

31997Y0710(01)

C 209/3

DZIENNIK URZĘDOWY WSPÓLNOT EUROPEJSKICH

10.7.1997

Komunikat Komisji w sprawie elementów pomocy państwa w sprzedaży gruntów i budynków przez władze publiczne

(97/C 209/03)

(Tekst mający znaczenie dla EOG)

I. WPROWADZENIE

W ostatnich latach Komisja wielokrotnie badała sprzedaż gruntów i budynków będących własnością publiczną w celu ustalenia, czy występował element pomocy państwa na rzecz kupujących. Komisja sporządziła ogólne wytyczne dla Państw Członkowskich, aby jej ogólne podejście do problemu pomocy państwa w sprzedaży gruntów i budynku przez władze publiczne stało się przejrzyste oraz w celu ograniczenia liczby przypadków, które musi badać.

Poniższe wytyczne dla Państw Członkowskich:

- opisują prostą procedurę umożliwiającą Państwom Członkowskim przeprowadzanie sprzedaży gruntów i budynków w sposób automatycznie wykluczający występowanie pomocy państwa,
- jasno określają przypadki sprzedaży gruntów i budynków, które powinny być zgłoszone Komisji, aby umożliwić ocenę, czy określona transakcja zawiera pomoc czy też nie, a jeżeli tak, to czy pomoc ta jest zgodna z zasadami wspólnego rynku czy też nie,
- umożliwiają Komisji szybkie rozpatrywanie wszelkich skarg lub wniosków osób trzecich zwracających jej uwagę na sprawy domniemanej pomocy związanej ze sprzedażą gruntów i budynków.

Niniejsze wytyczne uwzględniają fakt, że w większości Państw Członkowskich istnieją przepisy budżetowe zapewniające, że majątek publiczny zasadniczo nie jest sprzedawany poniżej jego wartości. Dlatego proceduralne środki ostrożności, zalecane w celu uniknięcia zastosowania przepisów dotyczących udzielania pomocy państwowej, zostały sformułowane w sposób, który zwykle powinien dawać Państwom Członkowskim możliwość zastosowania się do wytycznych bez zmieniania ich krajowych procedur.

Wytyczne dotyczą jedynie sprzedaży gruntów i budynków będących własnością publiczną. Nie dotyczy publicznego nabywania gruntów i budynków czy najmu lub dzierżawy gruntów i budynków przez władze publiczne. Takie transakcje mogą również zawierać elementy pomocy państwa.

Wytyczne nie wpływają na szczególne przepisy lub praktyki Państw Członkowskich, których intencją jest propagowanie jakości i dostępu do mieszkań prywatnych.

II. ZASADY

1. Sprzedaż w drodze przetargu bezwarunkowego

Sprzedaż gruntów i budynków zgodnie z procedurą odpowiednio upublicznionego, otwartego i bezwarunkowego przetargu, porównywalnego z aukcją, w której przyjmuje się najlepszą lub jedyną ofertę ze swej definicji odbywa się według wartości rynkowej, a tym samym nie zawiera pomocy państwa. Fakt, że przed przetargiem występowała odmienna wycena gruntów i budynków, np. do celów księgowych lub aby przedstawić proponowaną, wstępną ofertę minimalną, nie ma tu znaczenia.

- a) Oferta jest „odpowiednio upubliczniona”, gdy jest wielokrotnie ogłaszana przez wystarczająco długi okres (dwóch miesięcy lub więcej) w prasie krajowej, gazetach rynku nieruchomości lub innych stosownych publikacjach oraz za pośrednictwem agentów obrotu nieruchomościami obsługujących szeroki krąg potencjalnych nabywców, aby mogli się o niej dowiedzieć wszyscy potencjalni kupcy.

Planowana sprzedaż gruntów i budynków, która w świetle ich dużej wartości lub innych cech może zainteresować inwestorów działających w skali europejskiej lub międzynarodowej, powinna być ogłoszona w publikacjach, które mają stałe wydanie międzynarodowe. Takie oferty należy także podać do wiadomości za pośrednictwem agentów obsługujących klientów w skali europejskiej lub międzynarodowej.

- b) Oferta jest „bezwarunkowa”, jeżeli każdy kupujący, niezależnie od tego, czy prowadzi przedsiębiorstwo czy też nie oraz niezależnie od rodzaju jego działalności ogólnie rzecz biorąc ma swobodę nabycia gruntów i budynków oraz ich użytkowania do własnych celów. Mogą być nałożone ograniczenia w celu zapobieżenia naruszeniu porządku publicznego, ze względu na ochronę środowiska oraz aby uniknąć czysto spekulacyjnych ofert kupna. Ograniczenia planowania urbanistycznego i regionalnego nałożone na właściciela zgodnie z prawem krajowym dotyczącym użytkowania gruntów i budynków nie wpływają na bezwarunkowy charakter oferty.
- c) Jeżeli warunkiem sprzedaży jest przyjęcie przez przyszłego właściciela szczególnych obowiązków - innych niż wynikające z ogólnych przepisów prawa krajowego lub decyzji organów planistycznych czy tych odnoszących się

do ogółu w interesie władz publicznych lub społeczeństwa, ofertę można uznać jako „bezwarunkową” w rozumieniu powyższej definicji jedynie wtedy, gdy wszyscy potencjalni nabywcy musieliby i mogliby spełnić taki obowiązek, niezależnie od tego, czy prowadzą przedsiębiorstwo czy też nie, oraz niezależnie od rodzaju ich działalności.

2. Sprzedaż bez przetargu bezwarunkowego

a) Wycena niezależnego eksperta

Jeżeli władze publiczne nie zamierzają posłużyć się procedurą opisaną w punkcie 1, jeden lub więcej niezależnych rzeczoznawców powinno przeprowadzić niezależną wycenę przed negocjacjami w sprawie sprzedaży w celu ustalenia wartości rynkowej na podstawie powszechnie przyjętych wskaźników rynkowych i standardów wyceny. Tak wyznaczona cena rynkowa jest minimalną ceną zakupu, na jaką można się zgodzić bez udzielania pomocy państwa.

„Rzeczoznawca” jest to osoba ciesząca się dobrą reputacją, która:

- uzyskała odpowiedni stopień w uznanym ośrodku naukowym lub równorzędny tytuł akademicki,
- ma odpowiednie doświadczenie i jest kompetentna w zakresie wyceny gruntów i budynków takiego rodzaju w danym miejscu.

Jeżeli w dowolnym Państwie Członkowskim nie ma przyjętych odpowiednich tytułów akademickich, rzeczoznawca powinien być członkiem uznanej organizacji zawodowej zajmującej się wyceną gruntów i budynków oraz:

- być powołany przez sąd lub władze o równorzędnym statusie,
- posiadać jako minimum uznawane świadectwo wykształcenia średniego oraz odpowiednie kwalifikacje z co najmniej trzyletnim doświadczeniem praktycznym po zdobyciu kwalifikacji dotyczącym wyceny i znajomości zasad wyceny gruntów i budynków na określonym terenie.

Rzeczoznawca powinien być niezależny w wykonywaniu swych zadań, tj. władze publiczne nie powinny mieć prawa do wydawania nakazów dotyczących wyników wyceny. Państwowe urzędy wyceny oraz pracownicy administracji publicznej mogą być uznawani za niezależnych, o ile skutecznie wykluczono możliwość wywierania niewłaściwego wpływu na ich ustalenia.

„Wartość rynkowa” oznacza cenę, po której grunty i budynki mogłyby być sprzedane na podstawie prywatnej umowy między wyrażającym wolę sprzedaży sprzedawcą, a niezależnym kupującym w dniu wyceny, przy założeniu, że nieruchomość jest publicznie wystawiona na rynku, warunki rynkowe zezwalają na prawidłową sprzedaż, a na negocjacje dotyczące sprzedaży przewidziano zwykły okres biorąc pod uwagę rodzaj nieruchomości ⁽¹⁾.

b) Margines

Jeżeli, po podjęciu należytych starań w celu sprzedaży gruntów i budynków według wartości rynkowej, okaże się, że nie można uzyskać ceny ustalonej przez rzeczoznawcę, rozbieżność do 5 % względem tej wartości można uznać za zgodną z warunkami rynkowymi. Jeżeli po upływie kolejnego właściwego okresu, okaże się, że gruntów i budynków nie można sprzedać po cenie ustalonej przez rzeczoznawcę obniżonej o 5 %, można przeprowadzić nową wycenę, w której zostanie uwzględnione zdobyte doświadczenie oraz otrzymane oferty.

c) Szczególne obowiązki

Szczególne obowiązki związane z gruntami i budynkami, a nie z kupującym lub jego działalnością gospodarczą, mogą być uwzględnione przy sprzedaży w interesie publicznym, pod warunkiem że każdy potencjalny kupujący musi, i zasadniczo jest w stanie, je spełnić, niezależnie od tego, czy prowadzi przedsiębiorstwo czy też nie oraz niezależnie od rodzaju jego działalności. Niekorzystny ekonomicznie wpływ takich obowiązków powinien być oceniony odrębnie przez niezależnych rzeczoznawców i może być potrącony z ceny nabycia. Obowiązki, których spełnienie przynajmniej w części leżałoby we własnym interesie kupującego, należy wycenić mając to na względzie: np. może wystąpić korzyść w zakresie reklamy, sponsorowania sportu lub sztuki, wizerunku, poprawy własnego otoczenia kupującego lub obiektów rekreacyjnych dla personelu nabywcy.

Ciężarów ekonomicznych związanych z obowiązkami ciążącymi na wszystkich właścicielach nieruchomości na podstawie zwykłych przepisów prawa nie należy odliczać od ceny nabycia (mogą one obejmować np. dbanie i utrzymanie w dobrym stanie gruntów i budynków jako zwykły obowiązek społeczny właścicieli nieruchomości lub uiszczanie podatków i podobnych opłat).

d) Koszty poniesione przez władze

Pierwotne koszty nabycia gruntów i budynków poniesione przez władze publiczne są wskazówką wartości

⁽¹⁾ Artykuł 49 ust. 2 dyrektywy Rady 91/674/EWG (Dz.U. L 374 z 31.12.1991, str. 7).

rynkowej, o ile między nabyciem i sprzedażą gruntów i budynków nie upłynął znaczny okres. Dlatego zasadniczo wartość rynkowa nie powinna być ustalona poniżej kosztów pierwotnych w ciągu co najmniej trzech lat po nabyciu, chyba że niezależny rzeczoznawca wyraźnie stwierdził ogólny spadek cen rynkowych gruntów i budynków na określonym rynku.

3. Zgłaszanie

Państwa Członkowskie powinny konsekwentnie zgłaszać Komisji, bez uszczerbku dla stosowania zasady *de minimis* ⁽¹⁾, poniższe transakcje celem umożliwienia jej ustalenia, czy występuje pomoc państwa, a jeżeli tak, oceny jej zgodności z zasadami wspólnego rynku:

- a) każdą sprzedaż, która nie została zawarta na podstawie otwartego i bezwarunkowego przetargu akceptującego najlepszą lub jedyną ofertę; oraz
- b) każdą sprzedaż, która z braku takiej procedury została dokonana po cenie niższej od wartości rynkowej ustalonej przez niezależnych rzeczoznawców.

4. Skargi

Jeżeli Komisja otrzyma skargę lub inny wniosek od osób trzecich, w którym zarzuca się, że w umowie sprzedaży gruntów i budynków przez władze publiczne wystąpił element pomocy państwa, przyjmie, że żadna pomoc państwa nie ma miejsca, jeżeli informacje przekazane przez zainteresowane Państwo Członkowskie wskazują, że przestrzegano powyższych zasad.

⁽¹⁾ Dz.U. C 68 z 6.3.1996, str. 9.