

II

(Akty, ktorých uverejnenie nie je povinné)

KOMISIA

ROZHODNUTIE KOMISIE

zo 14. decembra 2004

o nadobudnutí pozemkov spoločnosti Aircraft Services Lemwerder obcou Lemwerder

[oznámené pod číslom K(2004) 4748]

(Iba nemecký text je autentický)

(Text s významom pre EHP)

(2005/664/ES)

KOMISIA EURÓPSKÝCH SPOLOČENSTIEV,

so zreteľom na Zmluvu o založení Európskeho spoločenstva, a najmä na jej článok 88 ods. 2 prvý pododsek,

so zreteľom na Dohodu o Európskom hospodárskom priestore, a najmä na jej článok 62 ods. 1 písm. a),

po výzve zainteresovaných strán, aby predložili pripomienky v zmysle uvedených článkov ⁽¹⁾, a so zreteľom na tieto pripomienky,

keďže:

I. KONANIE

- (1) Komisia dostala sťažnosť týkajúcu sa obchodu s nehnuteľnosťami medzi obcou Lemwerder a spoločnosťou Aircraft Services Lemwerder (ďalej len „ASL“), podľa ktorej je tento obchod poskytnutím pomoci v prospech ASL. V liste z 30. januára 2003 si Komisia vyžiadala od Nemecka príslušné informácie. Nemecko odpovedalo listom z 18. marca 2003.
- (2) Rozhodnutím zo 17. septembra 2003 Komisia otvorila konanie týkajúce sa oznámeného opatrenia podľa článku 88 ods. 2 Zmluvy o ES. Prípád je registrovaný pod číslom C 56/2003. Rozhodnutie sa Nemecku oznámilo listom z 18. septembra 2003 a zároveň sa uverejnilo v *Úradnom vestníku Európskej únie* ⁽²⁾. Komisia nedostala žiadne stanoviská zainteresovaných strán.
- (3) Nemecké orgány zaujali stanovisko k rozhodnutiu Komisie v listoch zo 14. a 18. novembra 2003. V listoch z 13. januára a 10. mája 2004 si Komisia vyžiadala dodatočné informácie. Nemecko odpovedalo listom z 13. februára a 31. augusta 2004. Stretnutie zástupcov Komisie a Nemecka, ako aj autora predloženého znaleckého posudku nehnuteľnosti sa konalo 13. októbra 2004. Nemecko predložilo po stretnutí dodatočné informácie v liste z 23. novembra 2004.

⁽¹⁾ Ú. v. EÚ C 293, 3.12.2003, s. 5.

⁽²⁾ Pozri poznámku pod čiarou č. 1.

II. OPATRENIE

1. Príjemca

- (4) Spoločnosť ASL (so sídlom v dolnosaskej obci Lemwerder v blízkosti Brém) poskytuje služby, ako je napríklad údržba lietadiel. V roku 2002/2003 dosiahla približne so 700 zamestnancami obrat vo výške 53,4 mil. EUR. Do roku 1993 bola ASL súčasťou spoločnosti Deutsche Aerospace AG (ďalej len „DASA“). Keď sa tu DASA rozhodla zatvoriť prevádzku, spolková krajina Dolné Sasko podnikla opatrenia na záchranu ASL. Komisia vyjadrila súhlas s týmito opatreniami rozhodnutím 97/753/ES z 12. marca 1997 o poskytnutí štátnej pomoci v prospech Aircraft Services Lemwerder (ASL) ⁽³⁾. Spoločnosť EADS získala 1. januára 2004 51 % väčšinu v podniku. Odvtedy sa ASL reštrukturalizuje. Údržba civilných lietadiel sa má ukončiť. V budúcnosti sa tam bude realizovať údržba a oprava súčiastok bojových lietadiel (Transall C-160, Tornado) a montáž súčiastok bojových lietadiel (Eurofighter, A400M). V roku 2006 by mal počet zamestnancov dosiahnuť 210 ⁽⁴⁾.

2. Podrobný opis opatrenia

- (5) Obec Lemwerder odkúpila pozemky, ktoré ASL nepotrebovala. Podľa informácií z Nemecka sa v cene zohľadnil množstvový rabat.

Dátum	Pozemok	Plocha (m ²)	Cena/m ² (DEM/EUR)	Cena spolu (DEM/EUR)
28.6.2000	Západ a stred	241 643 (97 828 & 143 815)	[...] (*)/[...]	[...]/[...]
16.8.2001	Juh	37 328	1,50/0,77	55 992/28 628

(*) Dôverné.

- (6) Vybudovanie technickej infraštruktúry pozemku „západ“ si vyžiadalo celkové náklady vo výške 1 355 040 EUR. Z viacerých dôvodov sa predpokladalo, že náklady na „stred“ budú o 10 % nižšie.
- (7) Obec vychádzala z toho, že pozemky „západ“ a „stred“ bude môcť po vybudovaní potrebnej infraštruktúry predať za cenu [...] DEM/m² ([...] EUR/m²). Táto pomerne vysoká cena je daná kvalitou stanovišťa v bezprostrednej blízkosti letiska ASL, priamym napojením na železničnú sieť a možnosťami využitia prístavných zariadení ASL na rieke Weser. V rokoch 1999 a 2002 sa v susednom Edenbütteli predali pozemky za rovnakú cenu, no s náročnejším prístupom po železnici, vzduchu a vode (Weser). Nemecko predložilo dve ďalšie ocenenia pre pozemky nachádzajúce sa severne od ASL, ktoré mali vykazovať porovnateľnú hodnotu.
- (8) Na technickú prípravu pozemku „západ“ dostala obec pomoc vo výške 562 200 EUR (na 50 % spolufinancované prostredníctvom ERDF – Cieľ 2) a z vlastných prostriedkov prispela sumou 132 125 EUR. Zisk z predaja bol vyčíslený na [...] EUR.
- (9) Obec a dolnosaská spoločnosť pre rozvoj NILEG sa zameriavajú predovšetkým na letecký priemysel, ale čo sa týka potenciálnych kupcov, nekládli žiadne obmedzenia. V roku 2000 sa však zrútil pozemkový trh. Počínajúc druhou polovicou roku 2002 nastalo oživenie dopytu po tomto druhu pozemkov, doteraz sa však žiadny nepredal.

⁽³⁾ Ú. v. ES L 306, 11.11.1997, s. 18.

⁽⁴⁾ www.eads.net

III. DŮVODY PRE ZAČATIE KONANIA

- (10) Komisia vo svojom rozhodnutí o začatí konania podľa článku 88 ods. 2 Zmluvy o ES vyjadrila pochybnosti o tom, či cena, ktorú obec zaplatila za pozemok, zodpovedala trhovej hodnote. Pozemok sa predal ako pôda bez technickej prípravy a ASL alebo nejaký súkromný alebo verejný kupec by museli vynaložiť značné prostriedky na to, aby ho mohli predať ako pozemok s vybudovanou technickou infraštruktúrou. Pretože hodnotenie pozemku bez technickej prípravy nebolo k dispozícii, Komisia urobila odhad na základe odpočítania nákladov na technickú prípravu od hodnoty pozemku s technickou prípravou. Pritom zohľadnila predpokladané zdržanie následkom predaja pozemku po parcelách, finančné náklady projektu a skutočnosť, že na infraštruktúru je potrebná pôda. Z tohto odhadu vyplýva, že hodnota pozemkov bez technickej prípravy je podstatne nižšia ako cena, ktorú obec zaplatila. Okrem toho si Komisia položila otázku, či by nejaký súkromný investor vzhľadom na všeobecnú situáciu na trhu vôbec investoval do technickej prípravy pozemku v bezprostrednom okolí ASL. Okrem toho vyjadrila pochybnosti, či by nejaký súkromný investor dostal podobnú pomoc ako obec. A keďže Nemecko nepredložilo zdôvodnenie nákupu pozemku „juh“, mohol by tento proces vykazovať ďalšie prvky poskytnutia pomoci.
- (11) Komisia vyjadrila pochybnosti o zlučiteľnosti novej pomoci pri nákupe pozemkov so zásadami spoločného trhu. Na predaj pozemkov sa napríklad neviažu nijaké investičné ani reštrukturalizačné podmienky a podľa údajov Nemecka sa podnik ani nenachádzal v ťažkostiach. Rozhodnutím 97/753/ES bolo poskytnutie pomoci schválené za predpokladu, že Nemecko nebude počas piatich rokov poskytovať žiadne pomoci *ad hoc*. Možné poskytnutie pomoci v spojitosti s týmito pozemkovými obchodmi by však patrilo do tohto päťročného obdobia.

IV. STANOVISKO NEMECKA

- (12) Vhodným východiskovým bodom na zistenie trhovej hodnoty pozemkov by bola hodnota pozemkov bez inžinierskych sietí, porovnateľná z hľadiska stanovišťa a napojenia na infraštruktúru. Bolo predložené nové hodnotenie pozemkov bez technickej prípravy, ktoré vychádza z bezprostredného porovnania s inými pozemkami bez technickej prípravy v okolí 80 km a ktoré zohľadňuje rozdielnu kvalitu. Znalec vykonal obhliadku tak dotknutého pozemku, ako aj iných pozemkov. Zohľadnil pritom najmä realizovateľné napojenia na infraštruktúru. Dospel pritom k hodnote [...] EUR za m², a pretože táto hodnota je vyššia ako cena, ktorú zaplatila obec, nemožno v tomto prípade hovoriť o poskytnutí pomoci. Nemecko nepovažuje za potrebné, aby sa zohľadnilo možné zdržanie pri opätovnom predaji parciel, náklady na technickú prípravu a pomoc.
- (13) Okrem toho sa štátne orgány pri technickej príprave priemyselných pozemkov riadia dlhodobými úvahami, ako sú napríklad zisky z daní podnikov, ktoré sa na pripravenom pozemku usadia. Pravidlá pre štátnu pomoc by obciam neumožnili dosiahnuť ich ciele, keby tieto museli predávať za určitú cenu. Okrem toho by síce obce mohli usporiadať verejnú súťaž, keď plánujú predaj pozemkov, ale nie v takom prípade, ak chcú získať nejakú parcelu, ktorá zodpovedá ich koncepcii technickej prípravy územia. Predávajúci by sa pritom mohol ocitnúť vo veľmi výhodnej rokovacej pozícii. Obchod za takýchto podmienok by sa nespájal s pomocou v prospech predávajúceho.
- (14) Hodnotenie Komisie okrem toho obsahuje nejaké chyby. Na súkromného investora sa napríklad nevzťahujú rovnaké predpisy ako na obec. Podľa par. 127 a nasl. stavebného zákona musia obce hradiť minimálne 10 % nákladov na prípravu pozemkov spôsobilých na spolufinancovanie. Takisto vznikli neočakávané náklady na odstránenie munície z územia. V čase kúpy ešte tieto náklady nemohli cenu ovplyvniť. Okrem toho nie je v súlade s oznámením Komisie o elementoch štátnej pomoci pri predajoch stavieb alebo pozemkov verejným sektorom⁽⁵⁾ (ďalej len „oznámenie“) potrebné zohľadňovať v hodnotení dodatočné náklady na infraštruktúru. Okrem toho je podľa oznámenia za určitých predpokladov možná aj vyššia cena (napríklad platí pravidlo o 5 % tolerancii).

(5) Ú. v. ES C 209, 10.7.1997, s. 3.

- (15) Otázka, či by sa súkromný investor rozhodol vykonať technickú prípravu pozemku, tu nie je namieste. Technická príprava a obsluha pozemkov je verejná úloha a patrí do oblasti služieb vo všeobecnom hospodárskom záujme. Obec sa pre technickú prípravu pozemkov rozhodne – ako v tomto prípade – len vtedy, ak očakáva dostatočný dopyt. Dolnosaský ústav pre výskum hospodárstva predpokladal nedostatočnú ponuku priemyselných plôch. Inovačná reštrukturalizácia celej oblasti napojením na nový weserský tunel a novú pobrežnú autostrádu vrátane plánovaného hlbokovodného prístavu vo Wilhelmshavene zvýšila dopyt po priemyselných plochách. Agentúra Investment and Promotion Agency Niedersachsen ďalej vyhlásila, že z tohto dôvodu ide o mimoriadne cenné plochy a obec by sa pripravila o núkajúci sa tzv. unique selling point, keby územie nekúpila. Preto odporúčala obci, aby územie kúpila najmä z dôvodu, že sa tým otvárajú šance na využitie celej oblasti medzi priemyselným parkom Bahnhof Altenesch a areálom ASL.
- (16) Čo sa týka nákupu pozemku „juh“, Nemecko poukazuje na to, že táto parcela je z hľadiska celkovej koncepcie nevyhnutná, pretože slúži ako náhradná a výmenná plocha pre infraštruktúru na technickú prípravu pozemku „stred“.

V. HODNOTENIE

Existencia štátnej pomoci

- (17) Podľa článku 87 ods. 1 Zmluvy o ES je „pomoc poskytovaná členským štátom alebo akoukoľvek formou zo štátnych prostriedkov, ktorá naruša hospodársku súťaž alebo hrozí narušením hospodárskej súťaže tým, že zvýhodňuje určitých podnikateľov alebo výrobu určitých druhov tovaru, je nezlučiteľná so spoločným trhom, pokiaľ ovplyvňuje obchod medzi členskými štátmi“. V tomto prípade treba preskúmať, či ASL bola pozemkovým obchodom selektívne zvýhodnená. Stalo by sa tak vtedy, ak by obec zaplatila cenu vyššiu, ako je trhová hodnota.
- (18) Komisia má rovnaký názor ako Nemecko, že základom trhovej ceny je cena za pozemok bez technickej prípravy. Zisťovanie hodnoty nepripraveného územia odpočítaním nákladov na technickú prípravu môže predstavovať pomocnú metódu, ak priamejšie hodnotenie nie je k dispozícii. Komisia preto starostlivo preskúmala nové hodnotenie nepripravených pozemkov, ktoré predložilo Nemecko.
- (19) Ak chcú orgány kúpiť určitý pozemok, musia rokovať s vlastníkom. Zorganizovať ponukové konanie bez obmedzenia podmienok nie je riešením. Zásady v časti II bode 1 oznámenia, týkajúce sa predaja ponukovým konaním bez obmedzenia podmienok, v danom prípade síce neplatia, zásady v časti II bode 2 oznámenia sa však do určitej miery použiť dajú.
- (20) Správu vypracoval nezávislý znalec podľa časti II bodu 2 písm. a) oznámenia. Pevné zadanie pre znalca neexistovalo. Jeho nezávislosť bola zabezpečená tým, že bol verejne vymenovaný a pod prisahou. Tento znalec napokon pracuje pre Komisiu i pre Súdny dvor Európskych spoločenstiev ako certifikovaný znalec. Má výborné znalosti v hodnotení území v príslušnom okolí. Aj keď je hodnotenie datované zo 6. novembra 2003, teda už po predaji, môže sa vziať za základ tohto konania. Komisia sa domnieva, že metóda, ktorú znalec použil a ktorá zohľadňuje hodnotu iných pozemkov rôznej kvality, je primeraná. Komisia podrobne preskúmala správu, najmä čo sa týka veľkosti a druhu porovnávaných pozemkov, zohľadnenia možného znečistenia, nezávislosti znalca, špeciálnych možností napojenia na infraštruktúru, druhu pôdy a metódy použitej na výpočet konečného výsledku. Ceny hodnotených pozemkov sa pohybujú od 16 do 36 EUR za m². Komisia konštatovala, že výpočet výsledku s hodnotou [...] EUR za m² možno nie je úplne korektný, ale alternatívne výpočty by v každom prípade priviedli k vyšším hodnotám. Na základe tohto hodnotenia Komisia prišla k záveru, že cena [...] EUR za m² sa môže chápať ako hrubý základ trhovej ceny nepripraveného pozemku v čase predaja. V každom prípade Komisia môže na základe správy vylúčiť, že trhová hodnota je nižšia ako cena, za ktorú sa pozemok v skutočnosti predal, t. j. [...] EUR za m².

- (21) Komisia konštatovala, že v danom prípade obec neodkúpila pozemky v záujme ASL, ale s úmyslom, že sa na nich vybuduje technická infraštruktúra v súlade s jej celkovým plánom na základe širších politických úvah s následným predajom takto pripravených pozemkov (pozri odsek 15). Tento zámer podporil príspevok z Európskeho fondu regionálneho rozvoja (pozri odsek 8). Výber presne tohto pozemku ASL je v súlade s politickými úvahami a dá sa vysvetliť jedinečnými možnosťami napojenia na infraštruktúru tejto oblasti, čo potvrdila aj Agentúra Investment and Promotion Agency Niedersachsen.
- (22) Komisia pripúšťa, že súkromný developerský podnik by nebol schopný kúpiť pôdu bez vybudovanej technickej infraštruktúry za túto cenu, následne ju vybudovať a takto upravené územie so ziskom predať. Dá sa to vysvetliť niektorými argumentmi, ktoré predložilo Nemecko, ako napr. právnym rámcom platným pre obce. Ďalšie hodnotenie tejto záležitosti však už nie je potrebné, pretože podľa rámcových podmienok tohto prípadu stačia dva vyššie uvedené závery – po prvé, že obec nekúpila pozemky za vyššiu ako trhovú cenu, a po druhé, že obec nekúpila pozemky v záujme ASL, ale vychádzajúc zo súhrnného plánovania a na základe širších politických úvah – na to, aby bolo možné konštatovať, že ASL nebola týmto poskytnutá nijaká osobitná výhoda. Ostatné pochybnosti, ktoré Komisia vyjadrila na úvod konania, už nie sú významné.
- (23) Komisia môže súhlasiť s argumentmi Nemecka o kúpe pozemku „juh“. Okrem toho by prípadná pomoc v žiadnom prípade neprekročila prahovú hranicu *de minimis* vo výške 100 000 EUR.

VI. ZÁVER

- (24) Komisia dospela k záveru, že obec Lemwerder nezískala pozemok ASL za cenu, ktorá je vyššia ako trhovú cenu. Znamená to, že predávajúcemu tým nevznikla žiadna výhoda a nebola mu teda poskytnutá štátna pomoc v zmysle článku 87 ods. 1 Zmluvy o ES,

PRIJALA TOTO ROZHODNUTIE:

Článok 1

Obchod s pozemkom medzi obcou Lemwerder a spoločnosťou Aircraft Services Lemwerder neobsahuje prvky štátnej pomoci v zmysle článku 87 ods. 1 Zmluvy o ES.

Článok 2

Toto rozhodnutie je určené Spolkovej republike Nemecko.

V Bruseli 14. decembra 2004

Za Komisiu
Neelie KROES
členka Komisie