

31997Y0710(01)

10.7.1997

JURNALUL OFICIAL AL COMUNITĂȚILOR EUROPENE

C 209/3

Comunicarea Comisiei privind elementele de ajutor de stat în vânzările de terenuri și clădiri de către autoritățile publice

(97/C 209/03)

(Text cu relevanță pentru SEE)

I. INTRODUCERE

În ultimii ani, Comisia a investigat în repetate rânduri vânzările de terenuri și clădiri aflate în proprietatea statului, pentru a stabili dacă au existat elemente de ajutor de stat în favoarea cumpărătorilor. Comisia a elaborat recomandări destinate statelor membre, pentru a face transparentă abordarea sa generală privind problema ajutorului de stat acordat prin intermediul vânzărilor de terenuri și clădiri de către autoritățile publice și pentru a reduce numărul cazurilor pe care trebuie să le examineze.

Următoarele recomandări destinate statelor membre:

- descriu o procedură simplă care permite statelor membre să trateze vânzările de terenuri și clădiri într-o manieră care exclude în mod automat existența ajutorului de stat;
- menționează, în mod clar, cazurile de vânzări de terenuri și clădiri care trebuie notificate Comisiei pentru a-i permite acesteia să evalueze dacă o anumită operațiune conține sau nu ajutor de stat și, în caz afirmativ, dacă ajutorul este sau nu compatibil cu piața comună;
- permit Comisiei să trateze cu promptitudine orice plângere sau eventuală observație a unui terț, care atrage atenția asupra cazurilor de preținse ajutoare ce au legătură cu vânzările de terenuri sau de clădiri.

Aceste recomandări țin cont de faptul că în majoritatea statelor membre există dispoziții bugetare ce garantează că proprietatea publică nu este vândută, în principiu, sub valoarea sa. Prin urmare, precauțiile procedurale recomandate pentru a evita incidența regulilor privind ajutorul de stat, sunt formulate într-o manieră care, în mod normal, le permite statelor membre să respecte recomandările, fără să-și modifice procedurile interne.

Recomandările privesc numai vânzările de terenuri și clădiri aflate în proprietatea statului. Ele nu se referă la achiziția publică de terenuri și clădiri sau la închirierea sau concesionarea de terenuri și clădiri de către autoritățile publice. Asemenea operațiuni pot include, în egală măsură, elemente de ajutor de stat.

Recomandările nu influențează practicile sau dispozițiile specifice statelor membre, destinate promovării calității locuințelor private și favorizării accesului la acestea.

II. PRINCIPII**1. Vânzare printr-o procedură de licitație necondiționată**

O vânzare de terenuri și clădiri ca urmare a unei proceduri de licitație deschisă și necondiționată, care a făcut obiectul unei publicități suficiente, care are aparența unei vânzări publice, în cadrul căreia se acceptă cea mai bună sau unica ofertă, se face *prin definiție* la valoarea de piață și, în consecință, nu reprezintă ajutor de stat. Nu este relevant faptul că anterior procedurii de licitație a fost efectuată o evaluare diferită a terenului și clădirii, de exemplu în scopuri contabile sau pentru a se stabili o valoare de licitare minimă inițială.

- (a) O ofertă a făcut „obiectul unei publicități suficiente” atunci când este publicată în mod repetat, pe o perioadă rezonabil de lungă (două luni sau mai mult), în ziarele de difuzare națională, în revistele de proprietăți imobiliare sau în alte publicații specializate și prin intermediul agenților imobiliari, adresându-se unei game largi de potențiali cumpărători, astfel încât să poată ajunge la cunoștința tuturor potențialilor cumpărători.

Planurile de vânzare de terenuri și clădiri care, datorită valorii ridicate a acestora sau altor caracteristici, ar putea să atragă investitori care operează la scară europeană sau internațională, ar trebui anunțate în publicații de circulație internațională. Asemenea oferte ar trebui, de asemenea, să fie făcute cunoscute prin intermediul agenților care sunt în contact cu o clientelă europeană sau internațională.

- (b) O ofertă este „necondiționată” atunci când orice cumpărător, indiferent dacă desfășoară sau nu o activitate economică și indiferent de tipul activității economice, poate achiziționa terenul și clădirea și le poate utiliza în interes propriu. Pot fi impuse restricții pentru a se preveni prejudicii publice, din rațiuni de protecție a mediului sau pentru a se evita ofertele cu scop pur speculativ. Dispozițiile naționale în materia amenajării teritoriului, care impun proprietarilor restricții în folosirea terenului și clădirii, nu afectează natura necondiționată a unei oferte.

- (c) În cazul în care vânzarea este însoțită de o condiție în baza căreia viitorul proprietar trebuie să-și asume, în beneficiul autorităților publice sau în interesul public

general, obligații specifice – altele decât cele care decurg din legislația națională generală, dintr-o decizie a autorităților de planificare sau care sunt legate de protecția și conservarea generală a mediului și de sănătatea publică – oferta trebuie considerată „necondiționată”, în sensul definiției anterioare, numai dacă toți potențialii cumpărători ar trebui și ar avea posibilitatea să îndeplinească respectiva obligație, indiferent dacă desfășoară sau nu o activitate economică și indiferent de natura acestei activități economice.

2. Vânzare în absența unei proceduri de licitație necondiționată

(a) Evaluare realizată de un expert independent

În cazul în care autoritățile publice intenționează să nu apeleze la procedura descrisă la punctul 1, trebuie efectuată o evaluare independentă de către unul sau mai mulți experți evaluatori independenți, înainte de negocierea vânzării, pentru a se stabili valoarea de piață pe baza indicatorilor de piață general acceptați și a standardelor de evaluare general admise. Prețul de piață astfel stabilit reprezintă prețul minim de achiziție care poate fi acceptat fără a se acorda ajutor de stat.

„Expertul evaluator” este o persoană care se bucură de o bună reputație și care:

- a obținut o diplomă corespunzătoare eliberată de un centru de învățământ recunoscut sau are un titlu academic echivalent;
- are experiență corespunzătoare și este competent în evaluarea terenurilor și a clădirilor din amplasamentul și categoria activelor în cauză.

În cazul în care într-un stat membru nu există calificări academice corespunzătoare, expertul evaluator trebuie să fie membru al unei organizații profesionale implicate în evaluarea terenurilor, clădirilor și:

- fie să fie numit de instanțe sau de o autoritate cu statut echivalent,
- fie să dețină cel puțin o diplomă recunoscută de absolvire a studiilor liceale și un nivel suficient de pregătire, având cel puțin trei ani de experiență practică postcalificare și cunoștințe de evaluare a terenurilor și clădirilor din localitatea respectivă.

Expertul trebuie să fie independent în îndeplinirea obligațiilor sale, spre exemplu autoritățile publice nu trebuie să fie abilitate să emită ordine cu privire la rezultatele evaluării. Organismele publice de evaluare și funcționarii publici sau alți angajați ai statului sunt considerați independenți cu condiția ca orice influență nelegitimă asupra evaluărilor lor să fie în mod efectiv exclusă.

„Valoarea de piață” reprezintă prețul la care terenul și clădirile ar putea fi vândute, la data evaluării, prin contract privat încheiat între un vânzător interesat să vândă și un cumpărător fără obligații, presupunându-se că proprietatea a făcut obiectul unei oferte publice pe piață, condițiile pieței permit o vânzare în condiții normale și că termenul disponibil pentru negocierea vânzării este normal, având în vedere natura bunului ⁽¹⁾.

(b) Marjă

În cazul în care, după eforturi rezonabile de a vinde terenul și clădirile la valoarea pieței, este clar că prețul stabilit de evaluator nu poate fi obținut, o abatere de până la 5 % din acel preț poate fi considerată a fi în acord cu condițiile pieței. În cazul în care, după un nou interval rezonabil de timp, este clar că terenul și clădirile nu pot fi vândute la prețul stabilit de evaluator, diminuat cu această marjă de 5 %, se poate face o nouă evaluare care trebuie să țină seama de experiența acumulată și de ofertele primite.

(c) Obligații specifice

Vânzării îi pot fi atașate, în interesul public, obligații specifice legate de teren și clădiri și nu de cumpărător sau de activitățile sale economice, cu condiția ca fiecărui potențial cumpărător să i se impună aceste obligații, iar acesta să le poată îndeplini, în principiu, indiferent dacă desfășoară sau nu o activitate economică și indiferent de natura acestei activități. Dezavantajul economic al unor astfel de obligații trebuie să fie evaluat separat de experți independenți și poate fi dedus din prețul de cumpărare. Obligațiile a căror îndeplinire ar fi, cel puțin parțial, în interesul cumpărătorului, trebuie evaluate ținându-se seama de faptul că ele pot constitui un avantaj, de exemplu în calitate de publicitate, sponsorizare sportivă sau culturală, imagine, îmbunătățire a ambientului cumpărătorului sau facilități de agrement pentru personalul acestuia.

Sarcinile economice aferente obligațiilor care, în conformitate cu dreptul comun, revin tuturor proprietarilor de terenuri nu trebuie să fie deduse din prețul de cumpărare (acestea ar putea include, de exemplu, îngrijirea și întreținerea terenurilor și a clădirilor, ca parte a obligațiilor sociale normale legate de deținerea de proprietăți, ori plata taxelor și a altor costuri similare).

(d) Costuri suportate de autoritățile publice

Costurile inițiale suportate de autoritățile publice pentru achiziționarea unui teren și a unor clădiri sunt un

⁽¹⁾ Articolul 49 alineatul (2) din Directiva 91/674/CEE a Consiliului (JO L 374, 31.12.1991, p. 7).

parametru al valorii de piață, cu excepția cazului în care a trecut o perioadă semnificativă între data achiziției și cea a vânzării terenului și clădirilor în cauză. În principiu așadar, valoarea de piață nu trebuie să fie fixată sub costurile inițiale timp de cel puțin trei ani după achiziție, în afară de cazul în care expertul independent constată, în mod special, o scădere generală a prețurilor de piață ale terenurilor și clădirilor pe piața relevantă.

3. Notificare

Pentru a permite Comisiei să stabilească dacă există sau nu ajutor de stat și, în caz afirmativ, să evalueze dacă acest ajutor este compatibil cu piața comună, statele membre trebuie, prin urmare, să notifice Comisiei, fără a aduce atingere regulii *de minimis* ⁽¹⁾, următoarele operațiuni:

- (a) orice vânzare care nu a fost încheiată pe baza unei proceduri de licitație deschisă și necondiționată în cadrul căreia se acceptă cea mai bună sau unica ofertă și
- (b) orice vânzare care, în absența unei asemenea proceduri, a fost efectuată la o valoare inferioară celei de pe piață, așa cum a fost aceasta stabilită de experți independenți.

4. Plângeri

În cazul în care Comisia primește o plângere sau o altă observație din partea unui terț care pretinde că a existat un element de ajutor de stat într-un contract de vânzare de terenuri și clădiri de către autoritățile publice, aceasta va presupune că nu este implicat nici un ajutor de stat în cazul în care informațiile furnizate de statul membru în cauză indică faptul că principiile menționate anterior au fost respectate.

⁽¹⁾ JO C 68, 6.3.1996, p. 9.