

## IV

(Akty prijaté pred 1. decembrom 2009 podľa Zmluvy o ES, Zmluvy o EÚ a Zmluvy o Euratome)

## ROZHODNUTIE DOZORNÉHO ÚRADU EZVO

č. 167/09/COL

z 27. marca 2009

## o prenájme a predaji leteckej základne Lista (Nórsko)

DOZORNÝ ÚRAD EZVO <sup>(1)</sup>,

SO ZRETELOM na Dohodu o Európskom hospodárskom priestore <sup>(2)</sup>, a najmä na jej články 61 až 63 a jej protokol 26,

SO ZRETELOM na Dohodu medzi štátmi EZVO o zriadení dozorného úradu a súdneho dvora <sup>(3)</sup>, a najmä na jej článok 24,

SO ZRETELOM na časť I článku 1 ods. 3 a časť II článku 4 ods. 2 protokolu 3 k Dohode o dozore a súde <sup>(4)</sup>,

SO ZRETELOM na usmernenia dozorného úradu o uplatňovaní a výklade článkov 61 a 62 Dohody o EHP <sup>(5)</sup>, a najmä na jej časť V o prvkoch štátnej pomoci pri predaji pozemkov a budov verejnoprávnymi orgánmi,

PO VYZVANÍ zainteresovaných strán, aby predložili pripomienky podľa časti II článku 6 ods. 1 protokolu 3 <sup>(6)</sup>,

SO ZRETELOM na tieto pripomienky,

keďže:

Dozorný úrad vyzval zainteresované strany, aby predložili svoje pripomienky. Dozornému úradu boli doručené pripomienky od spoločnosti Lista Lufthavn AS. Dozorný úrad poslal listom zo 4. decembra 2007 (dokument č. 455712) tieto pripomienky nórskym orgánom na vyjadrenie. Nórske orgány predložili svoje pripomienky v liste z 12. decembra 2007 (dokument č. 457245).

Dozorný úrad vymenoval znalca pána Geira Saastada, aby vykonal nezávislé odborné posúdenie leteckej základne Lista. Vymenovanie znalca nadobudlo účinnosť 14. apríla 2008. Jeho poslaním bolo určiť: i) trhovú hodnotu leteckej základne a ii) hodnotu, ktorá sa mala priradiť k záväzkom vzťahujúcim sa na pozemky a budovy.

Záverečná správa nezávislého znalca bola dozornému úradu poslaná v máji 2008.

Dozorný úrad požiadal nórske orgány listom z 18. júla 2008 (dokument č. 486089) o poskytnutie ďalších informácií.

Nórske orgány poskytli požadované informácie listom z 28. augusta 2008 (dokument č. 489312).

## I. SKUTOČNOSTI

## 1. POSTUP

Rozhodnutie č. 183/07/COL o začatí konania vo veci formálneho zisťovania bolo uverejnené v Úradnom vestníku Európskej únie a v dodatku EHP k Úradnému vestníku Európskej únie.

## 2. OPIS PREŠETROVANÝCH OPATRENÍ

Dozorný úrad prešetroval dve rozdielne opatrenia: prenájom a predaj leteckej základne Lista.

## 2.1. OPIS LETECKEJ ZÁKLADNE LISTA

V návrhu č. 50 (1994 – 1995) pre nórsky parlament <sup>(7)</sup> ministerstvo obrany predložilo svoj návrh týkajúci sa uzatvorenia leteckej základne. Ministerstvo obrany predložilo tzv. alternatívu rozvoja. Podľa tohto plánu nórske ozbrojené sily posúdia komplex budov, aby rozhodli, ktoré budovy sa nemôžu alebo by sa nemali používať na priemyselné alebo obchodné účely.

<sup>(7)</sup> Návrh „St.prp. nr 50 (1994 – 1995)“ z 12. júna 1995 bol pokračovaním uznesenia, v ktorom parlament rozhodol o reorganizácii nórskeho ozbrojeného zbrojeného síl. V rámci reorganizácie sa letecká základňa Lista mala uzatvoriť od 1. januára 1996.

<sup>(1)</sup> Ďalej len „dozorný úrad“.

<sup>(2)</sup> Ďalej len „Dohoda o EHP“.

<sup>(3)</sup> Ďalej len „Dohoda o dozore a súde“.

<sup>(4)</sup> Ďalej len „protokol 3“.

<sup>(5)</sup> Usmernenia o uplatňovaní a výklade článkov 61 a 62 Dohody o EHP a článku 1 protokolu 3 k Dohode o dozore a súde, ktoré prijal a vydal dozorný úrad 19. januára 1994 uverejnené v Úradnom vestníku Európskej únie (Ú. v. ES L 231, 3.9.1994, s. 1, a v dodatku EHP č. 32, 3.9.1994, s. 1). Usmernenia boli naposledy zmenené a doplnené 16. decembra 2008. Ďalej len „usmernenia o štátnej pomoci“. Aktualizované znenie usmernení o štátnej pomoci sa nachádza na internetovej stránke dozorného úradu: [http://www.eftasurv.int/fieldsOfWork/fieldStateAid/state\\_aid\\_guidelines/](http://www.eftasurv.int/fieldsOfWork/fieldStateAid/state_aid_guidelines/)

<sup>(6)</sup> Ú. v. EÚ C 250, 25.10.2007, s. 28, a v dodatku EHP č. 50, 25.10.2007, s. 13.

Budovy, ktoré by sa mohli použiť na obchodné/priemyselné účely, by sa mali zachovať na obdobie maximálne desiatich rokov s cieľom preskúmať možnosti obchodného rozvoja a zabezpečiť najlepšie možné obchodné využitie leteckej základne.

V nadväznosti na uznesenie parlamentu sa na získanie prehľadu o všeobecnej situácii leteckej základne Lista vypracovalo niekoľko správ (nórske orgány predložili len správu o požiarnej bezpečnosti z 24. januára 2002, v ktorej spoločnosť TekØk informovala o normách platných v tom čase, odporučila modernizáciu a vypočítala náklady na odporúčané práce).

Letecká základňa Lista sa rozprestiera na 5 000 000 m<sup>2</sup>. Konglomerát budov pozostáva zo skladísk, kasární, jedální a hangárov, ktoré spolu tvoria približne 28 000 m<sup>2</sup>. K pozemku patrí aj vzletová a pristávacia dráha a oblasť mokradí.

Podľa obecného územného plánu leteckej základne Lista schváleného obecnou radou mesta Farsund by sa nehnuteľnosť mohla využívať na obchodné činnosti vrátane leteckých služieb, verejného rozvoja, remesiel a priemyslu. Oblasť okolo Slevdalsvannet, ktorá zahŕňa oblasť mokradí a muničný sklad nórskeho ozbrojených síl, bola vyhradená na využívanie nórskejšími ozbrojenými silami, letecké služby a na ochranu prírody. Približne 1 900 000 m<sup>2</sup> by sa mohlo využívať na priemyselné účely. Časť pozemku a niektoré budovy sú chránené nórskejšími ozbrojenými silami v súlade s vnútroštátnym plánom ochrany vrátane:

- troch hangárov a simulátora protivzdušnej obrany,
- jedálne a
- časti pozemku vrátane vzletových a pristávacích dráh, rolovacích dráh a časti cestnej siete.

## 2.2. PRENÁJOM LETECKEJ ZÁKLADNE LISTA

V súvislosti s reorganizáciou nehnuteľností vo vlastníctve nórskejších ozbrojených síl sa v období rokov 1994 – 1995 rozhodlo o ukončení činnosti vojenskej leteckej základne na leteckej základni Lista od 1. júla 1996.

Dňa 27. júna 1996 uzavrela majetková správa nórskeho ministerstva obrany (Norwegian Defence Estates Agency, ďalej len „NDEA“) so spoločnosťou Lista Airport Development AS (ďalej len „LAD“) zmluvu o prenájme na desať rokov, ktorá nadobudla účinnosť 1. júla 1996 a trvala do 30. júna 2006, s možnosťou pre LAD prenajať si leteckú základňu na ďalších 10 rokov. Spoločnosť bola vo vlastníctve obce Farsund (20 %) a miestnych investorov (80 %). Zmluva sa týkala deviatich budov v rozlohe približne 12 500 m<sup>2</sup> a vzletovej a pristávacej dráhy, ktorá zaberá 421 610 m<sup>2</sup>.

Hlavným cieľom zmluvy bolo maximálne do desiatich rokov vybudovať na leteckej základni obchodné letecké služby v rámci realizácie „alternatívy rozvoja“.

Dňa 1. júla 1996 bola zmluva o prenájme prevedená na spoločnosť Lista Lufthavn AS (ďalej len „LILAS“), ktorá bola zriadená 3. mája 1996.

V zmluve o prenájme sa uvádzalo, že LILAS si prenajme konkrétnu časť budov a vzletovú a pristávaciu dráhu za cenu 10 000 NOK za rok, ktorá sa každých päť rokov upraví. NDEA bude mať nárok aj na 15 % z príjmu, ktorý LILAS získa z ďalšieho prenájmu budov. V období od 1. júla 1996 do septembra 2002 LILAS uzavrela niekoľko zmlúv na ďalší prenájom. Príjem z ďalšieho prenájmu vyplateného NDEA bol 245 405 NOK.

V zmluve o prenájme sa uvádzalo, že vlastník leteckej základne je zodpovedný za vonkajšiu údržbu budov a údržbu vzletovej a pristávacej dráhy. Tento záväzok bol obmedzený na 1 500 000 NOK ročne. Ako odplatu za tento záväzok mal vlastník nárok na časť zisku. V článku 3 zmluvy o prenájme sa uvádza, že ak zisk vytvorený na základe obchodného využitia leteckej základne presiahne 4 500 000 NOK, vlastník leteckej základne bude mať nárok na 20 % zisku prevyšujúceho túto sumu.

Obchodné služby sa prevádzkovali určitý čas. Spoločnosti Braathen Safe a Air Stord prevádzkovali obchodné služby do 1. novembra 1999. V priebehu roka 2000 LILAS pokračovala v skúmaní možnosti obnovenia pravidelných letov a rozvoja letiska ako nákladného terminálu s medzinárodným leteckým nákladom prepravovaným do Európy. Spoločnosti LILAS sa podarilo obnoviť v priebehu roka 2001 pravidelný let medzi Oslom a Lista prevádzkovaný spoločnosťou Cost Air. V roku 2002 sa na letisku Lista neprevádzkovali žiadne pravidelné lety. Keďže LILAS nedosiahla svoj pôvodný cieľ zriadiť obchodné letecké služby na leteckej základni, príjem v rokoch 1996 – 2002 nikdy nepresiahol 4 500 000 NOK ročne.

LILAS mala koncom počiatočného desaťročného obdobia možnosť predĺžiť si prenájom na ďalších 10 rokov. V prípade neuplatnenia tohto práva mohla LILAS odkúpiť určitú oblasť leteckej základne za cenu 10 000 000 NOK. Okrem toho bolo v zmluve uvedené, že LILAS má možnosť v prípade, že sa NDEA rozhodne počas obdobia prenájmu predať leteckú základňu LISTA ako celok, kúpiť celú leteckú základňu za cenu 25 000 000 NOK. Listom z 13. decembra 2002 sa LILAS zriekla svojho predkupného práva na kúpu leteckej základne Lista ako celku a letecká základňa bola predaná spoločnosti Lista Flypark AS.

V júni 2006 uplatnila LILAS v súlade s podmienkami zmluvy o prenájme svoje predkupné právo na kúpu častí leteckej základne Lista za 10 000 000 NOK od spoločnosti Lista Flypark AS.

### 2.3. PREDAJ LETECKEJ ZÁKLADNE LISTA

Dňa 12. septembra 2002 NDEA predala leteckú základňu Lista spoločnosti Lista Flypark AS. Na základe tohto predaja nórsky štát zaplatil spoločnosti Lista Flypark AS čistú sumu 10 875 000 NOK. Aby bolo možné analyzovať podmienky predaja, je potrebné odlišiť dva po sebe nasledujúce kroky: na jednej strane stanovenie trhovej hodnoty nehnuteľnosti a na strane druhej stanovenie hodnoty záväzkov vzťahujúcich sa na pozemky a budovy.

#### 2.3.1. Kroky, ktoré sa podnikli, aby sa našiel kupujúci leteckej základne

V roku 1997 LILAS kontaktovala NDEA s cieľom rokovať o kúpe leteckej základne. Dňa 21. októbra 1998 sa obec Farsund a LILAS dohodli na stratégii kúpy nehnuteľnosti. Rokovania medzi NDEA, obcou Farsund a LILAS sa však 22. februára 1999 prerušili, pretože sa strany nevedeli dohodnúť na cene.

V priebehu roka 2000 NDEA uverejnila niekoľko inzerátov na predaj nehnuteľnosti v miestnych (Farsund Avis) a regionálnych novinách (Fedrelandsvennen a Stavanger Aftenblad). V tom čase sa predpokladal predaj častí nehnuteľnosti. Inzeráty nevedli k predaju.

NDEA usporiadala 16. a 17. augusta 2001 konferenciu o leteckej základni Lista, na ktorú pozvala 7 000 – 8 000 potenciálnych investorov. Cieľom konferencie bolo predstaviť zainteresovaným stranám leteckú základňu Lista a prípadnú transformáciu leteckej základne z vojenského na civilné obchodné využívanie. Po konferencii bol vymenovaný poradca pán Hjort, aby pomohol pri predaji. Poradca dospel k záveru, že „leteckú základňu je ťažké predať realitným developerom, pretože neexistujú reálni kupci a že potenciál využitia nehnuteľnosti je kvôli zmluve so spoločnosťou LILAS veľmi obmedzený“.

V auguste 2001 sa NDEA rozhodla predať nehnuteľnosť ako celok, aby sa zabránilo tomu, že niektoré časti leteckej základne sa stanú pre potenciálnych kupcov úplne nezaujímavé.

V rámci rokovaní s realitnými developermi Intervest Eiendom AS a Interconsult Prosjektutvikling AS začiatkom roka 2002 NDEA zadala vypracovať dve ocenenia znaleckým spoločnostiam v oblasti nehnuteľností Verditakst a OPAK. Tieto rokovania neboli úspešné, ale 12. septembra 2002 sa NDEA a Lista Flypark AS dohodli na predaji.

#### 2.3.2 Kúpna cena

Kúpna cena bola založená na troch prvkoch: i) aktuálnej cene, ktorá sa mala vyplatiť za nehnuteľnosť; ii) dodatočnej platbe zodpovedajúcej 50 % čistej ceny z ďalšieho predaja a iii) sume zodpovedajúcej 30 % čistého príjmu zo zmluvy o prenájme.

#### i) Cena nehnuteľnosti

V správe spoločnosti OPAK z 29. mája 2002 sa uvádzajú tieto tri rôzne scenáre: predaj nehnuteľnosti novému kupujúcemu (32 000 000 NOK), predaj nehnuteľnosti nájomcovi na základe jeho predkupného práva na časť prenajatých budov a pozemkov na konci desaťročného obdobia prenájmu (34 000 000 NOK) a predaj nehnuteľnosti nájomcovi na základe jeho predkupného práva na nehnuteľnosť ako celku v priebehu obdobia prenájmu (25 000 000 NOK).

Spoločnosť Verditakst vo svojej správe zo 7. júna 2002 dospela k záveru, že trhová hodnota nehnuteľnosti je 11 000 000 NOK.

Skutočne dohodnutá predajná cena vychádzala z ocenenia spoločnosti Verditakst, t. j. 11 000 000 NOK.

Na základe uvedenej správy o požiarnej bezpečnosti sa odpočítala suma 7 500 000 NOK z hodnoty nehnuteľnosti, aby sa zohľadnili práce, ktoré bolo potrebné vykonať na dodržanie platných noriem požiarnej bezpečnosti. Predajná cena nehnuteľnosti sa preto znížila na 3 500 000 NOK.

#### ii) 50 % podiel z čistej ceny ďalšieho predaja

Podľa článku 3 zmluvy o predaji mala NDEA nárok na 50 % každého príjmu pochádzajúceho z predaja jednotlivých častí pozemku. Na základe predaja dvoch častí pozemku bolo na NDEA prevedených 795 263 NOK. Okrem toho sa ešte neuhradilo 5 000 000 NOK z dôvodov nehody, ktorá existuje v interpretácii ustanovení vzťahujúcich sa na kúpu časti pozemku spoločnosťou LILAS, na ktorý mala opciu podľa zmluvy o prenájme.

#### iii) 30 % čistého príjmu zo zmluvy o prenájme

NDEA mala podľa zmluvy o prenájme nárok aj na 30 % každého vytvoreného zisku po zdanení. Spoločnosť Lista Flypark AS však v období rokov 2003 až 2006 nevytvorila žiadny zisk.

#### 2.3.3. Hodnota priradená záväzkom vzťahujúcim sa na pozemky a budovy

Dohodlo sa, že kupujúci bude odškodnený za záväzky vzťahujúce sa na nehnuteľnosť, ktoré neboli zohľadnené pri oceňovaní. Odškodnenie sa vzťahovalo na:

- i) odškodnenie týkajúce sa technických zariadení (ako napríklad elektrické rozvody): 3 500 000 NOK.

NDEA sa zaviazala prispieť k transformácii leteckej základne vojenského zamerania na leteckú základňu s obchodným zameraním v súlade s rozhodnutím parlamentu: „... v súlade s uznesením parlamentu sú ozbrojené sily povinné pripraviť areál na civilné použitie. Táto povinnosť sa týka hlavne každého záväzku voči susedným majiteľom pozemkov, pokiaľ ide o kanalizáciu, ako aj umožnenie novej infraštruktúry v spojitosti s rozvojom areálu.“;

- ii) odškodnenie týkajúce sa vybudovania novej infraštruktúry: 5 500 000 NOK.

NDEA mala opäť povinnosť znášať náklady na transformáciu leteckej základne z vojenského na civilné využitie;

- iii) odškodnenie týkajúce sa zmluvy o prenájme so spoločnosťou LILAS: 5 375 000 NOK.

V zmluve o prenájme sa uvádza, že vlastník leteckej základne je zodpovedný za prevádzkové náklady a vonkajšiu údržbu budov a údržbu vzletovej a pristávacej dráhy. Tieto záväzky však boli obmedzené na 1 500 000 NOK ročne. Keďže NDEA bola v čase predaja v roku 2002 povinná zaplatiť spoločnosti LILAS ročnú sumu vo výške 1 500 000 NOK za približne ďalšie štyri roky, táto suma bola vo výške 5 375 000 NOK pripísaná spoločnosti Lista Flypark AS s cieľom splniť tieto záväzky voči LILAS.

Celkové odškodnenie vo výške 14 375 000 NOK bolo znížené o kúpnu cenu 3 500 000 NOK. Nórske orgány teda zaplatili kupujúcemu 10 875 000 NOK.

### 3. PRIPOMIENKY NÓRSKÝCH ORGÁNOV

#### 3.1. PRIPOMIENKY TÝKAJÚCE SA ZMLUVY O PRENÁJME SO SPOLOČNOSŤOU LILAS

##### 3.1.1. *Podľa zmluvy o prenájme nebola spoločnosti LILAS poskytnutá žiadna pomoc ani výhoda*

Nórske orgány uviedli, že aj keď nájomné uvedené v zmluve o prenájme bolo skutočne 10 000 NOK za rok, táto suma presne neodrážala skutočné sumy zaplatené NDEA. NDEA mala v skutočnosti nárok na 15 % príjmu, ktorý LILAS získala z ďalšieho prenájmu budov. Okrem toho v prípade, keby hrubý príjem v súvislosti s obchodným letectvom presiahol sumu 4 500 000 NOK ročne, NDEA mala tiež nárok na 20 % príjmu prevyšujúceho túto sumu.

Príjem z ďalšieho prenájmu zaplateného NDEA predstavoval 245 405 NOK. Podľa nórskeho orgánov sa príjem z ďalšieho prenájmu vo výške 245 405 NOK musí pripočítať k ročnému nájomnému vo výške 10 000 NOK. Celkové nájomné počas prenájmu až do predaja v roku 2002 bolo 310 405 NOK.

Nórske orgány ďalej tvrdia, že LILAS mala vybudovať, prevádzkovať a udržiavať nehnuteľnosť na účely obchodných leteckých služieb na leteckej základni, čo znamenalo záväzok služby vo verejnom záujme. V tejto súvislosti by sa pri posudzovaní zmluvy o prenájme mala výška nájomného považovať za čosi

nepodstatné. Ak by bol projekt úspešný, podľa zmluvy o prenájme mohli byť zisky spoločnosti LILAS významné. Na druhej strane, ak by sa mali splniť triezvejšie predpovede, potom by prenájom leteckej základne z dôvodu finančného rizika zmluvy o prenájme vychádzajúceho zo značných nevyhnutných nákladov nebol pre LILAS výhodný.

#### 3.1.2. *Žiadny vplyv na obchod medzi štátmi EHP*

Nórske orgány tvrdili, že na základe tejto pomoci sa neobjavili žiadne náznaky ovplyvnenia obchodu v rámci EHP a narušenia hospodárskej súťaže. Odvolali sa na usmernenia o štátnej pomoci týkajúce sa financovania letísk a pomoci na začatie činnosti pre letecké spoločnosti s odletom z regionálnych letísk<sup>(8)</sup>, podľa ktorých by letecká základňa Lista mala byť klasifikovaná ako letisko kategórie D, t. j. malé letisko s počtom cestujúcich do 1 milióna ročne. Celkový počet cestujúcich letiska Lista je 32 000 osôb. V usmerneniach o letiskách sa uvádza, že „je málo pravdepodobné, že financovanie poskytnuté malým regionálnym letiskám (kategória D) naruší hospodársku súťaž alebo ovplyvní obchod v rozsahu, ktorý by bol v rozpore so spoločným záujmom“<sup>(9)</sup>.

#### 3.1.3. *Neoprávnená pomoc poskytnutá nebola*

Nórske orgány tvrdia, že pri skúmaní podmienok zmluvy o prenájme je potrebné sa odvolať na nové usmernenia o letiskách<sup>(10)</sup>. Aj keď usmernenia neboli prijaté v čase uzavretia zmluvy o prenájme, nórske orgány tvrdia, že nové usmernenia o letiskách „skôr dopĺňajú než nahrádzajú“ predchádzajúce usmernenia, a preto by sa malo na ne prihliadať.

Nórske orgány tvrdia, že LILAS bola poverená záväzkom služby vo verejnom záujme týkajúcej sa „prevádzky infraštruktúry pozostávajúcej z údržby a riadenia letiskovej infraštruktúry“. Ďalej sa odvolávajú na nové usmernenia o letiskách, v ktorých sa uvádza: „... v súlade s podmienkami stanovenými v rozsudku vo veci Altmark takéto financovanie nepredstavuje štátnu pomoc, ak ide o náhradu za služby vo verejnom záujme týkajúce sa správy letiska. (...) takáto pomoc sa za určitých podmienok môže vyhlásiť za zlučiteľnú s uplatňovaním Dohody o EHP iba na základe článku 61 ods. 3 písm. a) alebo c) v znevýhodnených regiónoch alebo na základe článku 59 ods. 2, ak spĺňa určité podmienky, ktoré zabezpečujú, že pomoc je potrebná na prevádzkovanie služby všeobecného hospodárskeho záujmu a neovplyvní obchod v takom rozsahu, ktorý je v rozpore so záujmami zmluvných strán.“

Obec Farsund, kde sa nachádza letecká základňa, je oprávnená na regionálnu pomoc.

<sup>(8)</sup> Pozri [http://www.eftasurv.int/fieldsOfWork/fieldStateAid/state\\_aid\\_guidelines/](http://www.eftasurv.int/fieldsOfWork/fieldStateAid/state_aid_guidelines/).

<sup>(9)</sup> Pozri odsek 29 usmernení o štátnej pomoci týkajúcich sa financovania letísk a pomoci na začatie činnosti pre letecké spoločnosti s odletom z regionálnych letísk.

<sup>(10)</sup> „Nové usmernenia o letiskách“ sa vzťahujú na usmernenia prijaté 20. decembra 2005, t. j. po tom, ako sa uzavrela zmluva o prenájme so spoločnosťou LILAS.

Nórske orgány preto usudzujú, že každá pomoc poskytnutá spoločnosti LILAS zodpovedala náhrade, ktorá nepresiahla sumu nevyhnutnú na pokrytie nákladov vzniknutých vykonávaním záväzku služby vo verejnom záujme, ktorými bola poverená.

### 3.2. PRIPOMIENKY TÝKAJÚCE SA KÚPNEJ ZMLUVY

#### 3.2.1. *V súvislosti s predajom spoločnosti Lista Flypark AS nebola poskytnutá žiadna pomoc ani výhoda*

Nórske orgány tvrdia, že aj keď sa podmienky stanovené v oddiele 2.2 usmernení o štátnej pomoci týkajúcej sa prvkov štátnej pomoci pri predaji pozemkov a budov orgánmi verejnej moci prísne nedodržiavali, „väčšina potenciálnych kupujúcich bola primerane informovaná o snahách NDEA predaf leteckú základňu“. Ako je jasne uvedené v oddiele 2.3.1, podnikli sa viaceré kroky, aby sa našiel kupujúci.

Nórske orgány okrem toho zdôraznili, že predajná cena presne odrážala hodnotu nehnuteľnosti a právne povinnosti, ktoré s ňou súviseli. Poukazujú na skutočnosť, že kúpna cena nielenže zodpovedala cene nehnuteľnosti, ale aj ďalším zložkám, ako napríklad 50 % podielu zo zisku z ďalšieho predaja a 30 % podielu z prípadného čistého príjmu spoločnosti Lista Flypark AS (pozri oddiel 2.3.2).

#### 3.2.2. *Žiadny vplyv na obchod medzi štátmi EHP*

Nórske orgány zopakovali body už uvedené v oddiele 3.1.2.

#### 3.2.3. *Neoprávnená pomoc poskytnutá nebola*

Nórske orgány sa odvolali na vysvetlenie, ktoré poskytl v súvislosti so zmluvou o prenájme so spoločnosťou LILAS.

## 4. PRIPOMIENKY TRETÍCH STRÁN

Listom z 15. novembra 2007 (dokument č. 452517) právnická firma zastupujúca spoločnosť Lista Lufthavn AS predložila pripomienky k rozhodnutiu dozorného úradu na začatie konania vo veci formálneho zisťovania <sup>(11)</sup>.

Pripomienky sa obmedzovali na zmluvu o prenájme a nezamerali sa na otázku predaja pozemku.

#### 4.1. *POĎĽA ZMLUVY O PRENÁJME NEBOLA SPOLOČNOSTI LILAS POSKYTNUTÁ ŽIADNA POMOC ANI VÝHODA*

Ročné nájomné v skutočnosti nebolo 10 000 NOK, pretože NDEA dostala z ďalšieho prenájmu 245 405 NOK. Okrem

<sup>(11)</sup> Rozhodnutie č. 183/07/COL uvedené v poznámke pod čiarou č. 6.

toho bola LILAS na základe zmluvy o prenájme poverená záväzkom služby vo verejnom záujme na prevádzkovanie a riadenie leteckej základne Lista. Tento všeobecný záväzok služby značne obmedzoval LILAS v tom, aby mohla využívať letisko na iné účely. V roku 2001 predstavovali celkové náklady týchto operácií približne 5 500 000 NOK ročne. Vzhľadom na značné náklady sa 9. mája 2006 zahrnul do zmluvy o prenájme ročný strop vo výške 1 500 000 NOK. V dôsledku zmluvy o prenájme utrpela LILAS a jej akcionári značné straty <sup>(12)</sup>.

#### 4.2. ŽIADNY VPLYV NA OBCHOD MEDZI ŠTÁTMI EHP

V zmluve so spoločnosťou LILAS sa prenájom leteckej základne Lista prísne viaže na záväzok služby týkajúcej sa správy a prevádzky samotnej leteckej základne, a nie prevádzky pravidelných domácich letov a medzinárodnej nákladnej dopravy. V tejto súvislosti by akákoľvek pomoc poskytnutá v rámci zmluvy o prenájme neovplyvnila obchod v zmysle článku 61 ods. 1 Dohody o EHP.

#### 4.3. KAŽDÁ POMOC POSKYTNUTÁ SPOLOČNOSTI LILAS BY PREDSTAVOVALA OPRÁVNENÚ POMOC

Ak by dozorný úrad dospel k záveru, že spoločnosti LILAS bola poskytnutá pomoc, v každom prípade by to bolo v zhode s Dohodou o EHP na základe usmernení o financovaní letísk a pomoci na začatie činnosti pre letecké spoločnosti s odletom z regionálnych letísk.

#### 4.4. NEEEXISTUJE ŽIADNY ZÁKLAD PRE ROZHODNUTIE O VRÁTENÍ POMOCI

Zmluva o prenájme bola uzavretá 27. júna 1996. Jediná žiadosť o informácie, ktorá bola poslaná počas desaťročného obdobia po tomto dátume, sa týkala prípadného poskytnutia pomoci prostredníctvom kúpnej zmluvy, a nie zmluvy o prenájme. Desaťročné obdobie nebolo prerušené žiadnym opatrením zo strany dozorného úradu. V článku 15 protokolu 3 sa uvádza: „právomoci Dozorného úradu EZVO vymáhať pomoc podliehajú premlčacej lehote v dĺžke desiatich rokov“.

## II. POSÚDENIE

### 1. *PRENÁJOM ČASTI LETECKEJ ZÁKLADNE LISTA*

Zmluva o prenájme so spoločnosťou LAD bola podpísaná 27. júna 1996 a nadobudla účinnosť 1. júla 1996.

V článku 15 protokolu 3 sa uvádza:

„1. Právomoci Dozorného úradu EZVO vymáhať pomoc podliehajú premlčacej lehote v dĺžke desiatich rokov.

<sup>(12)</sup> Účtovné závierky spoločnosti LILAS za obdobie rokov 1997 – 2006 vykazujú akumulovanú stratu vo výške približne 10 500 000 NOK.

2. Premlčacia lehota sa začína dňom, keď sa neoprávnená pomoc udelila príjemcovi buď ako individuálna pomoc, alebo ako pomoc v rámci schémy pomoci. Akýmkol'vek opatrením prijatým Dozorným úradom EZVO alebo členským štátom EZVO konajúcim na žiadosť Dozorného úradu EZVO v súvislosti s neoprávnenou pomocou sa preruší premlčacia lehota, pričom po každom prerušení sa lehota začína počítať zase od začiatku. Po každom prerušení sa obnoví plynutie premlčacej lehoty. Premlčacia lehota sa pozastaví dovtedy, pokiaľ je rozhodnutie Dozorného úradu EZVO predmetom konania na Súde EZVO.

3. Akákoľvek pomoc, v súvislosti s ktorou premlčacia lehota uplynula, sa bude považovať za existujúcu pomoc.“

Prvá žiadosť o informácie zameraná na otázku prípadného opatrenia pomoci v podobe zmluvy o prenájme bola poslaná 28. marca 2007. Dozorný úrad usudzuje, že k tomu dátumu uplynula desaťročná premlčacia lehota, keďže zmluva zaväzujúca strany nadobudla účinnosť 27. júna 1996. Z tohto dôvodu by nebolo možné uplatniť vrátenie pomoci. Okrem toho aj samotná zmluva o prenájme k tomu dátumu bola už ukončená, pretože LILAS nevyužila možnosť predĺžiť zmluvu na ďalších desať rokov. Zmluva o prenájme prestala teda existovať 30. júna 2006 a z tejto zmluvy nevyplývajú žiadne ďalšie dôsledky.

Za týchto podmienok by rozhodnutie dozorného úradu o klasifikácii predmetného opatrenia ako štátnej pomoci a o jeho zlučiteľnosti s Dohodou o EHP nemalo žiadny praktický význam<sup>(13)</sup>.

## 2. PREDAJ LETECKEJ ZÁKLADNE LISTA

### 2.1. EXISTENCIA ŠTÁTNEJ POMOCI

Článok 61 ods. 1 Dohody o EHP znie takto:

„Ak nie je touto dohodou ustanovené inak, pomoc poskytovaná členskými štátmi ES, štátmi EZVO alebo akoukoľvek formou zo štátnych prostriedkov, ktorá naruša hospodársku súťaž alebo hrozí narušením hospodárskej súťaže tým, že zvýhodňuje určité podniky alebo výrobu určitých druhov tovaru, je nezlučiteľná s fungovaním tejto dohody, pokiaľ ovplyvňuje obchod medzi zmluvnými stranami.“

V usmerneniach o štátnej pomoci týkajúcich sa prvkov štátnej pomoci pri predaji pozemkov a budov orgánmi verejnej moci sa uvádzajú ďalšie informácie o tom, ako dozorný úrad interpretuje a uplatňuje ustanovenia Dohody o EHP upravujúce štátnu pomoc pri posudzovaní predaja verejných pozemkov a budov.

<sup>(13)</sup> Pozri analogicky rozhodnutie Komisie z 25. septembra 2007 o opatreniach štátnej pomoci uskutočnených Španielskom v prospech IZAR, vec C-47/2003 (zatiaľ neuverejnené), a rozhodnutie Komisie 2006/238/ES z 9. novembra 2005 o opatrení zavedenom vo Francúzsku v prospech *Mines de potasse d'Alsace*, vec C-53/2000 (Ú. v. EÚ L 86, 24.3.2006, s. 20).

V oddiele 2.1 sa opisuje predaj prostredníctvom nepodmieneného ponukového konania, zatiaľ čo v oddiele 2.2 sa opisuje predaj bez nepodmieneného konania (na základe nezávislého odborného oceňovania). Tieto dva postupy umožňujú štátom EZVO uskutočniť predaj pozemkov a budov spôsobom, ktorý vylučuje existenciu štátnej pomoci.

### 2.2. EXISTENCIA ŠTÁTNYCH ZDROJOV

Opatrenie pomoci musí poskytovať štát alebo sa poskytuje zo štátnych zdrojov. Keďže NDEA je štátny orgán, jej zdroje sú štátnymi zdrojmi.

Predaj pozemkov a budov vo verejnom vlastníctve pod trhovú hodnotu znamená, že sa použijú štátne zdroje. V usmerneniach o štátnej pomoci týkajúcich sa prvkov štátnej pomoci pri predaji pozemkov a budov orgánmi verejnej moci sa však uvádzajú dva prípady, v ktorých sa pri splnení platných podmienok predpokladá, že cena zaplatená za nehnuteľnosť zodpovedá objektívnej trhovej hodnote, a tým vylučuje existenciu štátnych zdrojov.

Ako už bolo uvedené, je potrebné rozlišovať medzi dvoma situáciami: prípady, keď sa predaj uskutočnil prostredníctvom nepodmieneného ponukového konania [pozri ďalej bod i)] a prípad, keď sa predaj konal na základe ocenenia vykonaného nezávislými znalcami [pozri ďalej bod ii)].

#### i) Predaj prostredníctvom nepodmieneného ponukového konania

Nórske orgány uznávajú, že, ... proces sa začal ako nepodmienené ponukové konanie, pokiaľ ide o predaj častí leteckej základne. Inzeráty, v ktorých boli uvedené možnosti prípadného využitia leteckej základne, boli uverejnené v roku 2000 v rôznych novinách, napríklad *Farsund avis*, *Fedrelandsvennen* a *Stavanger Aftenblad*.“

K predaju nevedli ani inzeráty, ani tzv. konferencia o leteckej základni Lista. Tento proces sa nevzťahoval na predaj leteckej základne ako celku. Potvrďuje to správa generálneho audítora, ktorý dospel k záveru, že pred začatím rokovaní so spoločnosťou Lista Flypark AS v marci 2002 sa nerealizovalo ani ocenenie celej nehnuteľnosti, ani verejné oznámenie o zamýšľanom predaji. Dozorný úrad preto usudzuje, že nepodmienečné ponukové konanie v súvislosti s predajom leteckej základne ako celku sa neuskutočnilo, a preto sa vylučuje možnosť zabrániť existencii štátnej pomoci na tomto základe podľa oddielu 2.1 usmernení o prvkoch štátnej pomoci pri predaji pozemkov a budov.

#### ii) Predaj bez nepodmieneného ponukového konania (ocenenie znalcom)

V oddiele 2.2 usmernení o štátnej pomoci týkajúcich sa prvkov štátnej pomoci pri predaji pozemkov a budov orgánmi verejnej moci, kde sa opisuje predaj bez nepodmieneného ponukového konania, sa uvádza, že, ... ak sa verejnoprávne orgány rozhodnú nevyužiť postup opísaný v oddiele 2.1, malo by sa pred obchodnými rokovaniami vykonať ocenenie jedným alebo viacerými nezávislými znalcami, aby sa stanovila trhov

hodnota na základe všeobecne akceptovaných trhových indikátorov a oceňovacích štandardov. Taktisto stanovená trhovú cenu je **minimálna kúpna cena, s ktorou možno súhlasiť bez poskytnutia štátnej pomoci.**“ (Zvýraznenie doplnené.)

Nórske orgány uviedli, že NDEA zadala vypracovať dve ocenenia znaleckým spoločnostiam v oblasti nehnuteľností, OPAK a Verditakst AS. OPAK vypracovala ocenenie v máji a Verditakst AS v júni 2002. Aj keď sa podľa všetkého rokovania začali už v marci 2002, nič nenaznačuje, že sa dohoda o cene dosiahla pred ukončením oboch správ. V oboch správach je odhadnutá trhovú hodnota nehnuteľnosti, ktorá nezohľadňuje záväzky v súvislosti s normami požiarnej bezpečnosti, technickými zlepšeniami či modernizáciou infraštruktúry alebo dohodou o prenájme.

Cena, ktorú zaplatil kupujúci, sa stanovila podľa správy o stanovení hodnoty vypracovanej spoločnosťou Verditakst, t. j. 11 000 000 NOK.

Spoločnosť OPAK však dospela k záveru, že hodnota nehnuteľnosti bola k dátumu predaja 32 000 000 NOK a predajná cena uvedená v zmluve o prenájme bola 25 000 000 NOK pre celé letisko.

Na základe takéhoto rozmedzia ocenení začal dozorný úrad konanie vo veci formálneho zisťovania a vymenoval nezávislého znalca pána Geira Saastada, ktorý bol poverený, aby:

— porovnal všetky odhady hodnoty poskytnuté dozornému úradu,

— určil: i) trhovú hodnotu leteckej základne a ii) hodnotu záväzkov vzťahujúcich sa na pozemky a budovy.

Znalec tiež posudzoval, či správanie štátu pri predaji tejto nehnuteľnosti zodpovedalo správaniu súkromného investora v trhovom hospodárstve, alebo naopak, či by súkromný investor v trhovom hospodárstve konal odlišne. Znalec v rámci toho prihliadal na konkrétny charakter nehnuteľnosti a problémy, ktoré sa podľa tvrdenia nórskeho orgánov vyskytli v dôsledku existujúcej zmluvy o prenájme uzavretej so spoločnosťou LILAS a možnosti odkúpenia nehnuteľnosti touto spoločnosťou po uplynutí desaťročného obdobia.

Znalec posúdil metódy použité pri oboch existujúcich oceňovaniach a dospel k záveru, že správa spoločnosti OPAK, keďže sa v nej použili nízke ceny prenájmu, ktoré pravdepodobne odrážali aktuálne platné sadzby, nezohľadňuje skutočnosť, že časť nehnuteľnosti je prenajatá spoločnosťou LILAS za pevnú cenu (10 000 NOK za rok), čo bolo podstatne menej než predpokladaná trhovú cena prenájmu. Paušál za neprenajaté priestory a údržbu bol podľa všetkého tiež „príliš nízky“. Znalec v tejto súvislosti uviedol, že náklady súvisiace s celoročnou neobsadenosťou vo výške 20 % by vzhľadom na charakter nehnuteľnosti neboli nadmerné. Znalec okrem toho uviedol, že by sa mali

pripočítať značné náklady na prevádzku a údržbu. Tieto výdavky by dohromady znížili hodnotu peňažného toku z 26000000 NOK (odhadovaných spoločnosťou OPAK) na 10000000 NOK. Hodnota samotného pozemku sa mala znížiť, aby sa zohľadnili ťažkosti s predajom parciel v lokalite. Znalec tiež poznamenal v súvislosti so svojimi pripomienkami k správe spoločnosti OPAK, že predajná cena stanovená v zmluve o prenájme vo výške 25 000 000 NOK bola čisto hypotetická.

V správe spoločnosti Verditakst sa ani nezohľadnila skutočnosť, že časť nehnuteľnosti je prenajatá spoločnosti LILAS za cenu, ktorá predstavuje značné zníženie príjmu vzhľadom na predpoklad, že nehnuteľnosť by sa mala prenájať za trhovú cenu. Použité trhové sadzby však zodpovedajú tomu, čo predpokladal sám znalec (pozri oddiel 4 správy). Znalec ďalej konštatuje, že Verditakst použila hodnoty pre náklady na prevádzku a údržbu, ktoré zodpovedajú štandardným hodnotám používaným v danom odvetví. Nakoniec konštatuje, že odhad hodnoty samotného pozemku je konzervatívnejší ako odhad spoločnosti OPAK a podľa jeho názoru je tento odhad primeranejší než vyššie ocenenie.

Pri porovnaní týchto dvoch správ znalec zistil, že, ... hlavný rozdiel medzi oceneniami spočíva vo výpočtoch nákladov na prevádzku a údržbu. Pri oceňovaní, ktoré uskutočnila spoločnosť Verditakst, sú štandardné hodnoty používané v odvetví nehnuteľností zohľadnené, zatiaľ čo pri oceňovaní spoločnosťou OPAK nie sú zohľadnené.“

Znalec dospel k záveru, že, ... predajná cena použitá v transakcii v roku 2002 bola podľa všetkého v zhode s odhadovanou trhovou hodnotou. Letecká základňa Lista bola predaná v čase, keď bol **obmedzený záujem o tento typ nehnuteľnosti. Realitný trh a finančné trhy zaznamenávali pokles** práve v tom čase, keď **nehnutelnosť možno charakterizovať len ako komplikovanú a vzdialenú**. Kritériá, ktoré použila spoločnosť Verditakst vo svojom oceňovaní, boli správnejšie než kritériá použité pri oceňovaní spoločnosťou OPAK. Hlavnou námietkou voči oceňovaniu uskutočnenému spoločnosťou OPAK je, že spoločnosť pri výpočte hodnoty nehnuteľnosti neuplatnila bežné prevádzkové výdavky. **Náhrada za záväzky prenesené z NDEA na spoločnosť Lista Flypark AS v súvislosti s predajom sa nejaví byť neprimerane vysoká vzhľadom na počet budov v lokalite a veľkosť výmery príslušného pozemku.**“ (Zvýraznenie doplnené.)

Znalec trval na skutočnosti, že s každým oceňovaním areálu, akým je letecká základňa Lista, sa spája značná neistota. Je to možné vysvetliť na základe týchto faktorov:

— lokalita je vzdialená v porovnaní so zastavanými plochami na merateľnom realitnom trhu. Ovplyvňuje to nielen ceny pozemkov, ale aj ceny prenájmu,

— areál zahŕňa leteckú základňu, na ktorej sa v minulosti uskutočňovali vojenské aktivity. Existuje len niekoľko málo referenčných nehnuteľností alebo žiadne a

— pozemky a budovy si vyžadujú značné opravy a údržbu.

Vzhľadom na správu nezávislého znalca dozorný úrad je názoru, že letecká základňa bola predaná za trhovú cenu.

Po prvé skutočná predajná cena zodpovedala oceneniu trhovej hodnoty uvedenej v správe spoločnosti Verditakst. Samotná skutočnosť, že trhovú hodnotu stanovená spoločnosťou OPAK bola podstatne vyššia, nie je dôvod na záver, že išlo o štátnu pomoc <sup>(14)</sup>.

Znalec, ktorého vymenoval dozorný úrad, skutočne poukazuje, ako už bolo uvedené, na niektoré faktory, z ktorých vyplýva, že trhovú hodnotu stanovená spoločnosťou OPAK bola príliš vysoká a že kritériá, ktoré použila spoločnosť Verditakst boli správnejšie než kritériá spoločnosti OPAK. Dozorný úrad súhlasí s názorom, že realitný trh v oblasti Lista je atypický a ťažko sa odhaduje hodnota. Ako uviedol aj pán Saastad, s každým oceňovaním areálu, akým je letecká základňa Lista, sa spája značná neistota. Odchýlka medzi oboma oceneniami uskutočnenými v roku 2002 naozaj podľa všetkého svedčí o neistote v súvislosti s tamojším trhom. Pravdou je tiež, že nielen NDEA nedokázala predat jednotlivé parcely, ani spoločnosti Lista Flypark AS sa od zakúpenia nehnuteľnosti v roku 2002 veľmi nedarilo predat parcely začínajúcim podnikom. Nízku trhovú hodnotu leteckej základne ďalej potvrdzuje aj dĺžka samotného procesu predaja, ktorý trval od roku 1997 do 2002, a s ním súvisiace ťažkosti.

Konečným prvkom v zaplatenej cene je hodnota priradená určitým nákladom, ktoré boli odpočítané od hodnoty nehnuteľnosti, aby sa získala konečná cena. V oddiele 2.2 usmernení o štátnej pomoci týkajúcich sa prvkov štátnej pomoci pri predaji pozemkov a budov orgánmi verejnej moci sa výslovne predpokladá, že „k predaju možno pripojiť zvláštne záväzky, ktoré sa týkajú pozemkov a budov, a nie kupujúceho alebo jeho hospodárskych činností“. Hospodárske znevýhodnenie vyplývajúce z takýchto záväzkov sa môže pri výpočte predajnej ceny zohľadniť.

V súvislosti s týmito záväzkami znalec konštatuje, že sumy nie sú neprimerane vysoké, pokiaľ ide o oblasť, na ktorú sa vzťahujú, a v prípade hodnoty týchto záväzkov nie je neobvyklé, keď presiahne hodnotu samotnej nehnuteľnosti. Aj keď postup

prevodu finančných prostriedkov sa charakterizuje ako „veľmi neobvyklý“, dozorný úrad sa domnieva, že to neovplyvňuje stanovenie hodnoty samotných záväzkov.

Vzhľadom na uvedené úvahy a v spojitosti so skutočnosťou, že bude náročné predat nehnuteľnosť zafixovanú predkupnými právami alebo opciami na kúpu, dozorný úrad je toho názoru, že pokiaľ ide o predaj leteckej základne, nezistila sa prítomnosť štátnych zdrojov a existencia štátnej pomoci.

### 3. ZÁVER

Na základe uvedeného hodnotenia dozorný úrad zastáva názor, že predaj leteckej základne Lista nepredstavuje štátnu pomoc v zmysle článku 61 ods. 1 Dohody o EHP,

PRIJAL TOTO ROZHODNUTIE:

#### Článok 1

Konanie začaté podľa časti II článku 4 ods. 4 v spojení s článkom 13 protokolu 3 týkajúce sa predaja leteckej základne Lista je týmto ukončené.

#### Článok 2

Dozorný úrad EZVO zastáva názor, že predaj leteckej základne Lista nepredstavoval štátnu pomoc v zmysle článku 61 Dohody o EHP.

#### Článok 3

Toto rozhodnutie je určené Nórskejmu kráľovstvu.

#### Článok 4

Iba anglické znenie je autentické.

V Bruseli 27. marca 2009

Za Dozorný úrad EZVO

Per SANDERUD  
predseda

Kurt JÄGER  
člen kolégia

<sup>(14)</sup> Pozri analogicky spojené veci T-127/99, T-129/99 a T-148/99, *Diputación Foral de Alava*, Zb. 2002, II-1275, bod 85.