



CONSILIUL CONCURENȚEI

AJUTORUL DE STAT

ÎN CAZUL VÂNZĂRILOR
DE TERENURI
ȘI CLĂDIRI DE CĂTRE
AUTORITĂȚILE PUBLICE



Programul Rețeaua Națională de Ajutor de Stat
Proiectul AID ADVOCACY



CONSILIUL CONCURENȚEI

Programul „Rețeaua Națională de Ajutor de Stat”
Proiectul AID ADVOCACY



AJUTORUL DE STAT

ÎN CAZUL VÂNZĂRILOR
DE TERENURI ȘI CLĂDIRI
DE CĂTRE
AUTORITĂȚILE PUBLICE



Premisele existenței ajutorului de stat

Vânzarea/închirierea de terenuri/imobile aparținând statului **sub prețul pieței** (**reducerea de preț** la bunurile furnizate/serviciile prestate de autorități/ organisme ale statului)



- ✓ reducerea este acordată din surse de stat;
- ✓ este selectivă;
- ✓ creează un avantaj economic cumpărătorului;
- ✓ amenință să distorsioneze concurența.



AJUTOR DE STAT

Comunicarea CE privind elementele de ajutor de stat în vânzările de terenuri și clădiri de către autoritățile publice publicată în J.Of. C 209 din 10.7.1997, pg. 3-5



Cum se poate evita implicarea ajutorului de stat?

- ✓ **Vânzarea printr-o procedură de licitație deschisă și necondiționată**
- ✓ **Vânzarea în urma unei evaluări realizate de un expert independent**





Procedura de licitație deschisă și necondiționată

Pentru a evita implicarea ajutorului de stat, Comisia Europeană recomandă **procedura de licitație deschisă și necondiționată**, care a făcut obiectul unei publicități suficiente, în cadrul căreia se acceptă oferta cea mai bună sau unica ofertă.

Vânzarea de terenuri/clădiri ca urmare a unei astfel de proceduri se realizează, prin definiție, la **valoarea de piață**.



NU implică ajutor de stat

IMPORTANT

ESTE IRELEVANT faptul că anterior procedurii de licitație a fost efectuată o evaluare diferită a terenului/clădirii, de exemplu în scopuri contabile sau pentru a se stabili o valoare de licitare minimă inițială.



Condiția „publicității suficiente“

Scop: adresarea către o gamă largă de potențiali cumpărători.

Mod de realizare: publicare în mod repetat, pe o perioadă rezonabil de lungă (două luni sau mai mult), în ziarele cu difuzare națională, în revistele de proprietăți imobiliare sau în alte publicații specializate și prin intermediul agenților imobiliari, astfel încât, oferta să poată ajunge la cunoștința tuturor potențialilor cumpărători.

Vânzarea de terenuri/clădiri cu valoare ridicată (alte caracteristici) care ar putea interesa investitorii care operează la scară europeană sau internațională trebuie anunțată în publicații de circulație internațională (agenți imobiliari cu clientelă europeană sau internațională).



Caracterul necondiționat al ofertei (I)

O ofertă este considerată **necondiționată** atunci când orice cumpărător poate achiziționa terenul și clădirea și le poate utiliza în interes propriu.

Cumpărătorul poate fi orice persoană, indiferent dacă desfășoară sau nu o activitate economică și indiferent de tipul activității economice desfășurate.



Caracterul necondiționat al ofertei (II)

Caracterul necondiționat al ofertei nu este afectat în nici una din următoarele situații:

- ✓ autoritățile publice impun restricții pentru a se preveni prejudicii publice, din rațiuni de protecție a mediului sau pentru a se evita ofertele cu scop speculativ;
- ✓ existența unor dispoziții naționale în materia amenajării teritoriului care impun proprietarilor restricții în folosirea terenurilor și clădirilor.





Caracterul necondiționat al ofertei (III)

În situația în care viitorul proprietar trebuie să-și asume obligații specifice, în beneficiul autorităților publice sau în interesul public general, oferta este considerată necondiționată, numai dacă toți potențialii cumpărători ar trebui și ar avea posibilitatea să îndeplinească respectiva obligație.

Obligațiile 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.



Evaluarea realizată de experți independenți

În absența vânzării printr-o procedură de licitație necondiționată, autoritățile publice pot apela la vânzarea terenurilor/clădirilor evaluate în prealabil de unul sau mai mulți experți evaluatori independenți.

Evaluarea realizată de un expert independent are drept scop stabilirea valorii de piață a terenurilor/clădirilor pe baza indicatorilor de piață general acceptați și a standardelor de evaluare general admise.

IMPORTANT

Prețul de piață astfel stabilit reprezintă prețul minim de achiziție care poate fi acceptat fără a fi implicat ajutorul de stat.





Expertul evaluator

Expertul evaluator trebuie să îndeplinească anumite condiții:

- ✓ bună reputație;
- ✓ diplomă corespunzătoare eliberată de un centru de învățământ recunoscut sau un titlu academic echivalent;
- ✓ experiență corespunzătoare și competență în evaluarea terenurilor și a clădirilor din amplasamentul și categoria activelor în cauză;
- ✓ este independent în îndeplinirea obligațiilor sale (autoritățile publice nu trebuie să fie abilitate să emită ordine cu privire la rezultatele evaluării).

IMPORTANT

Organismele publice de evaluare și angajații statului sunt considerați independenți cu condiția excluderii oricărei influențe nelegitime asupra evaluărilor lor.



Valoarea de piață

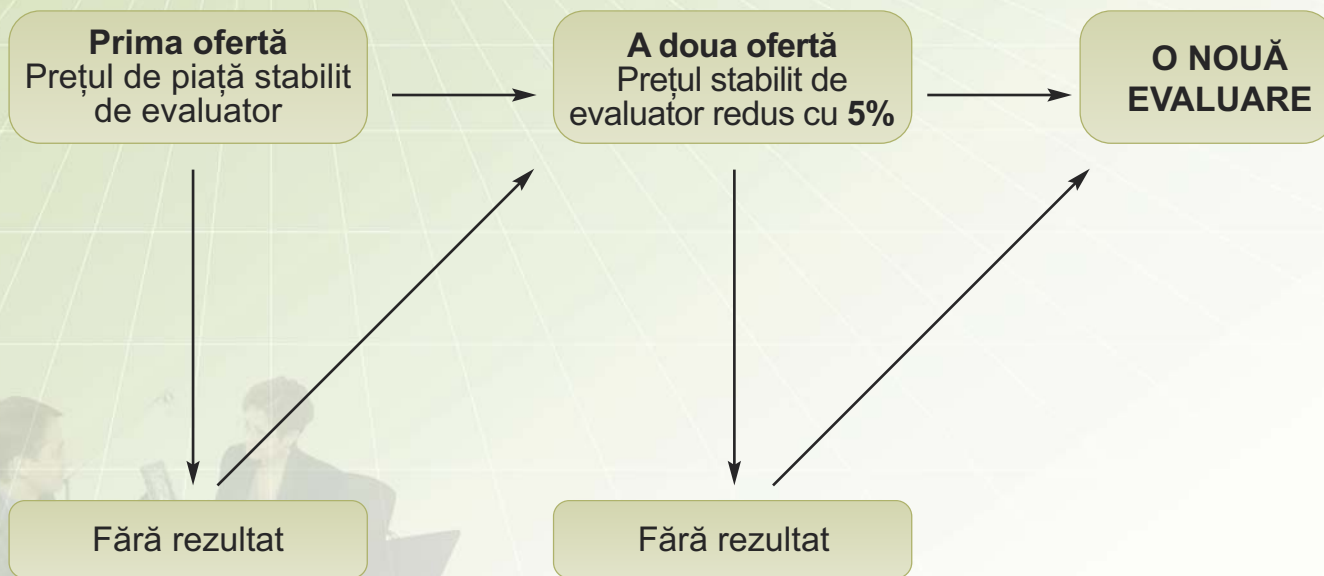
Valoarea de piață —→ prețul la care terenul/clădirea ar putea fi vândut, la data evaluării, printr-un contract privat încheiat între un vânzător interesat să vândă și un cumpărător fără obligații.

Această definiție presupune îndeplinirea simultană a următoarelor condiții:

- ✓ terenul/clădirea a făcut obiectul unei oferte publice pe piață;
- ✓ condițiile pieței permit o vânzare în condiții normale;
- ✓ termenul disponibil pentru negocierea vânzării este normal.



Marja de evaluare





Impunerea de obligații specifice

În interesul public, vânzării de terenuri/clădiri îi pot fi impuse obligații specifice.

Obligațiile specifice

legate de teren și clădiri și nu de cumpărător sau de activitățile sale economice

se impun fiecărui potențial cumpărător

toți potențialii cumpărători pot îndeplini obligațiile

dezavantajul/avantajul economic al obligațiilor trebuie să fie evaluat separat de experți independenți și poate fi dedus din/inclus în prețul de cumpărare;

IMPORTANT

Sarcinile economice aferente obligațiilor care, în conformitate cu dreptul comun, revin tuturor proprietarilor de terenuri nu trebuie să fie deduse din prețul de cumpărare.



Costurile suportate de autoritatea publică

Costurile inițiale suportate de autoritățile publice la achiziționarea terenurilor/clădirilor reprezintă un parametru al valorii de piață, dacă nu a trecut o perioadă de timp semnificativă între data achiziției și data vânzării



Valoarea de piață nu trebuie să fie fixată sub costurile inițiale timp de cel puțin trei ani după achiziție

EXCEPȚIE: cazul în care un expert independent constată, în mod special, o scădere generală a prețurilor de piață la terenurile și clădirile de pe piața relevantă.



Cazuri notificabile la CE (I)

Vânzarea de către autoritățile publice a terenurilor/clădirilor fără a respecta **procedura de licitație necondiționată** sau vânzarea care, în absența procedurii de licitație, a fost efectuată la o **valoare inferioară valorii de piață** (stabilită de experți independenți) pot implica **AJUTORUL DE STAT**.

În această situație, este obligatorie **notificarea** către Comisia Europeană care va stabili dacă există sau nu ajutor de stat și va analiza compatibilitatea acestuia cu piața comună.





Cazuri notificabile la CE (II)

IMPORTANT

Dacă valoarea reducerii prețului de vânzare (valoarea ajutorului) se situează sub pragurile prevăzute de Regulamentul CE nr. 1998/2006 (200.000 Euro - ajutor de minimis), ajutorul **NU SE NOTIFICĂ**.



Este **OBLIGATORIE** întocmirea unei scheme de ajutor de minimis care să respecte toate condițiile prevăzute de Regulamentul CE nr. 1998/2006.



Tiparul executat la **Tipogrup Press Buzău**
Bd. Nicolae Bălcescu, nr. 48
Tel./fax. 0238.717.358, 0238.717.360
office@tipogruppress.ro



CONSILIUL CONCURENȚEI

Piața Presei Libere nr. 1, sector 1, 013701, București

E-mail: competition@consiliulconcurentei.ro

Tel: 021 / 318 11 99; Fax: 021 / 318 49 08

021 / 405 44 24, 0725 129 700