EURÓPSKA KOMISIA
GR pre hospodársku súťaž

Štátna pomoc: všeobecný dohľad a presadzovanie
Infraštruktúra a regionálna pomoc

V Bruseli 28. 10. 2022
COMP/H1/KC-EB-cda-sf/comp(2022)7948238

Stále zastúpenie Slovenskej republiky pri EÚ
Avenue de Cortenbergh 79
1000 Bruxelles/Brussels
Belgicko

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

Vážená pani/vážený pane,

slovenské orgány zaslali 31. augusta 2022 svoju odpoveď na žiadosť o informácie, ktorú Komisia zaslala 20. júla 2022. Keďže niektoré otázky z uvedenej žiadosti o informácie zostávajú nezodpovedané a keďže je potrebné objasniť ďalšie aspekty tejto veci, ocenili by sme, keby slovenské orgány doplnili svoje oznámenie a odpovedali na nižšie uvedené otázky. GR pre hospodársku súťaž nemôže zatiaľ na základe doteraz predložených informácií ukončiť predbežné posúdenie opatrenia.

1. Všeobecné otázky o projekte

1. V bode 4.1 odpovede slovenské orgány vysvetľujú, že vzhľadom na zložitosť projektu nebol Poskytovateľ schopný realizovať projekt sám a spolupráca s Príjemcami je prirodzená a logická. Poznamenávame však, že žiadny z Príjemcov nie je spoločnosťou špecializujúcou sa na rozvoj a revitalizáciu obdobných priestorov. Príjemcovia stále musia obstarať rôzne revitalizačné alebo projektovacie práce, hoci by Poskytovateľ toto obstaranie mohol urobiť aj sám. Posúdil Poskytovateľ náklady na revitalizáciu alebo zadal vypracovať štúdie uskutočniteľnosti týkajúcej sa revitalizácie a rozvoja areálu, na základe čoho dospel k záveru, že projekt nie je schopný sám realizovať?

2. Ak takéto posúdenie alebo štúdia uskutočniteľnosti existuje, aké náklady na revitalizáciu by musel znášať Poskytovateľ?

3. Ponúkol investor v roku 2014 konkrétnu cenu za areál?

4. Predpokladáme, že materiály pripravené pre obchodnú verejnú súťaž v roku 2016, ktorú plánoval Poskytovateľ, zahŕňali minimálnu kúpnu cenu za areál. Aká bola táto minimálna kúpna cena a ako bola stanovená?

5. Cena pozemku zvyčajne závisí aj od využívania daného pozemku (územné plánovanie). Aký bol v tom čase rozsah územného plánu a zmenil sa odvtedy? Ak áno, prečo sa zmenil?

6. Aké podmienky boli stanovené v dokumentoch pripravených pre obchodnú verejnú súťaž v roku 2016, ktorá napokon nebola zorganizovaná? Mohli by ste poskytnúť tieto dokumenty?

7. Rozumieme tomu tak, že poslanci zastupiteľstva neschválili predaj pozemku na komerčné účely a že ciele formulované v rokoch 2016 a 2017 zahŕňali sociálne ciele a začlenenie DSS Rosa do projektu. Rozumieme tomu tak, že tieto ciele boli výsledkom diskusií medzi poslancami. V bode 4 všeobecných otázok týkajúcich sa projektu sme sa však pýtali, či Poskytovateľ uskutočnil verejnú konzultáciu o potenciálnom predaji alebo prenájme pozemku alebo nie. Ak bol zámer priestor revitalizovať a pozemok nepredať na komerčné účely sformulovaný už v rokoch 2016/2017, predpokladáme, že Poskytovateľ uskutočnil verejnú konzultáciu o možnostiach realizácie vhodného projektu. Ak to tak nie je a nebol oznámený zámer Poskytovateľa pozemok predať alebo prenajať prostredníctvom štandardných tranzakcií na prevod verejných pozemkov zabezpečujúcich trhovú cenu (napr. verejná súťaž, dobrovoľná dražba alebo priamy predaj), ako mohol Poskytovateľ dospieť k záveru, že ciele nebolo možné dosiahnuť a že by neexistoval žiadny záujemca?

8. Rozumieme tomu tak, že zámer predať a prenajať niektoré pozemky v areáli Patrónka bol uverejnený na úradnej tabuli a na webovom sídle Poskytovateľa. Na základe verejne dostupných informácií tomu rozumieme tak, že v danom oznámení už boli Príjemcovia uvedení ako kupujúci/nájomcovia. Dostal Poskytovateľ nejakú negatívnu spätnú väzbu alebo pripomienky k uvedenému oznámeniu, najmä pokiaľ ide o kúpnu cenu a realizáciu projektu s Príjemcami?

9. Bolo oznámenie, rovnako ako vyššie uvedené, uverejnené aj pred prvým uznesením zastupiteľstva z 18. decembra 2020 (ktorým sa len schválil cieľ vybudovať moderné sociálno-kultúrno-vzdelávacie centrum), v ktorom sa verejnosť informovala len o tomto cieli bez toho, aby sa menovali Príjemcovia?

10. Slovenské orgány takisto uvádzajú, že rôzne ciele, ktoré chcel Poskytovateľ dosiahnuť, nebolo možné zabezpečiť, ak by sa pozemok predal prostredníctvom štandardných postupov (verejná súťaž, dražba alebo priamy verejný predaj). Neumožňuje ani jeden zo štandardných postupov Poskytovateľovi stanoviť určité kritériá pri prenájme pozemku prípadne dodatočné požiadavky pri predaji pozemku? Napríklad podmienky výberového konania na právo na prenájom pozemku by mohli zahŕňať požiadavku vykonať dodatočné revitalizačné práce alebo požiadavku využívať pozemok na konkrétny cieľ.

2. Trhová hodnota

Útvary Komisie tomu rozumejú tak, že podľa slovenského práva inštitút „osobitného zreteľa" umožňuje verejným subjektom nakladať so svojím majetkom (prostredníctvom predaja alebo prenájmu) **bez povinnosti dodržiavať štandardné transakčné postupy**, ktorými sa stanovuje trhová cena. Slovenské orgány poskytli určité informácie o tom, ako by sa dosiahla trhová cena, ak by šlo o kúpnu cenu v prípade budúceho predaja pozemku. Napriek tomu máme stále pochybnosti o nižšie uvedených aspektoch plánovaných transakcií.

1. Metodika hodnotenia

Cenu pozemku stanovil znalec tzv. metódou polohovej diferenciácie. V rámci tejto metodiky sa vypočíta tzv. **všeobecná hodnota pozemku** ako súčin veľkosti pozemku m^2a všeobecnej jednotkovej ceny pozemku v EUR/m^2. **Všeobecná jednotková cena pozemku** sa vypočíta ako súčin východiskovej všeobecnej jednotkovej ceny pozemku v EUR/m^2 (pevná cena v závislosti od veľkosti obce/regiónu) a tzv. koeficientu polohovej diferenciácie (súčin viacerých koeficientov odrážajúcich napr. polohu, intenzitu využívania, dopravu v okolí pozemku a dostupnosť infraštruktúry).

a) Mohli by ste objasniť, ako sa dospelo k východiskovej všeobecnej jednotkovej cene v EUR/m^2 vo vyhláške č. 492/2004 a kedy bola stanovená?

b) Na základe čoho je/bola táto východisková jednotková cena stanovená?

c) Kedy a ako pravidelne sa aktualizuje východisková jednotková cena (a na akom základe)?

d) Mohli by ste predložiť vývoj cien stavebných pozemkov v EUR/m^2 za posledných päť rokov?

e) Má znalec právo zvýšiť východiskovú cenu napríklad z dôvodu vysokého dopytu/rýchleho zvýšenia cien? Ak áno, prečo znalec nezvýšil východiskovú cenu, berúc do úvahy prinajmenšom značný dopyt po tejto lokalite v Bratislave?

f) Mohli by ste podrobne vysvetliť, prečo komerčný znalec, spoločnosť Colliers, dospel k inej cene za pozemok? Aké iné alebo dodatočné metódy/informácie mala spoločnosť Colliers k dispozícii pri určovaní ceny pozemkov?

g) Ako odôvodňujete záver, že všetky pozemky (školy, DF, ihriska a verejne prístupného priestoru) majú rovnakú všeobecnú jednotkovú cenu vo výške 260,55 EUR/m^2? Mohli by ste to vysvetliť?

h) Mohli by ste vysvetliť, aká metodika sa používa na oceňovanie pozemkov na daňové účely?

i) Pokiaľ ide o znalecké posudky (č. 205/2020, doplnok k č. 205/2020 a č. 223/2020), znalec vysvetľuje, že použil „metódu polohovej diferenciácie", keďže nemal

dostatočné informácie na uplatnenie iných metód stanovených vo vyhláške č. 492/2004; podobne nebolo možné použiť výnosovú metódu, keďže technický stav niektorých budov im neumožňuje dosahovať výnosy. Vzhľadom na uvedené skutočnosti poznamenávame, že v znaleckom posudku sa hodnotili aj pozemky, pri ktorých technický stav nie je problémom. Okrem toho sa plánuje prenájom pozemkov príjemcom. Zdá sa teda, že sú schopné dosahovať výnosy, čím sa výnosová metóda stáva vhodnou metódou na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov. Mohli by sa k tomu slovenské orgány vyjadriť?

2. Budúca kúpna cena

a) Materiály k uzneseniam zastupiteľstva i samotné uznesenia zahŕňajú len všeobecnú hodnotu pozemku vo výške 260,55 EUR/m^2, ako ju stanovil znalec pomocou „metódy polohovej diferenciácie". Konečnú kúpnu cenu vo výške 382,63 EUR/m^2 za pozemky, na ktorej sa dohodol Poskytovateľ s Príjemcami, možno vyvodiť len z odpovede slovenských orgánov na žiadosť o informácie a z notifikačného formulára. Mohli by ste nám poskytnúť dokumenty – zmluvy o budúcich kúpnych zmluvách, rámcové dohody uvedené v nájomných zmluvách s Príjemcami a akékoľvek iné dokumenty, z ktorých možno vyvodiť kúpnu cenu vo výške 382,63 EUR/m^2?

b) Slovenské orgány uvádzajú, že budúca kúpna cena (382,63 EUR/m^2) bola stanovená čo najbližšie k trhovej cene, a že zohľadňuje budúcu teoretickú hodnotu pozemkov po revitalizácii. GR pre hospodársku súťaž však poznamenáva, že sa zdá, že kúpna cena pozemku bola určená na základe všeobecnej hodnoty pozemku vo výške 260,55 EUR/m^2 po uplatnení 3 % ročnej valorizácie takejto hodnoty. Hoci konečná cena vo výške 382,63 EUR/m^2 spadá do rozpätia možnej trhovej hodnoty pozemkov po revitalizácii stanovenej spoločnosťou Colliers a vzhľadom na to, že najvyššia možná trhová cena v rámci tohto rozpätia je 425 EUR/m^2, stále nie je isté, či Príjemcovia po prenájme zaplatia skutočnú trhovú cenu. Poznamenávame tiež, že možná trhová hodnota po revitalizácii stanovená spoločnosťou Colliers nie je hodnotou, ktorá by zohľadňovala indexáciu tak, aby poskytla odhad hodnoty pozemku po prenájme. Mohli by slovenské orgány vzhľadom na uvedené skutočnosti vysvetliť, prečo uplatnili indexáciu na všeobecnú hodnotu pozemku stanovenú znalcom, keďže možná súčasná trhová hodnota pozemkov je vyššia ako 260,55 EUR/m^2?

c) Poznamenávame tiež, že dohodnutá kúpna cena nie je najvyššia v rámci rozpätia stanoveného spoločnosťou Colliers (ide o stredovú hodnotu). Okrem toho hodnota povinných investícií, ktoré Poskytovateľ požaduje od Príjemcov a ktoré zjavne zaručujú, že bude zaplatená trhová cena alebo vyššia než trhová cena, nemá vplyv na závery týkajúce sa trhovej hodnoty. Časť týchto povinných investícií (ihrisko, revitalizácia verejných priestorov) zvýši hodnotu pozemku, ktorý sa má predať CAM, a bude užitočná/hodnotná aj pre CAM (napr. CAM bude oprávnená bezplatne využívať ihrisko až do výšky 40 % jeho kapacity počas obdobia 40 + 15 rokov). Mohli by ste sa k tomu vyjadriť?

d) Pokiaľ ide o výstavbu multifunkčného ihriska, mohli by ste prosím odpovedať na našu otázku (otázka č. 6.a. žiadosti o informácie) o dôvodoch dĺžky výstavby?

e) GR pre hospodársku súťaž sa tiež domnieva, že index spotrebiteľských cien meria zmeny cien spotrebného tovaru a služieb nadobudnutých domácnosťami v priebehu času. Toto však neodráža zvýšenie cien pozemkov. Mohli by ste prosím uviesť, prečo nebolo možné brať do úvahy iné indexy, napr. zvýšenie cien nehnuteľností pre maloobchody (cenu stavebných pozemkov) alebo zvýšenie cien nehnuteľností na bývanie?

f) Slovenské orgány na strane 12 odpovede vysvetľujú, že určovať cenu pozemkov v budúcnosti znaleckými posudkami je absolútne nevhodné, keďže nebude možné objektívne určiť hodnotu pozemkov, ktorú by tieto pozemky mali, ak by k zhodnoteniu zo strany Príjemcov nedošlo. Mohli by ste prosím uvedený výrok vysvetliť?

g) Podľa názoru Národného kontrolného úradu (NKÚ) by prevod nehnuteľnosti z dôvodu osobitného zreteľa v prípade podnikateľských subjektov bol nepriamou ad hoc štátnou pomocou, keďže ide o predaj za cenu nižšiu ako je trhová cena. V dôsledku toho, ak nejde o pomoc de minimis, je potrebné skontrolovať zlučiteľnosť pomoci. Zvažovali slovenské orgány argumenty pre zlučiteľnosť opatrení?

3. Opcia

a) GR pre hospodársku súťaž sa domnieva, že právo na kúpu pozemku za vopred stanovenú cenu (táto cena nemusí byť trhovou cenou) a v stanovenom čase má pre kupujúceho peňažnú hodnotu, pretože mu udeľuje právo kúpiť pozemok v budúcnosti za vopred stanovenú cenu. Kupujúci pozemku môže dosiahnuť zisk, ak uplatní opciu vo výške stanovenej kúpnej ceny (cena pozemku v 15. roku stanovená na základe kúpnej zmluvy – cena zaplatená za opciu). Naopak, Poskytovateľ má povinnosť predať pozemok. Slovenské orgány sa však domnievajú, že ako cenu opcie (bez toho, aby bola formálne stanovená) možno považovať rozdiel medzi cenou stanovenou znalcom, t. j. 260,55 EUR/m^2 a minimálnou kúpnou cenou približne 382,63 EUR/m^2. Mohli by sa slovenské orgány vyjadriť k uvedenému?

b) Zvážili by slovenské orgány formálne stanovenie hodnoty opcie? Ak by slovenské orgány stanovili cenu opcie, pokiaľ ide o kúpu pozemkov, stanovenie a zaplatenie hodnoty opcie by mohlo vylúčiť možnú výhodu na úrovni Príjemcov.

4. Nájomné zmluvy a odpočítanie nájomného z kúpnej ceny

a) Podľa slovenských orgánov je odpočet nájomného z kúpnej ceny bežnou trhovou praxou. Na druhej strane však, slovenské orgány nám nemôžu poskytnúť, kvôli záväzku dôvernosti, žiadny príklad, kde by sa tento bežný postup uplatnil. Vzhľadom na to, že na účely predmetného prípadu by bolo vhodné odkázať na transakciu zahrňujúcu verejný subjekt, ktorej zmluvy by mali byť zverejnené podľa

zákona, predpokladáme, že ak sú takéto transakcie bežné, príklad transakcie by mal byť verejne dostupný. Mohli by ste sa k tomu prosím vyjadriť?

b) Prenajíma Poskytovateľ nehnuteľnosti tretím osobám? Ak áno, akým spôsobom bolo nájomné stanovené v takých prípadoch?

c) Ďalej podotýkame, že obidva znalecké posudky (č. 205/2020, dodatok č. 205/2020 a č. 223/2020) stanovujú všeobecnú hodnotu pozemkov. V posudku Colliers sa uvádza rozpätia možnej trhovej hodnoty pozemkov. Keďže prvá časť transakcií medzi Príjemcami a Poskytovateľom sú nájomné zmluvy, mohli by slovenské orgány vysvetliť, ako bolo stanovené nájomné? Zadal Poskytovateľ znalecký posudok aj na zistenie trhovej ceny nájomného za pozemky alebo aspoň na zistenie všeobecnej hodnoty „obvyklého" nájomného za pozemky v danej oblasti, alebo použil inú metódu na určenie trhovej hodnoty nájomného?

d) Rozumieme tomu tak, že nájomné vo výške približne 17 EUR/m^2/rok pre každého Príjemcu bolo stanovené ako súčin celkovej všeobecnej hodnoty pozemku na predaj pre Príjemcov stanovenej na základe hodnoty/ m^2 pôdy uvedenej v znaleckom posudku (260,55 EUR/m^2) a dĺžky nájomného. Takto celkové nájomné splatné za celú dobu trvania nájomnej zmluvy pokrýva celkovú všeobecnú hodnotu pozemku. Mohli by slovenské orgány vysvetliť logiku za nastavením transakcií a určením nájomného takýmto spôsobom?

e) Vzhľadom na to, že trhová hodnota nájomného nie je stanovená a nájomné bolo vyrátané na základe základnej kúpnej ceny pozemku (aktuálna kúpna cena alebo cena pred indexáciou), GR pre hodpodársku súťaž považuje túto transakciu skôr za *de facto* kúpnu zmluvu, teda za predaj na splátky, kde kúpna cena je splatená v niekoľkých splátkach. Takáto transakcia opäť poskytuje kupujúcemu, teda Príjemcom ďalšiu výhodu podobnú bezúročnej pôžičke. Mohli by ste sa k tomu prosím vyjadriť?

f) Mohli by ste vysvetliť, kto je ekonomickým vlastníkom pozemku v prípade dlhodobého prenájmu? Má DF/CAM právo/povinnosť aktivovať hodnotu pozemku v súvahe?

g) Platia Príjemcovia dane z nehnuteľného majetku? Ak áno, ako sa určuje hodnota pozemku na daňové účely?

3. Miestny vplyv – Príjemcovia

Príjemca 1 – CAM

a. Mohli by ste uviesť počet študentov CAM, ktorí majú bydlisko na Slovensku, ale majú inú ako slovenskú štátnu príslušnosť?

b. Chápeme, že škola je formálne integrovaná do siete škôl a školských zariadení Slovenskej republiky a že musí dodržiavať právne predpisy Slovenskej republiky, čo jej umožňuje vydávať vysvedčenia o maturitnej skúške. Rozumieme tomu však tak, že

škola pracuje s anglickými študijnými plánmi a je medzinárodnou školou, ktorá pripravuje študentov najmä na skúšky GCSE, AS a A-level. Vo svete existuje niekoľko škôl, ktoré ponúkajú takúto alebo podobnú prípravu. Preto chápeme, že v tomto segmente trhu by bola konkurencia CAM širšia. Okrem toho, hoci poskytovatelia medzinárodného vzdelávania zvyčajne nemajú právo ponúkať vysvedčenie o maturitnej skúške, uznávanie zahraničných/medzinárodných skúšok a diplomov na Slovensku (tzv. nostrifikácia) zvyčajne nie je priveľkou administratívnou alebo finančnou záťažou. Vedeli by ste sa k tomu prosím vyjadriť?

c. Rozumieme tomu tak, že webová stránka CAM je v angličtine aj v slovenčine, a že sa škola propaguje ako skutočná medzinárodná škola. Propaguje aktívne CAM študijný program aj v zahraničí?

d. Aké sú dôvody rozšírenia školy (nová budova)? Ide o nevyhnutnú reakciu na miestny dopyt/zvýšenie počtu študentov?

e. Chápeme, že vyučovanie prebieha v angličtine. Je znalosť slovenského jazyka podmienkou pre študentov?

f. Môžete prosím opísať využitie prenajatého pozemku CAM? ? Jednalo by sa o využitie na nekomerčné účely?

g. Vykonáva CAM aj iné (komerčné) činnosti? Ak áno, môžete ich uviesť?

Príjemca 2 – DF

h. Chápeme, že DF je lokálnym poskytovateľom kultúrnych podujatí. Má DF nejaké konkrétne skúsenosti zo zahraničia (napr. organizovanie podujatí v zahraničí)?

i. Má DF v úmysle rozširovať svoje služby do zahraničia?

j. Propaguje DF alebo plánuje propagovať svoje kultúrne aktivity aj v zahraničí?

k. Má DF kapacity na organizovanie veľkých medzinárodných podujatí? Aké plány má DF s pozemkom, ktorý plánuje kúpiť od Poskytovateľa?

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[1] . Útvary Komisie nebudú v opačnom prípade považovať informácie uvedené vo Vašej odpovedi za informácie obsahujúce služobné alebo obchodné tajomstvo.

---

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

S úctou,

e-signed

Hubert de Broca
Vedúci oddelenia

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