

Klasa: 430-01/2013-08/004
Urbroj: 580-09-2/80-2013-002
Zagreb, 3. listopada 2013.

Državni ured za upravljanje državnom imovinom
n/r g. Mladena Pejnovića, predstojnika

Ivana Lučića 6
10 000 Zagreb

Predmet: Prijedlog uredbe o darovanju nekretnina u vlasništvo Republike Hrvatske
- mišljenje; dostavlja se

Veza: vaš zahtjev od 24. rujna 2013., klasa: 011-01/13-02/4, urbroj: 536-01/11-2013-1/V6

I. Agencija za zaštitu tržišnog natjecanja (dalje: Agencija) zaprimila je 27. rujna 2013. od Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom (dalje: Državni ured) zahtjev za davanje mišljenja na Prijedlog Uredbe o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske (dalje: prijedlog Uredbe).

Temeljem odredbi članka 56. stavka 5. i članka 71. stavka 1. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske («Narodne novine», broj: 94/2013), Državni ured je izradio prijedlog Uredbe te je od Agencije zatražio dostavu primjedbi na isti s obrazloženjem.

II. Agencija je, sukladno članku 4. alineji 8. Zakona o državnim potporama (Narodne novine, broj: 72/2013), na temelju odluke Vijeća za zaštitu tržišnog natjecanja u sastavu: mr.sc. Olgica Spevec, predsjednica Vijeća za zaštitu tržišnog natjecanja, Mladen Cerovac, mag.iur. zamjenik predsjednice Vijeća za zaštitu tržišnog natjecanja, Milivoj Maršić, dipl.oec., Vesna Patrlj, dipl.iur. i dr.sc. Mirna Pavletić Župić, članovi Vijeća za zaštitu tržišnog natjecanja, sa 153. sjednice, održane 3. listopada 2013., donijela sljedeće:

MIŠLJENJE

Prijedlog Uredbe nije sukladan s Priopćenjem Komisije u vezi s udjelom potpora kod prodaje zemljišta i zgrada od strane tijela javne vlasti (Službeni list EU C 209/1997; dalje: Priopćenje).

Ne dovodeći u pitanje pravila o potporama male vrijednosti i ocjene da se Republika Hrvatska prilikom darovanja nekretnina u njenom vlasništvu ponaša kao privatni investitor, u slučaju svake darovane nekretnine pravnim i fizičkim osobama koje obavljaju gospodarsku djelatnost, bez obzira na vlasništvo, ukupna tržišna vrijednost takve nekretnine predstavlja državnu potporu o čijoj usklađenosti sa zajedničkim tržištem odluku donosi Europska komisija temeljem članka 107. Ugovora o funkcioniranju Europske unije.

Obrazloženje

Uredbom se uređuje darovanje nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske na temelju Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Državni ured, te se određuju obdarenici, razlozi i uvjeti darovanja te postupak i ograničenja darovanja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske.

Člankom 2. prijedloga Uredbe propisuje se da se nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Državni ured mogu darovati jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave (općine, gradovi i županije), trgovačkim društvima čiji je Republika Hrvatska jedini osnivač i vlasnik i ustanovama čiji je jedan od osnivača Republika Hrvatska.

Nadalje, u članku 3. prijedloga Uredbe, između ostalog, navedeno je da se nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Državni ured mogu darovati u svrhu ostvarenja projekata koji su od osobitog značenja za gospodarski razvoj, poput izgradnje poduzetničkih zona te realizacije strateških investicijskih projekata od šireg značaja za Republiku Hrvatsku i/ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ukoliko su kao takvi utvrđeni od strane nadležnog tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

U članku 5. prijedloga Uredbe navedeno je da se nekretnine mogu darovati fizičkim i pravnim osobama ako Vlada Republike Hrvatske, na prijedlog Povjerenstva za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, posebnom odlukom utvrdi da je to u interesu Republike Hrvatske, a osobito ako se predmetnim darovanjem potiče gospodarski napredak, socijalno blagostanje građana i briga za gospodarski razvitak svih krajeva Republike Hrvatske.

Člankom 6. prijedloga Uredbe propisano je da se u postupcima darovanja nekretnina pravnim i fizičkim osobama, koje obavljajući gospodarsku djelatnost, sudjeluju u prometu roba i usluga, primjenjuju propisi o državnim potporama.

Člankom 8. prijedloga Uredbe propisano je da će Državni ured prije donošenja odluke o darovanju, izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja se daruje na način propisan posebnom Uredbom Vlade Republike Hrvatske iz članka 50. stavka 2. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj: 94/2013).

Nastavno na navedene članke prijedloga Uredbe, ne dovodeći u pitanje pravila o potporama male vrijednosti i ocjene da se država ponaša kao privatni investitor, Agencija je prilikom izrade ovog mišljenja o sukladnost državnih potpora sa člankom 107. Ugovora o funkcioniranju Europske unije (UFEU) uzela u obzir odredbe iz Priopćenja.

U točki 1. i 2. Priopćenja je navedeno da se prodaja zemljišta i zgrada putem javnog natječaja, kroz otvoreni postupak s bezuvjetnom ponudom u kojemu je prihvaćena najbolja ponuda, isključuje postojanje državne potpore.

Isto tako, ne radi se o državnoj potpori, ukoliko se ne provodi javni natječaj, ali je predmetna nekretnina procijenjena od strane neovisnog vještaka za nekretnine i prodana po procijenjenoj vrijednosti, uz moguće odstupanje do 5% od procijenjene vrijednosti.

U svim ostalim slučajevima potrebno je obavijestiti Europsku komisiju koja će procijeniti usklađenost državne potpore sukladno članku 107. UFEU-a.

Prilikom darovanja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, ukupna tržišna vrijednost takve nekretnine predstavlja državnu potporu i mora se prijaviti Europskoj komisiji na odobrenje.

U odnosu na članke 2. i 5. prijedloga Uredbe u kojima je navedeno kome i za koje namjene se mogu darovati nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, Agencija naglašava da ukoliko se nekretnine Republike Hrvatske daruju u korist jedinica lokalne i područne samouprave, isti ne predstavljaju korisnike državnih potpora u smislu članka 2. alineje 7. Zakona o državnim potporama (Narodne novine, broj: 72/2013; dalje: ZDP), niti takva darovanja predstavljaju državnu potporu u smislu ZDP-a.

Međutim, ukoliko će jedinice lokalne i područne samouprave darovanu državnu imovinu dalje darovati, prodati ili dati u najam ispod tržišne cijene u korist poduzetnika, koji se u smislu članka 2. alineje 2. ZDP-a mogu smatrati korisnicima državnih potpora, tada bi takve transakcije sadržavale državnu potporu koju je potrebno podvesti pod određena izuzeća iz članka 107. stavka 2. i 3. UFEU-a te ih je potrebno prijaviti Europskoj komisiji na prethodno odobrenje sukladno članku 9. ZDP-a ili Agenciji na mišljenje ako bi se radilo o potporama obuhvaćenim općim izuzećima, sukladno članku 10. ZDP-a.

ZDP-om je uređeno postupanje prilikom prijave i dodjele državnih potpora ali i nadležnost Agencije i davatelja državnih potpora. Sukladno članku 4. ZDP-a Agencija daje mišljenja na prijedloge državnih potpora u odnosu na njihovu usklađenost s pravilima o državnim potporama prije prijave Europskoj komisiji radi odobrenja ili

mišljenja na prijedloge državnih potpora izuzetih od obveze prethodne prijave Europskoj komisiji.

Darovanje nekretnina, u vlasništvu Republike Hrvatske, trgovačkim društvima čiji je Republika Hrvatska jedini osnivač i vlasnik te darovanje ustanovama čiji je jedan od osnivača Republika Hrvatska, ukoliko obavljaju gospodarsku djelatnost i sudjeluju u prometu roba i usluga, smatrat će se državnom potporom koja i da bi se mogla odobriti, mora biti sukladna s jednim od izuzeća iz članka 107. stavaka 2. i 3. UFEU.

Znači, darovanje nekretnina fizičkim i pravnim osobama, bez obzira na vlasništvo i pravni oblik, a ako obavljaju gospodarsku djelatnost, smatra se državnom potporom.

Jedino u slučaju kada država postupa istovjetno kao što bi postupio i privatni investitor, što zahtjeva procjenu vezanu za svaki pojedini projekt, ne bi bila riječ o državnoj potpori.

U odnosu na članak 6. prijedloga Uredbe, ukoliko se radi o državnoj potpori, potrebno je navesti o kojim kategorijama državnih potpora se radi (regionalne, mali i srednji poduzetnici i slično), a ne općenito navesti da će se primjenjivati propisi o državnim potporama.

U odnosu na članak 8. prijedloga Uredbe, prilikom izračuna tržišne vrijednosti potrebno je prijedlog Uredbe uskladiti s Priopćenjem.

Slijedom toga u točki 2. Priopćenja navedeno je da jedan ili više neovisnih vještaka za nekretnine izrađuju prethodnu neovisnu procjenu kako bi se na temelju općeprihvaćenih tržišnih pokazatelja i normi vrednovanja utvrdila tržišna vrijednost. Tržišna cijena treba biti ustanovljena na način da iznosi minimum kupovne cijene koja se može ugovoriti bez dodjeljivanja državne potpore.

Vještak za nekretnine treba biti neovisan u izvođenju svojih zadaća, tj. tijela javne vlasti nisu ovlaštena za izdavanje naredbi u pogledu rezultata procjene.

Nadalje, točka 2. Priopćenja propisuje da tržišna vrijednost označava cijenu po kojoj bi se zemljište i zgrade mogli prodati na temelju privatnog ugovora između dobrovoljnog prodavača i neovisnog kupca na dan procjene.

Ukoliko je nakon razumnog napora da se zemljište i zgrade prodaju po tržišnoj cijeni jasno da se ne može postići vrijednost koju je odredio neovisni vještak za nekretnine, kao što je prethodno navedeno, odstupanja do 5% od te vrijednosti smatraju se u skladu s tržišnim uvjetima. Ako je nakon određenog razdoblja jasno da se zemljišta i zgrade ne mogu prodati po cijeni umanjenoj za 5% od one koju je odredio stručnjak za nekretnine, a da bi se izbjegla mogućnost dodjele državne potpore, može se provesti nova procjena koja treba uzeti u obzir stečeno iskustvo i primljene ponude.

S obzirom da se radi o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, te da je procijenjena vrijednost ujedno i državna potpora, to će biti potrebno prijaviti Europskoj komisiji na odobrenje, sukladno članku 9. ZDP-a.

Slijedom navedenog, Agencija ovim putem poziva Državni ured da izmjeni i dopuni prijedlog Uredbe sukladno mišljenju Agencije.

Predsjednica Vijeća za
Zaštitu tržišnog natjecanja

mr.sc. Olgica Spevec