EURÓPSKA KOMISIA
GR pre hospodársku súťaž

Štátna pomoc: Všeobecná kontrola a presadzovanie práva
Infraštruktúra a regionálna pomoc

V Bruseli 20.7.2022
COMP/H1/EB-KC-sf/comp(2022) 5720179

Stále zastúpenie Slovenskej republiky
pri EÚ
Rue Belliard 65,
1000 Brusel
Belgicko

Vec: **Štátna pomoc SA.103205 (2022/N) – Slovensko. Realizácia koncepčnej zmeny usporiadania areálu „Patrónka“**

Vážená pani/vážený pán,

Elektronickou notifikáciou z 1. júna 2022 slovenské orgány notifikovali Komisii opatrenie Realizácia koncepčnej zmeny usporiadania areálu „Patrónka“, v rámci ktorého Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „Poskytovateľ“) plánuje nakladať so svojím nehnuteľným majetkom prostredníctvom uzavretia rôznych zmlúv so spoločnosťou Cambridge International Communications s.r.o. (ďalej len „Príjemca 1“) a design factory o.z. (ďalej len „Príjemca 2“) (Príjemca 1 a 2 ďalej aj ako „Príjemcovia“). V tejto fáze by Komisia potrebovala objasniť alebo získať podrobnejšie informácie ohľadom nasledujúceho:

Všeobecné otázky o projekte

1. Poskytnite nám prosím viac informácií o rozsahu a plánovaní projektu (pozri aj otázku č. 3).

    a. Kedy sa začnú stavebné práce? Kto bude realizovať stavebné práce? Kedy sa majú dokončiť stavebné práce, a kedy sa má sprevádzkovať areál?

    b. Čo konkrétne plánuje Poskytovateľ postaviť na pozemku/v priestoroch, ktoré sú predmetom tejto notifikácie (ktoré časti areálu budú určené pre Príjemcov)? Jedná sa o projekt generujúci príjmy (z pohľadu vlastníka, prevádzkovateľa, používateľa)? Aké budú stavebné náklady a oprávnené náklady projektu?

    c. Kto a za akých podmienok bude mať prístup do (re)konštruovaných priestorov (uveďte aj vlastníka, prevádzkovateľov (správcov) a užívateľov (re)konštruovaných priestorov)? Budú sa priestory využívať na obchodné/hospodárske činnosti, a ak áno, opíšte orientačné budúce využitie (napr. koncerty, malé veľtrhy a výstavy, športové aktivity atď.).

Vo všetkej korešpondencii uvádzajte názov konania vo veci a číslo veci.

Commission européenne, B-1049 Bruxelles / Europese Commissie, B-1049 Brussel - Belgium. Telefón: (32-2) 299 11 11.
Kancelária: [kancelária vedúceho útvaru]. Telefón: priama linka (32-2) 29X.XX.XX[sekretariát vedúceho útvaru]. Fax: (32-2) 296.12.42
E-mailová adresa: stateaidgreffe@ec.europa.eu

2. Slovenské orgány uvádzajú, že hodnota všetkých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom transakcií uvedených v bodoch A., B., C, D. a E. na[1] stranách 4 a 5 notifikácie[2], t. j. predaja alebo nájmu s následným **právom kúpy**, potrebných na realizáciu prác v areáli „Patrónka", o ktorých sa rozhodlo Uznesením Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 370/2021 z 11. júna 2021 (príloha 3; ďalej len „Uznesenie zastupiteľstva č. 370/2021") (ďalej len „transakcie") bola stanovená znaleckým posudkom č. 205/2020, doplnkom k znaleckému posudku č. 205/2020 a znaleckým posudkom č. 223/2020. Chápeme, že v Uznesení zastupiteľstva č. 370/2021 v časti A, v bodoch 1 – 27 sa uvádzajú všetky stavby a pozemky, ktoré sú predmetom transakcií. Okrem toho poznamenávame, že znalecký posudok č. 205/2020 z 21. septembra 2020 (príloha č. 2; ďalej len „znalecký posudok č. 205/2020") na strane 39 uvádza zoznam niektorých budov a pozemkov spolu s ich zistenou všeobecnou hodnotou, ktoré boli predmetom Uznesenia zastupiteľstva č. 370/2021. Podotýkame však, že niektoré stavby a pozemky uvedené v Uznesení zastupiteľstva č. 370/2021, najmä položky v bodoch 1, 16, 17, 18, 21, 26, 27 a odčlenený pozemok s parc. č. 2645/9 v bode 15 v časti A uvedeného uznesenia neboli ohodnotené v znaleckom posudku č. 205/2020. Súbor dokumentov notifikácie neobsahuje ani doplnok k znaleckému posudku č. 205/2020, ani znalecký posudok č. 223/2020. Predložte prosím uvedené dokumenty alebo poskytnite znalecký posudok aj k tým stavbám a pozemkom, ktoré neboli zahrnuté v znaleckom posudku č. 205/2020.

3. V notifikácii slovenské orgány uvádzajú, že cieľom prác v areáli „Patrónka" je vybudovať zariadenia školstva, kultúry a zábavy, voľnočasové areály a multifunkčné zariadenia. Chápeme, že územný plán hlavného mesta Bratislava (príloha 6; ďalej len „územný plán Bratislavy") stanovuje základné zásady a kritériá lokalizácie pre stavebné práce v hlavnom meste. Mohli by slovenské orgány poskytnúť **konkrétnu koncepciu rozvoja oblasti** s plánovaným cieľom, napríklad materiály, ktoré slúžili ako podklad pre Uznesenie zastupiteľstva č. 370/2021 a Uznesenie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 317/2020 z 18. decembra 2020 (príloha 9; (ďalej len „Uznesenie zastupiteľstva č. 317/2020"), t. j. zámer vybudovania moderného sociálno-kultúrno-vzdelávacieho centra schváleného uvedeným uznesením, prípadne detailný rámcový plán na dosiahnutie uvedených cieľov?

4. Chápeme, že cieľ opatrenia má vzdelávací, športový a kultúrny aspekt. Chápeme tiež, že Príjemcovia dlhodobo pôsobia v areáli „Patrónka", a preto by mali záujem o rozvoj areálu. Slovenské orgány v bode 6.5 notifikácie takisto uvádzajú, že bez pomoci príjemcov by Poskytovateľ pomoci nebol schopný sám realizovať rozvoj oblasti. Mohli by slovenské orgány poskytnúť ďalšie informácie o tom, ako Poskytovateľ pomoci dospel k tomuto záveru? Vyzval poskytovateľ pomoci na podporu tohto projektu aj ďalšie subjekty? Uskutočnila sa verejná konzultácia o projekte? Ak áno, aké boli výsledky tejto konzultácie?

Trhová hodnota

1. Chápeme, že Poskytovateľ pomoci sa rozhodol nezorganizovať verejnú súťaž pre získanie práva na prenájom alebo vlastníckeho práva, a neplánuje tak urobiť ani v

---

[1] Jednotlivé transakcie ďalej uvedené v tejto žiadosti sú identifikované aj v príslušnom liste (A., B., C., D. alebo E.).

[2] Pri odkaze na notifikačný formulár si Vás dovoľujeme upozorniť, že sa odvolávame na pôvodné podanie v slovenskom jazyku, a teda na číslo strany v tomto notifikačnom formulári.

budúcnosti, a to ani po skončení nájmu (15 rokov) pozemkov. Mohli by slovenské orgány poskytnúť podrobnejšie vysvetlenie, prečo sa Poskytovateľ nerozhodol pre verejné obstarávanie, pričom vedel, ako v notifikácii vysvetlili slovenské orgány, že trhové údaje na zistenie trhovej ceny pozemkov a stavieb nie sú dostupné?

2. Na strane 5 notifikácie slovenské orgány vysvetľujú, že trhové údaje z verejne dostupných zdrojov nie sú k dispozícii kvôli špecifickosti transakcií danej predovšetkým odvetviami, ktorých sa investície týkajú (najmä školstvo, kultúra a šport) a výnimočnému prieniku záujmov Poskytovateľa a Príjemcov, a z týchto dôvodov sa použila „iná dostupná metóda" oceňovania. Mohli by ste podrobnejšie vysvetliť vyššie uvedené? Boli by trhové údaje dostupné z iných zdrojov, napr. z verejne nedostupných? Ak údaje nie sú k dispozícii z dôvodu špecifickosti situácie, na základe akých materiálov a informácií vypracovala spoločnosť Colliers International, spol. s.r.o. svoj odborný odhad trhovej ceny pozemkov z 3. novembra 2020 (príloha 4; ďalej len „odhad Colliers")? Mohli by ste nám prosím poskytnúť materiály, ktoré boli predložené spoločnosti Colliers International, spol. s.r.o. na vypracovanie odhadu?

3. Chápeme, že odhad Colliers nezahŕňal všetky pozemky, ktoré sú určené na budúci predaj Príjemcom na základe bodu B.5 Uznesenia zastupiteľstva č. 370/2021. Mohli by ste nám vysvetliť, prečo boli niektoré pozemky vynechané z tohto odhadu?

4. Poskytovateľ si zvolil „inú metódu" oceňovania pre zabezpečenie súladu transakcií s trhovými podmienkami. Poznamenávame, že takáto metóda musí vychádzať z dostupných objektívnych, overiteľných a spoľahlivých údajov, ktoré by mali byť dostatočne podrobné a mali by odzrkadľovať hospodársku situáciu v čase rozhodovania o transakcii s ohľadom na úroveň rizika a budúcich očakávaní. V prípade predajov pozemkov je v zásade uspokojivým riešením vypracovanie posudku nezávislým expertom ešte pred rokovaním o predaji na účely stanovenia **trhovej hodnoty** na základe všeobecne akceptovaných trhových ukazovateľov a noriem oceňovania. Poznamenávame, že znalecký posudok č. 205/2020 vypracoval štátom uznaný znalec. Mohli by ste prosím bližšie objasniť nasledujúce skutočnosti týkajúce sa tohto posudku:

    a. Poznamenávame, že predmetný znalecký posudok stanovil „všeobecnú hodnotu majetku" (pozemkov a stavieb). Mohli by slovenské orgány odôvodniť, či takéto posúdenie všeobecnej hodnoty postačuje na splnenie požiadaviek Oznámenia Komisie o pojme štátna pomoc[3] na stanovenie trhovej hodnoty (ďalej ako „Oznámenie") (v prípade predaja pozemkov)?

    b. Na strane 3 znaleckého posudku č. 205/2020 (identifikácia použitej metodiky) sa uvádza, že výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko neboli znalcovi predložené podklady na výpočet a niektoré stavby nie sú schopné výnosu z dôvodu ich technického stavu. Je takýto výpočet podľa názoru slovenských orgánov dostatočný na zabezpečenie trhových podmienok? Mohli by ste vysvetliť dôvody nepredloženia požadovaných dokumentov na výpočet? V posudku sa tiež uvádza, že výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nebolo možné vykonať, pretože znalec nemal k dispozícii podklady pre porovnávanie. Mohli by ste objasniť vyššie uvedené?

---

[3] Ú. v. EÚ C 262, 19.7.2016, s. 1 – 50.

5. Mohli by ste vysvetliť, na základe akého posúdenia alebo oceňovania bola pre niektoré stavby stanovená kúpna cena 1 EUR? Poznamenávame napríklad, že hodnota položky v písmene h) časti B.1 Uznesenia zastupiteľstva č. 370/2021 bola ocenená na 166 948 EUR, ale kúpna cena bola stanovená na 1 EUR. Chápeme tiež, že väčšinu stavieb s kúpnou cenou 1 EUR je Príjemca 1 povinný odstrániť. Príjemca 1 je však povinný odstrániť aj také stavby, ktorých hodnotu zistil znalec a ktorých kúpna cena bola, podľa posudku znalca, stanovená pre Príjemcu 1 (napr. 444 450 EUR pre školu). Ak je naše pochopenie správne, mohli by ste vysvetliť logiku týchto transakcií?

6. Na strane 20 notifikácie slovenské orgány opisujú výstavbu multifunkčného ihriska, ktorú musí Príjemca 1 realizovať najneskôr do deviatich rokov odo dňa schválenia projektovej dokumentácie zo strany Poskytovateľa (upozorňujeme na nesúlad v predložených informáciách - v Uznesení zastupiteľstva č. 370/2021 v časti D.1, zoznam práv a povinností, v písmene c) sa uvádza povinnosť realizovať stavbu najneskôr do jedenástich rokov).

    a. Mohli by ste prosím vysvetliť, prečo Poskytovateľ určil takéto dlhé obdobie na výstavbu ihriska?

    b. Príjemca 1 bude oprávnený užívať multifunkčné ihrisko po dobu 40 rokov s možnosťou predĺženia v rozsahu 40 %. Na aké účely bude Príjemca 1 oprávnený užívať multifunkčné ihrisko? Bude povinný uhrádzať Poskytovateľovi nájomné za užívanie ihriska?

    c. Na základe akých informácií alebo posúdenia boli stanovené náklady na stavebné práce a materiály vo výške 600 000 EUR?

7. Z notifikácie vyplýva, že Príjemcovia si najprv na obdobie 15 rokov prenajmú pozemky, na ktorých vybudujú nový areál (multifunkčné ihrisko, parky, zeleň, cyklotrasy atď.) a po uplynutí doby nájmu budú mať Príjemcovia výhradné právo na kúpu týchto prenajatých pozemkov. Slovenské orgány poskytli odhad kúpnej ceny. Budúca cena pozemku sa vypočíta ako cena zohľadňujúca ročnú 3 % valorizáciu hodnoty pozemkov určenej v súčasnosti po dobu 15 rokov (ktorá bola stanovená na základe odhadu predchádzajúcej miery inflácie na Slovensku za posledných 15 rokov). Okrem toho sa predpokladá, že nájomné, ktoré už bolo zaplatené za prenájom pozemkov, sa odpočíta od konečnej kúpnej ceny. Útvary Komisie by chceli zdôrazniť, že trhovú cenu možno v zásade určiť predajom pozemku po 15 rokoch v rámci nepodmieneného ponukového konania za najvyššiu cenu. Ak takéto konanie nemožno zabezpečiť, cena stanovená stranami (Poskytovateľom a Príjemcami) nemôže zabezpečiť, že po 15 rokoch nebude Príjemcom poskytnutá výhoda.

    a. Predložte nám prosím (návrh) nájomnej zmluvy, resp. zmlúv. Majú príjemcovia právo ukončiť zmluvu pred uplynutím 15 rokov, a ak áno, za akých podmienok?

    b. Môžu slovenské orgány uviesť iné indexy, ktoré by vyjadrovali hodnotu pozemkov (nárast cien pozemkov) za posledných 15 rokov v Bratislave? Aký bol vývoj cien pozemkov v Bratislave za posledných 15 rokov? Považovali by ste tieto hodnoty pre valorizáciu pozemkov za vhodnejšie alebo nie, a prečo?

    c. Hodnotu práva na kúpu pozemkov po 15 rokoch za cenu stanovenú dnes možno považovať za kúpnu opciu poskytnutú Príjemcom v súčasnosti. Ak Príjemcovia v súčasnosti neplatia žiadnu cenu za budúce právo, môže to

predstavovať dodatočnú výhodu pre Príjemcov, ak sa pozemok o 15 rokov predá za nižšiu ako trhovú cenu. Vedeli by ste určiť cenu takéhoto práva, alebo akým spôsobom zabezpečia slovenské orgány, aby kúpna cena aj o 15 rokov bola v súlade s trhovými podmienkami?

d. Celkové nájomné zaplatené Príjemcami sa odpočíta z budúcej kúpnej ceny. Je takýto odpočet alebo zníženie kúpnej ceny bežnou trhovou praxou, a ak áno, mohli by ste poukázať na podobné transakcie?

Miestny vplyv – príjemcovia

e. Slovenské orgány uviedli, že určitú časť areálu budú Príjemcovia využívať na svoje hospodárske činnosti, ktoré majú len miestny vplyv. V bode 196 Oznámenia Komisia pripomenula, že pri posudzovaní vplyvu na obchod v predchádzajúcich rozhodnutiach sa Komisia predovšetkým ubezpečila, že príjemca dodával tovar alebo služby v obmedzenej oblasti v rámci členského štátu a neexistovala pravdepodobnosť, že by prilákal zákazníkov z iných členských štátov, a že sa nedalo predpokladať, že by opatrenie malo viac než len okrajový vplyv na podmienky cezhraničných investícií alebo usadenia sa. Mohli by ste prosím preukázať, ako by boli tieto podmienky splnené pri predmetnom opatrení, a najmä, mohli by ste poskytnúť dôkazy o tom, že predmetné opatrenie by nepritiahlo investície alebo podniky z iných členských štátov?

f. Mohli by slovenské orgány vysvetliť, či by sa na opatrenie alebo jeho časť mohlo vzťahovať jedno alebo viacero z príkladov uvedených v bode 197 Oznámenia, a ak áno, prečo alebo prečo nie?

Bez týchto informácií nemôže Komisia sformulovať svoje stanovisko k navrhovanému opatreniu. V dôsledku toho sa lehota dvoch mesiacov, v rámci ktorej sa vyžaduje predloženie stanoviska, začne až po doručení doplňujúcich informácií. Tie by sa mali doručiť Komisii do 30 pracovných dní od dátumu uvedeného v tomto liste.

Žiadame Vás, aby ste vo svojej odpovedi informovali útvary Komisie o tom, či informácie sú alebo nie sú dôverné[4]. Útvary Komisie nebudú v opačnom prípade považovať informácie uvedené vo Vašej odpovedi za informácie obsahujúce služobné alebo obchodné tajomstvo.

S úctou,

Hubert de Broca

e-signed

Kontaktné osoby:
Eva Bukaiova (☎32 – 2 29 50086), Eva.BUKAIOVA@ec.europa.eu
Katarina Chandogova (☎32 – 2 29 84974), Katarina.CHANDOGOVA@ec.europa.eu

[4] Oznámenie Komisie o služobnom tajomstve 4582 z 1. decembra 2003 – Úradný vestník Európskej únie C 297, 9. december 2003, s. 6 – 9.