranému kupci.
- (43) Faktem však zůstává, že stát při prodeji vojenského tábora obci Våler vycházel z nezávislého odborného ocenění, konkrétně z druhé zprávy společnosti Agdestein. Je pravda, že metoda, o níž se tento odhad opíral, tj. tzv. středová hodnota, byla jen pouhým výpočtem, ve kterém se sečetly hodnoty z obou předchozích ocenění a výsledek se vydělil dvěma. Tato metoda sotva vyžaduje externího odbornost a samotný výpočet se nejeví jako přesvědčivější jen díky tomu, že jej provedl nezávislý odborník. Zpráva je navíc značně krátká (délka mírně přesahuje jednu stránku) a při izolovaném pohledu má zjevně přibližný charakter.
- (44) Na zprávu je však třeba nahlížet ve světle dvou předchozích ocenění, jež jsou podrobnější a zevrubnější, zejména pokud jde o první zprávu společnosti Agdestein, jež obsahovala individuální ocenění všech budov v Inner Camp. Kontrolní úřad mimo to zaznamenal, že ve druhé zprávě společnosti Agdestein také došlo k určitým změnám a úpravám předchozích ocenění. Dokládá to, že nové ocenění bylo poněkud podrobnější a že nešlo jen o pouhý výpočet středové hodnoty. Kontrolní úřad rovněž poznamenává, že zpráva i přes zmínku o dalších metodách určování hodnoty nijak reprezentativnost středové hodnoty pro stanovení tržní hodnoty nezpochybnila.
- (45) Vzhledem ke značné nejistotě spojené s oceněním bývalého vojenského tábora sestávajícího z různých typů pozemků a budov a nacházejícího se v odlehle oblasti s poměrně řídkým osídlením dochází tedy Kontrolní úřad i přes své pochybnosti k závěru, že stát prodal Haslemoen Leir obci Våler za tržní cenu.
- (46) Na řadě je proto otázka, zda obec následně prodala společnosti Haslemoen AS části Inner Camp alespoň za cenu odpovídající jejím prvotním nákladům.

#### 4.2 Otázka, zda cena za 29 budov odpovídala prvotním nákladům

- (47) Posoudit, zda prodejní cena za 29 budov odpovídala prvotním nákladům, je obtížné, jelikož ve smlouvě mezi státem a obcí nebylo výslovně uvedeno, kolik obec zaplatila za jednotlivé budovy v Inner Camp. Obec místo toho zaplatila pevně stanovenou částku ve výši 15,5 milionu NOK, jež zahrnovala „slevu přibližně 30 %“<sup>(21)</sup> za nákup Inner Camp jako celku. Nakonec obec získala další slevu 20 % za nákup všech čtyř oblastí vojenského tábora.
- (48) Existují různé metody, jak zjistit, kolik obec ve skutečnosti zaplatila za příslušných 29 budov v Inner Camp, například na základě porovnání počtu budov či hodnoty s celkovým počtem budov či celkovou hodnotou. Jak už ale bylo popsáno výše, není Kontrolnímu úřadu jasné, zda obec před prodejem dotyčných 29 budov společnosti Haslemoen AS provedla nějaký výpočet s cílem zjistit své prvotní náklady na tyto budovy. Kontrolní úřad neobdržel žádnou tehdejší dokumentaci, ve které by tyto výpočty byly provedeny v průběhu vyjednávání či později při schvalování prodeje obecní radou.
- (49) Obec se během správního řízení odvolávala na různé úvahy a cíle, jako je tvorba nových pracovních příležitostí a budoucí rozvoj Inner Camp jako celku ku prospěchu místních obyvatel. Tyto úvahy sice nejsou nutné v rozporu s prodejem za tržní cenu, avšak samy o sobě nepodporují ani základní východisko, jímž byl prodej bez prvků státní podpory. Obec navíc v odpovědi na konkrétní otázku Kontrolního úřadu připustila, že v současné době nemůže doložit, jaká byla v okamžiku prodeje skutečná hodnota dotyčných nemovitostí.
- (50) Nejistotu ohledně možné státní podpory posiluje také způsob, jakým při prodeji postupovala obecní rada. Jak bylo popsáno výše, obec neuspořádala otevřené výběrové řízení ani si nevyžádala od nezávislého odborníka ocenění prodávaných budov. Později ignorovala doporučení, které jí poskytl externí právní poradce sdružení KS, a ani nepřijala návrh vlastního starosty na odložení prodeje a vyjasnění hodnoty nemovitostí. Ačkoliv obecní rada schválila prodej s tím, že sdružení KS provede posouzení rizika případných problémů v oblasti hospodářské soutěže, které pak bude předloženo výkonnému výboru, Kontrolní úřad neobdržel o tomto následném posouzení rizika žádné další informace.
- (51) Obec předložila dva výpočty ze dne 2. května 2006, které provedl její externí odhadce ceny nemovitostí a jež jsou popsány výše v bodech 20 a 21. Obec tvrdila, že první ocenění dokládá, že prvotní náklady obce na

<sup>(21)</sup> Viz bod 8 výše.

získání Inner Camp činily 12,4 milionu NOK. Z druhého ocenění má vyplývat, že hodnota ostatních budov v Inner Camp, které nebyly prodány společností Haslemoen AS, dosahovala přibližně 3,67 milionu NOK, resp. 5 milionů NOK. Po odečtení od prvotních nákladů ve výši 12,4 milionu tato ocenění podle obce dokládají, že prvotní náklady na dotyčných 29 budov nepřesahovaly 4 miliony NOK.

- (52) Kontrolní úřad nesdílí stanovisko, že tyto výpočty dokládají, že dotyčné budovy byly prodány za tržní cenu. Zpochybňuje jak výchozí hodnotu ohledně prvotních nákladů v Inner Camp, tak metodu odečtení odhadované hodnoty ostatních budov za účelem stanovení zbývajících prvotních nákladů.

Sleva 20 %

- (53) Pokud jde o výchozí hodnotu, výpočty uvádějí hodnotu Inner Camp ve výši 15,5 milionu NOK, jak byla stanovena ve druhé zprávě společnosti Agdestein. Poté byla odečtena sleva 20 %, kterou obec získala za nákup vojenského tábora jako celku, takže hodnota Inner Camp činila 12,4 milionu NOK.

- (54) Základ pro tuto slevu je vysvětlen v druhé zprávě společnosti Agdestein:

„Domníváme se, že trh by při společném nákupu čtyř oblastí s tak rozdílnými aktivitami zahrnoval snížení ceny, mj. za riziko a vyšší provozní náklady. Záhy po nákupu by však u kupujícího mohlo dojít k obratu: mohl by například odděleně prodat zemědělskou půdu nebo les, což by svědčilo o opaku. V ocenění obytné zástavby a areálu Inner Camp je již zahrnuta „množstevní sleva“ ve výši přibližně 30 % vzhledem k hromadnému prodeji těchto jednotlivých objektů. Za možné považujeme další snížení ceny ve výši 20 % (–12 milionů) v případě společného prodeje celého tábora najednou, tj. z 58 milionů NOK na 46 milionů NOK.“<sup>(22)</sup>

- (55) Sleva 20 % se tedy specificky vázala ke skutečnosti, že obec koupila celý vojenský tábor, tj. všechny čtyři oblasti uvedené výše v bodě 5.

- (56) Zmíněné ocenění ze dne 2. května 2006 neobsahuje žádné zdůvodnění, proč by trh vyžadoval podobnou slevu v případě prodeje části z uvedených čtyř oblastí. Obec slevy poskytnuté společnosti Haslemoen AS vysvět-

lila tak, že smlouva o prodeji mezi obcí Våler a společností Haslemoen AS vychází z předpokladu, že kupující bude rozvíjet a provozovat celý Inner Camp i okolní oblasti jako jeden celek společně s obcí Våler. Z tohoto důvodu byly podle obce poskytnuty společnosti Haslemoen AS obě slevy, tj. sleva 30 % za Inner Camp prodaný jako jeden celek a další sleva 20 % za celý Haslemoen Leir.

- (57) I když omezení týkající se budoucího využití nemovitosti mohou představovat faktor vedoucí ke snížení její hodnoty, Kontrolní úřad si není v nynějším případě vědom takových omezení, jež by výrazné slevy opodstatňovaly. Ani ve smlouvě o prodeji, ani v jiné tehdejší dokumentaci předložené Kontrolnímu úřadu se nenachází ustanovení, které by ukládalo jakoukoliv zvláštní povinnost kupce ke správě nemovitostí ve spolupráci s obcí.

- (58) Jak je uvedeno výše, může být při dalším prodeji za cenu odpovídající přinejmenším prvotním nákladům existence státní podpory vyloučena pouze za podmínky, že pozemky a stavby byly původně získány za tržní cenu. Pokud veřejný orgán koupil tak jako v tomto případě více nemovitostí, než pak následně prodal, a pokud mu byly ve spojení s tímto nákupem poskytnuty výrazné množstevní slevy, nelze automaticky předpokládat, že tyto slevy jsou odůvodněné i v dalším prodeji. V tomto ohledu je třeba posoudit, zda by na trhu byly poskytnuty tyto slevy i při druhé a omezenější transakci.

- (59) V nynějším případě se to jeví jako nepravděpodobné již z toho důvodu, že obě slevy byly poskytnuty jako množstevní slevy založené konkrétně na skutečnosti, že kupující získává celý dotyčný areál. Tato dvojí sleva se zdá být skutečně v nynějším případě vyloučena již z toho důvodu, že tzv. sleva 30 % byla poskytnuta za nákup vlastního Inner Camp. Proto musí být dodatečná sleva ve výši 20 % dána do souvislosti se skutečností, že kupec, tj. obec, nadto koupil i ostatní oblasti. Jedná se zjevně také o hlavní podstatu této slevy, jak vysvětluje druhá zpráva společnosti Agdestein, citovaná výše. Na tomto základě a při absenci ocenění z tehdejší doby, z něhož by vyplýval opak, musí Kontrolní úřad konstatovat, že není ničím podložen předpoklad, že trh by poskytl další slevu 20 % i v případě prodeje pouhé části Inner Camp.

Sleva 30 %<sup>(23)</sup>

- (60) Pokud jde o tzv. slevu 30 %, Kontrolní úřad připomíná, že z druhé zprávy společnosti Agdestein jasně vyplývá, že hodnota Inner Camp 15,5 milionu NOK zahrnovala slevu 10 milionů NOK a že se jednalo o odhad toho, co by požadoval trh za nákup Inner Camp jako celku, tj. všech 44 budov. Proto je nutné posoudit, zda obec mohla poskytnout podobnou slevu společnosti Haslemoen AS při jejím nákupu části Inner Camp

<sup>(22)</sup> „Vi tror at markedet ved et samlet kjøp av fire forsåvidt ulike virksomhetssområder vil legge inn en prisreduksjon for bl.a risiko og høyere driftskostnader. Imidlertid vil kjøper fort kunne "snu seg rundt" etter kjøpet og selge f.eks. jorda eller skogen videre enkeltvis, som taler motsatt vei. Det ligger allerede inne ca. 30% "kvantumsrabatt" i takstene for både bolig og leiområdet, pga samlet salg av hver av disse takstobjekt. Vi tror på en ytterligere verdireduksjon på 20% (- kr12 mill) ved samlet salg av hele leiren under ett, dvs fra kr 58 mill til 46 mill.“

<sup>(23)</sup> Viz bod 8 výše.

- (61) Měřeno počtem budov, prodej se týkal 29 ze 44 budov<sup>(24)</sup>, tj. přibližně 2/3 budov, což by mohlo představovat základ pro množstevní slevu. Měřeno podle hodnoty, z vlastních výpočtů obce vyplývá, že oněch 29 budov se na celkové hodnotě Inner Camp podílelo výrazně méně než zbývající budovy. Hodnota 4 miliony NOK za dotyčných 29 budov představuje necelou 1/3 celkové hodnoty v porovnání s 3,67 miliony NOK za budovy, které si ponechala obec, a s 5 miliony NOK za zbývajících 11 budov.
- (62) Z různých zpráv o ocenění, jež byly v nynějším případě předloženy a jež jsou uvedeny výše v bodech 7 a 10, vyplývá, že prodej několika budov jako celku vede ke snížení ceny. Kromě obou zpráv společnosti Agdestein uvádělo i ocenění 10 různých budov v Inner Camp ze dne 15. března 2006 (viz bod 29), že by měla být uplatněna sleva „15–20 %“, pokud by těchto 10 budov bylo prodáno jako jeden celek.
- (63) Kontrolní úřad se proto domnívá, že jistá množstevní sleva by byla v souladu s tržními podmínkami. Vzhledem k tomu, že nejsou k dispozici případná ocenění a dokumentace z tehdejší doby, je obtížné stanovit, zda by v tomto případě sleva činila 15, 20 či 25 %. Po zvážení všech skutečností, s odvoláním na výše uvedené ocenění 10 jiných budov v Inner Camp a s ohledem na pravděpodobnou množstevní slevu 15–20 % Kontrolní úřad i přes pochybnosti konstatuje, že podobná, přibližně stejně vysoká množstevní sleva, jakou získala obec (25,64 %), mohla být poskytnuta i subjektu kupujícímu 29 ze 44 budov v Inner Camp.

*Otázka, zda mohly být prvotní náklady stanoveny odečtením hodnoty ostatních budov*

- (64) Další otázkou je, zda lze prvotní náklady na dotyčných 29 budov určit tak, že se od hodnoty Inner Camp odečte hodnota budov, které nebyly prodány společnosti Haslemoen AS.
- (65) Popsaná metoda v zásadě znamená, že podrobné ocenění dotyčných 29 budov nebylo provedeno, jelikož existovaly náznaky, podle nichž hodnota ostatních částí Inner Camp byla dostatečně vysoká na to, aby bylo zajištěno, že celková hodnota odpovídá údajným prvotním nákladům obce na Inner Camp. Tato metoda se jeví jako nejistá a nahodilá z toho důvodu, že při oceňování tří různých skupin budov se postupovalo různými způsoby. V krátkosti: zpráva o středové hodnotě byla použita k určení výchozí hodnoty, tj. 12,4 milionu NOK coby hodnoty prvotních nákladů na celý Inner Camp. V následujícím ocenění tří různých skupin budov byla u 29 dotyčných budov stanovena výrazně

nižší hodnota, než činila středová hodnota, a vyšší hodnota pak u budov, které si obec ponechala, i u budov, ke kterým později obdržela nabídku. Nižší hodnota byla stanovena na základě vyjednané ceny se společností Haslemoen AS a obě vyšší hodnoty byly stanoveny na základě následných a novějších informací v podobě příslušných ocenění a obdržené nabídky.

- (66) Z toho podle Kontrolního úřadu vyplývá, že i když by celková výchozí hodnota Inner Camp byla správná (což nebyla, viz výše), existuje zjevné riziko, že cena za 29 budov byla příliš nízká, jelikož pozdější nová ocenění ostatních oblastí dospěla k vyšším hodnotám. Pozdější a vyšší ocenění by v tomto případě měla skutečně naznačovat přinejmenším to, že výchozí hodnota 12,4 milionu NOK byla příliš nízká.
- (67) Proto Kontrolní úřad dochází k závěru, že metoda uvedená v ocenění ze dne 2. května 2006 nebyla vhodná ke stanovení prvotních nákladů, a tím pádem ani ke stanovení tržní hodnoty dotyčných 29 budov.

*Správné stanovení prvotních nákladů na dotyčných 29 budov*

- (68) Jak je uvedeno výše, prvotní náklady na dotyčných 29 budov je obtížné odhadnout, jelikož smlouva mezi státem a obcí neuváděla, kolik obec za jednotlivé budovy v Inner Camp zaplatila. Místo toho zaplatila za celý Inner Camp pevně stanovenou částku 15,5 milionu NOK, v níž byla zahrnuta i výše uvedená sleva 30 %. Středová hodnota však vycházela ze dvou předchozích ocenění.
- (69) První zpráva společnosti Agdestein byla založena na individuálním ocenění budov a je jejich jediným tehdejším oceněním. Jelikož z tohoto odhadu vycházela středová hodnota, jež zase představovala základ pro cenu, kterou obec skutečně zaplatila, Kontrolní úřad má za to, že první zpráva společnosti Agdestein poskytuje jednotlivé hodnoty nutné pro přesné stanovení prvotních nákladů u dotyčných 29 budov.
- (70) Dotyčná smlouva o prodeji se vztahuje na následujících 29 budov v Inner Camp<sup>(25)</sup>: č. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, (31), 33, 92 a 16. Investiční hodnoty odhadované u těchto budov v první zprávě Agdestein jsou následující:

<sup>(24)</sup> Viz poznámka pod čarou č. 4.

<sup>(25)</sup> Kontrolní úřad podotýká, že norské orgány nevysvětlily skutečnost, že počet budov vyjmenovaných ve smlouvě je 30, a nikoliv 29, jak soustavně uváděly norské orgány. Pouze na 29 budov ve smlouvě se však vztahuje ocenění provedené společností Agdestein, přičemž budova č. 31 (skladová hala) chybí. Tato budova se dále nebere v potaz.

|                                                                   |                   |            |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| 1. Strážnice a věznice:                                           | 180 000           | NOK        |
| 2. Společenský dům, včetně kanceláří, jídelny, kina, kaple atd.   | 4 200 000         | NOK        |
| 4. Správní a kancelářská budova                                   | 160 000           | NOK        |
| 5. Výcviková budova                                               | 400 000           | NOK        |
| 6. Garáž                                                          |                   |            |
| 7. Správní a kancelářská budova                                   | 2 000 000         | NOK        |
| 8. Garáž                                                          |                   |            |
| 9. Budova nemocnice                                               | 1 200 000         | NOK        |
| 10. Kuchyně a jídelna pro vojenský personál                       | 1 600 000         | NOK        |
| 11. Kuchyně a jídelna pro důstojníky                              | 4 300 000         | NOK        |
| 12. Kasárny                                                       |                   |            |
| 13. Kasárny, č. 12 a 13 jsou oceněny dohromady                    | 2 000 000         | NOK        |
| 14. Kasárny                                                       |                   |            |
| 15. Kasárny, č. 14 a 15 jsou oceněny dohromady                    | 2 000 000         | NOK        |
| 18. Garáž                                                         | 150 000           | NOK        |
| 19. Garáž                                                         |                   |            |
| 20. Garáž                                                         |                   |            |
| 21. Opravárenská dílna                                            |                   |            |
| 22. Opravárenská dílna                                            |                   |            |
| 23. Garáž                                                         |                   |            |
| 24. Čerpací stanice                                               |                   |            |
| 25. Garáž                                                         |                   |            |
| 26. Garáž                                                         |                   |            |
| 27. Garáže, č. 19, 20, 21, 22, 25, 26 a 27 jsou oceněny dohromady | 2 700 000         | NOK        |
| 29. Budova pluku se vzdělávací místností                          |                   |            |
| 92. Pošta, č. 29 a 92 jsou oceněny dohromady                      | 450 000           | NOK        |
| 30. Školní budova                                                 | 1 400 000         | NOK        |
| 31. (Skladová hala)                                               |                   |            |
| 33. Budova velitelství (KO), školní budova                        | 400 000           | NOK        |
| 16. Hasičská zbrojnice a výtopna                                  | 700 000           | NOK        |
| <b>Součet</b>                                                     | <b>23 840 000</b> | <b>NOK</b> |

(71) Ve zprávě nejsou samostatně oceněny budovy č. 6 a 8 (garáže), které byly oceněny dohromady s budovou č. 45 (kombinovaná správní budova se skladovými prostory, kanceláři a dílnou, jež nebyla zahrnuta do smlouvy se společností Haslemoen AS) na celkových 1,9 milionu NOK. Stejným způsobem byly budovy č. 23 a 24 (garáž a čerpací stanice) oceněny dohromady s budovou č. 34 (kancelářská budova tábora, jež nebyla zahrnuta do smlouvy se společností Haslemoen AS) na celkových 800 000 NOK. Otázka proto zní, zda by část hodnoty těchto dohromady oceňovaných budov měla připadat na budovy, jež získala společnost Haslemoen AS, konkrétně čtyři garáže č. 6, 8, 23 a 24. Tuto otázku položil Kontrolní úřad ve výše uvedeném rozhodnutí o zahájení řízení, v němž pak použil nejpříznivější scénář a budovy nebral v potaz.

(72) I když Kontrolní úřad neobdržel žádné dokumenty dokládající bezcennost čtyř zmíněných garáží, předpokládá, že jejich hodnota byla omezená, jelikož byly v první zprávě společnosti Agdestein posuzovány bez

ohledu na svou hodnotu v rámci oceňování jiných budov. Vzhledem k tomu, že neexistuje tehdejší dokumentace, jež by svědčila o opaku, a za předpokladu, že hodnota se každopádně jevila jako nízká, nebude tedy Kontrolní úřad v rámci oceňování příslušné části Inner Camp u těchto čtyř budov počítat s žádnou konkrétní hodnotou.

(73) Celková hodnota dotyčných 29 budov, tak jak byla odhadnuta v první zprávě společnosti Agdestein, dosahuje částky 23 840 000 NOK. Jak je uvedeno výše, obci byla poskytnuta tzv. sleva 30 % <sup>(26)</sup> z hodnoty Inner Camp v první zprávě společnosti Agdestein. Vzhledem k tomu, že podle Kontrolního úřadu bylo za daných okolností nynějšího případu opodstatněné poskytnout podobnou slevu společnosti Haslemoen AS, upravená hodnota 29 budov na základě této zprávy činí (23 840 000 – 25,64 % =) 17 727 424 NOK. Při použití metody středové hodnoty činí prvotní náklady obce na dotyčných 29 budov 8 863 712 NOK.

<sup>(26)</sup> Viz bod 8 výše.

- (74) Vzhledem k tomu, že Kontrolní úřad uznal, že stát obci Våler prodal Haslemoen Leir za tržní cenu, uznává, že částka 8 863 712 NOK představuje prvotní náklady obce na budovy a že se jedná o nezbytný ukazatel tržní hodnoty.
- (75) Na tomto základě dochází k závěru, že prodej společnosti Haslemoen AS za 4 miliony NOK zahrnoval státní podporu dosahující 4 863 712 NOK (= 8 863 712 NOK – 4 000 000 NOK).
- (76) Podle obce by měl Kontrolní úřad také zohlednit prvky vedoucí ke snížení ceny, kterými je možné znečištění půdy a povinnost společnosti Haslemoen AS umožnit bezplatné využití školní budovy po dobu jednoho roku. K tomuto tvrzení však nebyly předloženy žádné tehdejší ani později vypracované dokumenty, jež by se týkaly údajných prvků vedoucích ke snížení ceny a jejich údajného dopadu na cenu.

#### *Znečištění půdy*

- (77) Vzhledem k tomu, že byl tábor od 50. let 20. století používán k vojenským účelům, Kontrolní úřad souhlasí, že ke znečištění půdy zřejmě mohlo dojít.
- (78) Kontrolní úřad v tomto ohledu poznamenal, že první zpráva společnosti Agdestein konkrétně zmiňovala možné znečištění půdy v Inner Camp kvůli podzemním palivovým a naftovým nádržím. Ocenění však tuto skutečnost nezohlednilo. Ocenění Alhauga a Bakkeho, v němž byla hodnota Inner Camp odhadnuta na 0 NOK, sice zmiňovalo možnost znečištění půdy i možný azbest v budovách, nijak však nekonkretizovalo případné s nimi spojené náklady.
- (79) Kontrolní úřad nicméně připomíná, že zprávy byly použity jako základ pro kompromisní řešení prostřednictvím středové hodnoty. Proto je třeba mít za to, že prvky ve zprávě, které vedou ke snížení ceny nebo jsou jinak negativní, byly ve zmíněném kompromisním řešení vzaty v potaz. Kontrolní úřad tak již nevidí žádný důvod pro další snížení ceny z důvodu nějakého prvku či okolnosti, které byly známy zúčastněným stranám při první transakci. Je třeba mít za to, že dopady těchto opatření byly vzaty v potaz při stanovování prodejní ceny založené na středové hodnotě. Stejně tak je třeba mít za to, že další prodej za cenu odpovídající prvotním nákladům zahrnuje tytéž prvky vedoucí ke snížení ceny.
- (80) Smlouva mezi státem a obcí možnost znečištění půdy výslovně uvádí a odkazuje na zásadu „znečišťovatel platí“ v norském zákoně o znečišťování (*forurensningsloven*). Následná smlouva mezi obcí a společností Haslemoen AS výslovně na tuto povinnost odkazovala, tj. že norský stát je nadále zodpovědný za znečištění půdy související s vojenskou činností. Z těchto důvodů považuje Kontrolní úřad jakékoliv další snížení ceny na základě možného znečištění půdy za neopodstatněné.

#### *Využití školní budovy*

- (81) Pokud jde o právo obce k bezplatnému využívání školní budovy po dobu jednoho roku, Kontrolní úřad poznamenává, že se jednalo o novou povinnost kupce, tj. že taková povinnost již nebyla uložena obci státem. Proto nelze předpokládat, že tato povinnost byla již zahrnuta do ceny založené na středové hodnotě. Jelikož však není k dispozici žádná podpůrná dokumentace vyčísлюjící ekonomický dopad této povinnosti, tj. možnou ztrátu, která by společnosti Haslemoen AS vznikla kvůli nemožnosti budovu po dobu jednoho roku pronajmout, Kontrolní úřad nemůže automaticky akceptovat, že uvedená povinnost vede ke snížení ceny.
- (82) Tato povinnost se týkala pouze jedné z budov, přičemž v ceně se přihlíželo i k tomu, že bude obtížné všechny budovy ihned pronajmout, jelikož v oblasti byl beztak nadbytek dostupných objektů k pronájmu. Na tuto skutečnost upozorňovala obě ocenění. Obec by mimo to ve stejném období hradila část fixních nákladů a náklady na vytápění budovy. Kontrolní úřad také odkazuje na své výše uvedené posouzení, ve kterém akceptoval, že obec poskytla společnosti Haslemoen AS stejně vysokou slevu, jakou sama získala za nákup celého Inner Camp. Kontrolní úřad navíc nepočítal s žádnou konkrétní hodnotou v případě čtyř garáží prodaných společnosti Haslemoen AS, které byly oceněny dohromady s jinými budovami v Inner Camp, jež společnost Haslemoen AS nekoupila. Kontrolní se proto domnívá, že případnou ztrátu vyplývající z nemožností pronajmout školní budovu po dobu jednoho roku po nákupu vyvažují tyto pro společnost Haslemoen AS příznivé podmínky.

#### *Závěr ohledně zásady investora v tržním hospodářství*

- (83) Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem Kontrolní úřad dochází k závěru, že prodej 29 budov společnosti Haslemoen neproběhl v souladu se zásadou investora v tržním hospodářství. Cena, za kterou byly budovy prodány, byla nižší než jejich tržní hodnota a zahrnovala státní podporu ve výši 4 863 712 NOK. Kontrolní úřad proto dále posoudí, zda prodej budov splňuje další kritéria podle čl. 61 odst. 1 Dohody o EHP.

#### **4.3 Státní prostředky a selektivní výhoda**

- (84) Aby bylo opatření považováno za státní podporu, musí být poskytnuto státem nebo ze státních prostředků. Týká se to všech úrovní státní správy, včetně obcí. Jak bylo vysvětleno výše, došlo k použití státních prostředků, jelikož obec Våler prodala 29 budov v Inner Camp za cenu podstatně nižší, než činila cena tržní. Transakce selektivně zvýhodnila společnost Haslemoen AS, jelikož výhoda byla poskytnuta na základě smlouvy, podle níž byla společnost jediným příjemcem.

#### 4.4 Narušení hospodářské soutěže a ovlivnění obchodu mezi smluvními stranami

- (85) Ovlivnění obchodu uvnitř EHP vyplývá podle ustálené judikatury<sup>(27)</sup> pro účely těchto ustanovení z pouhé skutečnosti, že podpora posiluje postavení podniku ve srovnání s jinými podniky, jež jsou konkurenty v rámci obchodu uvnitř EHP. Kontrolní úřad připomíná, že dotyčné budovy byly oceněny a koupeny na základě investiční hodnoty, tj. hodnoty založené na budoucích příjmech z pronájmu. Investice do nemovitostí za účelem jejich pronájmu podnikům je třeba z podstaty považovat za hospodářskou činnost v rámci celého EHP, jíž se na norském trhu účastní subjekty z mnoha států EHP. Pokud jde konkrétně o příjemce podpory, podle norského obchodního rejstříku<sup>(28)</sup> je předmětem podnikání společnosti Haslemoen AS provozování hotelů, motelů a restaurací<sup>(29)</sup>. Provozuje hotel Haslemoen v Inner Camp a pronajímá norskému státu budovy pro potřeby azylového centra. Všechny tyto činnosti je třeba chápat tak, že společnost Haslemoen AS je vykonává v hospodářské soutěži s podobnými podniky v Norsku i jiných státech EHP. Opatření proto narušuje hospodářskou soutěž a ovlivňuje obchod mezi smluvními stranami.

#### 4.5 Závěr ohledně existence státní podpory

- (86) Vzhledem k výše uvedeným zjištěním Kontrolní úřad konstatuje, že prodej 29 budov společnosti Haslemoen AS zahrnoval státní podporu ve výši 4 863 713 NOK.

#### 5. PROCESNÍ POŽADAVKY

- (87) Podle čl. 1 odst. 3 části I protokolu 3 musí být Kontrolní úřad ESVO včas informován o záměrech poskytnout podpory, aby mohl podat svá vyjádření. Dotyčný stát neprovede zamýšlená opatření, dokud nebude v řízení přijato konečné rozhodnutí. Norské orgány neinformovaly Kontrolní úřad o prodeji 29 budov obcí Våler společnosti Haslemoen AS. Kontrolní úřad proto konstatuje, že norské orgány nesplnily své povinnosti podle čl. 1 odst. 3 části I protokolu 3.

#### 6. SLUČITELNOST PODPORY

- (88) Norské orgány nepředložily žádné argumenty, podle nichž by státní podpora zahrnutá v transakci mohla být považována za slučitelnou státní podporu.
- (89) Opatření podpory, na něž se vztahuje čl. 61 odst. 1 Dohody o EHP, jsou obecně neslučitelná s fungováním Dohody o EHP, pokud se na ně nevztahuje odchylka podle čl. 61 odst. 2 nebo 3 Dohody o EHP.

- (90) Odchylka stanovená v čl. 61 odst. 2 se na dotyčnou podporu nevztahuje, jelikož ta nemá dosáhnout žádného z cílů uvedených v tomto ustanovení. Na nynější případ nelze použít ani čl. 61 odst. 3 písm. a) nebo b) Dohody o EHP. Dále oblast, v níž se nemovitost nachází, nemůže ani využít regionální podporu ve smyslu čl. 61 odst. 3 písm. c) Dohody o EHP.
- (91) Kontrolní úřad proto konstatuje, že posuzovanou transakci nelze odůvodnit podle ustanovení o státní podpoře Dohody o EHP.

#### 7. NAVRÁCENÍ PODPORY

- (92) Jelikož podpora ve výši 4 863 713 NOK byla společnosti Haslemoen AS poskytnuta bez oznámení Kontrolnímu úřadu, představuje protiprávní podporu ve smyslu čl. 1 písm. f) části II protokolu 3 Dohody o Kontrolním úřadu a Soudním dvorem. Z článku 14 části II protokolu 3 Dohody o Kontrolním úřadu a Soudním dvorem vyplývá, že Kontrolní úřad rozhodne, že protiprávní podporu, která není slučitelná s pravidly státní podpory podle Dohody o EHP, musí příjemci navrátit.
- (93) Kontrolní úřad je toho názoru, že v nynějším případě nebrání navrácení podpory žádné obecné zásady. Podle ustálené judikatury je zrušení protiprávní podpory prostřednictvím jejího navrácení logickým důsledkem konstatování její protiprávnosti. Navrácení protiprávně poskytnuté státní podpory s cílem znovu zavést stav, který existoval dříve, nelze v zásadě považovat za nepřiměřené cílům Dohody EHP v souvislosti se státní podporou.
- (94) Tímto navrácením příjemce ztrácí výhodu, kterou měl na trhu ve vztahu ke svým soutěžitelům, a dochází k obnovení situace před poskytnutím podpory<sup>(30)</sup>. Z této funkce navrácení podpory též vyplývá, že podle obecného pravidla, kromě výjimečných okolností, nepřekročí Kontrolní úřad meze svého rozhodování, když po dotyčném státu ESVO vyžaduje, aby získal zpět částku poskytnutou v rámci protiprávní podpory, neboť jde pouze o uvedení do předchozího stavu<sup>(31)</sup>. S ohledem na imperativní charakter dohledu nad státní podporou prováděného 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 byla tato podpora poskytnuta při dodržení postupu upraveného uvedeným

<sup>(27)</sup> Viz např. věc 730/79, Philip Morris Holland BV v. Komise, Recueil 1980, s. 2671, bod 11.

<sup>(28)</sup> <http://www.brreg.no>.

<sup>(29)</sup> „Drift av hoteller, pensjonater og moteller med restaurant“ (Org nr. 989636073).

<sup>(30)</sup> Věc C-350/93, Komise v. Itálie, Recueil 1995, s. I-699, bod 22.

<sup>(31)</sup> Věc C-75/97, Belgie v. Komise, Recueil 1999, s. I-3671, bod 66, a věc C-310/99, Itálie v. Komise, Recueil 2002, s. I-2289, bod 99.

protokolem<sup>(32)</sup>. V nynějším případě zjevně nenastaly výjimečné okolnosti, jež by na straně příjemců podpory vedly k legitimním očekáváním.

- (95) Navrácení protiprávně poskytnuté státní podpory ve výši 4 863 713 NOK by mělo zahrnovat složený úrok v souladu s čl. 14 odst. 2 části II protokolu 3 k Dohodě o Kontrolním úřadu a Soudním dvorem a s články 9 a 11 rozhodnutí Kontrolního úřadu 195/04/KOL ze dne 14. července 2004.

#### 8. ZÁVĚR

- (96) Kontrolní úřad dospěl k závěru, že norské orgány poskytly dotyčnou podporu protiprávně v rozporu s čl. 1 odst. 3 části I protokolu 3.
- (97) Z výše uvedených důvodů je státní podpora zahrnutá v prodeji 29 budov v Inner Camp v Haslemoen Leir neslučitelná s fungováním Dohody o EHP a měla by být navržena s účinkem od uzavření smlouvy o prodeji dne 22. května 2006,

PŘIJAL TOTO ROZHODNUTÍ:

#### Článek 1

Prodej 29 budov v Inner Camp v Haslemoen Leir společnosti Haslemoen AS zahrnuje státní podporu ve výši 4 863 713 NOK, jež je neslučitelná s fungováním Dohody o EHP ve smyslu čl. 61 odst. 1 Dohody o EHP.

#### Článek 2

Norské orgány učiní všechna nezbytná opatření, aby příjemce podporu uvedenou v článku 1 navrátil.

#### Článek 3

Navrácení se provede bezodkladně, v každém případě během čtyř měsíců od data tohoto rozhodnutí, a v souladu s postupy vnitrostátního práva za předpokladu, že umožňují okamžitý a účinný výkon rozhodnutí. Podpora, která má být navržena, zahrnuje i úrok a složený úrok ode dne, kdy byla k dispozici příjemci, do dne jejího navrácení. Úrok se vypočte na základě článku 9 rozhodnutí Kontrolního úřadu ESVO 195/04/KOL.

#### Článek 4

Norské orgány poskytnou do 15. května 2012 Kontrolnímu úřadu informace o celkové částce (jistině a úrocích), kterou musí příjemce navrátil, a o plánovaných nebo již přijatých opatřeních k navrácení podpory.

Norsko musí vykonat rozhodnutí Kontrolního úřadu a zajistit navrácení podpory v plné výši do 15. července 2012.

#### Článek 5

Toto rozhodnutí je určeno Norskému království.

#### Článek 6

Pouze anglické znění tohoto rozhodnutí je závazné.

V Bruselu dne 15. března 2012.

Za Kontrolní úřad ESVO

Oda Helen SLETNES  
předsedkyně

Sverrir Haukur GUNNLAUGSSON  
člen kolegia

<sup>(32)</sup> Věc C-169/95, Španělsko v. Komise, Recueil 1997, s. I-135, bod 51.