

31997Y0710(01)

C 209/3

EUROPOS BENDRIJŲ OFICIALUSIS LEIDINYS

1997 7 10

Komisijos komunikatas dėl valstybės pagalbos elementų valdžios institucijoms parduodant žemę ir pastatus

(97/C 209/03)

(tekstas svarbus EEE)

I. ĮVADAS

Pastaraisiais metais Komisija daug kartų nagrinėjo valstybei nuosavybės teise priklausančios žemės ir pastatų pardavimą, siekdama nustatyti, ar buvo panaudotas valstybės pagalbos elementas pirkėjų naudai. Komisija parengė bendrąsias rekomendacijas valstybėms narėms, siekdama išdėstyti savo bendrą požiūrį dėl valstybės pagalbos problemos skaidrumo valdžios institucijoms parduodant žemę ir pastatus ir sumažinti atvejų, kuriuos ji turi išnagrinėti, skaičių.

Rekomendacijos valstybėms narėms:

- pateikia nesudėtingą procedūrą, leidžiančią valstybėms narėms valdyti žemės ir pastatų pardavimą, užkertant kelią valstybės pagalbos egzistavimui,
- aiškiai nurodo žemės ir pastatų pardavimo atvejus, kuriuos reikia pranešti Komisijai, kad būtų galima įvertinti ar tam tikrame sandoryje yra pagalbos elementas ir jei taip, ar pagalba atitinka bendrosios rinkos sąlygas,
- leidžia Komisijai operatyviai reaguoti į bet kokius nusiskundimus arba skundus gaunamus iš trečiųjų šalių, atkreipiančius dėmesį į tariamus pagalbos, susijusios su žemės ir pastatų pardavimu, atvejus.

Šiose rekomendacijose atsižvelgiama į tai, kad daugelyje valstybių narių yra biudžetinės nuostatos, kurios užtikrina, kad valstybės nuosavybė iš esmės neparduodama už žemesnę kainą nei jos vertė. Todėl, stengiantis išvengti pradedančių veikti valstybės pagalbos taisyklių, rekomenduojamos procedūrinės atsargumo priemonės yra taip suformuluotos, kad valstybės narės laikydamosi rekomendacijų, nekeičia savo šalies viduje naudojamų procedūrų.

Šios rekomendacijos susijusios tik su valstybei nuosavybės teise priklausančia žeme ir pastatais. Jos nesusijusios su valstybės įsigijimu žemės ir pastatų arba žemės ir pastatų nuoma ar lizingu. Į šiuos sandorius taip pat gali įeiti ir valstybės pagalbos elementai.

Rekomendacijos neįtakoja valstybių narių taikomų specialių nuostatų ar praktikos, kuriomis siekiama skatinti privačių būstų įsigijimą ir kokybę

II. PRINCIPAI

1. Pardavimas pagal besąlyginio konkurso procedūrą

Žemės ir pastatų pardavimas pagal tinkamai pavišintą atvirą ir besąlyginę konkurso, kuris gali būti prilygintas aukcionui, procedūrą kada priimama geriausia arba vienintelė siūloma kaina, iš esmės yra rinkos kaina ir todėl parduodant tai nelaiškoma valstybės pagalba. Tai, kad iki konkurso procedūros buvo skirtingas žemės ir pastatų vertinimas, t. y. apskaitos tikslais arba skirtas pateikti pradinį mažiausią pasiūlymą, yra nereikšmingas.

- a) Pasiūlymas yra „tinkamai pavišintas“ kai jis pakartotinai skelbiamas gana ilgą laiką (du mėnesius ar daugiau) nacionalinėje spaudoje, prekybos nekilnojamu turto leidiniuose, ar kituose tinkamuose leidiniuose ir per nekilnojamo turto agentus dirbančius su plačiu potencialių pirkėjų ratu, ir organizuotas taip, kad jį pastebėtų visi potencialūs pirkėjai.

Planuojamas žemės ir pastatų pardavimas, kuris dėl savo aukštos kainos ar kitų požymių gali pritraukti investuotojus iš visos Europos ar tarptautiniu mastu, turėtų būti skelbiamas leidiniuose, kurie turi reguliary tarptautinį tiražą. Apie tokius pasiūlymus turėtų būti informuoti agentai, kurie dirba su klientais Europos ar tarptautiniu mastu.

- b) Pasiūlymas yra „besąlyginis“ kai bet kuris pirkėjas, nepriklausomai nuo to ar jis užsiima verslu ar ne, arba jo verslo pobūdžio, laisvai įsigyja žemę ir pastatus ir naudoja juos savo tikslais. Apribojimai gali būti taikomi siekiant apsaugoti nuo viešosios tvarkos pažeidimų, aplinkosaugos tikslais arba siekiant išvengti grynai spekuliatyviųjų pasiūlymų. Remiantis šalies viduje galiojančiais įstatymais dėl žemės ir pastatų naudojimo, savininkui taikomi miesto ir rajono planavimo apribojimai neturi įtakos besąlyginei pasiūlymo esmei.

- c) Jei yra pardavimo sąlyga, kad būsiamas savininkas prisiima specialius išpareigojimus – kitus nei tie, kurie susiję su šalies vidaus įstatymais ar planavimo institucijų sprendimais ar tais, kurie susiję su aplinkos bendra apsauga ir išsaugojimu bei sveikatos apsauga – valdžios institucijų

arba bendrų visuomenės interesų naudai, pasiūlymas laikomas „besąlyginiu“ pagal pirmiau minėtą apibrėžimą, tik jei potencialūs pirkėjai turės ir galės, įvykdyti išsipareigojimus, nepriklausomai nuo to, ar užsiima verslu ar ne, arba nuo jų verslo pobūdžio.

2. Pardavimas be besąlyginio konkurso procedūros

a) Nepriklausomo eksperto įvertinimas

Jei valdžios institucijos planuoja nesivadovauti procedūromis, aprašytomis 1 punkte, tokiu atveju, prieš pradėdant derėtis dėl pardavimo, turėtų būti atliekamas vieno ar daugiau nepriklausomų turto vertintojų nepriklausomas vertinimas, kurio metu nustatoma rinkos kaina, panaudojant bendrai priimtus rinkos rodiklius bei vertinimo standartus. Tokiu būdu nustatyta rinkos kaina yra minimali pirkimo kaina, kuri gali dėl kurios gali būti susitarta be valstybės pagalbos.

„Turto vertintojas“ – tai geros reputacijos asmuo, kuris:

- turi tinkamą išsilavinimą pripažintame mokymo centre arba atitinkamą akademinį išsilavinimą,
- turi tinkamą patirtį ir yra kompetentingas vertinti žemę ir pastatus vietovėje ir pagal turto kategoriją,

Jei kurioje nors valstybėje narėje nėra atitinkamos akademinės kvalifikacijos, turto vertintoju turėtų būti pripažintos profesionalios įstaigos, dirbančios žemės ir pastatų vertinimo srityje, narys, ir arba:

- paskirtas teismo arba kitos atitinkamą statusą turinčios institucijos,
- turi pripažintą vidurinio mokslo baigimo pažymėjimą ir atitinkamo lygio apmokymą su mažiausiai trijų metų praktine patirtimi po kvalifikacijos įgijimo ir turi žinių apie žemės ir pastatų toje konkrečioje vietovėje vertinimą.

Atlikdamas savo užduotis, vertintojas turėtų būti nepriklausomas, t. y. viešosios institucijos neturėtų būti įgaliotos duoti nurodymus dėl vertinimo rezultatų. Valstybinės vertinimo tarnybos ir valdžios institucijų tarnautojai ar darbuotojai yra laikomi nepriklausomais, kadangi pernelyg didelė įtaka jų rezultatams yra veiksmingai pašalinta.

„Rinkos kaina“ reiškia galimą žemės ir pastatų pardavimo kainą pagal atskirą sutartį, sudarytą tarp norinčio parduoti pardavėjo ir pirkėjo vertės nustatymo dieną, darant prielaidą, kad turtas yra viešai pateikiamas į rinką, rinkos sąlygos leidžia jį parduoti numatyta tvarka bei atsižvelgiant į turto pobūdį, yra numatytas normalus laikotarpis deryboms dėl jo pardavimo ⁽¹⁾.

b) Marža

Jeigu, po pagrįstų pastangų parduoti žemę ar pastatus rinkos kaina, paaiškėja, kad kaina, kurią nustatė vertintojas negali būti pasiekta, nukrypimas nuo kainos iki 5 % gali būti laikomas atitinkantis rinkos sąlygoms. Jeigu praėjus pagrįstam laiko tarpui, paaiškėja, kad žemė ir pastatai negali būti parduoti su 5 % marža, kurią nustatė vertintojas, gali būti atliekamas naujas vertinimas, kurio metu atsižvelgiama į sukauptą patirtį ir gautus pasiūlymus.

c) Specialūs išsipareigojimai

Atsižvelgiant į visuomenės interesus, pardavimui gali būti taikomi specialūs išsipareigojimai, kurie susiję su žeme ir pastatais, o ne su pirkėju ar jo ekonomine veikla, kadangi kiekvieno potencialaus pirkėjo reikalaujama, o iš esmės kiekvienas potencialus pirkėjas gali įgyvendinti šiuos išsipareigojimus, nepriklausomai nuo to, ar jis užsiima verslu ar ne, arba jo verslo pobūdžio. Nepriklausomi vertintojai turėtų atskirai įvertinti tokių išsipareigojimų ekonominį nuostolingumą ir jį priešpastatyti pirkimo kainai. Išsipareigojimai, kurių įgyvendinimas nors ir iš dalies tenkintų pirkėjo interesus, turėtų būti įvertintas atsižvelgiant į šį faktą: pavyzdžiui privalumai galimi reklamos, sporto ar menų rėmimo srityse, pirkėjo aplinkos įvaizdžio ar tobulinimo srityse, arba suteikiant pirkėjo darbuotojams sąlygas poilsiauti ar leisti laisvalaikį.

Ekonominė našta susijusi su išsipareigojimais, kuriuos privalo vykdyti visi žemės savininkai pagal bendrąją teisę, neturi būti diskontuojama nuo pirkimo kainos (į tai įeina pavyzdžiui žemės ir pastatų priežiūra bei išlaikymas, kaip įprastų turto nuosavybės socialinių išsipareigojimų dalis, arba mokesčių ar panašių privalomų mokesčių išsipareigojimų mokėjimas).

d) Valdžios institucijų sąnaudos

Valdžios institucijų pirminės žemės ir pastatų įsigijimo sąnaudos yra rinkos kainos rodiklis, išskyrus tą atvejį, jei

⁽¹⁾ Tarybos direktyvos 91/674/EEB 49 straipsnio 2 dalis, (OL. L 374, 1991 12 31, p. 7).

yra praėjęs ženklus laiko tarpas tarp žemės ar pastatų pirkimo ir pardavimo. Dėl to, iš esmės, rinkos kaina neturėtų būti nustatyta žemesnė už pirminės sąnaudas trijų metų laikotarpiu po įsigijimo, išskyrus, jei nepriklausomas vertintojas tiksliai i nustatė bendrą žemės ir pastatų rinkos kainos nuosmukį atitinkamoje rinkoje.

3. Pranešimas

Valstybės narės dėl tos priežasties turėtų informuoti Komisiją, nepažeidžiant *de minimis* taisyklės ⁽¹⁾, apie tokius sandorius ir leisti jai nustatyti, ar egzistuoja valstybės pagalba, ir jei taip, įvertinti jos suderinamumą su bendra rinka.

- a) bet kuris pardavimas, kuris nebuvo atliktas pagal atvirą ir besąlyginę konkurso procedūrą, priimant geriausią arba vienintelį pasiūlymą; ir
- b) jei tokios procedūros nėra, bet kuris pardavimas, įvykdytas mažesne negu nepriklausomų vertintojų nustatyta rinkos kaina.

4. Skundai

Kai Komisija gauna skundą ar kitą pareiškimą iš trečios šalies, tvirtinantį, kad neva valdžios institucijų žemės ar pastatų pardavimo sutartyje buvo valstybės pagalbos elementas, ji darys prielaidą, kad nėra valstybės pagalbos, jei suinteresuotos valstybės narės pateikta informacija rodo, kad buvo laikomasi pirmiau minėtų principų.

⁽¹⁾ OL Nr. C 68, 1996 3 6, p. 9.