

II

(Akty prijaté podľa Zmluvy o ES/Zmluvy o Euratome, ktorých uverejnenie nie je povinné)

ROZHODNUTIA

KOMISIA

ROZHODNUTIE KOMISIE

z 30. januára 2008

o štátnej pomoci C 35/06 (ex NN 37/06), ktorú Švédsko poskytlo v prospech družstva Konsum Jämtland

[oznámené pod číslom K(2008) 311]

(Iba švédske znenie je autentické)

(Text s významom pre EHP)

(2008/366/ES)

KOMISIA EURÓPSKÝCH SPOLOČENSTIEV,

so zreteľom na Zmluvu o založení Európskeho spoločenstva, najmä na prvý pododsek jej článku 88 odsek 2,

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

po vyzvaní zainteresovaných strán, aby predložili pripomienky v súlade s uvedenými ustanoveniami ⁽¹⁾, a so zreteľom na tieto pripomienky,

keďže:

I. POSTUP

(1) V sťažnosti, ktorú Komisia zaevidovala 14. novembra 2005, informovala nadácia Den Nya Valfärden (Nový blahobyť) Komisiu o predaji pozemku samosprávnou jednotkou Åre družstvu Konsum Jämtland. Podľa nadácie predstavoval tento predaj neoprávnenú štátnu pomoc.

(2) Listom z 3. januára 2006 Komisia požiadala švédske úrady, aby predložili určité posudky v súvislosti s predmetným prevodom vlastníctva. Posudky boli predložené listom z 2. marca 2006 a listom z 28. marca 2006.

(3) Listom z 3. januára 2006 Komisia požiadala aj sťažovateľa, aby predložil ďalšie posudky v súvislosti s predmetným prevodom vlastníctva. Tieto posudky sťažovateľ predložil listom z 1. februára 2006.

(4) Listom z 19. júla 2006 Komisia oznámila Švédsku, že prijala rozhodnutie začať konanie uvedené v článku 88 ods. 2 Zmluvy o ES v súvislosti s vyššie uvedenou pomocou ⁽²⁾.

(5) Rozhodnutie Komisie o začatí konania bolo uverejnené v Úradnom vestníku Európskej únie ⁽³⁾. Komisia v ňom vyzvala zainteresované strany na predkladanie pripomienok k tejto pomoci.

(6) Švédske úrady predložili svoje pripomienky listom z 27. septembra 2006.

(7) Komisii neboli doručené pripomienky žiadnych ďalších zainteresovaných strán.

(8) Listom z 24. januára 2007 Komisia požiadala švédske úrady, aby predložili ďalšie posudky. Švédske úrady predložili doplnujúce posudky listom z 21. februára 2007.

⁽¹⁾ Ú. v. EÚ C 204, 26.8.2006, s. 5.

⁽²⁾ Vec C 35/06.

⁽³⁾ Porovnaj poznámku pod čiarou 1.

II. PODROBNÝ OPIS OPATRENIA POMOCI

1. Sťažovateľ⁽⁴⁾

- (9) Sťažovateľ – nadácia Den Nya Vålfården (Nový blahobyť) – je organizácia, ktorá, okrem iného, zastupuje záujmy podnikateľských subjektov. Činnosť nadácie je financovaná najmä prostredníctvom príspevkov veľkého počtu firiem. Nadácia začala konať v tejto veci po porade so spoločnosťou Lidl Sverige KB (ďalej len „Lidl“).
- (10) Spoločnosť Lidl vstúpila na švédsky trh v septembri 2003 a v súčasnosti vo Švédsku prevádzkuje približne 130 vysokodiskontných predajní (*hard discount stores*). Ku koncu roka 2007 sa očakával podiel spoločnosti na trhu 3 %, pričom jej podiel na trhu na konci roka 2006 predstavoval 2,2 %. Obrat spoločnosti Lidl v obchodnom roku 2006/2007 predstavoval 3,7 miliárd švédskych korún (cca 393 miliónov EUR). Spoločnosť od začiatku svojho pôsobenia vo Švédsku zaznamenávala straty. Jej obchodná strata (podľa finančných príjmov a výdavkov) za obchodný rok 2006/2007 predstavovala 339 miliónov švédskych korún (cca 36 miliónov EUR).
- (11) Spoločnosť Lidl je pomerne malým aktérom na švédskom trhu maloobchodného predaja potravín.

2. Príjemca pomoci⁽⁵⁾

- (12) Družstevný podnik (družstvo) Konsum Jämtland predával spotrebný tovar, okrem iného aj potraviny, v celom kraji Jämtland. Obrat spoločnosti za rok 2004 predstavoval 260 miliónov švédskych korún (cca 28 miliónov EUR).
- (13) Konsum Jämtland, hospodárske družstvo, (ďalej len „Konsum“) sa 1. januára 2006 zlúčilo s hospodárskym družstvom Konsum Nord. Obidva podniky boli v čase fúzie členmi družstevného zväzu Kooperativa Förbundet (ďalej len „KF“). KF je spoločný zväz spotrebiteľských družstiev, ktorých je v súčasnosti 51 a ktoré majú spolu približne 3 milióny členov. Kooperativa Förbundet vlastní 42 % organizácie Coop Norden, ktorá je druhým najväčším hráčom v obchodovaní s každodennými komoditami vo Švédsku (podiel na trhu v roku 2005 predstavoval 16,2 %) a jedným z najväčších aktérov v Dánsku a Nórsku v tomto druhu obchodu. Družstevný zväz KF okrem toho pôsobí aj v oblasti podnikania s nehnuteľnosťami a v sektore médií. Jeho obrat za rok 2006 predstavoval 24,4 miliárd švédskych korún (cca 2,6 miliárd EUR) a jeho celkový zisk v tomto roku bol 701 miliónov švédskych korún (cca 74 miliónov EUR).

3. Predaj pozemku

- (14) Sťažnosť sa týka predaja pozemku samosprávnou jednotkou Åre spoločnosti Konsum za cenu, ktorá bola podľa predložených údajov nižšia ako skutočná trhová hodnota.
- (15) Dňa 5. októbra 2005 prijalo miestne zastupiteľstvo samosprávnej jednotky Åre rozhodnutie o predaji pozemku (evidencia pozemku: Åre Prästbord 1:30, 1:68 a 1:69) v takzvanej oblasti výrobných domov (Produktusområdet) v Åre združeniu Konsum za 2 milióny

švédskych korún (cca 0,2 milióna EUR). Predaju nepredchádzalo žiadne verejné výberové konanie.

- (16) Počiatkový plán počítal dokonca s cenou za pozemok vo výške 1 švédskej koruny a s tým, že predaj tohto pozemku družstvu Konsum za takúto cenu bude schválený na zasadaní mestského zastupiteľstva 24. augusta 2005.
- (17) Avšak 23. augusta 2005 ponúkla spoločnosť Lidl telefonicky a e-mailom predsedovi samosprávy Åre za ten istý pozemok 6,6 milióna švédskych korún (cca 0,7 milióna EUR).
- (18) Dňa 24. augusta 2005 zverejnilo Švédske rádio na svojom kanáli P4 Jämtland ponuku spoločnosti Lidl a odvysielalo rozhovor s poverenou osobou miestneho zastupiteľstva samosprávy Åre, v ktorom sa potvrdila pravdivosť predloženia tejto ponuky.
- (19) V ten istý deň, keď sa objavila ponuka spoločnosti Lidl, riadiaci úrad miestnej samosprávy vyjednal s družstvom Konsum novú nadobúdaciu cenu vo výške 1 milión švédskych korún.
- (20) Dňa 24. augusta 2005 výkonná rada miestnej samosprávy na svojom zasadaní schválila predaj pozemku družstvu Konsum za 1 milión švédskych korún. Zo zápisnice zo zasadania vyplýva, že ponuka spoločnosti Lidl tvorila súčasť podkladových materiálov rozhodnutia o predaji pozemku za 1 milión švédskych korún, a nie za pôvodne plánovanú jednu švédsku korunu. Zo zápisnice ďalej vyplýva, že výkonná rada miestnej samosprávy bola poverená úlohou pokúsiť sa nájsť alternatívny pozemok v Åre, ktorý by bolo možné ponúknuť spoločnosti Lidl.
- (21) Na zasadaní mestského zastupiteľstva 20. septembra 2005 sa zrušilo pôvodné rozhodnutie o predaji pozemku za jeden milión švédskych korún na základe skutočnosti, že dvaja poslanci mestského zastupiteľstva podali odvolanie proti tomuto rozhodnutiu na krajský správny súd kraja Jämtland.
- (22) Dňa 5. októbra 2005 schválilo mestské zastupiteľstvo predaj pozemku družstvu Konsum za 2 milióny švédskych korún. V úradnom liste z 20. septembra 2005, ktorý riadiaci úrad samosprávnej jednotky poslal výkonnej rade miestnej samosprávy, sa uvádza zmienka o ponuke spoločnosti Lidl a ďalej sa uvádza, že úrad je v kontakte so spoločnosťou Lidl, s ktorou rokuje o výbere iného pozemku.
- (23) Listom z 28. októbra 2005 výkonnej rade miestnej samosprávy a listom z 30. novembra 2005 nadácii Den Nya Vålfården (Nový blahobyť) potvrdila spoločnosť Lidl, že jej ponuka na 6,6 milióna švédskych korún stále platí a že sa zaujíma o účasť v prípadnom verejnom výberovom konaní v súvislosti s predmetným pozemkom.
- (24) Družstvo Konsum bolo v čase predaja už etablované na území samosprávnej jednotky Åre, zatiaľ čo spoločnosť Lidl sa v tom čase usilovala otvoriť v tejto oblasti svoju prvú predajňu.

III. ROZHODNUTIE O ZAČATÍ KONANIA PODĽA ČLÁNKU 88 ODS. 2 ZMLUVY O ES

- (25) Rozhodnutie Komisie začať konanie vo veci formálneho zisťovania sa zakladalo najmä na týchto dôvodoch:
- Predaju nepredchádzalo verejné výberové konanie.

⁽⁴⁾ Informačné pramene tejto časti textu: sťažovateľ a webová stránka Just-food.com (26. októbra 2007).

⁽⁵⁾ Informačné pramene tejto časti textu: sťažovateľ a ročné finančné uzávierky družstevného zväzu Kooperativa Förbundet za roky 2005 a 2006.

- Švédske úrady nepreukázali vykonanie nezávislého ocenenia pozemku (avšak uviedli jeden z odhadov ceny, týkajúcich sa určitých pozemkov na území samosprávy Åre, ktoré vykonala spoločnosť Ernst & Young Real Estate).
- Nadobúdacia cena pre družstvo Konsum a ponuka spoločnosti Lidl boli podľa všetkého priamo porovnateľné, pričom sa nepotvrdili žiadne osobitné podmienky spojené s ponukou spoločnosti Lidl. Nerovnomerné zvyšovanie nadobúdacej ceny po predložení ponuky spoločnosťou Lidl (najskôr z 1 švédskej koruny na 1 milión švédskych korún a neskôr z jedného milióna na 2 milióny švédskych korún) iba dokazuje túto priamu porovnateľnosť. Keďže ponuka spoločnosti Lidl bola vyššia ako skutočná nadobúdacia cena, vzniklo pri tomto predaji podozrenie zo zapojenia štátnych financií.
- Opatrením pomoci sa mohlo ovplyvniť obchodovanie medzi jednotlivými členskými štátmi (najmä s prihliadnutím na skutočnosť, že zväz Kooperativa Förbundet aj spoločnosť Lidl obchodujú na medzinárodnom trhu).
- Opatrenie pomoci nevykazovalo známky zlučiteľnosti s pravidlami regionálnej pomoci a neobjavil sa ani iný pádny právny dôvod schválenia tejto pomoci.

IV. PRIPOMIENKY ZAJINTERESOVANÝCH STRÁN

- (26) Komisii neboli v priebehu konania doručené žiadne pripomienky zainteresovaných strán.

V. PRIPOMIENKY ŠVÉDSKÝCH ÚRADOV

- (27) Hlavným argumentom švédskych úradov bolo tvrdenie, že predaj pozemku družstvu Konsum tvoril súčasť série transakcií s pozemkami, ktoré sa osobitne týkali aj predaja istého pozemku družstvom Konsum v inej časti územia Åre (na námestí Åre v centre Åre). Tento pozemok bol súčasťou rozvojového plánu, ktorý miestna samospráva stanovila pre danú časť územia.
- (28) Družstvo Konsum malo po odpredaji spomínaného pozemku vystáňovať svoju predajňu z tohto územia Åre a tak umožniť miestnej samospráve uskutočniť rozvojový plán. V prípade, že by zastupiteľstvo miestnej samosprávy prijalo ponuku spoločnosti Lidl, nemohlo by potom realizovať určený plán, pretože družstvo Konsum by v takomto prípade zostalo na námestí Åre v centre mesta.
- (29) Medzičasom sa v zmluve o predaji pozemku družstvu Konsum už nenachádzajú žiadne iné transakcie s pozemkami (ani cena pozemku vo vlastníctve družstva Konsum na námestí Åre) ⁽⁶⁾.
- (30) Švédske úrady predložili Komisii v septembri 2006 niekoľko nových relevantných dokumentov, a síce odhad ceny vykonaný spoločnosťou Ernst & Young Real Estate a rozhodnutie krajského správneho súdu kraja Jämtland z 24. mája 2006 týkajúce sa odvolania proti rozhodnutiu mestského zastupiteľstva v Åre

z 5. októbra 2005 o schválení predaja pozemku v oblasti výrobných domov (Produktthusområdet) družstvu Konsum.

1. Odhad ceny

- (31) Odhad ceny sa netýka presne toho pozemku, ktorý bol predmetom predaja družstvu Konsum, ale sa týka iných pozemkov na území Åre (jeden z nich je v priamom susedstve pozemku, ktorý kúpilo družstvo Konsum). Cenový posudok bol vydaný v máji 2003 ⁽⁷⁾. Hodnotenie vychádza predovšetkým z údajov v databázach poradenskej firmy, zo skutočných nájomných zmlúv a predajov a z normalizovaných nákladov na prevádzku a údržbu porovnateľných nehnuteľností. Cenový odhad je založený na analýze obehu hotovosti, ktorá zohľadňuje plánované využitie pozemku.
- (32) Na základe ocenenia poradenskej firmy by mala tržobná hodnota pozemku, ktorý bol predmetom predaja družstvu Konsum, predstavovať 1,65 milióna švédskych korún, čo je porovnateľné so skutočnou cenou prevodu vlastníctva pozemku, ktorá bola 2 milióny švédskych korún.
- (33) Miestna samospráva Åre tvrdila, že pri predaji pozemku brala do úvahy, že ocenenie pozemku spoločnosťou Ernst & Young Real Estate bolo vykonané v máji 2003 a predaj prebehol v októbri 2005, teda takmer o dva a pol roka neskôr. Zatiaľ nepredložila žiadne dôkazy, ktoré by potvrdili pravdivosť tohto tvrdenia.

2. Rozhodnutie krajského správneho súdu

- (34) Preskúmanie rozhodnutia mestského zastupiteľstva Åre krajským správnym súdom sa obmedzilo na zákonnosť tohto rozhodnutia. Krajský správny súd posúdil, akým spôsobom lokálna správa v Åre prekročila svoje právomoci, keď zvýhodnila jeden podnikateľský subjekt bez osobitných dôvodov.
- (35) Krajský správny súd dospel k záveru, že rozhodnutie bolo zákonné, a uviedol nasledovné dôvody, prečo predmetný predaj neprebehol so zámerom zvýhodniť kupujúceho:
- Spoločnosť Lidl predložila svoj záujem tesne pred prijatím rozhodnutia mestského zastupiteľstva.
 - Predaj sa týkal pozemku, pre ktorý platili osobitné požiadavky na jeho využívanie v súlade so situačným plánom stanoveným a platným pre dané územie.
 - Neboli predložené dostatočné dôkazy, ktoré by potvrdili obvinenie, že nadobúdacia cena za tento pozemok bola nižšia ako jeho skutočná tržobná hodnota.
 - Rozhodnutie mestského zastupiteľstva sa musí vnímať ako súčasť väčšej plánovanej zmeny, ktorá zahŕňa premiestnenie podnikov a podnikateľov, pričom predaj predmetného pozemku družstvu Konsum tvorí súčasť tohto plánovania.

⁽⁶⁾ Staršia zmluva (návrh zmluvy) o predaji pozemku družstvu Konsum (ide o tú zmluvu, v ktorej sa uvádza nadobúdacia cena 1 milión švédskych korún) obsahovala zmluvnú povinnosť pre družstvo Konsum – predaj pozemku v centrálnej časti Åre a odsťahovanie predajne z tohto územia v určenej lehote. Do konečnej podoby zmluvy sa však tieto podmienky nedostali.

⁽⁷⁾ Predaj pozemku družstvu Konsum prebehol v októbri 2005.

3. Ďalšie posudky predložené švédskymi úradmi

- (36) Listom z 24. januára 2007 požiadalo Generálne riaditeľstvo Európskej komisie pre hospodársku súťaž švédske úrady, aby vysvetlili, aký postup použili na dosiahnutie cieľa, aby sa zabezpečilo zohľadnenie časového rozdielu medzi vyhotovením odhadu ceny spoločnosťou Ernst & Young Real Estate (v máji 2003) a predajom pozemku družstvu Konsum (v októbri 2005) pri stanovení nadobúdacej ceny, a zároveň ich vyzvalo, aby predložili všetky údaje, ktorými by sa tento postup potvrdil (preskúmania, výpočty, oceňovacie štandardy atď.).
- (37) Dňa 21. februára 2007 švédske úrady predložili list podpísaný predsedom mestského zastupiteľstva v Åre. V tomto liste predsedu mestského zastupiteľstva sa uvádza množstvo trhových ukazovateľov (index spotrebných cien, index cien nehnuteľností pre predajne atď.) so zámerom vyhodnotiť zmenu ceny pozemku počas vyššie uvedeného obdobia.
- (38) Najrelevantnejším ukazovateľom je index vývoja cien nehnuteľností pre predajne, ktorý sa týka zastavaných objektov vo väčších mestách a vychádza z podkladov za rok 2005, z ktorých približne jedna tretina súvisí s nákupnými strediskami a asi dve tretiny tvoria ostatné predajne. Všetky indexy celkovo ukázali, že aktualizovaná cena pozemku v čase predaja bola nižšia ako skutočná nadobúdacia cena.
- (39) Podľa listu predsedu mestského zastupiteľstva v čase predaja neexistoval v Åre skutočný trh s pozemkami pre obchody alebo predajne, a preto nebolo možné pri hodnotení pozemku vychádzať z cien zaplatených pri skutočných transakciách.
- (42) Takéto ocenenie sa musí podľa oznámenia realizovať pred začiatkom vyjednávania o presune vlastníckych práv a vykonať ho musí jeden alebo viacerí nezávislí odhadcovia⁽⁹⁾, aby sa určila trhovú hodnotu na základe všeobecne uznávaných trhových ukazovateľov a oceňovacích štandardov.
- (43) V tomto prípade predaja pozemku neprebehlo žiadne formálne výberové konanie. Existovalo staršie ocenenie parcely v priamom susedstve pozemku, ktorého sa toto konanie týka. Toto ocenenie (pozri časť V.1 vyššie) bolo bezpochyby vykonané nezávislým odhadcom a na základe všeobecne uznávaných oceňovacích štandardov v zmysle oznámenia. Napriek tomu, že sa ocenenie netýkalo pozemku, ktorý je predmetom tohto konania, ale parcely v priamom susedstve, výsledok ocenenia možno považovať v čase vykonania ocenenia za dôveryhodný odhad trhovej hodnoty pozemku, ktorého sa týka toto konanie.
- (44) Správa o ocenení bol vydaná v máji 2003, takmer dva a pol roka pred realizáciou predaja (október 2005). Počas takého dlhého obdobia sa mohla trhovú hodnotu pozemku výrazne zmeniť.
- (45) Počas konania vo veci formálneho zisťovania predložili švédske úrady vo februári 2007 na žiadosť Komisie aktualizované ocenenie (pozri časť V.3 vyššie).
- (46) Nezdá sa, že by sa vykonala nejaká oficiálna aktualizácia ocenenia vypracovaného spoločnosťou Ernst & Young pred predajom pozemku družstvu Konsum so zámerom zohľadniť čas, ktorý uplynul od vykonania ocenenia po predaj. V opačnom prípade by švédske úrady predložili dôkazy, ktorými by sa takýto postup potvrdil a ktoré by spadali do obdobia, v ktorom prebehla transakcia. Existuje preto dôvod domnievať sa, že posudky, ktoré švédske úrady predložili vo februári 2007, boli odovzdané so zámerom spätne odôvodniť nadobúdajúcu cenu.
- (47) Na rozdiel od ocenenia vypracovaného spoločnosťou Ernst & Young švédske úrady vypracovali aktualizáciu ocenenia spôsobom, ktorý sa neopiera o všeobecne uznávané oceňovacie štandardy (napr. analýzu obehu hotovosti) so zohľadnením očakávaných budúcich príjmov. Aktualizované ocenenie nepredstavuje úplné ocenenie pozemku, ale využíva trhovú index na vyhodnotenie teoretického nárastu hodnoty pozemku. Tento index má celoštátnu pôsobnosť a je pomerne všeobecný (s ohľadom na index spotrebných cien), z tohto dôvodu sa táto aktualizácia nejaví ako veľmi primeraná pre predmetný predaj.

VI. POSÚDENIE OPATRENIA

1. Štátna pomoc podľa článku 87 ods. 1 Zmluvy o ES

- (40) Existencia štátnej pomoci sa musí posudzovať so zreteľom na oznámenie Komisie o prvkoch štátnej pomoci pri predaji pozemkov a budov orgánmi verejnej moci⁽⁸⁾ (ďalej len „oznámenie“).

1.1. Použitie štátnych prostriedkov

1.1.1. Uplatňovanie oznámenia

- (41) Podľa oznámenia existujú dva spôsoby, ako sa dá vylúčiť výskyt štátnej pomoci pri predaji pozemkov a budov orgánmi verejnej moci: tak, že presun vlastníckych práv prebehne na základe základného výberu v nepodmienenom výberovom konaní, v ktorom sa vyberie najlepšia ponuka, alebo tak, že presun vlastníckych práv pri absencii takéhoto výberového konania prebehne za cenu, ktorá zodpovedá prinajmenšom hodnote, ktorá sa určí pri nezávislom odbornom ocenení.

⁽⁸⁾ Ú. v. ES C 209, 10.7.1997, s. 3.

⁽⁹⁾ Odhadca je osoba s vhodnou kvalifikáciou a primeranými skúsenosťami v súlade s tým, čo sa uvádza v oznámení. Odhadca musí byť nezávislý v tom zmysle, že verejné úrady nesmú mať právo ukladať predpisy v súvislosti s výsledkom ocenenia. Štátne oceňovacie inštitúcie, ich úradníci a zamestnanci vo verejnej službe sa považujú za nezávislých za predpokladu, že sa účinne vylúči akékoľvek nevhodné ovplyvňovanie ich výsledkov.

- (48) Index vývoja cien nehnuteľností pre predajne sa považuje za najvhodnejší. Má však celoštátnu pôsobnosť a nezohľadňuje osobitný charakter regiónu, v ktorom predaj prebehol. Jeho relevantnosť je vyššia najmä pre väčšie mestá, ale Åre je skôr menšia obec. Napokon, nevzťahuje sa ani konkrétne na maloobchod s potravinami, ale na maloobchod vo všeobecnosti. Preto nie je isté, či tento index znázorňuje skutočný vývoj cien nehnuteľností určených na maloobchod s potravinami v Åre od mája 2003 do októbra 2005.
- (49) Argument švédskych úradov, že v čase predaja neexistoval v Åre skutočný trh s pozemkami pre obchody alebo predajne (tento argument úrady predložili na obhajobu svojho postupu, v ktorom pri oceňovaní pozemku nevychádzali z cien, ktoré sa uhrádzali pri skutočných transakciách), protirečí skutočnosti, že spoločnosť Ernst & Young dokázala v roku 2003 vypracovať úplné ocenenie, okrem iného, na základe trhových výhľadov pre maloobchod s potravinami v súvislosti s pozemkom, ktorého sa ocenenie týkalo, ale aj na základe skutočných nájomných zmlúv a predaja nehnuteľností v Åre.
- (50) Predtým, ako prebehol predaj pozemku družstvu Konsum, v každom prípade existovala alternatívna možnosť a podľa názoru Komisie aj omnoho spoľahlivejšie ukazovatele trhovej hodnoty pozemku, ktorého sa tento predaj týkal, a síce ponuka spoločnosti Lidl (pozri časť VI.1.1.3 nižšie).

1.1.2. Podmienky spojené s predajom

- (51) Pozemok bol predmetom obmedzení spojených s plánovaním rozvoja mesta v súvislosti s využitím (predajňa potravín) a rozlohou. Takéto obmedzenia sa musia pokladať za oprávnené a legitímne verejnoprávne právomoci samosprávy.
- (52) Švédske úrady tvrdia, že sporná pozemková transakcia predstavuje súčasť série pozemkových transakcií, ktoré sa osobitne týkali predaja istého pozemku družstvom Konsum v centre Åre, ktorý by sa mal využiť na iný rozvoj v súlade so situačným plánom samosprávy. V zmluve o predaji pozemku družstvu Konsum sa však nenachádza žiadna zmienka či formálne spojenie medzi predajom pozemku samosprávnej jednotky a predajom pozemku družstva Konsum, švédske úrady navyše v priebehu zisťovania skutočností Komisiou nepredložili žiadne konkrétne údaje v súvislosti s predajom pozemku družstva Konsum, ani iné konkrétne údaje, ktorými by sa potvrdilo, že tieto dve transakcie tvorili súčasť väčšej dohody.
- (53) V zmluve o predaji pozemku družstvu Konsum sa nevykylujú žiadne obmedzenia, ktoré by mohli byť relevantné v súvislosti s predmetným rozhodnutím. Na základe toho musí Komisia usudzovať, že neexistovali žiadne „zvláštne záväzky“ spojené s predajom v zmysle oznámenia.
- (54) Neexistovali žiadne podmienky spojené s ponukou spoločnosti Lidl. Obchodná činnosť, na ktorú plánovala táto spoločnosť využívať predmetný pozemok, bola zhruba podobná zámeru družstva Konsum (maloobchodný predaj potravín) a zlučiteľná s obmedzeniami plánu rozvoja mesta, ktoré samospráva jednotka úplne legitímne zaviedla. Na základe toho je možné priamo porovnávať ponuku spoločnosti Lidl so skutočnou nadobúdacou cenou pre družstvo Konsum.
- #### 1.1.3. Uplatňovanie zásady investora v trhovom hospodárstve
- (55) Východiskom pri posudzovaní skutočnosti, či predaj pozemku družstvu Konsum predstavoval štátnu pomoc, musí byť podľa príslušnej judikatúry⁽¹⁰⁾ zásada investora v trhovom hospodárstve. V súlade s touto zásadou sa hodnota pomoci podieľajúcej sa na presune vlastníckych práv nehnuteľnosti vo verejnom vlastníctve rovná rozdielu medzi cenou, ktorú kupujúci skutočne zaplatil, a cenou, ktorú by pri normálnych trhových podmienkach zaplatil v rovnakom čase, ak by chcel nadobudnúť ekvivalentnú nehnuteľnosť od predávajúceho zo súkromného sektora.
- (56) V súlade s uvedenou zásadou možno považovať predmetný prípad za štátnu pomoc v prípade, ak by sa našiel predávajúci zo súkromného sektora, ktorý by mal možnosť predať pozemok spoločnosti Lidl za ponúkanú cenu. Ďalším predpokladom je, že ponuka spoločnosti Lidl by bola hodnoverná a záväzná.
- (57) Komisia sa nazdáva, že ponuka spoločnosti Lidl bola hodnoverná a záväzná, na základe týchto dôvodov:
- Spoločnosť Lidl prišla s ponukou telefonicky, keď 23. augusta 2005 oslovila predsedu samosprávy v Åre, a v rovnaký deň ešte aj e-mailom. Ponuka nebola predložená formálnejším spôsobom z toho dôvodu, že spoločnosť Lidl práve zistila, že na nasledujúci deň má prebehnúť predaj (za cenu 1 švédskej koruny). Preto je možné predpokladať, že na formálnu úpravu ponuky nebol dostatok času.
 - Dňa 24. augusta 2005 jeden kanál švédskeho rozhlasu uverejnil ponuku a rozhovor s poverenou osobou samosprávy Åre na túto tému. Poverenec v rozhovore nespochybnil hodnovernosť ponuky.
 - V ten istý deň, keď sa objavila ponuka spoločnosti Lidl, riadiaci úrad miestnej samosprávy vyjednal s družstvom Konsum novú nadobúdaciu cenu a družstvo okamžite súhlasilo so zaplacením ceny 1 milión švédskych korún za pozemok namiesto pôvodnej jednej švédskej koruny. O deň neskôr mestské zastupiteľstvo schválilo na svojom zasadaní predaj pozemku družstvu Konsum za 1 milión švédskych korún. Zo zápisnice zo zasadania vyplýva, že ponuka spoločnosti Lidl tvorila súčasť podkladových materiálov rozhodnutia o predaji pozemku za 1 milión švédskych korún, a nie za pôvodne plánovanú jednu švédsku korunu. Zo zápisnice ďalej vyplýva, že výkonná rada miestnej samosprávy bola poverená úlohou pokúsiť sa nájsť pozemok v Åre, ktorý by bolo možné ponúknuť spoločnosti Lidl. Z toho vyplýva, že komunálne úrady už v tomto štádiu považovali ponuku spoločnosti Lidl za hodnovernú a záväznú.

⁽¹⁰⁾ Pozri napr. rozhodnutie prvostupňového súdu z 29. marca 2007 vo veci T-366/00, Scott SA verzus Komisia Európskych spoločstiev.

- V úradnom liste z 20. septembra 2005, ktorý riadiaci úrad samosprávnej jednotky poslal výkonnej rade miestnej samosprávy, sa uvádza zmienka o ponuke spoločnosti Lidl a ďalej sa uvádza, že úrad je v kontakte so spoločnosťou Lidl, s ktorou rokujú o výbere iného pozemku v Åre.
- Listom z 28. októbra 2005 výkonnej rade miestnej samosprávy a listom z 30. novembra 2005 nadácii Den Nya Valfärden (Nový blahobyt) potvrdila spoločnosť Lidl, že jej ponuka na 6,6 milióna švédskych korún stále platí a že sa zaujíma o účasť v prípadnom verejnom výberovom konaní v súvislosti s predmetným pozemkom.
- Švédske úrady počas konania vo veci formálneho zisťovania nijako nespochybnili hodnovernosť ponuky spoločnosti Lidl.
- Spoločnosť Lidl je veľmi známym medzinárodným podnikom a priamym konkurentom družstvu Konsum na trhu maloobchodného predaja potravín. Spoločnosť Lidl začala otvárať predajne vo Švédsku v roku 2003 v rámci stratégie využitia rastúceho dopytu po vysokodiskontnom tovare (*hard discount*) v severských krajinách a nárastu trhového podielu odvetvia *hard discount* v obchodovaní s tovarom každodennej spotreby v týchto krajinách. Z tohto dôvodu možno oprávnenne predpokladať, že firma mala skutočný záujem o pozemok, ktorý sa predal družstvu Konsum.
- (58) Komisia sa nazdáva, že hodnoverná a záväzná ponuka spoločnosti Lidl, ktorá bola podľa vyhodnotenia švédskych úradov v aktualizovanom ocenení vyššia ako trhovú hodnotu, bola lepším ukazovateľom trhovej hodnoty pozemku než hodnota uvedená v aktualizovanom ocenení, pretože táto ponuka skutočne odzrkadľovala, koľko boli hráči na trhu ochotní za pozemok zaplatiť v čase predaja.
- (59) Aj keď bol vykonaný odborný odhad v súlade s oznámením (t. j. ocenenie predávaného pozemku vypracované v dostatočnom predstihu pred predajom a na základe všeobecne uznávaných oceňovacích štandardov), takéto ocenenie by malo v prípade absencie skutočnej ponuky predstavovať nanajvýš druhý najlepší nástroj na určenie trhovej hodnoty pozemku. Hneď ako sa objaví hodnoverná a záväzná ponuka priamo porovnateľná a vyššia ako hodnota podľa odborného posudku, mala by mať táto ponuka prednosť. Touto ponukou sa určila reálna trhovú hodnotu. V predmetnom prípade je potrebné považovať rozdiel medzi ponukou a skutočnou nadobúdacou cenou za najlepšie meradlo straty štátnych prostriedkov.
- (60) Z tohto dôvodu dospela Komisia k záveru, že v tomto prípade vznikla strata štátnych prostriedkov vo výške rozdielu medzi ponukou spoločnosti Lidl a skutočnou nadobúdacou cenou (t. j. 4,6 milióna švédskych korún, cca 0,5 milióna EUR).
- 1.2. *Hospodárska výhoda*
- (61) Ak by sa vykonalo verejné výberové konanie, potom by trhovú hodnotu predstavovala najmenej suma, ktorú ponúkla spoločnosť Lidl, družstvo Konsum by následne bolo nútené zaplatiť prinajmenšom túto cenu, ak by chcelo kúpiť predmetný pozemok. Z tohto dôvodu sa Komisia nazdáva, že družstvu Konsum bola v tomto prípade poskytnutá pri predaji pozemku selektívna hospodárska výhoda, ktorá zodpovedá rozdielu medzi ponukou spoločnosti Lidl a skutočnou nadobúdacou cenou.
- 1.3. *Narušenie hospodárskej súťaže a ovplyvnenie obchodu medzi členskými štátmi*⁽¹¹⁾
- (62) Švédsky obchod s tovarom každodennej spotreby, v ktorom pôsobí spoločnosť Lidl ako aj družstevný zväz Kooperativa Förbundet, možno rozdeliť na štyri odvetvia: supermarket/večierky/predajne pri čerpacích stanicích (podiel na trhu obchodu s tovarom každodennej spotreby za rok 2005: 68,4 %), hypermarkety (16,4 %), diskontné predajne (11,5 %) a vysokodiskontné predajne (3,7 %). Podiel spotrebiteľského družstva na trhu celkového obchodu s tovarom každodennej spotreby za rok 2005 predstavoval 16,2 %.
- (63) Na švédskom trhu veľko- a maloobchodu s potravinami dominujú štyri spoločnosti: ICA Ahold, Axfood AB, Coop Norden a Bergendahlsgruppen AB. Spolu predstavujú podiel na maloobchodnom trhu približne 80 %⁽¹²⁾.
- (64) Maloobchod s potravinami vo Švédsku sa dlhé obdobie vyznačoval stabilnou štruktúrou a nízkym stupňom internacionalizácie. Avšak v roku 1999 sa situácia začala postupne meniť, keď veľká holandská spoločnosť zaoberajúca sa maloobchodom s potravinami Ahold získala päťdesiatpercentný podiel spoločnosti ICA, ktorá dominovala na tomto trhu vo Švédsku. Maloobchodníci v severských krajinách odvtedy vykonali niekoľko opatrení konsolidácie a ich zameranie sa neustále presúva z domáceho prostredia na územie celého severu Európy.
- (65) Všeobecný trend sa vyznačuje zvyšovaním predaja v hypermarketoch a väčších supermarketoch, zatiaľ čo predaj v malých a stredne veľkých obchodoch sa znižuje.
- (66) Podiel obchodov s nízkymi cenami na trhu vzrástol. Ich podiel na celkovom predaji sa od roku 1990 do roku 2002 zvýšil z 3 % na 13 %. V reakcii na tento vývoj otvorili maloobchodníci v severských krajinách Európy vlastné predajné jednotky s nízkymi cenami a zvýšili podiel výrobkov, ktoré predávajú pod svojou vlastnou značkou.

⁽¹¹⁾ Informačné pramene tejto časti textu: ročná finančná uzávierka družstevného zväzu Kooperativa Förbundet za rok 2005 a správa informačnej siete Global Agriculture Information Network: „Fínsko, Sektor maloobchodu s potravinami, správa z roku 2003“.

⁽¹²⁾ Údaje sa týkajú roku 2002, ale nepredpokladá sa, že sa odvtedy výrazne zmenili.

- (67) V priebehu konania vo veci formálneho zisťovania sa potvrdilo úvodné posúdenie Komisie, podľa ktorého došlo k narušeniu hospodárskej súťaže prostredníctvom tohto opatrenia pomoci, a podozrenie, že toto opatrenie mohlo ovplyvniť obchod medzi členskými štátmi.
- (68) Hospodárska súťaž bola ovplyvnená deformovaným rozdelením majetku medzi konkurenčnými podnikmi. Maloobchodný trh potravín má predovšetkým lokálny alebo regionálny charakter, ale keďže opatrenie pomoci malo vplyv na stratégiu zahraničného konkurenta na vstúpenie na trh, toto opatrenie pomoci mohlo potenciálne ovplyvniť aj obchod medzi členskými štátmi.
- (69) Okrem toho, touto pomocou sa posilnilo finančné postavenie jedného podniku s medzinárodným pôsobením. Podľa judikatúry⁽¹³⁾ Súdneho dvora ES platí: „Ak štátna pomoc posilní postavenie podniku v porovnaní s ostatnými podnikmi, ktoré si konkurujú pri obchodovaní vo vnútri Spoločenstva, tento podnik sa musí považovať za ovplyvnený touto pomocou (rozsudok Súdneho dvora zo 17. septembra 1980 vo veci 730/79, Philip Morris Holland BV verus Komisia Európskych spoločenstiev, Zb. s. 2671, bod 11). Na tento účel nie je potrebné, aby podnik, ktorý je príjemcom pomoci, vyvážal výrobky. Keď členský štát schváli pomoc nejakému podniku, môže sa totiž domáca produkcia udržať alebo zvýšiť na jej základe, čo má za následok zmenšenie možností podnikov z iných členských štátov vyvážať svoje produkty na trh tohto členského štátu (rozsudok Súdneho dvora z 13. júla 1988 vo veci 102/87, Francúzska republika verus Komisia Európskych spoločenstiev, Zb. s. 4067, bod 19).“

1.4. Záver

- (70) Opatrenie zodpovedá štátnej pomoci v zmysle ustanovení článku 87 ods. 1 Zmluvy o ES.

2. Zlučiteľnosť

- (71) Komisia vo svojom rozhodnutí začať konanie vo veci formálneho zisťovania uvádza, že ak sa potvrdí skutočnosť vzniku štátnej pomoci, nebude pravdepodobné, že sa nájde právny základ na vysvetlenie opatrenia pomoci, ktorý by bol zlučiteľný s ustanoveniami Zmluvy o ES⁽¹⁴⁾: predaj pozemku nebolo možné považovať za investičnú pomoc zlučiteľnú so zmluvou podľa usmernení o národnej regionálnej pomoci⁽¹⁵⁾. Opatrenie pomoci sa javilo skôr ako prevádzková pomoc, ktorá podľa ustanovenia bodu 4.15 príslušných usmernení nie je dovoľovaná v tejto oblasti pomoci v súlade s článkom 87 ods. 3 písm. c) zmluvy⁽¹⁶⁾. Komisia potvrdzuje svoj záver, ku ktorému dospela vo vyššie uvedenom rozhodnutí, a síce, že neexistuje ďalší právny základ, podľa ktorého by bolo možné vyňať toto opatrenie pomoci zo zásady nezlučiteľnosti.

⁽¹³⁾ Pozri rozsudok Súdneho dvora zo 14. septembra 1994 v spojených veciach C-278/92, C-279/92 a C-280/92, Španielske kráľovstvo verus Komisia Európskych spoločenstiev, bod 40. (Rozsudok nie je preložený do slovenčiny.)

⁽¹⁴⁾ Pozri body 29 – 32 rozhodnutia Komisie začať konanie vo veci formálneho zisťovania.

⁽¹⁵⁾ Ú. v. ES C 74, 10.3.1998, s. 9.

⁽¹⁶⁾ Pozri najmä body 30 a 31 rozhodnutia Komisie začať konanie vo veci formálneho zisťovania.

- (72) Narušenie hospodárskej súťaže sa javí skôr ako lokálne a ovplyvnenie obchodu medzi členskými štátmi bolo pravdepodobne pomerne obmedzené, ale švédske úrady nepredložili žiadne dôkazy, ktoré by potvrdili, že sa pri tejto pomoci brali do úvahy určité ciele v spoločnom záujme, ktorými by sa vyvážil negatívny účinok na hospodársku súťaž a obchod. Svoje argumenty namiesto toho zamerali na existenciu štátnej pomoci a nepredložili žiadne argumenty v súvislosti so zlučiteľnosťou tejto pomoci.
- (73) Z tohto dôvodu zostáva predbežný záver Komisie v platnosti.

3. Požadovanie vrátenia pomoci

- (74) Keďže opatrenie pomoci sa vykonalo bez predchádzajúceho upovedomenia Komisie a nie je zlučiteľné s pravidlami pre štátnu pomoc, švédske úrady musia požadovať od príjemcu vrátenie predmetnej pomoci.
- (75) V tejto súvislosti je potrebné pripomenúť, že cieľom požiadavky vrátiť pomoc je znovu nastoliť situáciu, ktorá bola na trhu pred schválením pomoci. Táto situácia sa dosiahne vtedy, keď príjemca výhody vráti nezákonnú a nezlučiteľnú pomoc. Vtedy vlastne príde o výhodu, ktorú mal na trhu oproti svojim konkurentom. Suma požadovaná na vrátenie musí byť taká, aby sa odstránila hospodárska výhoda, ktorú príjemca pomoci dostal.
- (76) Keďže pomoc družstvu Konsum predstavuje rozdiel medzi ponukou spoločnosti Lidl a skutočnou nadobúdacou cenou, t. j. 4,6 milióna švédskych korún (cca 0,5 milióna EUR), zároveň zodpovedá sume, ktorú treba vrátiť.

- (77) Z uvedených dôvodov sú švédske úrady povinné požadovať od družstva Konsum vrátenie sumy vo výške 4,6 milióna švédskych korún navýšenej o úroky z vymáhania vypočítané v súlade s článkom 9 nariadenia Komisie (ES) č. 794/2004 z 21. apríla 2004, ktorým sa vykonáva nariadenie Rady (ES) č. 659/1999 ustanovujúce podrobné pravidlá na uplatňovanie článku 93 Zmluvy o ES⁽¹⁷⁾. Úroky sa musia splatiť odo dňa, keď bola nezákonná pomoc poskytnutá družstvu Konsum, do dňa, keď bola pomoc v plnej výške vrátená.

VII. ZÁVERY

- (78) Komisia konštatuje, že Švédsko vykonalo predaj predmetného pozemku nezákonným spôsobom a v rozpore s ustanovením článku 88 ods. 3 Zmluvy o ES. Komisia dospela k záveru, že predmetné opatrenie pomoci, ktoré predstavuje jednoznačne prevádzkovú pomoc, nepodlieha žiadnej výnimke podľa Zmluvy o ES, a preto je toto opatrenie nezlučiteľné so spoločným trhom. Táto pomoc sa preto musí vrátiť.

⁽¹⁷⁾ Ú. v. EÚ L 140, 30.4.2004, s. 1. Nariadenie naposledy zmenené a doplnené nariadením (ES) č. 1935/2006, Ú. v. EÚ L 407, 30.12.2006, s. 1.

PRIJALA TOTO ROZHODNUTIE:

Článok 1

Štátna pomoc vo výške 4,6 milióna švédskych korún, ktorú Švédsko v rozpore s článkom 88 ods. 3 Zmluvy o ES nezákonne pridelo družstvu Konsum Jämtland, je nezlučiteľná so spoločným trhom.

Článok 2

1. Švédsko bude požadovať od príjemcu vrátenie pomoci uvedenej v článku 1.

2. Suma, ktorá sa má vrátiť, zahŕňa úrok splatný od dátumu, keď neoprávnená pomoc bola k dispozícii príjemcovi, do dátumu skutočného vrátenia pomoci.

3. Úrok sa vypočítava ako zložený úrok v súlade s kapitolou V nariadenia Komisie (ES) č. 794/2004.

Článok 3

1. Požadovanie vrátenia pomoci uvedenej v článku 1 je bezodkladné a účinné.

2. Švédsko zabezpečí, aby sa toto rozhodnutie vykonalo do štyroch mesiacov po dátume jeho oznámenia.

Článok 4

1. Do dvoch mesiacov od dátumu oznámenia tohto rozhodnutia poskytne Švédsko Komisii tieto informácie:

a) celkovú sumu (istinu a úrok), ktorej vrátenie sa od príjemcu požaduje;

b) podrobný opis opatrení, ktoré sa už prijali a ktoré sa plánujú prijať na dodržanie tohto rozhodnutia;

c) dokumenty, ktoré preukazujú, že príjemca dostal príkaz na vrátenie pomoci.

2. Švédsko bude pravidelne informovať Komisiu o pokroku dosiahnutom v súvislosti s vnútroštátnymi opatreniami, ktoré sa prijali na vykonanie tohto rozhodnutia, kým nebude pomoc udelená na základe schémy, ktorá sa uvádza v článku 1, úplne vrátená. Švédsko na požiadanie bezodkladne poskytne Komisii všetky informácie o opatreniach, ktoré sa už prijali a ktoré sa plánujú prijať na dodržanie tohto rozhodnutia. Poskytne aj podrobné informácie o sumách pomoci a úrokoch, ktoré sa už od príjemcu vymohli.

Článok 5

Toto rozhodnutie je určené Švédskemu kráľovstvu.

V Bruseli, 30. januára 2008

Za Komisiu
Neelie KROES
členka Komisie