II

(Akty, ktorých uverejnenie nie je povinné)

KOMISIA

ROZHODNUTIE KOMISIE

z 23. novembra 2005

o plánovanej schéme pomoci Nemecka „Oslobodenie od dane z prevodu nehnuteľností pri fúziách bytových podnikov a bytových družstiev v nových spolkových krajinách“ vzhľadom na pracovný trh v regióne Berlín

[oznámené pod číslom K(2005) 4434]

(Iba nemecký text je autentický)

(Text s významom pre EHP)

(2006/566/ES)

KOMISIA EURÓPSKYCH SPOLOČENSTIEV,

so zreteľom na Zmluvu o založení Európskeho spoločenstva, a najmä na jej článok 88 ods. 2 prvý pododsek,

so zreteľom na Dohodu o Európskom hospodárskom priestore, a najmä na jej článok 62 ods. 1 písm. a),

po výzve zúčastneným stranám, aby podľa uvedených ustanovení zaujali k vyjadreniu stanovisko [1], a po zohľadnení týchto stanovísk,

keďže:

1. KONANIE

(1) Nemecko listom zo 16. januára, doručeným 19. januára 2004, oznámilo Komisii plánovanú schému pomoci „Oslobodenie od dane z prevodu nehnuteľností pri fúziách bytových podnikov a bytových družstiev v nových spolkových krajinách.“

(2) Komisia listom zo 17. februára 2004 požiadala Nemecko o poskytnutie dodatočných informácií. Nemecko predložilo informácie listom zo 17. marca 2004, ktorý bol doručený 19. marca 2004.

(3) Listom z 26. apríla 2004 Nemecko v nadväznosti na zasadnutie, ktoré sa konalo 10. apríla 2004, kde informovalo, že je ochotné poskytnúť ďalšie informácie o schéme pomoci, požiadalo o predĺženie termínu na poskytnutie informácií. Tento termín bol predĺžený listom z 10. mája 2004.

(4) Listom zo 14. mája 2004, doručenom Komisii ešte v ten istý deň, Nemecko poskytlo dodatočné informácie. V listoch z 30. júna 2004 a 14. septembra 2004 si Komisia opakovane vyžiadala ďalšie informácie o uvedenej pomoci. Nemecko poslalo informácie v listoch z 29. júla 2004 a 6. októbra 2004, ktoré boli Komisii doručené 29. júla 2004, resp. 15. októbra 2004.

(5) Komisia listom z 1. decembra 2004 oznámila Nemecku svoje rozhodnutie, že proti tým častiam pomoci, ktoré sa vzťahujú na oblasti nových spolkových krajín, ktoré sú oprávnené na pomoc podľa článku 87 ods. 3 písm. a) Zmluvy o ES [2], nebude uplatňovať žiadne námietky. Zároveň Komisia oznámila svoje rozhodnutie o začatí konania podľa článku 88 ods. 2 týkajúce sa Berlína a tých častí Brandenburska, ktoré spadajú pod berlínsky región pracovného trhu a predstavujú oblasti, ktoré sú oprávnené na poskytovanie pomoci podľa článku 87 ods. 3 písm. c) Zmluvy o ES [3].

[1] Ú. v. EÚ C 53, 3.3.2005, s. 18.

[2] Brandenbursko (okrem oblastí, patriacich do regiónu pracovného trhu Berlín), Meklenbursko-Predpomoransko, Sasko, Sasko-Anhaltsko, Durínsko.

[3] Pozri zoznam nemeckých oblastí pomoci, štátna pomoc N 195/99, C 47/99 a N 641/02.

(6) Toto rozhodnutie bolo 3. marca 2005 uverejnené v *Úradnom vestníku Európskej únie*. Komisia vyzvala všetky zúčastnené strany, aby zaujali stanovisko k pomoci ([4]). Od iných zúčastnených strán však nedostala žiadne stanoviská.

(7) Nemecko predložilo svoje pripomienky listom zo 14. februára 2005.

2. SCHÉMA POMOCI

2.1. Súvislosti

(8) Plánovaná pomoc oslobodzuje bytové podniky a bytové družstvá v prípade fúzie a prevzatia od dane z prevodu nehnuteľností, ak vlastnia nehnuteľnosti v berlínskom regióne pracovného trhu.

(9) V bývalej NDR sa dlhé desaťročia byty stavali systémom centrálneho plánovania. Staré stavby boli pritom natoľko neudržiavané, že v roku 1990 bol veľký počet starých bytov neobývateľný. Po opätovnom zjednotení dopyt po nových bytoch a rodinných domoch stúpol do takej miery, že to malo za následok nedostatok bytov na trhu v nových spolkových krajinách a v regióne pracovného trhu Berlín. Odborníci a politici zastávali názor, že nedostatok bytov bude pretrvávať aj naďalej, a v období rokov 1990 až 1998 zareagovali daňovými úľavami a zrýchlením odpisov v prípade novostavieb a rekonštrukcií v nových spolkových krajinách a v regióne pracovného trhu Berlín. Tieto stimuly napokon priviedli k prebytku obytnej plochy, keď sa medzičasom ukázalo, že dopyt po bytoch nerástol, ako sa predpokladalo, ale klesal. V súčasnosti ponuka prevažuje dopyt približne o 1 milión bytových jednotiek.

(10) V súvislosti s touto situáciou sa Nemecko a nové spolkové krajiny rozhodli zbúrať staré neobývané domy v rámci programu „Prestavba miest vo východnom Nemecku“. Podľa informácií nemeckej strany podstatnú časť nákladov na asanáciu budú znášať samotné bytové podniky a družstvá.

(11) Nemecko namieta, že nedostatok kapitálu mnohých bytových podnikov a družstiev v nových spolkových krajinách a v regióne Berlín, spôsobený ušlými ziskami z dôvodu prázdnych bytov a relatívnou rozdrobenosťou trhu, by mohol ohroziť realizáciu programu demolácie starých bytov, považovaného spolkovou vládou a spolkovými krajinami za nevyhnutný, lebo podniky nebudú schopné znášať svoj podiel na nákladoch asanácie.

(12) Nemecko zdôrazňuje, že rovnováhu medzi ponukou a dopytom nie je možné obnoviť jednoduchým odstránením nadmernej ponuky, ale požaduje, aby ponuka bytových priestorov zodpovedala aktuálnym požiadavkám na kvalitu. Bytové podniky a bytové družstvá v nových spolkových krajinách a v regióne Berlín musia preto veľa investovať, aby byty v ich vlastníctve prispôsobili náročnému dopytu. Na to, aby tieto podniky boli schopné realizovať takéto náročné investície, musia podľa názoru Nemecka dostať príležitosť, aby sa spojili a využili synergické efekty, ktoré tým vzniknú.

(13) Podľa názoru Nemecka brzdou pre fúzie a akvizície bytových podnikov a družstiev je daň z prevodu nehnuteľností. Dočasným oslobodením od tejto dane by predmetné podniky dostali príležitosť na vzájomné spájanie. S tým spojené skvalitnenie kapitálovej základne by zlepšilo možnosti fúzovaných podnikov znášať náklady na potrebné asanácie a súčasne realizovať požadované investície na získanie moderných bytových priestorov.

(14) Daň z prevodu nehnuteľností sa vyberá za prevody, ktoré vedú k zmene vlastníka. Nárok na výber dane vzniká, keď pozemok mení vlastníka predajom alebo iným právnym úkonom. Vymeriavacím základom dane z prevodu nehnuteľností, ktorej sadzba je 3,5 %, je jednotková hodnota nehnuteľnosti.

2.2. Rozsah pôsobnosti tohto rozhodnutia

(15) Komisia vo svojom liste z 1. decembra 2004 nevzniesla žiadne námietky proti tým častiam pomoci „Oslobodenie bytových podnikov a bytových družstiev v nových spolkových krajinách od dane z prevodu nehnuteľností“, ktoré sa týkajú regiónov, ktorým sa poskytuje pomoc podľa článku 87 ods. 3 písm. a) Zmluvy o ES. Toto rozhodnutie sa týka výlučne tých častí pomoci, ktoré sa vzťahujú na región Berlín, ktorý je oblasťou oprávnenou na podporu podľa článku 87 ods. 3 písm. c) Zmluvy o ES.

2.3. Účel pomoci

(16) Cieľom poskytnutia pomoci je reštrukturalizácia trhu s bytmi v regióne Berlín tak, aby sa odstránila nadmerná ponuka a bytové podniky a družstvá by mohli ponúkať bytové priestory v požadovanej kvalite. Tým, že by tieto podniky boli schopné odstrániť nepoužívané bytové stavby, chce Nemecko zlepšiť vzhľad a infraštruktúru určitých oblastí v berlínskom regióne pracovného trhu, pre ktoré je charakteristické nevyhovujúce fyzické prostredie. [...] (*).

([4]) Pozri poznámku pod čiarou 1.

(*) Dôverné informácie.

2.4. **Príjemcovia pomoci**

(17) Príjemcami pomoci sú bytové podniky a bytové družstvá, ktoré získavajú nehnuteľnosti v berlínskom regióne prostredníctvom fúzií a akvizícií. Pod pojmom „bytové podniky a družstvá“ sa na účely tohto rozhodnutia rozumejú bytové podniky a družstvá, ktorých hlavná činnosť spočíva v správe, výstavbe, predaji a prenájme bytov. Podniky v ťažkostiach sú z pomoci vylúčené.

(18) Doteraz sa plánujú tri fúzie medzi bytovými podnikmi v regióne Berlín. Pri fúziách, ktoré sa realizovali v Berlíne v rokoch 1995 – 1998, daň z prevodu nehnuteľností predstavovala 3,1 mil. EUR pri fúzii týkajúcej sa 19 pozemkov, 1,4 mil. EUR pri fúzii týkajúcej sa 39 pozemkov a 6,7 mil. EUR za 491 pozemkov.

2.5. **Trvanie pomoci**

(19) Pomoc sa obmedzuje na všetky fúzie a akvizície medzi bytovými podnikmi a družstvami, ktoré sa uskutočnia od 31. decembra 2003 do 31. decembra 2006.

3. **ROZHODNUTIE O ZAČATÍ KONANIA**

(20) Komisia vo svojom liste z 1. decembra 2004 na základe nasledujúcich úvah dospela k názoru, že v prípade oznámených schém pomoci ide o štátnu pomoc v zmysle článku 87 ods. 1 Zmluvy o ES:

— Poskytnutie štátnej pomoci je evidentné, keďže oslobodením od dane z prevodu nehnuteľností Nemecko prichádza o daňové príjmy, ktoré by inak prevodom získalo.

— Ide o selektívne opatrenie, ktorého cieľom je podpora určitých podnikov, a to bytových podnikov a družstiev určitej územnej oblasti v nových spolkových krajinách a v regióne Berlín. Schéma pomoci sa obmedzuje na fúzie a akvizície medzi bytovými podnikmi a družstvami, ktoré vlastnia nehnuteľnosti v nových spolkových krajinách a v regióne Berlín.

— Pre bytové podniky a družstvá, ktoré sa zúčastňujú na fúziách a akvizíciách, pomoc znamená výhodu, pretože ich oslobodzuje od platenia dane z prevodu nehnuteľností, ktorú by inak museli zaplatiť.

— Keďže kúpa nehnuteľností je predmetom obchodu medzi členskými štátmi, nedá sa vylúčiť, že táto pomoc môže nepriaznivo ovplyvniť obchod medzi členskými štátmi.

(21) Komisia vo svojom rozhodnutí 2002/581/ES ([5]) o daňových opatreniach Talianskej republiky zameraných na banky a bankové nadácie dospela k názoru, že oslobodenie od daní pri reštrukturalizácii hospodárskych sektorov v ťažkostiach, ktorým sa zvýhodňujú fúzie a akvizície, treba považovať za pomoc, ktorá smeruje k zníženiu bežných výdavkov podnikov, a preto predstavuje prevádzkovú pomoc. V rozhodnutí o začatí tohto konania však táto otázka zostala otvorená, keďže Komisia berie do úvahy argumenty Nemecka, ktorými sa snažilo dokázať, že túto pomoc možno posudzovať aj inak.

(22) Komisia mala vážne pochybnosti o tom, či je pomoc Nemecka pre oblasť Berlína, ktorá je v pôsobnosti článku 87 ods. 3 písm. c) Zmluvy o ES, primeraná svojmu účelu a či nenarúša hospodársku súťaž v rozpore so spoločným záujmom, a to z týchto dôvodov:

— Podiel prázdnych bytov v Berlíne vo výške 5,3 % v prípade súkromných bytov a 8,77 % v prípade bytových podnikov alebo družstiev je oveľa nižší ako v nových spolkových krajinách, kde tvorí 14,2 %. Takmer všetky prázdne byty sa nachádzajú vo východných okresoch Berlína.

— Nemecko nepredložilo žiadne údaje, ktoré by dokazovali, že odliv obyvateľstva z regiónu pracovného trhu Berlín je porovnateľný s oblasťami, ktoré majú právo na pomoc podľa článku 87 ods. 3 písm. a) Zmluvy o ES.

— Zatiaľ čo pri fúziách a akvizíciách bytových podnikov a družstiev v oblastiach podľa článku 87 ods. 3 písm. a) Zmluvy o ES daň z prevodu nehnuteľností predstavovala 150 000 až 1,5 mil. EUR, príslušné sumy pre Berlín sa podľa doterajších skúseností pohybujú od 1,4 do 6,7 mil. EUR.

([5]) Ú. v. ES L 184, 13.7.2002, s. 27.

— Nemecko nepredložilo žiadne údaje, ktoré by dokazovali, že dočasné oslobodenie od dane z prevodu nehnuteľností je vhodné na to, aby oživilo trh s nehnuteľnosťami v regióne pracovného trhu Berlín a malo okrem toho aj pozitívne dôsledky, a že by bolo dosť nepravdepodobné, aby došlo k účasti súkromného sektoru na sanovaní bez angažovania štátu.

4. STANOVISKO NEMECKA

(23) Nemecko zastáva názor, že pomoc poskytnutá v rámci tejto schémy sa nemôže považovať za prevádzkovú pomoc podľa usmernenia Spoločenstva o národnej regionálnej pomoci ([6]). Osobitosť tejto schémy pomoci spočíva v tom, že sa obchody s nehnuteľnosťami v regióne Berlín oslobodia od dane z prevodu nehnuteľností. Príjemcovia pomoci sú zainteresované bytové podniky a družstvá, ktoré sa zúčastňujú na procese fúzie alebo akvizície. Iba v takomto prípade sa zainteresované podniky dočasne oslobodia od dane z prevodu nehnuteľností. Keďže fúzia alebo prevzatie medzi dvoma bytovými podnikmi alebo družstvami sa uskutočňuje v zásade iba raz, Nemecko nepovažuje pomoc za dotáciu bežných nákladov.

(24) Bytové podniky a družstvá budú pri obchodoch s nehnuteľnosťami aj naďalej platiť daň z prevodu nehnuteľností. Keďže kúpa a predaj a/alebo prenájom nehnuteľností patria medzi bežné obchodné činnosti týchto podnikov, platenie dane z prevodu nehnuteľností sa dá priradiť k ich bežným prevádzkovým výdavkom. Schéma pomoci sa však nevzťahuje na tieto bežné prevádzkové výdavky, lebo ju nemožno uplatniť v prípade, že bytový podnik alebo družstvo iba kupuje alebo predáva nehnuteľnosť.

(25) K údajne nižšiemu počtu prázdnych bytov v Berlíne Nemecko poznamenáva, že toto všeobecné tvrdenie nezodpovedá pravde, pretože Komisia sa opiera o priemerné údaje, zatiaľ čo v niektorých berlínskych okresoch je táto hodnota porovnateľná s novými spolkovými krajinami. Podľa údajov Nemecka sa oblasti s porovnateľným podielom prázdnych bytov (okolo 14 %) nachádzajú najmä vo východných okresoch mesta, t. j. *Hohenschönhausen*, *Marzahn-Hellersdorf* a *Lichtenberg*.

(26) Pokiaľ ide o odliv obyvateľstva, Nemecko argumentuje tým, že v minulých rokoch sa znížil stav obyvateľstva v regióne pracovného trhu Berlín, čo viedlo k poklesu dopytu po obytných priestoroch. Štatistické údaje, ktoré Nemecko predložilo, však ukazujú, že Berlín po tom, ako sa opätovne stal hlavným mestom, nezaznamenal úbytok obyvateľstva, ale vykazuje stabilný demografický vývoj. Vývoj však ukazuje, že pre východné mestské okresy je charakteristický porovnateľný odliv obyvateľstva ako v nových spolkových krajinách.

(27) Nemecko priznáva, že hodnota pomoci v súvislosti s fúziami bytových podnikov a družstiev v regióne Berlín je podstatne vyššia ako v oblastiach, ktorým sa poskytuje pomoc podľa článku 87 ods. 3 písm. a) Zmluvy o ES, čo sa dá zdôvodniť počtom a vyššou hodnotou nehnuteľností v tomto regióne ([7]).

(28) Nemecko zastáva názor, že fúzie a akvizície bytových podnikov budú mať celkovo pozitívny vplyv na trh s bytmi, keďže novovznikajúce podniky budú mať kapacitu na to, aby naštartovali už dávno potrebný proces reštrukturalizácie, t. j. aby umiestnili na trhu prázdne byty a/alebo zbúrali nevyhovujúce byty. Keďže daň z prevodu nehnuteľností značne zaťažuje likviditu týchto podnikov, jej výber brzdí potrebné investície.

5. HODNOTENIE POMOCI

5.1. Existencia štátnej pomoci

(29) Podľa dôvodov, ktoré Komisia vysvetlila v liste z 1. decembra 2004 (odôvodnenia 20, 21 a 22) a ktoré Nemecko nepoprelo, je podľa názoru Komisie schéma „Oslobodenie bytových podnikov v nových spolkových krajinách od dane z nehnuteľností“ štátnou pomocou podľa článku 87 ods. 1 Zmluvy o ES.

5.2. Oprávnenosť

(30) Oznámením tejto schémy pomoci v štádiu návrhu Nemecko splnilo svoju povinnosť podľa článku 88 ods. 3 Zmluvy o ES.

5.3. Zlučiteľnosť

(31) Podľa článku 87 ods. 2 Zmluvy o ES sú určité druhy pomoci zlučiteľné so spoločným trhom. Pokiaľ ide o účel pomoci, teda asanáciu prázdnych bytov na účelz ozdravenia trhu s bytmi, článok 87 ods. 2 písm. a) a b) Zmluvy o ES sa na túto schému podľa názoru Komisie nedá uplatniť a Nemecko to ani nenavrhlo.

([6]) Ú. v. ES C 74, 10.3.1998, s. 9. Podľa bodu 4.15 usmernení je regionálna pomoc, ktorá má znížiť bežné náklady podniku (takzvaná prevádzková pomoc), spravidla zakázaná.

([7]) Podľa informácií poskytnutých listom z 21. júna 2004 investičný majetok niektorých bytových podnikov v Berlíne predstavuje od 552,4 mil. do 1,202 mld. EUR.

(32) Ani článok 87 ods. 2 písm. c) Zmluvy o ES sa nedá uplatniť, pretože nadmerná ponuka bytov nevznikla v dôsledku rozdelenia Nemecka a Berlína, ale na základe daňových predpisov na podporu novej bytovej výstavby a sanovania bytov v nových spolkových krajinách a v Berlíne v rokoch 1990 – 1998.

(33) Článok 87 ods. 3 Zmluvy o ES uvádza iné formy pomoci, ktoré možno považovať za zlučiteľné so spoločným trhom. Pokiaľ ide o druh a účel pomoci a jej priestorového uplatnenia, Komisia nepovažuje za uplatniteľný článok 87 ods. 3 písm. b) a d) Zmluvy o ES. Článok 87 ods. 3 písm. a) Zmluvy o ES povoľuje pomoc na podporu hospodárskeho rozvoja tých oblastí, kde je mimoriadne nízka životná úroveň alebo kde je zjavne nižšia úroveň zamestnanosti. Keďže je región pracovného trhu Berlín oblasť, ktorá je oprávnená na pomoc podľa článku 87 ods. 3 písm. c) Zmluvy o ES, článok 87 ods. 3 písm. a) už nie je možné uplatniť.

(34) Pokiaľ ide o otázku, či sa dá uplatniť ustanovenie o výnimkách z článku 87 ods. 3 písm. c) Zmluvy o ES, Súdny dvor Európskych spoločenstiev okrem iného vo svojom rozsudku vo veci C-169/95 *Španielske kráľovstvo/Komisia Európskych spoločenstiev* ([8]) konštatoval, že článok 87 ods. 3 „poskytuje Komisii veľký priestor na rozhodovanie podľa hodnotenia hospodárskych a sociálnych skutočností z hľadiska Spoločenstva ako celku“. Pre určité druhy pomoci Komisia stanovila, ako bude uplatňovať svoj priestor na zváženie situácie, či je to už vo forme blokových výnimiek, rámca Spoločenstva, usmernení, alebo oznámení. Ak sú k dispozícii výkladové texty, Komisia ich musí pri hodnotení pomoci brať do úvahy.

(35) Je potrebné konštatovať, že schéma pomoci sa neobmedzuje na opatrenia v zmysle nariadenia Komisie (ES) č. 70/2001 z 12. januára 2001 o uplatňovaní článkov 87 a 88 Zmluvy o ES na štátnu pomoc malým a stredným podnikom ([9]), ani na opatrenia v rámci usmernení Spoločenstva pre štátnu pomoc na záchranu a reštrukturalizáciu podnikov v ťažkostiach ([10]), ani na tieto predpisy: rámec Spoločenstva o štátnej pomoci pre výskum a vývoj ([11]), nariadenie Komisie (ES) č. 68/2001 z 12. januára 2001 o uplatňovaní článkov 87 a 88 Zmluvy o ES na pomoc vzdelávaniu ([12]) alebo nariadenie Komisie (ES) č. 2204/2002 z 12. decembra 2002 o uplatňovaní článkov 87 a 88 Zmluvy o ES o štátnej pomoci pre zamestnanosť ([13]). V tomto prípade preto nie je možné uplatniť žiadne z týchto usmernení, právnych rámcov alebo nariadení Spoločenstva. Rámec Spoločenstva pre štátnu pomoc na ochranu životného prostredia ([14]) je tiež neuplatniteľný, keďže štátna pomoc tu nie je určená na ochranu prírody.

(36) Pre oblasti, ktorým sa poskytuje pomoc podľa článku 87 ods. 3 písm. c) Zmluvy o ES, akou je aj región pracovného trhu Berlín, platia usmernenia o štátnej pomoci na regionálny rozvoj (ďalej len „usmernenia o regionálnej pomoci“). Podľa týchto usmernení je možné podporiť investície a vytváranie pracovných miest, ak majú za následok rozšírenie, modernizáciu a diverzifikáciu podnikov v menej zvýhodnených oblastiach. V usmerneniach sa tiež konštatuje, že pomoc, ktorá sa obmedzuje na jedno hospodárske odvetvie, môže mať značný vplyv na hospodársku súťaž na relevantnom trhu, pričom vplyv na regionálny rozvoj bude skôr obmedzený.

(37) Usmernenia o regionálnej pomoci sa však môžu uplatniť len na určité druhy pomoci, ako napr. pomoc na počiatočnú investíciu, na vytváranie pracovných miest a – vo výnimočných prípadoch – aj na prevádzkovú pomoc. Podľa bodu 4.15 týchto usmernení prevádzková pomoc sa schvaľuje v regiónoch oprávnených na výnimku podľa článku 87 ods. 3 písm. a) Zmluvy o ES, pokiaľ je opodstatnená z hľadiska jej podielu na regionálnom rozvoji, a svojou podstatou a výškou je primeraná problémom, ktoré sa snaží odstrániť.

(38) Daňové oslobodenie bytových podnikov pôsobiacich v regióne pracovného trhu Berlín nie je ani počiatočnou investíciou, ani rozšírením existujúceho podniku v zmysle bodu 4.4 usmernení. Netýka sa ani vytvorenia pracovných miest v súvislosti s realizáciou počiatočnej investície podľa bodu 4.11.

(39) Týmto sa teda táto pomoc vymyká z oblasti uplatnenia existujúcich usmernení, rámcov Spoločenstva či nariadení, na ktoré sa vzťahuje článok 87 ods. 3 písm. c) Zmluvy o ES. Komisia preto hodnotila túto pomoc priamo na základe článku 87 ods. 3 písm. c) Zmluvy o ES.

([8]) Zb. 1997, s. I-135. Pozri tiež rozsudok zo 17. septembra 1980 vo veci 730/79 *Philip Morris/Komisia* Zb. 1980, s. I-2671.
([9]) Ú. v. ES L 10, 13.1.2001, s. 33. Nariadenie naposledy zmenené a doplnené nariadením (ES) č. 1040/2006 (Ú. v. EÚ L 187, 8.7.2006, s. 8).
([10]) Ú. v. EÚ C 244, 1.10.2004, s. 2.
([11]) Ú. v. ES C 45, 17.2.1996, s. 5.
([12]) Ú. v. ES L 10, 13.1.2001, s. 20. Nariadenie naposledy zmenené a doplnené nariadením (ES) č. 1040/2006.
([13]) Ú. v. ES L 337, 13.12.2002, s. 3. Nariadenie naposledy zmenené a doplnené nariadením (ES) č. 1040/2006.
([14]) Ú. v. ES C 37, 3.2.2001, s. 3.

5.3.1. *Zlučiteľnosť s článkom 87 ods. 3 písm. c) Zmluvy o ES*

(40) Článok 87 ods. 3 písm. c) Zmluvy o ES umožňuje štátnu pomoc na podporu určitých hospodárskych činností alebo určitých hospodárskych oblastí za predpokladu, že táto pomoc nepriaznivo neovplyvní podmienky obchodu tak, že by to bolo v rozpore so spoločným záujmom. Pri skúmaní zlučiteľnosti pomoci s článkom 87 ods. 3 písm. c) Zmluvy o ES Komisia berie do úvahy spoločné ciele a zisťuje, či je pomoc v porovnaní s inými spôsobmi primeraná riešeniu vznikajúcich problémov a či je primeraná sledovanému cieľu.

(41) Cieľom tejto schémy pomoci je ozdravenie trhu s bytmi v regióne pracovného trhu Berlín prostredníctvom odstránenia nadmernej ponuky a pomoc bytovým podnikom a družstvám v tom smere, aby mohli ponúkať bytové priestory v aktuálne požadovanej kvalite. Bytové podniky by mali mať prostriedky na asanáciu nepoužívaných bytových domov, aby sa zlepšil vzhľad a infraštruktúra určitých oblastí regiónu pracovného trhu Berlín [...].

(42) Odstránenie fyzických nedostatkov a ozdravenie [...] mestských štvrtí sa stáva čoraz naliehavejšou politickou prioritou Spoločenstva. V tomto smere Komisia schválila programy pomoci v oblasti oživenia miest, ktoré sa opierajú priamo o článok 87 ods. 3 písm. c) Zmluvy o ES, ako napr. v rozhodnutí Komisie 2003/433/ES z 21. januára 2003 o programe pomoci „Oslobodenie od platenia kolkovného za priemyselné vlastníctvo v znevýhodnených oblastiach“ oznámeným Spojeným kráľovstvom ([15]) alebo o pomoci N 211/03 „Nové mestské voľné zóny“ ([16]). V týchto rozhodnutiach Komisia priznala, že aj v tých najbohatších mestách Spoločenstva existujú „chudobné oblasti“, pre ktoré je charakteristická sociálna izolácia a ktoré trpia nedostatkami v oblasti infraštruktúry, bytových priestorov a sociálnych zariadení. Komisia uznala potrebu použiť na proces obnovy miest verejné financie a potvrdila zlučiteľnosť takejto pomoci so spoločnými cieľmi hospodárskej a sociálnej súdržnosti, čo v sebe zahŕňa aj vyrovnanie rôznorodej úrovne rozvoja jednotlivých mestských častí.

(43) Nemecko pripustilo, že Berlín od čias, keď sa stal znovu hlavným mestom Nemecka, už netrpí odlivom obyvateľstva. Podľa demografickej štúdie predloženej Nemeckom počet obyvateľstva už nebude ďalej klesať. Z údajov však tiež vyplýva, že mestské okresy *Marzahn-Hellersdorf*, *Lichtenberg* a *Hohenschönhausen* trpia podobnými migračnými pohybmi, aké sa pozorujú v nových spolkových krajinách, na základe čoho podiel prázdnych bytov vo štvrti *Marzahn-Hellersdorf* tvorí 14,1 %.

(44) Program pomoci však predpokladá oslobodiť od dane z prevodu nehnuteľností nielen bytové podniky a družstvá, ktoré vlastnia nehnuteľnosti v okresoch *Marzahn-Hellersdorf*, *Lichtenberg*, *Hohenschönhausen* alebo *Neukölln*, ale aj ostatné takéto podniky v celom regióne trhu práce Berlín. Komisia síce uznáva, že proces ozdravenia Berlína naráža na mnohé ťažkosti zapríčinené jeho jedinečnou minulosťou a že uvedené mestské okresy majú právo sa považovať za „chudobné oblasti“, je však presvedčená, že pomoc na podporu obnovy mesta nepotrebuje celý región pracovného trhu Berlín.

(45) Nemecko nepredložilo žiadne údaje o regióne pracovného trhu Berlín, ktoré by dokazovali, že štátna pomoc na podporu fúzií a prevzatí medzi bytovými podnikmi a družstvami je primeraným nástrojom na efektívne odbúranie nadmernej ponuky bytov v určitých mestských štvrtiach. Nejasné zostáva, či pomoc skutočne povedie k tomu, aby tieto podniky zbúrali prázdne obytné priestory v okresoch ako *Marzahn-Hellersdorf*, *Lichtenberg*, *Hohenschönhausen* a *Neukölln*.

5.3.2. *Ovplyvnenie obchodu v rozpore so spoločnými záujmami*

(46) Po konštatovaní, že obnova miest patrí k cieľom, ktoré si Spoločenstvo vytýčilo, zostáva teraz zistiť, či podmienky obchodu nebudú ovplyvnené tak nepriaznivo, že by to bolo v rozpore so spoločným záujmom.

(47) Nemecko uznalo, že pomoc určená na fúzie a prevzatia medzi bytovými podnikmi a družstvami v regióne pracovného trhu Berlín je vyššia ako v regiónoch, ktorým sa poskytuje pomoc podľa článku 87 ods. 3 písm. a) Zmluvy o ES, čo sa dá vysvetliť počtom a vyššou cenou nehnuteľností v regióne pracovného trhu Berlín ([17]). Nemecko potvrdilo, že pomoc bytovým podnikom môže v rámci schémy dosiahnuť až 6,7 mil. EUR. Komisia zastáva názor, že pomoc v takomto rozsahu narušuje hospodársku súťaž a poškodzuje obchod v rámci Spoločenstva. Okrem toho táto schéma pomoci nevylučuje viacnásobnú fúziu týchto podnikov a nemá zabudovaný žiadny mechanizmus kontroly kumulácie pomoci.

([15]) Ú. v. EÚ L 149, 17.6.2003, s. 18.

([16]) Pozri internetovú stránku: http://europa.eu.int/comm/secretariat_general/sgb/state_aids/industrie_2003.htm

([17]) Podľa údajov v liste z 21. júna 2004 majetok niektorých bytových podnikov v Berlíne predstavuje od 542,4 mil. do 1,202 mld. EUR.

(48) Pokiaľ ide o skutočnosť, že toto opatrenie je určené všetkým bytovým podnikom a družstvám v regióne pracovného trhu Berlín, pričom obnovu bytového fondu potrebujú len niektoré mestské časti, Komisia dospela k názoru, že program pomoci vypracovaný Nemeckom pre región pracovného trhu Berlín, ktorý je oprávnený na pomoc podľa článku 87 ods. 3 písm. c) Zmluvy o ES, nie je vôbec primeraný stanovenému cieľu. Podľa názoru Komisie by sa zvýhodnenie prevodu nehnuteľností v celom regióne pracovného trhu Berlín ukázalo ako neúčinné a štátna pomoc by poškodila obchod a hospodársku súťaž v rozsahu, ktorý odporuje spoločným záujmom.

6. **ZÁVER**

(49) Usmernenia o regionálnej pomoci sa v tomto prípade nedajú uplatniť. Pomoc nepodporuje ani počiatočné investície, ani vytváranie pracovných miest.

(50) Komisia považuje za správne, aby sa základom hodnotenia tohto opatrenia stal priamo článok 87 ods. 3 písm. c) Zmluvy o ES, lebo sa nemôžu uplatniť žiadne z existujúcich rámcov Spoločenstva, usmernení alebo nariadení. Obnova miest je síce jedným z cieľov Spoločenstva, pokiaľ ide o podporu hospodárskej súdržnosti a trvalo udržateľného rozvoja, ale dané opatrenie tu nie je správne nasmerované.

(51) Opatrenie je určené regiónu pracovného trhu Berlín ako celku, zatiaľ čo nedostatkami sa vyznačujú len niektoré mestské časti. Z toho dôvodu Komisia považuje územnú platnosť pomoci za neprimerane rozsiahlu. Nemecko neuviedlo, ako sa toto opatrenie zameriava na tie mestské časti, ktoré potrebujú obnovu, a ako by v konečnom dôsledku malo zabezpečiť zbúranie prázdnych domov. Nemecko pripustilo, že na oslobodenie od dane z prevodu nehnuteľností v rámci tohto opatrenia prichádzajú do úvahy všetky bytové podniky a družstvá v regióne pracovného trhu Berlín, dokonca aj tie, ktoré nevlastnia žiadne nehnuteľnosti v znevýhodnených mestských častiach.

(52) Hodnota pomoci, ktorú predpokladá toto opatrenie, je značne vysoká, najmä vtedy, ak niektorý bytový podnik alebo družstvo budú fúzovať viackrát alebo sa stanú príjemcami kumulovanej pomoci. Komisia z toho vyvodila záver, že pomoc ovplyvní podmienky obchodovania v rozsahu, ktorý odporuje spoločnému záujmu,

PRIJALA TOTO ROZHODNUTIE:

Článok 1

Plánovaná schéma štátnej pomoci Nemecka „Oslobodenie od dane z prevodu nehnuteľností pri fúziách bytových podnikov a bytových družstiev v nových spolkových krajinách“ je nezlučiteľná so spoločným trhom, pretože sa týka regiónu pracovného trhu Berlín.

Schéma pomoci sa preto nesmie uplatniť.

Článok 2

Nemecko do dvoch mesiacov po oznámení tohto rozhodnutia oznámi Komisii opatrenia prijaté na jeho vykonanie.

Článok 3

Toto rozhodnutie je určené Spolkovej republike Nemecko.

V Bruseli 23. novembra 2005

Za Komisiu
Neelie KROES
členka Komisie