

A Bizottság közleménye a hatóságok általi földterület- és épületértékesítés állami támogatási elemeiről

(97/C 209/03)

(EGT vonatkozású szöveg)

I. BEVEZETÉS

Az utóbbi években a Bizottság számos alkalommal vizsgálta a köztulajdonban lévő földterületek és épületek értékesítését annak megállapítása céljából, hogy volt-e állami támogatási elem a vevők javára. A Bizottság általános iránymutatást fogalmazott meg a tagállamok számára annak érdekében, hogy a hatóságok földterület- és épületértékesítési tevékenységén keresztül nyújtott állami támogatás problémájára vonatkozó általános megközelítését átláthatóvá tegye, és csökkentse a kivizsgálandó esetek számát.

A következő, a tagállamokhoz címzett iránymutatás:

- egy egyszerű eljárást ismertet, amely lehetővé teszi a tagállamok számára, hogy az állami támogatás létét automatikusan kizáró módon bonyolítsák a földterület- és épületértékesítéseket,
- világosan meghatározza a földterület- és épületértékesítés olyan eseteit, amelyeket be kell jelenteni a Bizottságnak, hogy eldönthesse, hogy egy adott ügylet tartalmaz-e állami támogatást, és ha igen, a támogatás összeegyeztethető-e a közös piaccal,
- képessé teszi a Bizottságot, hogy hosszadalmas eljárások nélkül foglalkozhasson a harmadik felektől érkező bármilyen panasszal vagy beadvánnyal, amelyek felhívják figyelmét a földterület- és épületértékesítéssel kapcsolatos állítólagos támogatásra.

Ez az iránymutatás figyelembe veszi azt a tényt, hogy a tagállamok többségében költségvetési rendelkezések hivatottak biztosítani azt, hogy a köztulajdon értékesítésére annak értéke alatt ne kerülhessen sor. Ennélfogva az állami támogatás felmerülésének elkerülésére javasolt eljárási óvintézkedések kialakítása oly módon történt, amely rendes körülmények között lehetővé teszi a tagállamok számára az iránymutatásnak való megfelelést hazai eljárásaik megváltoztatása nélkül.

Az iránymutatás csak a köztulajdonban lévő földterület- és épületértékesítésre vonatkozik. Nem vonatkozik a földterületek és épületek hatósági megszerzésére vagy a földterületek és épületek hatóságok általi bérbeadására vagy bérbévetelésére. Az ilyen ügyletek szintén tartalmazhatnak állami támogatási elemeket.

Az iránymutatás nem érinti a tagállamoknak a magánlakások minőségének emelésére és a magánlakáshoz való jutás elősegítésére szánt külön rendelkezéseit vagy gyakorlatát.

II. ELVEK**1. Feltételmentes pályázati eljárás útján történő értékesítés**

A megfelelően közzétett, nyílt és feltételmentes, árveréshez hasonlítható pályázati eljárást követő földterület- és épületértékesítés, amely során a legjobb vagy az egyetlen ajánlatot fogadják el, már fogalmából következően is piaci értéken történik, és következésképpen nem tartalmaz állami támogatási elemet. Nem tartozik a tárgyhoz az a tény, hogy a pályázati eljárás előtt a földterületnek és épületeknek más értékelése is létezhet, például könyvelési célokból vagy egy javasolt minimális kikiáltási ár megadása végett.

- a) Egy ajánlat „megfelelően közzétett”, ha ésszerűen hosszú időn (kettő vagy több hónapon) át ismételtlen meghirdetik az országos sajtóban, ingatlanközlönyökben vagy más megfelelő kiadványokban, valamint a széles potenciális vásárlói rétegek érdekében tevékenykedő ingatlanügynökségeken keresztül, hogy arról az összes potenciális vásárló tudomást szerezhesse.

Az olyan földterületnek és épületeknek a tervezett eladását, amelyek magas értékűknél vagy más jellemzőiknél fogva Európa-szerte vagy nemzetközi szinten működő befektetőket vonzhatnak, meg kell hirdetni nemzetközi szinten is rendszeresen terjesztett kiadványokban. Az ilyen ajánlatokat az ügyfelekkel Európa-szerte vagy nemzetközi szinten kapcsolatban lévő ügynökökön keresztül is ismertetni kell.

- b) „Feltételmentes” az ajánlat akkor, ha bármely vevő, tekintet nélkül arra, hogy folytat-e üzleti tevékenységet, és mi annak a jellege, általában véve szabadon megszerezheti, és saját céljaira használhatja a földterületet és az épületeket. Korlátozások vezethetők be a közrend megsértésének megelőzése érdekében, környezetvédelmi okokból vagy a pusztán spekulációs célú ajánlatok elkerülése végett. A hazai jogszabályok alapján a tulajdonosnak a földterület és épületek használatára előírt területrendezési korlátozások nem érintik az ajánlat feltételmentes jellegét.

- c) Ha az értékesítésnek feltétele, hogy a leendő tulajdonos az általános hazai jogból vagy a tervezőhivatalok döntéséből eredő, illetve a környezet általános védelmére és megóvására, és a közegészségre vonatkozó különleges kötelezettségeken kívüli különleges kötelezettségeket vállaljon a hatóságok javára vagy általános közérdekből, az ajánlat a

fenti fogalom értelmében „feltételmentesnek” akkor tekintendő, ha a kötelezettségek betartására valamennyi potenciális vásárló köteles és képes lenne tekintet nélkül arra, hogy folytat-e üzleti tevékenységet, és ha igen, milyen annak jellege.

2. Feltételmentes pályázati eljárás nélküli értékesítés

a) Független szakértői értékelés

Ha a hatóságok nem az 1. pontban ismertetett eljárást alkalmazzák, akkor a piaci értéknek az általánosan elfogadott piaci mutatókon és értékelési normákon alapuló megállapítása érdekében – az értékesítési tárgyalások megkezdése előtt – egy vagy több független értékbecslésre jogosult szakértővel független értékelést kell végeztetni. Az így megállapított piaci ár a minimális vételár, amely állami támogatás nyújtása nélkül megállapítható.

„Értékbecslésre jogosult szakértő” az a jó hírnévvel rendelkező személy, aki:

- elismert oktatási központban megfelelő oklevelet vagy azzal egyenértékű egyetemi képesítést szerzett,
- kellő tapasztalattal és hozzáértéssel rendelkezik a földterület és épületek helyszíni és vagyonszoport tekintetében történő értékbecslésében.

Ha a tagállamok bármelyikében nincs megfelelően megállapított egyetemi képesítés, az értékbecslésre jogosult szakértő a földterület és épületek értékelésével foglalkozó elismert szakmai szervezet tagja, és:

- vagy bíróság, vagy azzal egyenrangú hatóság jelöli ki,
- vagy legalább elismert, középfokú bizonyítvánnyal és megfelelő szintű, a bizonyítvány megszerzését követően legalább hároméves gyakorlati tapasztalatot követelő képzettséggel és ismeretekkel rendelkezik az adott helyszínen található földterület és épület értékbecslésében.

Az értékbecslésre jogosult szakértőnek függetlennek kell lennie feladatai teljesítése során, azaz az értékbecslés eredményeinek tekintetében a hatóságok nem lehetnek jogosultak utasítására. Az állami értékbecslő hivatalok, hivatalos személyek vagy alkalmazottak függetlennek tekintendők, feltéve, hogy hatékonyan kizárt az illetékellen befolyás a megállapításaik tekintetében.

A „piaci érték” az az ár, amelyen a földterület és épület egy eladni kívánó eladó és egy teljesen független vevő közötti magánjogi szerződés keretében az értékelés napján értékesíthető lenne, vélelmezve, hogy a földterület nyilvánosan hozzáférhető a piac számára, hogy a piaci körülmények lehetővé teszik a szabályos eladást, és hogy az ingatlan jellegére tekintettel szokásos időtartam áll rendelkezésre az értékesítés megtárgyalására ⁽¹⁾.

b) Eltérési lehetőség

Ha a földterület és épületek piaci értéken történő értékesítésére tett megfelelő erőfeszítések után nyilvánvaló, hogy az értékbecslő által megállapított ár nem érhető el, ettől az értéktől legfeljebb 5 %-kal – az alacsonyabb ár irányába – való eltérés a piaci körülményekkel összhangban lévőnek tekinthető. Ha további ésszerű idő elteltével nyilvánvaló, hogy a földterület és épületek nem értékesíthetők az értékbecslésre jogosult szakértő által megállapított árhoz képest ezzel az 5 %-kal alacsonyabb értéken, új értékelés végezhető, amelynek figyelembe kell vennie a megszerzett tapasztalatokat és a kapott ajánlatokat.

c) Különleges kötelezettségek

A földterületre és az épületekre, nem pedig a vásárlóra vagy gazdasági tevékenységeire vonatkozó különleges, közérdekű kötelezettségeket kapcsolni lehet az értékesítéshez, feltéve, hogy minden potenciális vásárló köteles és elvileg képes azokat teljesíteni, tekintet nélkül arra, hogy folytat-e üzleti tevékenységet, és ha igen, milyen annak jellege. Az ilyen kötelezettségek gazdasági hátrányait független értékbecslésre jogosult szakértőknek külön kell értékelniük, és a vételárral ellensúlyozni lehet azokat. Azokat a kötelezettségeket, amelyek teljesítése részben a vevő saját érdekeit is szolgálja, ezt figyelembe véve kell értékelni: például előny jelentkezhet a hirdetés, a sport vagy a művészet szponzorálása, az imázs, a vevő saját környezetének javítása vagy a vevő saját személyzetének pihenését szolgáló létesítmények szempontjából.

A vételárból nem vonható a jog értelmében minden ingatlantulajdonosra háruló kötelezettségekkel kapcsolatos gazdasági teher (ide tartozik például a földterület és épületek gondozása és fenntartása, mint az ingatlantulajdonlással kapcsolatos általános társadalmi kötelezettségek része, illetve az adók és hasonló terhek fizetése).

d) A hatóságok költségei

A földterület és épületek megszerzéséért a hatóságok által viselt elsődleges költség a piaci érték mutatója, hacsak

⁽¹⁾ A 91/674/EGK tanácsi irányelv 49. cikkének (2) bekezdése (HL L 374., 1991.12.31., 7. o.).

jelentős idő nem telt el a földterület és épületek vétele és eladása között. Ennélfogva elvileg a piaci értéket nem lehet az elsődleges költségek alatt megállapítani a beszerzést követő legalább hároméves időszakban, hacsak egy független értékbecslésre jogosult szakértő konkrétan nem állapított meg általános visszaesést az adott piacon a földterület és épületek piaci árában.

3. Bejelentés

Ennek megfelelően a tagállamok kötelesek a következő ügyleteket bejelenteni a Bizottságnak a *de minimis* szabály⁽¹⁾ sérelme nélkül, hogy az megállapíthassa, létezik-e állami támogatás, és ha igen, értékelhesse annak a közös piaccal való összeegyeztethetőségét:

- a) minden olyan értékesítés, amelyet nem egy nyílt és feltételmentes pályázati eljárás során kötöttek a legjobb vagy az egyetlen ajánlat elfogadásával; és
- b) minden olyan értékesítés, amelyet az ilyen eljárás hiányában a független értékbecslésre jogosult szakértők által megállapított piaci ár alatt kötöttek.

4. Panasz

Amikor a Bizottsághoz harmadik felektől panasz vagy más beadvány érkezik, amely azt állítja, hogy a hatóságok által kötött földterület- és épületértékesítési megállapodásban állami támogatási elem volt, a Bizottság vélelmezi, hogy nincs állami támogatásról szó, ha az érintett tagállam által szolgáltatott információ azt mutatja, hogy a fenti feltételeket betartották.

(1) HL C 68., 1996.3.6., 9. o.