ROZHODNUTIA

ROZHODNUTIE KOMISIE (EÚ) 2021/104

z 24. januára 2020

o údajnej neoprávnenej pomoci SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) poskytnutej spoločnosti AS Tartu Agro

[oznámené pod číslom C(2020) 252]

(Iba estónske znenie je autentické)

EURÓPSKA KOMISIA,

so zreteľom na Zmluvu o fungovaní Európskej únie, a najmä na jej článok 108 ods. 2 prvý pododsek,

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

po vyzvaní zainteresovaných strán, aby predložili pripomienky v súlade s článkom 108 ods. 2 prvým pododsekom ZFEÚ ([1]),

keďže:

1. **POSTUP**

(1) Komisia sa 27. februára 2017 rozhodla začať konanie stanovené v článku 108 ods. 2 Zmluvy o fungovaní Európskej únie (ďalej len „ZFEÚ“) v uvedenej veci (ďalej len „rozhodnutie o začatí konania“). Rozhodnutie o začatí konania sa zakladalo na sťažnosti, ktorú voči údajnej neoprávnenej štátnej pomoci poskytnutej spoločnosti AS Tartu Agro (ďalej len „AS Tartu Agro“) zo strany ministerstva pre záležitosti vidieka (predtým estónske ministerstvo poľnohospodárstva) (ďalej len „ministerstvo“) podal sťažovateľ listom zaslaným Komisii 24. júla 2014, ktorý Komisia zaevidovala 28. júla 2014. Komisia 14. augusta 2014 postúpila sťažnosť estónskym orgánom a vyzvala ich, aby predložili informácie a pripomienky k tvrdeniam sťažovateľa. Estónske orgány požadované informácie poskytli 3. októbra 2014.

(2) Rozhodnutie Komisie o začatí konania bolo uverejnené v *Úradnom vestníku Európskej únie* ([2]). Komisia vyzvala zainteresované strany, aby predložili pripomienky.

(3) Estónske orgány predložili svoje pripomienky 21. apríla 2017.

(4) Komisia dostala od zainteresovaných strán dva súbory pripomienok. Tieto pripomienky 10. mája 2017 (pripomienky sťažovateľa) a 12. mája 2017 (pripomienky spoločnosti AS Tartu Agro) postúpila estónskym orgánom. Estónske orgány zaslali svoje pripomienky k listu sťažovateľa 28. júna 2018.

(5) Sťažovateľ predložil 11. júna 2017 dodatočné pripomienky v piatich prílohách. Keďže tri z týchto príloh nebolo možné otvoriť, sťažovateľ ich opätovne predložil 19. júna 2017. Tieto pripomienky boli 3. júla 2017 postúpené estónskym orgánom. Estónske orgány predložili svoje pripomienky 21. júla 2017.

([1]) Výzva na predloženie pripomienok v súlade s článkom 108 ods. 2 Zmluvy o fungovaní Európskej únie, Štátna pomoc SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) – Údajná neoprávnená pomoc AS Tartu Agro (Ú. v. EÚ C 103, 1.4.2017, s. 4).

([2]) Pozri poznámku pod čiarou č. 1.

(6) Spoločnosť AS Tartu Agro sa na Komisiu obrátila listom z 30. augusta 2017, na ktorý Komisia odpovedala listom 11. septembra 2017.

(7) Sťažovateľ sa listami z 9. januára 2018, 30. januára 2019 a 14. júla 2019 obrátil na útvary Komisie. Útvary Komisie odpovedali listami zo 7. februára 2018, 1. marca 2019 a 17. júla 2019.

(8) Dňa 7. februára 2019 sa uskutočnila telefonická konferencia s estónskymi orgánmi.

(9) Komisia zaslala 15. februára 2019 estónskym orgánom žiadosť o dodatočné informácie, na ktorú estónske orgány odpovedali listom zo 17. apríla 2019.

2. **OPIS**

2.1. **Príjemca**

(10) V súčasnosti je spoločnosť AS Tartu Agro (ďalej len „AS Tartu Agro“, pôvodne „Štátny poľnohospodársky podnik Tartu“) súkromná akciová spoločnosť, ktorá produkuje mlieko, mäso a obilniny. V roku 2017 dosiahla výnosy z predaja vo výške *[…* (*)] miliónov EUR. Produkcia mlieka bola v roku 2017 na úrovni *[…]* ton (príspevok k výnosom z predaja vo výške *[…]*, konkrétne *[…]* miliónov EUR). Celková produkcia hovädzieho mäsa bola v roku 2017 na úrovni *[…]* ton. Produkcia obilnín predstavovala *[…]* ton. Spoločnosť AS Tartu Agro mala v roku 2017 126 zamestnancov. Čistý príjem spoločnosti AS Tartu Agro bol v roku 2017 na úrovni 1,1 milióna EUR.

(11) Spoločnosť AS Tartu Agro je nástupcom štátneho poľnohospodárskeho podniku zriadeného v roku 1992 rozhodnutím estónskej najvyššej rady ([3]) na účel pestovania osiva a vykonávania výskumu týkajúceho sa hospodárskych zvierat. V roku 1997 sa štátny poľnohospodársky podnik zmenil na štátnu akciovú spoločnosť AS Tartu Agro.

(12) V auguste 2001 sa štát rozhodol akcie spoločnosti AS Tartu Agro predať. Na základe výsledku užšej súťaže bola spoločnosť AS Tartu Agro 2. októbra 2001 predaná spoločnosti OÜ Tartland.

2.2. **Opatrenie**

(13) Podľa sťažovateľa ministerstvo od roku 2000 poskytovalo spoločnosti AS Tartu Agro neoprávnenú štátnu pomoc prostredníctvom prenájmu poľnohospodárskej pôdy v kraji Tartu za ceny, ktoré boli nižšie ako trhová sadzba (ďalej len „opatrenie“).

(14) Ministerstvo a spoločnosť AS Tartu Agro podpísali 16. novembra 2000 zmluvu o prenájme určitých poľnohospodárskych pozemkov (odôvodnenie 8 rozhodnutia o začatí konania). Pozemky mali celkovú rozlohu 3 089,17 hektára (ďalej len „ha“) a nachádzali sa v obci Tähtvere v kraji Tartu. Vlastníkom pôdy je Estónska republika. Keď spoločnosť OÜ Tartland v roku 2001 kúpila spoločnosť AS Tartu Agro, nájomnú zmluvu prevzala.

(15) Rozhodnutie uzavrieť nájomnú zmluvu so spoločnosťou AS Tartu Agro sa zakladalo na výsledku užšej súťaže. V rámci tohto postupu sa mal na základe podmienok účasti stanovených v úradne uverejnenom oznámení o vyhlásení verejného obstarávania (ďalej len „oznámenie o vyhlásení verejného obstarávania“) zostaviť užší zoznam predbežne vybraných záujemcov. Títo predbežne vybraní záujemcovia boli potom oprávnení rokovať o ďalších podmienkach, ktoré sa mali stanoviť v nájomnej zmluve (ďalej len „užšie rokovanie“).

(16) Verejné obstarávanie sa na žiadosť ministerstva uverejnilo v Úradnom vestníku 6. júla 2000. Predmetom prenájmu bola poľnohospodárska pôda uvedená v odôvodnení 14. V oznámení o vyhlásení verejného obstarávania sa stanovila podmienka, že spoločnosť AS Tartu Agro by mala pokračovať v činnosti poľnohospodárskej výroby. Termín uzávierky predkladania ponúk bol 26. júla 2000.

(17) V oznámení o vyhlásení verejného obstarávania sa stanovilo, že účastníci by mali predložiť i) žiadosť; ii) potvrdenie o úhrade účastníckeho poplatku vo výške 1 000 estónskych korún (ďalej len „EEK“); iii) ponuku výšky nájomného a iv) podnikateľský plán (ďalej len „podmienky účasti“).

(18) Ponuku predložili dve spoločnosti: AS Tartu Agro a Aiu Põllumajanduse OÜ.

(19) O záujemcoch oprávnených na užšie rokovanie sa rozhodlo 27. júla 2000. Hodnotiaca komisia posúdila predložené ponuky a vypracovala zápisnicu o výsledku posúdenia. Podľa tejto zápisnice ([4]) sa rozhodlo, že rokovania sa začnú so spoločnosťou AS Tartu Agro a že druhý uchádzač, teda spoločnosť Aiu Põllumajanduse OÜ, bude z rokovaní vylúčený.

(*) Dôverná informácia.

([3]) Rozhodnutie Najvyššej rady Estónskej republiky, RT 1992, 36, 475.

([4]) Zápisnica hodnotiacej komisie z 27. 7. 2000.

(20) Podľa zápisnice hodnotiacej komisie spoločnosť AS Tartu Agro predložila dokumenty, ktoré sa požadovali v oznámení o vyhlásení verejného obstarávania (pozri odôvodnenie 17). Ponúkané nájomné bolo na úrovni 10 000 EEK (približne 639 EUR) ročne, resp. 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha). Spoločnosť AS Tartu Agro takisto ponúkla, že zaplatí daň z nehnuteľností vo výške 85 000 EEK (približne 5 432 EUR) a bude investovať až do výšky 5 miliónov EEK (približne 320 000 EUR) ročne. Spoločnosť AS Tartu Agro ponúkla uzavretie nájomnej zmluvy s trvaním 10 až 25 rokov.

(21) Zo zápisnice hodnotiacej komisie takisto vyplýva, že aj druhý uchádzač, ktorým bola spoločnosť Aiu Põllumajanduse OÜ, predložil žiadosť. V žiadosti však chýbalo rozhodnutie predstavenstva spoločnosti o účasti na verejnom obstarávaní, ako aj registračná karta súkromnej akciovej spoločnosti v estónskom centrálnom obchodnom registri. V prípade podnikateľského plánu sa navyše usúdilo, že nespĺňa určité požiadavky, pokiaľ ide o analýzu a plány. Ponúkané nájomné bolo na úrovni 200 EEK/ha (približne 12,78 EUR/ha) ročne.

(22) Na základe toho sa rozhodlo, že spoločnosť Aiu Põllumajanduse OÜ sa vylúči a začne sa rokovať so spoločnosťou AS Tartu Agro.

(23) V súvislosti s rokovaniami sa od spoločnosti AS Tartu Agro vyžiadalo, aby predložila vysvetlenie ročného objemu investícií vrátane podrobného zoznamu ročných investícií.

2.3. **Nájomná zmluva**

(24) Ministerstvo a spoločnosť AS Tartu Agro 16. novembra 2000 podpísali nájomnú zmluvu na 25 rokov.

(25) Nájomné sa dohodlo vo výške 10 000 EEK (približne 639 EUR), čo zodpovedá 3,24 EEK/ha (približne 0,20 EUR/ha).

(26) Podľa nájomnej zmluvy mala spoločnosť AS Tartu Agro povinnosť hradiť náklady na údržbu a melioráciu pozemkov vrátane i) ročných investícií vo výške 400 000 EEK (približne 25 565 EUR, resp. 8,28 EUR/ha) do drenážnych systémov; ii) výdavkov na udržiavanie pôdy a na zvyšovanie kvality pôdy v celkovej výške 3 981 100 EEK (približne 254 444 EUR) vrátane výdavkov napríklad na ochranu plodín (820 000 EEK), minerálne a organické hnojivá (celkovo 3 100 000 EEK), vápnenie (20 000 EEK) a údržbu krajníc (41 000 EEK) a iii) platby všetkých daní.

(27) Nájomná zmluva bola v minulosti niekoľkokrát zmenená (odôvodnenia 24 a 25 rozhodnutia o začatí konania). Nájomné sa prispôsobovalo trikrát: 14. januára 2005 sa zvýšilo na 80 000 EEK (5 113 EUR), 21. marca 2007 sa zvýšilo na 250 000 EEK (15 978 EUR) a 12. mája 2009 sa zvýšilo na 416 600 EEK (26 626 EUR), teda 136 EEK/ha (8,69 EUR/ha). Táto nájomná zmluva je stále platná.

2.4. **Znalecký posudok**

(28) Pokiaľ ide o prenajatú pôdu, estónske orgány 1. februára 2016 predložili posudok, v ktorom sa uvádzal výsledok nezávislého znaleckého posúdenia výšky nájomného za poľnohospodársku pôdu v Estónsku a ktorý vypracovala súkromná realitná spoločnosť Uus Maa Tartu büroo OÜ (ďalej len „posudok spoločnosti Uus Maa“). V posudku spoločnosti Uus Maa sa posudzovalo 23 pozemkov, ktoré sú predmetom nájomnej zmluvy.

(29) Podľa tohto posudku je kvalita pôdy na týchto pozemkoch v porovnaní s kvalitou pôdy v Estónsku vo všeobecnosti priemerná. Na všetky pozemky sa dá dostať priamo z verejnej cesty. Na pozemkoch sa nenachádzajú žiadne prekážky (napr. žiadne početné elektrické stĺpy, vlhké oblasti alebo zalesnené oblasti), ktoré by významne obmedzovali kapacitu poľnohospodárskej výroby.

(30) V posúdení, na základe ktorého sa vypracoval posudok, sa uplatnil prístup porovnania predaja, a to metóda, pri ktorej sa nehnuteľnosť porovnáva s inými nehnuteľnosťami s podobnými vlastnosťami.

(31) Podľa posudku spoločnosti Uus Maa sa nájomné za poľnohospodársku pôdu v kraji Tartu v rokoch 2000 – 2004 pohybovalo v rozpätí 6 – 10 EUR/ha. Predtým ako Estónsko v roku 2004 vstúpilo do Európskej únie a jeho poľnohospodári získali prístup k poľnohospodárskym dotáciám, existovalo len málo nájomných zmlúv týkajúcich sa obrábanej plochy. Existujúce nájomné zmluvy boli prevažne formulované všeobecným jazykom a do podmienok sa zvyčajne nedopĺňali osobitné nuansy. Zmluvy sa vo všeobecnosti uzatvárali najviac na päť rokov a nestanovoval sa v nich žiadny ročný nárast nájomného. Nájomné sa neplatilo za rašeliniská, poldre a záplavové územia (známe ako „iná pôda“). V rámci nájomného trhu neboli nehnuteľnosťami.

(32) V rokoch 2005 – 2009 sa ročné nájomné za poľnohospodársku pôdu v kraji Tartu zvýšilo na 10 – 20 EUR/ha. V nájomných zmluvách sa začali uvádzať ustanovenia týkajúce sa udržiavania pozemkov, napríklad údržby drenážnych systémov. Používanie hnojív, vápnenie a údržba krajníc sa však v nájomných zmluvách neupravovali, keďže tieto činnosti vo všeobecnosti patria k zodpovednostiam nájomcu a sú súčasťou jeho výrobnej činnosti. Všeobecná dĺžka trvania nájomných zmlúv bola stanovená na 5 rokov. Počas tohto obdobia sa v zmluvách vo všeobecnosti nestanovoval koeficient nárastu nájomného a za inú pôdu sa nájomné neplatilo.

(33) V rokoch 2010 – 2014 sa ročné nájomné ďalej zvyšovalo a pohybovalo sa v rozpätí 25 – 60 EUR/ha. V nájomných zmluvách sa začal uvádzať automatický ročný nárast nájomného na úrovni 5 %. Ich súčasťou boli aj ustanovenia, v ktorých sa upravovalo používanie pôdy s cieľom chrániť kvalitu pôdy, napríklad plnenie agrotechnických požiadaviek atď. Všeobecná dĺžka trvania nájomných zmlúv bola stanovená na 5 rokov. Vznikol aj nájomný trh s inou pôdou, na ktorom sa uplatňovalo ročné nájomné približne na úrovni 10 EUR/ha.

(34) V posudku spoločnosti Uus Maa sa ďalej uvádza posúdenie ďalších povinností, ako je platba daní, udržiavanie a meliorácia pozemkov (pozri odôvodnenie 26), ktoré boli spoločnosti AS Tartu Agro uložené v rámci nájomnej zmluvy. Podľa posudku boli nájomné zmluvy začiatkom 21. storočia pomerne elementárne a formulované všeobecným jazykom. Upravovali sa v nich iba podmienky týkajúce sa nájomného a platby a nájomcom sa neukladali žiadne osobitné povinnosti.

(35) Neskôr (predovšetkým od roku 2005) sa do nájomných zmlúv zahŕňala povinnosť nájomcu platiť daň z nehnuteľností a ďalšie dane súvisiace s nájmom. Údržba drenážnych systémov a krajníc (priebežná údržba) sa zo zrejmých dôvodov stala súčasťou zmlúv ako povinnosť nájomcu, ktorý je užívateľ a príjemca.

(36) Podľa posudku spoločnosti Uus Maa je vybudovanie nového drenážneho systému investíciou do majetku vlastníka. Takáto investícia predstavuje popri platení nájomného značnú sumu, a preto sa zvyčajne v nájomných zmluvách vymedzuje samostatne. V rokoch 2010 – 2011 sa do nájomných zmlúv začali zahŕňať ustanovenia o určenom využívaní pôdy a agronomicky obozretnom konaní. Takéto ustanovenia sa neformulujú v peňažnom vyjadrení, ale všeobecným jazykom, pričom každý nájomca sa rozhoduje, ako ich vykoná, v závislosti od druhu pestovanej plodiny a polohy a povahy prenajatej pôdy.

(37) V posudku spoločnosti Uus Maa sa teda dospelo k záveru, že nebolo obvyklé zahŕňať do nájomných zmlúv také povinnosti, aké sa uložili spoločnosti AS Tartu Agro, a to ustanovenia o investíciách do systémov údržby alebo meliorácie pôdy vo forme sumy výdavkov na ochranu plodín a/alebo minerálne a organické hnojivá, v peňažne merateľnej forme. V posudku spoločnosti Uus Maa sa inak nevenuje pozornosť nájomnej zmluve medzi spoločnosťou AS Tartu Agro a ministerstvom, pokiaľ ide o jej trvanie a počet prenajatých hektárov. Uvádza sa v ňom len to, že vzhľadom na dlhé trvanie zmluvy bolo dôležité zachovať použitie pôdy na určený účel, a to najmä v súvislosti s úrodnosťou pôdy.

(38) V posudku spoločnosti Uus Maa sa napokon dospelo k záveru, že likviditu majetku možno vzhľadom na polohu, rozlohu a stav pôdy považovať za vysokú, ale zdôraznilo sa v ňom, že presnosť výsledku posúdenia je stredná a že skutočná výška nájomného na trhu sa môže od sumy uvedenej v posudku spoločnosti Uus Maa líšiť o +/–20 % (pozri odôvodnenia 29 – 37).

2.5. **Iné zdroje trhových cien**

(39) Estónske orgány 17. apríla 2019 predložili štatistické údaje Estónskeho štatistického úradu (ďalej len „štatistický úrad“) v súvislosti s trhovou výškou nájomného za poľnohospodársku pôdu. Štatistický úrad uverejňuje výšku nájomného za poľnohospodársku pôdu od roku 2009. Štatistický úrad je verejný subjekt, ktorý zhromažďuje a uverejňuje národné štatistiky, okrem iného štatistiku výšky nájomného za hektár využívanej poľnohospodárskej plochy. Štatistická metodika, ktorú štatistický úrad používa pri určovaní výšky nájomného za poľnohospodársku pôdu, vychádza z metodiky schválenej Eurostatom ([5]). Nájomné uvedené v ďalšom texte predstavuje štatistické priemery.

([5]) https://ec.europa.eu/eurostat/cache/metadata/en/apri_lpr_esms.htm.

Tabuľka

Nájomné za poľnohospodársku pôdu (EUR/ha)

Kraj	Druh pôdy	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Estónsko celkovo	poľnohospodárska pôda celkovo	21	25	26	35	40	48	52	52	58
	orná pôda					43	50	55	54	60
	trvalý trávny porast					30	38	38	40	47
Kraj	poľnohospodárska pôda celkovo					50	56	63	61	
Tartu	orná pôda					52	58	65	61	
	trvalý trávny porast					39	44	45	62	

Zdroj: www.stat.ee.

2.6. **Dôvody na začatie konania**

(40) Komisia vo svojom rozhodnutí o začatí konania nemohla vylúčiť, že posudzované opatrenie môže predstavovať štátnu pomoc v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ. Konkrétnejšie Komisia vyjadrila pochybnosti v súvislosti s tým, či nájomné zaplatené spoločnosťou AS Tartu Agro bolo nižšie ako trhová cena, a teda sa tejto spoločnosti poskytla hospodárska výhoda.

(41) V záujme preskúmania otázky, či sa v rámci hospodárskej transakcie uskutočnenej verejným subjektom poskytuje druhej strane výhoda, sa musí posúdiť, či sa transakcia uskutočnila v súlade s bežnými trhovými podmienkami. Ak sa v tomto kontexte prenájom majetku uskutoční v nadväznosti na verejný, transparentný, nediskriminačný a nepodmienený postup obstarávania v súlade so zásadami verejného obstarávania ([6]), možno vo všeobecnosti predpokladať, že je v súlade s trhovými podmienkami. Komisia v rozhodnutí o začatí konania nedokázala dospieť k záveru, že postup verejného obstarávania bol transparentný, nediskriminačný alebo nepodmienený (pozri odôvodnenie 58 rozhodnutia o začatí konania). Ďalej sa zdalo, že z nezávislého posudku spoločnosti Uus Maa predloženého estónskymi orgánmi vyplýva, že nájomné platené spoločnosťou AS Tartu Agro bolo nižšie ako trhové ceny. Preto nebolo možné vylúčiť, že sa spoločnosti AS Tartu Agro mohla poskytnúť výhoda.

(42) Ďalej sa zdalo, že výhoda je selektívna, keďže prenajatá pôda sa týkala jediného podniku, a to spoločnosti AS Tartu Agro. Ďalšie prvky v článku 107 ods. 1 ZFEÚ, konkrétne použitie štátnych prostriedkov, pomoc podniku, narušenie hospodárskej súťaže a vplyv na obchod, sa takisto zdali naplnené (pozri odôvodnenia 43 – 45 a odôvodnenia 65 – 67 rozhodnutia o začatí konania).

(43) Komisia takisto spochybnila, či opatrenie možno vyhlásiť za zlučiteľné s vnútorným trhom, keďže štátna pomoc vo forme neprimerane nízkeho nájomného za pôdu predstavuje prevádzkovú pomoc, ktorá spočíva v znižovaní bežných prevádzkových nákladov príjemcu. Prevádzková pomoc sa na prvý pohľad považuje za nezlučiteľnú s vnútorným trhom, a to najmä s článkom 107 ods. 3 písm. c) ZFEÚ ([7]).

3. PRIPOMIENKY ESTÓNSKA

(44) Estónsko zastáva názor, že prenájom poľnohospodárskej pôdy spoločnosti AS Tartu Agro nepredstavuje štátnu pomoc v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ.

(45) Estónsko namieta voči predpokladu, že postup verejného obstarávania možno nebol transparentný, nediskriminačný a nepodmienený.

([6]) Rozsudok Súdneho dvora zo 7. decembra 2000, Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, bod 62; rozsudok Súdneho dvora z 3. decembra 2001, Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, bod 20. Pozri aj výkladové oznámenie Komisie o právnych predpisoch Spoločenstva uplatniteľných na zadávanie zákaziek, na ktoré sa úplne alebo čiastočne nevzťahujú smernice o verejnom obstarávaní (Ú. v. EÚ C 179, 1.8.2006, s. 2).

([7]) Vec C-156/98, Nemecko/Komisia, ECLI:EU:C:2000:467, bod 30, spojené veci C-71/09 P, C-73/09 P a C-76/09 P, Comitato „Venezia vuole vivere"/Komisia, ECLI:EU:C:2011:368, bod 136 a vec T-459/93, Siemens/Komisia, EU:T:1995:100, bod 48.

(46) Po prvé, počas postupu verejného obstarávania sa dodržali vnútroštátne právne predpisy v znení platnom v čase uzatvorenia zmluvy. Postup prenájmu štátnej pôdy sa riadil zákonom o štátnom majetku ([8]) (Riigivaraseadus) a vykonal sa v súlade s nariadením vlády republiky č. 285 z 1. augusta 1995, ktorým sa schvaľujú pravidlá poskytovania práva na využívanie štátneho majetku (Riigivara kasutusse andmise korra kinnitamine) ([9]) (ďalej len „pravidlá“).

(47) Pokiaľ ide o transparentnosť a nediskrimináciu, estónske orgány vysvetľujú, že spoločnosť Aiu Põllumajanduse OÜ bola z rokovania vylúčená, pretože nesplnila požiadavky stanovené v oznámení o vyhlásení verejného obstarávania (pozri odôvodnenia 21 – 22). Súčasťou jej žiadosti konkrétne nebolo rozhodnutie jej predstavenstva o účasti na verejnom obstarávaní ani registračná karta spoločnosti z obchodného registra, ktorou by spoločnosť preukázala svoju právnu spôsobilosť. Skutočnosť, že predloženie týchto dokumentov je povinné, bolo zrejmé z odsekov 32 a 55 pravidiel. Dokumenty sú potrebné, aby si orgán, ktorý realizuje verejné obstarávanie, bol istý, že podnik skutočne existuje a že osoba, ktorá ponuku predkladá, je na zastupovanie právneho subjektu oprávnená.

(48) Spoločnosť Aiu Põllumajanduse OÜ tieto informácie nepredložila, preto malo ministerstvo povinnosť túto spoločnosť z verejného obstarávania vylúčiť podľa odseku 33 pravidiel. Podľa estónskych orgánov teda nedošlo k žiadnej diskriminácii ani k nedostatočnej transparentnosti v postupe verejného obstarávania.

(49) Pokiaľ ide o podnikateľský plán, estónske orgány vysvetľujú, že v roku 2000 neexistovali žiadne osobitné požiadavky, ale že je bežné, aby sa v podnikateľskom pláne uvádzali časti opisujúce oblasť podnikania, zdroje, finančné prognózy (vrátane analýzy nákladov a prínosov), posúdenie rizika atď. Podnikateľský plán sa vyžaduje nato, aby orgány mohli posúdiť víziu a možnosti uchádzača v súvislosti s využívaním poľnohospodárskej pôdy vrátane uskladňovania národnej rezervy osiva a množenia odrôd osiva s vysokým výnosom v súlade s normami OECD na základe predložených finančných prognóz.

(50) Podľa estónskych orgánov sa v podnikateľskom pláne spoločnosti AS Tartu Agro informácie potrebné na prijatie rozhodnutí nachádzali. Stanovili sa v ňom strategické ciele podniku a podmienky nevyhnutné na splnenie týchto cieľov, uviedli sa informácie o finančnej situácii a zamestnancoch podniku, podrobné opisy projektu, marketingové zásady, finančné prognózy a posúdenie rizika.

(51) V podnikateľskom pláne spoločnosti Aiu Põllumajanduse OÜ sa nenachádzali žiadne vysvetlenia v súvislosti so spôsobom, akým by sa uskutočnila vízia podniku. V správe komisie pre vyhodnotenie sa uvádza toto: *„Predložený podnikateľský plán nespĺňa požiadavky. Neuvádza sa v ňom žiadna analýza ani plánovanie. Ponúkané nájomné je vo výške 200 EEK/ha, nie je však zrejmé, akým spôsobom bude platba nájomného zaručená.“* Estónske orgány preto skonštatovali, že neexistuje istota, že finančná situácia, skúsenosti a spôsobilosť spoločnosti Aiu Põllumajanduse OÜ jej umožnia platiť nájomné, ktoré ponúka, počas celého trvania nájomnej zmluvy. Takisto sa jasne nevysvetlilo, ako môže spoločnosť Aiu Põllumajanduse OÜ zaručiť, že požiadavky stanovené v oznámení o vyhlásení verejného obstarávania budú splnené.

(52) Pokiaľ ide o otázku, či bolo verejné obstarávanie nepodmienené, estónske orgány uvádzajú, že rozhodnutie stanoviť dodatočnú požiadavku vo verejnom obstarávaní, v rámci ktorej sa požadovalo, aby činnosť poľnohospodárskej výroby spoločnosti AS Tartu Agro pokračovala, nebolo podmienené. Stanovenie tejto požiadavky v oznámení o vyhlásení verejného obstarávania sa netýkalo činností AS Tartu Agro ako spoločnosti, ale súviselo s jej poľnohospodárskou výrobou, a to s potrebou a povinnosťou množiť osobitné odrody osiva s vysokým výnosom, ktoré spĺňajú normy OECD, a uskladňovať ich na účel národnej rezervy osiva. Podľa estónskych orgánov následne existovalo objektívne odôvodnenie tejto požiadavky.

(53) Podľa estónskych orgánov bola navyše požiadavka množenia a uskladňovania osiva objektívna a umožňovala, aby sa na verejnom obstarávaní zúčastnili všetky zainteresované strany. Účastníkom verejného obstarávania sa nepredpísali žiadne osobitné metódy. Práve naopak, cieľom bolo zaistiť, aby sa na verejnom obstarávaní mohla zúčastniť čo najširšia škála poľnohospodárskych podnikov. Ministerstvo teda nestanovilo žiadne časové ani priestorové obmedzenia na splnenie požiadavky pokračovania poľnohospodárskej výroby a každá strana, ktorá mala záujem o účasť na verejnom obstarávaní, sa mohla samostatne rozhodnúť, akým spôsobom splní povinnosť množenia a uskladňovania daných odrôd osiva.

([8]) Zákon o štátnom majetku, RT I 1995, 22, 327.

([9]) Nariadenie vlády republiky č. 285 z 1. augusta 1995, ktorým sa schvaľujú pravidlá poskytovania práva na využívanie štátneho majetku, RT I 1995, 65, 1091.

(54) Pôvodne sa táto požiadavka množenia osiva v súlade s normami OECD a jeho uskladňovanie na účel národnej rezervy osiva zaviedla na základe nariadenia ministra poľnohospodárstva č. 55 z 30. apríla 1997. Týmto nariadením sa predchodcovi spoločnosti AS Tartu Agro, teda Štátnemu poľnohospodárskemu podniku Tartu, ukladala povinnosť množenia a uskladňovania osiva.

(55) Na základe uvedeného estónske orgány zastávajú názor, že postup verejného obstarávania sa vykonal transparentne, nediskriminačne a nepodmienene.

(56) Estónske orgány ďalej tvrdia, že hodnota nájomného zodpovedala trhovej hodnote, a to z týchto dôvodov. Po prvé, v rozhodnutí o začatí konania sa správne nezohľadnila kvalita pôdy, pretože aspoň 12,34 % prenajatej pôdy nepredstavuje pôdu vhodnú na poľnohospodársku výrobu. Presnejšie, táto plocha s celkovou rozlohou 377,92 ha pozostáva z i) 42,4 ha lesnej pôdy; ii) 260,5 ha trvalého trávneho porastu (konkrétne ide o záplavové územie Emajõgi, teda prírodný trávny porast) a iii) 75,02 ha, ktoré predstavujú cesty, chodníky a priekopy medzi katastrálnymi jednotkami. Cesty, chodníky a priekopy sa nachádzajú aj vo vnútri katastrálnych jednotiek, no ich celková rozloha sa neskúmala.

(57) Po druhé, estónski poľnohospodárski výrobcovia sa v čase verejného obstarávania vyznačovali veľmi nízkou hospodárskou kapacitou. Podľa informácií z roku 2001 bola priemerná rozloha poľnohospodárskeho podniku 15,6 ha. Celkovo existovalo 24 podnikov s rozlohou väčšou ako 2 000 ha, pričom iba 8 z nich bolo porovnateľných s rozlohou predmetu verejného obstarávania, keďže rozloha využívanej poľnohospodárskej plochy v ich prípade prekračovala 3 000 ha. V dôsledku toho existoval len veľmi obmedzený počet poľnohospodárskych výrobcov, ktorí mali záujem o prenájom viac než 3 000 ha poľnohospodárskej pôdy, ktorá sa mala použiť na určené účely, boli pripravení a schopní prevziať riziko.

(58) Po tretie, možné nájomné bolo obmedzené aj neexistenciou nájomného trhu. V čase uzavretia nájomnej zmluvy sa pôda vo všeobecnosti poskytovala na využívanie bezodplatne, aby sa zabránilo jej opusteniu. Z toho dôvodu muselo ministerstvo pri stanovení požiadaviek konať rozumne a flexibilne.

(59) Po štvrté, estónske orgány tvrdia, že všetky výdavky spoločnosti AS Tartu Agro (stanovené v odôvodnení 26) by sa mali považovať za príjmy ministerstva z nájomného.

(60) V tejto súvislosti estónske orgány zdôrazňujú, že investície do drenážneho systému nie sú vecou voľby, ale sú povinné podľa nájomnej zmluvy aj právnych predpisov. Podľa oddielu 16 ods. 1 zákona o meliorácii pôdy (Maaparandusseadus) ([10]) platného v danom čase bola údržba melioračného systému povinnosťou vlastníka pôdy, ktorým bol v tomto prípade štát. Podľa nájomnej zmluvy však mala spoločnosť AS Tartu Agro povinnosť udržiavať základné súčasti a príslušenstvo na prenajatej pôde v stave zodpovedajúcom riadnemu obhospodarovaniu a v prípade potreby ich vymieňať, a to bez oprávnenia požadovať od štátu náhradu nákladov na tieto investície. Estónske orgány v tejto súvislosti tvrdia, že by bolo v záujme každého súkromného investora fungujúceho v akýchkoľvek trhových podmienkach, aby preniesol tieto povinnosti a riziko na nájomcu.

(61) Na základe toho estónske orgány tvrdia, že tieto investície do drenážneho systému by sa mali považovať za súčasť príjmu ministerstva z prenájmu spoločne s nájomným splatným podľa zmluvy a mali by sa zohľadňovať pri posudzovaní, či je nájomná zmluva v súlade s trhovými podmienkami.

(62) Pokiaľ ide o výdavky na udržiavanie pôdy a zvyšovanie kvality pôdy, estónske orgány tvrdia, že boli nevyhnutné na zaistenie, aby poľnohospodárska pôda zostala využiteľná na dlhšie obdobie. Bez týchto výdavkov by kvalita prenajatej poľnohospodárskej pôdy a jej hodnota z hospodárskeho hľadiska poklesla. Skutočnosť, že výdavky spoločnosti AS Tartu Agro zamerané na zlepšenie vyváženosti živín v pôde viedli k stabilizácii úrodnosti pôdy, potvrdilo Poľnohospodárske výskumné centrum. Uzavretie nájomnej zmluvy v tejto podobe tak bolo pre štát ziskové aj nevyhnutné. Povinnosti nájomcu znamenali, že náklady nemusel znášať štát, ale mohol ich popri nájomnom preniesť na spoločnosť AS Tartu Agro.

(63) Pokiaľ ide o platenie daní, podľa oddielov 3 a 10 zákona o dani z nehnuteľností ([11]) (Maamaksuseadus) má daň z nehnuteľností zaplatiť vlastník alebo užívateľ pôdy. Užívateľ pôdy by mal daň zaplatiť, ak pôda nebola nanovo zaregistrovaná v súlade s postupom stanoveným v zákone o pozemkových reformách (Maareformi seadus). V súlade s týmito ustanoveniami zákona má povinnosť platiť daň z nehnuteľností Estónsko.

([10]) Zákon o meliorácii pôdy, RT I 1994, 34, 534, https://www.riigiteataja.ee/akt/24638.
([11]) Zákon o dani z nehnuteľností, RT I 1996, 41, 797.

(64) Estónske orgány preto zastávajú názor, že nájomné spolu so sumou iných finančných povinností bolo v súlade s trhovými podmienkami, keďže boli aspoň porovnateľné alebo vyššie ako nájomné na danom trhu.

(65) Podľa estónskych orgánov chcelo ministerstvo získať z prenájmu pôdy čo najvyšší výnos.

(66) Estónske orgány takisto zastávajú názor, že rozhodnutie podpísať zmluvu so spoločnosťou AS Tartu Agro v nadväznosti na ukončenie verejného obstarávania nebolo selektívne, keďže výber spoločnosti AS Tartu Agro sa uskutočnil transparentne, nediskriminačne a nepodmienene. Štát v tomto výberovom konaní konal logicky, s náležitou starostlivosťou a v súlade s vnútroštátnymi právnymi predpismi platnými v čase, keď sa uskutočnil postup verejného obstarávania. Estónske orgány rovnako nesúhlasia s posúdením Komisie v rozhodnutí o začatí konania, podľa ktorého opatrenie môže narúšať hospodársku súťaž a ovplyvňovať obchod medzi členskými štátmi. Estónske orgány tvrdia, že Komisia nevysvetlila vplyv nájomnej zmluvy ani konkrétny spôsob, akým sa ňou narúša hospodárska súťaž. Preto nemožno vylúčiť, že možné narušenie hospodárskej súťaže a možný vplyv na obchod medzi členskými štátmi prostredníctvom nájomnej zmluvy sú len hypotetické.

(67) Estónske orgány napokon tvrdia, že hoci podľa Komisie sú splnené podmienky uvedené v článku 107 ods. 1 ZFEÚ, nároky v súvislosti s konaním alebo transakciami týkajúcimi sa štátnej pomoci pred evidenciou sťažnosti 28. júla 2014 nie sú možné.

4. **PRIPOMIENKY ZAINTERESOVANÝCH STRÁN**

Pripomienky spoločnosti AS Tartu Agro

(68) Spoločnosť AS Tartu Agro tvrdí, že v roku 2000 nedostala od estónskej vlády neoprávnenú štátnu pomoc, keďže zastáva názor, že na základe nájomnej zmluvy nikdy nebola hospodársky zvýhodnená.

(69) Podľa spoločnosti AS Tartu Agro sa nájomná zmluva uzavrela na základe konkurenčného, transparentného, nediskriminačného a nepodmieneného postupu verejného obstarávania v súlade s právnymi predpismi platnými v čase jej podpisu, a to z týchto dôvodov.

(70) Dokumenty, ktoré sa požadovali na účasť na verejnom obstarávaní, sa uvádzali v odseku 32 pravidiel.

(71) Pokiaľ ide o otázku, či bolo verejné obstarávanie nepodmienené, spoločnosť AS Tartu Agro sa odvoláva na význam zabezpečenia, aby spoločnosť pred predajom akcií v roku 2001 (pozri odôvodnenie 12) mala výrobné prostriedky v podobe poľnohospodárskej pôdy. Inak by akcie spoločnosti AS Tartu Agro nikto nechcel kúpiť a ich hodnota by teda klesla na nulu. Ak by sa tak stalo, štát by nebol súkromný investor konajúci v súlade so zásadami trhového hospodárstva. V záujme uskutočnenia predaja akcií, ako aj získania najvyššej možnej ceny pri ich predaji sa prenájom pôdy musel spojiť s podmienkou pokračovania poľnohospodárskych činností spoločnosti AS Tartu Agro. Podľa spoločnosti AS Tartu Agro sa táto podmienka stanovila v dostatočne otvorenej forme verejného obstarávania, v ktorej sa všetkým uchádzačom umožnilo predložiť ich vlastnú víziu, ako túto podmienku splnia.

(72) Spoločnosť AS Tartu Agro ďalej vysvetľuje, že mala pre estónsku vládu strategický význam, keďže bola poverená plniť funkciu strediska osiva a strediska odbornej prípravy a testovania pre ministerstvo. V tejto súvislosti Rada OECD pre certifikáciu osiva 13. októbra 1997 rozhodla o prijatí Estónska do systému OECD pre certifikáciu osiva a spoločnosť AS Tartu Agro bola začlenená do systému OECD pre pestovanie osiva. Spoločnosť AS Tartu Agro preto ako stredisko osiva zohrávala významnú úlohu pri množení certifikovaného osiva a uchovávaní národnej rezervy osiva.

(73) Spoločnosť AS Tartu Agro slúži aj ako stredisko odbornej prípravy a testovania pre Estónsku univerzitu biologických vied v oblasti veterinárnej medicíny, chovu hospodárskych zvierat, živočíšnej genetiky, šľachtenia zvierat a spolupráce pri ochrane rastlín. Spoločnosť AS Tartu Agro preto bola (a stále je) dôležitá pre estónsku vládu, keďže sa podieľa na vykonávaní vzdelávacích cieľov.

(74) Vzhľadom na uvedené spoločnosť AS Tartu Agro zastáva názor, že uzatvorením nájomnej zmluvy nezískala žiadnu výhodu.

(75) Spoločnosť AS Tartu Agro ďalej tvrdí, že nájomná zmluva spĺňa trhové podmienky z týchto dôvodov.

(76) Spoločnosť AS Tartu Agro tvrdí, že strany nájomnej zmluvy nesmú zmluvu jednostranne meniť alebo od nej odstúpiť, a to ani v prípade, že sa trhové podmienky zmenia počas platnosti zmluvy. Vychádza to z estónskeho zmluvného práva (oddiel 8 ods. 2 zákona o záväzkoch ([12])), v ktorom sa uvádza, že zmluvy sú pre zmluvné strany záväzné. Zmluvné strany preto nemôžu dlhodobé zmluvy priebežne prispôsobovať trhovým podmienkam.

(77) Spoločnosť AS Tartu Agro ďalej tvrdí, že nájomné a dodatočné povinnosti nájomcu (pozri odôvodnenia 25 a 26) sú vzájomne a neoddeliteľne spojené a musia sa považovať za jeden zložený príjem z prenájmu. Štát konal ako obozretný vlastník, keď nariadil povinnosť investovať, aby sa zachovala hodnota prenajatej pôdy a úrodnosť pôdy. Podľa spoločnosti AS Tartu Agro štát takto konal s cieľom zabezpečiť dlhodobý nárast hodnoty pôdy, čím konal v súlade so zásadou súkromného investora v trhovom hospodárstve.

(78) Pokiaľ ide o ročné investície do drenážneho systému, spoločnosť AS Tartu Agro investovala do meliorácie pôdy za prvých 16 rokov trvania zmluvy celkovo 1 458 611 EUR, čo predstavuje ročný priemer 91 163 EUR. Je to 3,57-násobne viac, ako sa požaduje v nájomnej zmluve.

(79) Ako vyplýva z posudku spoločnosti Uus Maa, nájomcovi bola uložená povinnosť investovať aspoň 400 000 EEK (25 565 EUR) ročne do obnovy (čiže nielen do udržiavania) melioračných systémov v čase, keď takáto povinnosť nebola bežná. Pre nájomcu teda táto povinnosť predstavovala ďalší významný záväzok okrem nájomného. Pre štát to bol jednoznačne výhodný a dôležitý záväzok, a preto bol nevyhnutne spojený s nájomným.

(80) Pokiaľ ide o výdavky nájomcu na udržiavanie pôdy a zvyšovanie kvality pôdy, spoločnosť AS Tartu Agro tvrdí, že uvedené záväzky boli pre štát dôležité pri prenájme pôdy na dlhšie obdobie. Hoci je zvyšovanie úrodnosti pôdy v záujme nájomcu, je zároveň výhodné aj pre štát, pretože sa ním zvyšuje hodnota pôdy, ako potvrdzuje Poľnohospodárske výskumné centrum. V prípade spoločnosti AS Tartu Agro predstavovali tieto záväzky ročné výdavky vo výške 3 981 000 EEK (254 432 EUR).

(81) Podľa spoločnosti AS Tartu Agro z dát informačnej siete poľnohospodárskeho účtovníctva vyplýva, že osobitné náklady na produkciu obilia na jeden hektár predstavovali v roku 2000 v Estónsku v priemere 43,42 EUR/ha. V prípade porovnateľne veľkých výrobcov mlieka ako spoločnosť AS Tartu Agro predstavovali náklady v priemere 28,57 EUR/ha. V nájomnej zmluve sa však objem nákladov na zvýšenie úrodnosti pôdy uvádzal vo výške 82,36 EUR/ha, čo výrazne prevyšuje estónsky priemer za dané obdobie.

(82) Pokiaľ ide o dane, v oddiele 8 ods. 1 zákona o dani z nehnuteľností ([13]) sa uvádza, že daň z nehnuteľností platí vlastník, ak sa vlastník a nájomca nedohodnú inak.

(83) V dotknutom prípade sa zmluvné strany dohodli, že daň z nehnuteľností, ako aj všetky ostatné dane súvisiace s predmetom nájomnej zmluvy, zaplatí spoločnosť AS Tartu Agro. Podľa spoločnosti AS Tartu Agro sa právna povinnosť vlastníka pôdy platiť daň z nehnuteľností stal pre nájomcu dodatočným záväzkom. Pri posudzovaní výšky nájomného je preto nutné prihliadať na platbu dane.

(84) Spoločnosť AS Tartu Agro ďalej tvrdí, že významnú časť prenajatej pôdy nemožno použiť na poľnohospodársku výrobu, a v tejto súvislosti odkazuje na posudok spoločnosti Uus Maa, podľa ktorého orná pôda tvorí len 2 833,596 ha prenajatej pôdy. Zvyšok pozostáva zo 116,58 ha prírodných trávnych porastov, 44,06 ha lesa, 0,3 ha pokojných dopravných plôch a 76,3348 ha inej pôdy (napríklad ciest, priekop a zaplavenej pôdy). Ďalších približne 283 ha ornej pôdy tvorí trvalý trávny porast, ktorý nie je možné využiť na poľnohospodársku výrobu a za ktorý spoločnosť AS Tartu Agro nedostáva žiadne poľnohospodárske dotácie, podľa platných právnych predpisov však musí byť táto pôda zachovaná ako trvalý trávny porast. Na určený sa preto účel môže využiť len 2 550,596 ha z 3 061,9 ha prenajatej pôdy, čo predstavuje 83,3 %. Zvyšných 16,7 % nemožno využiť na poľnohospodársku výrobu. Spoločnosť AS Tartu Agro na základe toho tvrdí, že skutočná suma nájomného za jeden hektár je o 16,7 % vyššia ako suma nájomného uvedená v zmluve.

([12]) Zákon o záväzkoch, RT I, 31.12.2016, 7, dostupné na lokalite: https://www.riigiteataja.ee/akt/võs.

([13]) Zákon o dani z nehnuteľností, RT I, 10. 11. 2016, 10, dostupné na: www.riigiteataja.ee/akt/110112016010.

(85) Okrem toho sa čistá suma nájomného stanovená v nájomnej zmluve zvýšila za prvých 16 rokov zmluvy viac ako 100-násobne (z 0,21 EUR/ha na 27,24 EUR/ha), pričom z posudku spoločnosti Uus Maa vyplýva, že trhová cena sa zvyšovala (desaťnásobne) pomalším tempom. Spoločnosť AS Tartu Agro takisto tvrdí, že porovnávať túto zmluvu s nájomnými zmluvami s menším rozsahom a kratším trvaním nie je korektné, pretože motívy nájomcu a prenajímateľa, a tým aj rovnováha zmluvných záväzkov v takýchto zmluvách, sa významne líšia od motívov a rovnováhy stanovených v spornej nájomnej zmluve.

Pripomienky sťažovateľa

(86) Pokiaľ ide o postupy verejného obstarávania, sťažovateľ poukazuje na to, že v podmienkach obstarávania sa neuvádzali povinnosti ako platenie dane z nehnuteľností, ročné investície do drenážneho systému či výdavky na udržiavanie pôdy a na zvyšovanie kvality pôdy (ďalej len „ďalšie povinnosti“).

(87) Pokiaľ ide o výdavky súvisiace s povinnosťou udržiavať pôdu a zvyšovať kvalitu pôdy, podľa sťažovateľa ministerstvo uznalo, že plnenie týchto povinností zo strany spoločnosti AS Tartu Agro neoverovalo. Ministerstvo preto nevie na základe dokumentov preukázať, že tieto výdavky nie sú zahrnuté v nájomnom. Sťažovateľ vo všeobecnosti zastáva názor, že ďalšie povinnosti by sa pri posudzovaní výšky nájomného nemali zohľadňovať.

(88) Pokiaľ ide o rozlohu pozemku, sťažovateľ tvrdí, že presná rozloha predmetu nájomnej zmluvy v roku 2016 bola podľa údajov geoportálu pozemkovej rady 3 053,59 hektára. Rozdiel oproti rozlohe uvedenej v nájomnej zmluve vznikol tým, že ministerstvo v ostatných rokoch nanovo vytýčilo a prepísalo niektoré zapísané pozemky, ale tieto zmeny sa zatiaľ nedostali do nájomnej zmluvy. Z uvedenej plochy tvorí čistá orná pôda 2 831,55 ha (92,73 %) a 1 033,00 ha predstavujú obhospodarované prírodné trávne porasty (3,38 %). Len jeden pozemok s rozlohou 26,60 ha je priamo vylúčený z poľnohospodárskeho využitia, pretože je na 90 % zalesnený. Sťažovateľ uvádza, že ministerstvo udelilo spoločnosti AS Tartu Agro aj ročné povolenie na ťažbu dreva na účely obhospodarovania tohto lesa.

(89) Len 3,02 % predmetu nájomnej zmluvy predstavuje „iná pôda“. Toto označenie sa vzťahuje na všetky prípojné cesty a krajnice, okraje priekop, neobhospodarované okraje polí, zelené plochy a hromady kameňov na poliach, mosty, hrádze, priepusty dažďovej vody, močaristé oblasti atď. Spoločnosť AS Tartu Agro okrem toho povolila svojim zamestnancom využívať okrajovú časť jedného pozemku na záhradky a skleníky. Celková hospodársky využiteľná poľnohospodárska pôda v rámci predmetu nájomnej zmluvy preto predstavuje plochu s rozlohou 2 934,85 ha (96,11 %). Na základe toho sťažovateľ odmieta tvrdenie ministerstva, že až 12 % predmetu nájmu nemá poľnohospodárske využitie.

(90) Z údajov webovej mapy Estónskeho výboru pre poľnohospodárske registre a informácie (ARIB) ([14]) vyplýva, že spoločnosť AS Tartu Agro požiadala o poľnohospodársku dotáciu EÚ na územie s rozlohou 2 900,81 ha, ktoré predstavuje 95,00 % predmetu nájmu. Žiadosti sa týkajú jednotných platieb na plochu, platieb na poľnohospodárske postupy prospešné pre klímu a životné prostredie a podpory výroby šetrnej k životnému prostrediu.

(91) Podľa sťažovateľa mala spoločnosť AS Tartu Agro z pôdy aj iný dodatočný príjem. Z údajov, ktoré sťažovateľ získal od ministerstva, vyplýva, že v rokoch 2000 – 2015 dostala spoločnosť AS Tartu Agro povolenia na ťažbu približne 5 000 m^3 dreva (briez, smrekov, borovíc, osík a jelší). Údaje centra súkromných vlastníkov lesov (SA Erametsakeskus) ([15]) ukazujú, že trhová cena dreva v Estónsku v rokoch 2004 – 2016 kolísala: brezová, borovicová a smreková guľatina sa predávala za 58 až 83 EUR/m^3, jelšová a osiková guľatina za 29 až 46 EUR/m^3 a drevo na kúrenie za 16 až 31/m^3. Centrum pre obhospodarovanie štátnych lesov ([16]) predávalo v ostatných troch rokoch drevo zo svojich lesov v priemere za 42 – 46 EUR/m^3. Sťažovateľ na základe týchto údajov predpokladá, že spoločnosť AS Tartu Agro mala v rokoch 2000 až 2016 príjmy z predaja dreva vo výške 210 000 až 230 000 EUR.

(92) Sťažovateľ ďalej odkazuje na údaje pozemkovej rady, podľa ktorých sú skutočné ceny za nájom vyššie ako ceny uvádzané v posudku spoločnosti Uus Maa, pričom priemerná výška nájomného za využívanie poľnohospodárskej pôdy v kraji Tartu v roku 2015 bola 200 EUR/ha ([17]).

([14]) Pozri aj: https://kls.pria.ee/kaart/.
([15]) Pozri http://www.erametsa.ee/metsa-ja-puidumuuk/hinnainfo-2/.
([16]) Pozri http://rmk.ee/organisatsioon/aastaaruanded.
([17]) Pozri aj: https://www.maaamet.ee/et/uudised/moodunud-aastal-solmitud-rendilepingute-aastatasu-kokku-402-572-eurot.

(93) Sťažovateľ ďalej poukazuje na to, že v čase verejného obstarávania bola spoločnosť AS Tartu Agro právnickou osobou v súkromnom práve a bola v 100 % vlastníctve štátu, pričom predmet nájomnej zmluvy, t. j. poľnohospodárska pôda, patril takisto štátu. Ministerstvo bolo poverené nakladať s oboma majetkami, čo znamená, že 100 % akcií spoločnosti AS Tartu Agro, ako aj poľnohospodárska pôda, ktorá bola predmetom nájomnej zmluvy, sa nachádzali v súvahe ministerstva. Ministerstvo teda v zásade uskutočňovalo verejné obstarávanie samo so sebou. Sťažovateľ dodáva, že z podnikateľského plánu, ktorý v rámci obstarávania predložila spoločnosť AS Tartu Agro, vyplýva, že najväčšie riziko spájala s hlavným výrobným prostriedkom – pôdou. Ak by pôda pripadla do rúk inému vlastníkovi alebo nájomcovi, spoločnosť by nemohla pokračovať v činnostiach poľnohospodárskej výroby. Týmto sa podľa sťažovateľa vysvetľuje, prečo verejné obstarávanie obsahovalo podmienku pokračovania poľnohospodárskej výroby spoločnosti AS Tartu Agro. Cieľom verejného obstarávania bolo v zásade uzavrieť nájomnú zmluvu s touto spoločnosťou.

Pripomienky estónskych orgánov

(94) Estónske orgány uvádzajú, že nesúhlasia so žiadnym z argumentov sťažovateľa.

(95) Pokiaľ ide o výdavky na udržiavanie pôdy a zvyšovanie kvality pôdy, estónske orgány v rozpore s tvrdeniami sťažovateľa konštatujú, že by sa tieto výdavky mali pripočítať k nájomnému. Po prvé, estónske orgány vyvracajú argument, že tieto dodatočné požiadavky neboli pôvodne uvedené v oznámení o vyhlásení verejného obstarávania. Išlo totiž o úmyselný krok s cieľom umožniť potenciálnym uchádzačom, aby poskytli rôzne ponuky na platbu nájomného.

(96) Po druhé, udržiavanie majetku nájomcom sa vyžadovalo na základe zákona o prenájme (oddiel 10 ods. 1 Rendiseadus), ktorý bol v platnosti v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy. V tomto prípade si pôda vyžadovala investíciu v roku 2000 vrátane zvýšenia úrodnosti pôdy.

(97) Estónske orgány ďalej uvádzajú, že povinnosti nájomcu overujú správne orgány, ktoré pôsobia pod dohľadom ministerstva. Estónske orgány takisto uvádzajú, že plnenie nájmu nie je relevantné z hľadiska posúdenia obsahu nájomnej zmluvy.

(98) Pokiaľ ide o informácie predložené zo strany sťažovateľa, že skutočné ceny za nájom sú vyššie, ako sa uvádza v posudku spoločnosti Uus Maa, estónske orgány konštatujú, že to nie je relevantné. Pozemková rada začala získavať informácie o zmluvách o nájme pôdy až v roku 2005, pričom dotknutá nájomná zmluva bola uzavretá v roku 2000.

(99) Pokiaľ ide o dodatočný príjem z pôdy v podobe predaja dreva, estónske orgány konštatujú, že tvrdenie sťažovateľa je chybné, keďže udelenie povolení na ťažbu nemožno dávať do súvisu s priemernými predajnými cenami dreva a výnos sa nerovná zisku. Estónske orgány ďalej tvrdia, že pri preukazovaní existencie štátnej pomoci nie je relevantné, že spoločnosť AS Tartu Agro mala možnosť získať príjem z predaja dreva pochádzajúceho z predmetu nájmu.

(100) Estónske orgány ďalej vysvetľujú, že nájomné sa od roku 2000 zvýšilo niekoľkokrát a odzrkadľuje trhovú cenu.

5. **POSÚDENIE**

5.1. **Existencia pomoci – uplatňovanie článku 107 ods. 1 ZFEÚ**

(101) V článku 107 ods. 1 ZFEÚ sa uvádza, že „ak nie je zmluvami ustanovené inak, pomoc poskytovaná v akejkoľvek forme členským štátom alebo zo štátnych prostriedkov, ktorá narúša hospodársku súťaž alebo hrozí narušením hospodárskej súťaže tým, že zvýhodňuje určité podniky alebo výrobu určitých druhov tovaru, je nezlučiteľná s vnútorným trhom, pokiaľ ovplyvňuje obchod medzi členskými štátmi“.

(102) Opatrenie sa preto považuje za pomoc v zmysle tohto ustanovenia, ak sú splnené tieto kumulatívne podmienky: i) opatrenie musí byť pripísateľné štátu a financované zo štátnych zdrojov; ii) musí sa ním príjemcovi poskytnúť výhoda; iii) táto výhoda musí byť selektívna a iv) opatrenie musí narúšať hospodársku súťaž alebo hroziť narušením hospodárskej súťaže a ovplyvňovať obchod medzi členskými štátmi.

Štátne zdroje

(103) Štát na účely článku 107 ods. 1 ZFEÚ zahŕňa všetky orgány štátnej správy od ústrednej štátnej správy až po administratívnu úroveň. Dotknutá pôda je vo vlastníctve štátu (pozri odôvodnenie 14) a jej prenajímateľom je ministerstvo. Akákoľvek úľava z nájomného preto predstavuje prevod štátnych zdrojov a nájomná zmluva je pripísateľná štátu.

Podnik

(104) Aby sa opatrenie mohlo považovať za štátnu pomoc v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ, musí poskytovať podniku výhodu. Podniky sú subjekty zapojené do hospodárskej činnosti bez ohľadu na ich právne postavenie a spôsob financovania. Skutočnosť, že spoločnosť AS Tartu Agro bola v čase verejného obstarávania štátna akciová spoločnosť, nie je relevantná, keďže právny poriadok Únie je neutrálny, pokiaľ ide o systém vlastníctva majetku ([18]).

(105) Hospodárska činnosť je činnosť spojená s ponúkaním tovaru alebo služieb na trhu. Údajným príjemcom opatrenia je spoločnosť AS Tartu Agro. Spoločnosť vyrába a predáva poľnohospodárske výrobky (pozri odôvodnenie 10), a preto je podnikom v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ.

Výhoda

(106) Výhodou v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ je každá hospodárska výhoda, ktorú by podnik nemohol získať za bežných trhových podmienok, teda bez zásahu štátu ([19]). Aby sa opatrenie považovalo za pomoc, musí poskytnúť príjemcovi výhody, ktoré ho oslobodzujú od poplatkov, ktoré by za bežných okolností hradil zo svojho rozpočtu. Ak sa transakcia uskutočnila za výhodných podmienok, čiže ak spoločnosť AS Tartu Agro platila nižšie nájomné, ako bola trhová cena, spoločnosť získala výhodu v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ.

(107) V záujme preskúmania otázky, či sa v rámci hospodárskej transakcie uskutočnenej verejným subjektom poskytuje druhej strane výhoda, sa musí posúdiť, či sa transakcia uskutočnila v súlade s bežnými trhovými podmienkami ([20]). Súdy Únie vypracovali „*zásadu súkromného investora v trhovom hospodárstve*“ s cieľom identifikovať prítomnosť štátnej pomoci v prípadoch verejných investícií. Podobne súdy Únie vypracovali „*kritérium súkromného predávajúceho*“ s cieľom posúdiť, či súčasťou predaja alebo podobnej transakcie vykonanej verejným subjektom je štátna pomoc, pričom sa posudzuje, či by rovnakú alebo lepšiu cenu mohol získať súkromný predávajúci za bežných trhových podmienok ([21]).

(108) Ak sa predaj a nákup majetku, tovaru a služieb, alebo iné podobné transakcie, napríklad prenájom majetku, uskutočňujú na základe otvoreného, transparentného, nediskriminačného a nepodmieneného postupu verejného obstarávania v súlade so zásadami ZFEÚ o verejnom obstarávaní ([22]), všeobecne možno predpokladať, že sú tieto transakcie v súlade s trhovými podmienkami, ak sa uplatnili primerané kritériá na výber kupujúceho, predávajúceho či nájomcu ([23]).

(109) V rozhodnutí o začatí konania Komisia vyjadrila pochybnosti, či bol postup verejného obstarávania pri prenájme pôdy transparentný, nediskriminačný a nepodmienený. Komisia posúdila verejné obstarávanie na základe oznámenia o vyhlásení verejného obstarávania, zápisnice hodnotiacej komisie a predložených pripomienok. Samotné ponuky uchádzačov nie sú k dispozícii.

(110) Postup musí byť transparentný, aby všetci potenciálni uchádzači získali rovnaký prístup k náležitým informáciám v každej fáze verejného obstarávania. Dostupnosť informácií, dostatočný čas pre potenciálnych uchádzačov a zrozumiteľnosť podmienok účasti a kritérií na vyhodnotenie ponúk sú základné predpoklady transparentného výberového konania.

([18]) V článku 345 ZFEÚ sa uvádza, že „zmluvy sa nedotýkajú úpravy vlastníckych vzťahov uplatňovanej v členských štátoch“.

([19]) Rozsudok Súdneho dvora z 11. júla 1996, SFEI a iní, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, bod 60; rozsudok Súdneho dvora z 29. apríla 1999, Španielsko/Komisia, C-342/96, ECLI:EU:C:1999:210, bod 41.

([20]) Rozsudok Súdneho dvora z 11. júla 1996, SFEI a iní, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, body 60 a 61.

([21]) Rozsudok Všeobecného súdu z 28. februára 2012, Spolková krajina Burgenland a Rakúsko/Komisia, spojené veci T-268/08 a T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90.

([22]) Rozsudok Súdneho dvora zo 7. decembra 2000, Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, bod 62; rozsudok Súdneho dvora z 3. decembra 2001, Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, bod 20. Pozri aj výkladové oznámenie Komisie o právnych predpisoch Spoločenstva uplatniteľných na zadávanie zákaziek, na ktoré sa úplne alebo čiastočne nevzťahujú smernice o verejnom obstarávaní (Ú. v. EÚ C 179, 1.8.2006, s. 2).

([23]) Bod 89 oznámenia Komisie o pojme štátna pomoc uvedenom v článku 107 ods. 1 ZFEÚ (ďalej len „oznámenie o pojme štátna pomoc“), Ú. v. EÚ C 262, 19.7.2016, s. 1.

(111) Po prvé, Komisia súhlasí s tvrdením estónskych orgánov, že postup verejného obstarávania sa uskutočnil v súlade s pravidlami platnými v čase podpísania zmluvy (pozri odôvodnenie 46). V pravidlách bolo stanovené, ktoré dokumenty majú záujemcovia predložiť, aby boli oprávnení zapojiť sa do ponukového konania.

(112) Podľa oznámenia o vyhlásení verejného obstarávania išlo o tieto dokumenty: i) žiadosť; ii) potvrdenie o zaplatení účastníckeho poplatku vo výške 1 000 EEK; iii) ponuka výšky nájomného a iv) podnikateľský plán (pozri odôvodnenie 17). V odseku 32 pravidiel sa okrem toho uvádza, že s ponukou sa predkladajú tieto informácie: 1. názov a sídlo potenciálneho uchádzača; 2. súhlas s podmienkami postupu verejného obstarávania; 3. doklad o zálohovej platbe a zaplatení registračných poplatkov; 4. výška nájomného vypísaná číslom a slovom; 5. podpis osoby, ktorá ponuku predkladá, v prípade zástupcu fyzickej alebo právnickej osoby, doklad o zastupovaní. Uvedené požiadavky boli verejne dostupné prostredníctvom uverejnenia verejného obstarávania v Úradných oznamoch a prostredníctvom právnych predpisov platných v čase konania verejného obstarávania. Potenciálni uchádzači tak mali rovnaký prístup k potrebným informáciám o podmienkach účasti.

(113) Uchádzači mali dostatočný čas na predloženie ponúk, keďže po uverejnení verejného obstarávania v Úradných oznamoch mali na predkladanie ponúk 20 dní (pozri odôvodnenie 16).

(114) Pokiaľ ide o kritériá na vyhodnotenie ponúk, podľa oddielu 19 ods. 5 zákona o štátnom majetku sa v prípade užšej súťaže opísanej v odôvodnení 15 zákazka zadáva tomu uchádzačovi, ktorého ponuka sa považuje za najlepšiu zo všetkých predložených ponúk z hľadiska ponúknutej ceny aj ďalších stanovených podmienok. Vo všeobecnosti by preto nájomnú zmluvu mal získať ten záujemca, ktorý ponúkol najvyššie nájomné. V dotknutom verejnom obstarávaní však existovala ďalšia podmienka, že spoločnosť AS Tartu Agro by mala pokračovať v činnosti poľnohospodárskej výroby. Ako sa uvádza v odôvodneniach 123 – 130, nie je jasné, ako by sa táto podmienka zohľadňovala pri posudzovaní kritérií na vyhodnotenie ponúk. Na základe uvedeného Komisia konštatuje, že kritériá na vyhodnotenie ponúk neboli jasné.

(115) Na základe uvedeného preto Komisia dospela k názoru, že postup verejného obstarávania nebol transparentný.

(116) Nediskriminačný prístup k všetkým uchádzačom vo všetkých fázach postupu a vopred stanovené objektívne podmienky účasti a kritériá na vyhodnotenie ponúk sú nevyhnutné podmienky na zabezpečenie súladu výslednej transakcie s trhovými podmienkami. S cieľom zabezpečiť rovnaké zaobchádzanie by kritériá na vyhodnotenie ponúk mali umožňovať, aby sa ponuky uchádzačov porovnávali a posudzovali objektívne.

(117) Ako sa uvádza v odôvodnení 112, podmienky účasti boli uvedené v oznámení o vyhlásení verejného obstarávania a v odseku 32 pravidiel, Komisia preto dospela k názoru, že podmienky účasti boli stanovené pred začatím postupu verejného obstarávania a boli dostatočne objektívne.

(118) Pokiaľ ide o kritériá na vyhodnotenie ponúk, podobne ako pri analýze v odôvodnení 114 Komisia nemôže konštatovať, že by dodatočná podmienka zachovania činnosti poľnohospodárskej výroby spoločnosti AS Tartu Agro bola objektívna. Nie je jasne vymedzené, čo sa od potenciálnych uchádzačov očakáva, a zdá sa, že touto podmienkou sa uprednostňuje konkrétny podnik.

(119) Pokiaľ ide o vylúčenie jedného z uchádzačov z postupu verejného obstarávania, na základe informácií predložených estónskymi orgánmi súviselo vylúčenie spoločnosti Aiu Põllumajanduse OÜ z verejného obstarávania s tým, že v žiadosti a podnikateľskom pláne, ktoré spoločnosť predložila, chýbali určité náležitosti.

(120) Estónske orgány preukázali, že v pravidlách sa jasne uvádzalo, že aby sa uchádzači mohli zapojiť do predkladania ponúk, musia predložiť úplnú žiadosť (pozri odôvodnenie 112). Zo zápisnice hodnotiacej komisie vyplýva, že v žiadosti spoločnosti Aiu Põllumajanduse OÜ chýbalo rozhodnutie predstavenstva spoločnosti o účasti na verejnom obstarávaní, ako aj registračná karta súkromnej akciovej spoločnosti v estónskom centrálnom obchodnom registri. Ministerstvo malo preto právnu povinnosť vylúčiť spoločnosť Aiu Põllumajanduse OÜ z verejného obstarávania (pozri odôvodnenie 48).

(121) Estónske orgány takisto vysvetlili, že na posúdenie vízie uchádzača a jeho možností využitia poľnohospodárskej pôdy je potrebný ucelený podnikateľský plán. Zo správy komisie pre vyhodnotenie vyplýva, že podnikateľský plán predložený spoločnosťou Aiu Põllumajanduse OÜ neobsahoval analýzu ani plán podľa zápisnice hodnotiacej komisie. Ďalej nebolo jasné, ako by bola zaručená platba ponúkaného nájomného (200 EEK/ha) (pozri odôvodnenie 51). Vylúčenie spoločnosti Aiu Põllumajanduse OÜ preto nebolo na základe podmienok účasti diskriminačné, keďže v žiadosti chýbalo rozhodnutie predstavenstva spoločnosti o účasti na verejnom obstarávaní, ako aj registračná karta súkromnej akciovej spoločnosti v estónskom centrálnom obchodnom registri.

(122) Pokiaľ však ide o postup verejného obstarávania vo všeobecnosti, z posúdenia kritérií na vyhodnotenie ponúk vyplýva, že postup verejného obstarávania bol diskriminačný, pretože zaručoval budúcu prevádzku jedného z účastníkov verejného obstarávania.

(123) Pokiaľ ide o podmienenosť postupu verejného obstarávania, obstarávanie je nepodmienené, keď potenciálny kupujúci má vo všeobecnosti možnosť nadobudnúť majetok, tovar alebo služby, ktoré sa majú predať, a využívať ich na vlastné účely bez ohľadu na to, či vykonáva určité podnikateľské činnosti. Ak existuje podmienka, že kupujúci má prevziať osobitné povinnosti v prospech orgánov verejnej moci alebo vo všeobecnom verejnom záujme, ktoré by súkromný predávajúci nepožadoval (iné ako povinnosti vyplývajúce zo všeobecných vnútroštátnych právnych predpisov alebo z rozhodnutia plánovacích orgánov), verejné obstarávanie sa nedá považovať za nepodmienené ([24]).

(124) Je preukázané, že v oznámení o vyhlásení verejného obstarávania sa uvádzala osobitná podmienka zachovania činnosti poľnohospodárskej výroby spoločnosti AS Tartu Agro (pozri odôvodnenie 16). Podľa estónskych orgánov cieľom uvedenia tejto podmienky nebolo umožniť spoločnosti AS Tartu Agro pokračovať v činnosti, podmienka sa týkala jej osobitej poľnohospodárskej výroby. Ministerstvo si týmto želalo zabezpečiť množenie konkrétnych odrôd osiva s vysokým výnosom spĺňajúcich normy OECD a uskladňovanie potrebnej národnej rezervy osiva (pozri odôvodnenie 52).

(125) Podľa estónskych orgánov bola požiadavka množenia a uskladňovania odrôd osiva s vysokým výnosom objektívna a umožňovala všetkým zainteresovaným stranám zúčastniť sa na verejnom obstarávaní. Účastníkom verejného obstarávania sa nepredpísali žiadne osobitné metódy (pozri odôvodnenie 53). Komisia však konštatuje, že v oznámení o vyhlásení verejného obstarávania sa neuvádzalo, že potenciálny uchádzač musí množiť a uskladňovať určité osivá, uvádzalo sa len to, že po získaní prenajatej pôdy sa má zachovať poľnohospodárska činnosť konkrétnej spoločnosti – spoločnosti AS Tartu Agro. Ide o jasnú podmienenosť.

(126) Aj keby sa však podmienka uvedená v oznámení o vyhlásení verejného obstarávania vzťahovala na množenie a uskladňovanie uvedených osív, stále by sa musela považovať za podmienenú a odkazujúcu na činnosť spoločnosti AS Tartu Agro. Podmienka množenia konkrétnych odrôd osiva s vysokým výnosom spĺňajúcich normy OECD a ich uskladňovania (na prenajatej pôde) nevychádza zo všeobecného vnútroštátneho práva. Túto povinnosť nariadil spoločnosti AS Tartu Agro, respektíve Štátnemu poľnohospodárskemu podniku Tartu, minister poľnohospodárstva v roku 1997 (pozri odôvodnenie 54). Táto povinnosť sa preto neviaže na prenajatú pôdu, ale na činnosť spoločnosti AS Tartu Agro. Podobne aj sťažovateľ vo svojich pripomienkach zdôrazňuje, že verejné obstarávanie bolo pre spoločnosť AS Tartu Agro dôležité (odôvodnenie 93). Komisia preto dospela k názoru, že množenie a uskladňovanie osobitného osiva ani zachovanie poľnohospodárskej činnosti spoločnosti AS Tartu Agro nevychádzalo z vnútroštátneho práva a podmienka zachovania poľnohospodárskej činnosti je podmienkou verejného obstarávania.

(127) Pokiaľ ide o to, či množenie a uskladňovanie konkrétnych osív alebo podmienka zachovania činnosti poľnohospodárskej výroby spoločnosti AS Tartu Agro boli rozhodnutím plánovacieho orgánu, Komisia konštatuje, že neboli. Vo všeobecnosti platí, že plánovací orgán pripravuje a vykonáva plán rozvoja určitej miestnej oblasti vrátane udeľovania stavebných povolení na poľnohospodárskych pozemkoch. Prenajatá pôda bola a stále je všeobecne určená na poľnohospodársku výrobu. Vo všeobecnosti sa pôda využíva na hospodársku činnosť, napríklad na poľnohospodárske, rezidenčné, priemyselné a komerčné účely. Poľnohospodárska pôda je vymedzená ako územie s ornou pôdou, trvalými plodinami alebo trvalými pasienkami ([25]). Plánovacie orgány neurčujú, ktoré plodiny sa na poľnohospodárskej pôde môžu pestovať ani aká poľnohospodárska činnosť sa na nej môže vykonávať. V dotknutom prípade dokonca uvedenú podmienku Štátnemu poľnohospodárskemu podniku Tartu nariadil minister, a teda nevzišla z rozhodnutia plánovacieho orgánu príslušného k prenajatej pôde. Podobne plánovací orgán nemôže oprávnené spoločnosti obmedziť v činnosti v odvetví poľnohospodárstva, tak ako to naznačuje podmienka zachovania poľnohospodárskej činnosti spoločnosti AS Tartu Agro.

(128) Podmienka zachovania činnosti poľnohospodárskej výroby konkrétneho podniku na prenajatej pôde ďalej jasne obmedzuje potenciálneho uchádzača vo využívaní tejto pôdy. Preto štát zrieknutím sa možnosti získať nájomné v čo najvyššej sume nekonal ako súkromný účastník trhu, ale skôr ako orgán verejnej moci sledujúci politické hľadiská. Súkromný účastník trhu, ktorý by nemal takéto obmedzenia, by prilákal viac ponúk a získal vyššiu cenu.

([24]) Bod 94 oznámenia o pojme štátna pomoc.

([25]) https://data.oecd.org/agrland/agricultural-land.htm.

(129) Zdá sa, že aj pripomienky spoločnosti AS Tartu Agro potvrdzujú, že podmienka uvedená v oznámení o vyhlásení verejného obstarávania súvisela s verejnou úlohou pestovania osiva spĺňajúceho normy OECD (pozri odôvodnenia 71 a 72). Z týchto pripomienok takisto vyplýva, že podmienka uvedená v oznámení o vyhlásení verejného obstarávania súvisela s privatizáciou spoločnosti AS Tartu Agro. Zdá sa, že s týmto argumentom súhlasí aj sťažovateľ (pozri odôvodnenie 93). Prenájom pôdy a privatizácia spoločnosti AS Tartu Agro však boli dve rôzne transakcie a privatizácia spoločnosti AS Tartu Agro sa v tomto rozhodnutí neposudzuje.

(130) Na základe uvedeného Komisia dospela k názoru, že postup verejného obstarávania na prenájom pôdy bol netransparentný, diskriminačný a podmienený, a preto nespĺňal podmienky, na základe ktorých by sa dalo konštatovať, že transakcia bola v súlade s trhovými podmienkami.

(131) Ďalej je potrebné posúdiť, či bol prenájom pôdy spoločnosti AS Tartu Agro zo strany ministerstva v súlade s trhovými podmienkami na základe znaleckého posudku vyjadreného v posudku spoločnosti Uus Maa, na ktorý sa odkazuje v odôvodnení 28, a na základe údajov predložených estónskymi orgánmi, ktoré sa uvádzajú v odôvodnení 39 ([26]). Preto by sa v prvom rade malo preskúmať, či suma nájomného zaplatená spoločnosťou AS Tartu Agro, ktorá zahŕňa len samotný nájom, ale nezahŕňa ďalšie náklady, ako sú dane z nehnuteľností či udržiavanie pôdy, bola na úrovni priemernej výšky nájomného za poľnohospodársku pôdu v Estónsku počas celého obdobia prenájmu. Ďalšie povinnosti spoločnosti AS Tartu Agro sa budú posudzovať v ďalšom kroku.

(132) Pri určovaní trhovej ceny za nájom Komisia preskúma možné dostupné odhady: i) posudok výšky nájomného vypracovaný súkromnou realitnou spoločnosťou Uus Maa (pozri odôvodnenie 28); ii) údaje štatistického úradu (pozri odôvodnenie 39).

(133) Podľa Komisie sa v posudku spoločnosti Uus Maa uvádzajú hodnoverné, aj keď konzervatívne odhady výšky nájomného v kraji Tartu v rokoch 2000 až 2014. Pokiaľ ide o údaje štatistického úradu, trhové odhady pre roky 2015 – 2017 predstavujú priemerné ceny nahlásených súm nájomného a nepredstavujú znalecké posúdenie výšky nájomného za pôdu. V týchto odhadoch nie sú zohľadnené osobité vlastnosti prenajatej pôdy spoločnosti AS Tartu Agro.

(134) Podľa posudku spoločnosti Uus Maa sa nájomné za poľnohospodársku pôdu v kraji Tartu v rokoch 2000 – 2004 pohybovalo v rozpätí 6 – 10 EUR/ha (pozri odôvodnenie 31). Spoločnosť AS Tartu Agro platila v roku 2000 nájomné vo výške 0,20 EUR/ha, čo zahŕňa len samotný nájom bez ďalších nákladov, ako sú dane či udržiavanie (pozri odôvodnenie 25), a znamená to, že spoločnosť AS Tartu Agro platila nižšie nájomné, ako bola trhová cena.

(135) Podľa posudku spoločnosti Uus Maa výška nájomného za poľnohospodársku pôdu v kraji Tartu stúpla v rokoch 2005 – 2009 na 10 – 20 EUR/ha (pozri odôvodnenie 32). Podľa estónskych orgánov sa nájomné spoločnosti AS Tartu Agro 14. januára 2005 zvýšilo na 1,66 EUR/ha a 21. marca 2007 na 5,21 EUR/ha. Aj v tomto období je výška nájomného spoločnosti AS Tartu Agro nižšia ako trhová cena.

(136) V rokoch 2010 – 2014 sa podľa posudku nájomné ďalej zvyšovalo a pohybovalo sa v rozpätí 25 – 60 EUR/ha (pozri odôvodnenie 35). Nájomné sa spoločnosti AS Tartu Agro zvýšilo 12. mája 2009 na 8,68 EUR/ha (pozri odôvodnenie 25), napriek tomu však zostalo nižšie ako trhová cena aj v rokoch 2010 – 2014.

(137) Z údajov poskytnutých estónskymi orgánmi vyplýva, že v roku 2015 bola v Estónsku priemerná výška nájomného za poľnohospodársku pôdu 52 EUR/ha a za ornú pôdu 55 EUR/ha (pozri odôvodnenie 39, tabuľka). V kraji Tartu, kde sa nachádza prenajatá pôda spoločnosti AS Tartu Agro, bola výška nájomného 63 EUR/ha a 65 EUR/ha. Podľa estónskych orgánov spoločnosť AS Tartu Agro platila nájomné vo výške 26,86 EUR/ha. Výška nájomného spoločnosti AS Tartu Agro bola preto v roku 2015 nižšia ako trhová cena.

(138) V roku 2016 bola v Estónsku priemerná výška nájomného za poľnohospodársku pôdu 52 EUR/ha a za ornú pôdu 54 EUR/ha (pozri odôvodnenie 39, tabuľka). V kraji Tartu bola výška nájomného za poľnohospodársku pôdu 61 EUR/ha a za ornú pôdu 61 EUR/ha. Podľa estónskych orgánov spoločnosť AS Tartu Agro platila nájomné vo výške 27,30 EUR/ha. Výška nájomného spoločnosti AS Tartu Agro bola preto nižšia ako trhová cena aj v roku 2016.

(139) V roku 2017 bola v Estónsku priemerná výška nájomného za poľnohospodársku pôdu 58 EUR/ha a za ornú pôdu 60 EUR/ha (pozri odôvodnenie 39, tabuľka). Údaje pre kraj Tartu z tohto roku nie sú k dispozícii. Podľa estónskych orgánov spoločnosť AS Tartu Agro platila nájomné vo výške 27,28 EUR/ha. Výška samotného nájomného spoločnosti AS Tartu Agro bola preto nižšia ako trhová cena aj v roku 2017.

(140) Z uvedených údajov vyplýva, že výška nájomného bola pod úrovňou trhovej ceny počas celého obdobia 2000 – 2017.

([26]) Rozsudok Všeobecného súdu z 28. februára 2012, Spolková krajina Burgenland a Rakúsko/Komisia, spojené veci T-268/08 a T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90, bod 72.

(141) Posúdia sa ďalšie povinnosti uvedené v zmluve: i) ročné investície do drenážnych systémov; ii) výdavky na udržiavanie pôdy a zvyšovanie kvality pôdy vrátane výdavkov na ochranu plodín, na minerálne a organické hnojivá, na vápnenie a údržbu krajníc a iii) platby všetkých daní (odôvodnenie 26).

(142) Estónske orgány argumentujú, že pri posudzovaní príjmu z prenájmu by sa mali zohľadniť všetky uvedené povinnosti nájomcu.

(143) Komisia môže tento argument akceptovať v prípade ročných investícií do drenážneho systému (odôvodnenia 36, 60 a 79). Podľa oddielu 16 ods. 1 zákona o meliorácii pôdy (Maaparandusseadus) platného v danom čase bola údržba melioračného systému povinnosťou vlastníka pôdy. Uvedený právny základ sa však týka údržby melioračného systému vo všeobecnosti a neuvádzajú sa v ňom napr. minimálne požiadavky na melioračné systémy, ani sa ním neregulujú investície do nových drenážnych systémov. V dotknutom prípade spoločnosť AS Tartu Agro podľa ministerstva urobila investície vo výške uvedenej v zmluve, ale bez náhrady zo strany štátu. Zdá sa však, že výšku týchto investícií navrhla spoločnosť AS Tartu Agro sama a nebola jej nariadená (pozri odôvodnenia 77 – 79). Zo zápisnice hodnotiacej komisie vyplýva, že spoločnosť AS Tartu Agro na začiatku predložila ponuku na ročné nájomné vo výške 10 000 EEK (približne 639 EUR), resp. 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha), a k tomu navrhla zaplatiť daň z nehnuteľností vo výške 85 000 EEK (približne 5 432 EUR), ako aj urobiť investície do výšky 5 miliónov EEK (približne 320 000 EUR) ročne (pozri odôvodnenie 20). Po užších rokovaniach bola výška nájomného stanovená na rovnakej úrovni ako v úvodnej ponuke (pozri odôvodnenie 25) a ďalšie povinnosti boli stanovené takto: i) ročné investície do drenážnych systémov do výšky 400 000 EEK (približne 25 565 EUR, resp. 8,28 EUR/ha); ii) výdavky na udržiavanie pôdy a zvyšovanie kvality pôdy v celkovej výške 3 981 100 EEK (približne 254 444 EUR) a iii) platba všetkých daní (pozri odôvodnenie 26). Spoločnosť AS Tartu Agro ďalej tvrdí, že do drenážneho systému investovala ešte viac, konkrétne 3,57-násobne vyššiu sumu, ako sa od nej vyžadovalo v nájomnej zmluve (pozri odôvodnenie 78). Zdá sa preto, že o výške investícií do drenážneho systému rozhodla spoločnosť AS Tartu Agro a táto výška nebola v žiadnom prípade určená zákonom ani výlučne nariadená štátom, najmä ak sa prihliadne na to, že postup verejného obstarávania bol netransparentný, diskriminačný a podmienený (pozri odôvodnenie 130).

(144) Tento druh investícií je dlhodobejší napríklad v porovnaní s investíciami do ochrany plodín a do minerálnych hnojív, ktoré sa musia robiť každoročne. Nájomca AS Tartu Agro mal zároveň z takýchto investícií prospech, pretože prispievali k efektívnejšiemu využívaniu pôdy. Komisia uvádza, že nájomná zmluva bola uzatvorená až na 25 rokov, prospech z uvedených investícií preto mala do veľkej miery spoločnosť AS Tartu Agro, ktorá je užívateľom pôdy. Drenáž poľnohospodárskej pôdy vo všeobecnosti prispieva k zvýšeniu výroby a maximalizuje výrobcovi výnosy z pestovaných plodín ([27]). Zvyšuje potenciál výnosov, čo znamená, že odvodnená pôda maximalizuje rýchlosť rastu plodín. Drenážny systém ďalej znižuje variabilné náklady na výrobu, pretože dobre odvodnená pôda zároveň potrebuje menej hnojív a pesticídov. Vďaka dobre odvodnenej pôde je prevádzka poľnohospodárskych strojov efektívnejšia, čím sa znižuje napríklad spotreba nafty a tým sa znižujú aj náklady výrobcu. Komisia však uznáva, že štátu zanikli niektoré náklady (na údržbu), ktoré by bežne znášal ako vlastník pôdy, pričom mal z možného zvýšenia hodnoty pôdy naďalej prospech. Komisia preto v rozpore so zistením v rozhodnutí o začatí konania (pozri odôvodnenie 61 rozhodnutia o začatí konania) konštatuje, že investície do drenážneho systému by sa mali čiastočne zohľadniť ako príjem štátu. Komisia vzhľadom na uvedené argumenty konštatuje, že ak sa na základe konzervatívneho odhadu polovica investícií do drenážneho systému pripočíta k príjmom ministerstva z prenájmu, táto suma predstavuje pre ministerstvo dodatočný príjem z prenájmu. Najmä vzhľadom na to, že celkový prospech z týchto investícií mala prevažne spoločnosť AS Tartu Agro a výška investícií prevyšovala sumu požadovanú zákonom. Na základe uvedeného by sa polovica investícií mala považovať za súčasť príjmu, ktorý malo ministerstvo z prenájmu.

(145) Komisia však uvádza, že výdavky na udržiavanie pôdy a na zvyšovanie kvality pôdy sú v záujme nájomcu, keďže väčšinou súvisia s nákladmi na výrobné vstupy, ako sú ochrana plodín (pesticídy) či minerálne a organické hnojivá (pozri aj odôvodnenie 36). Vo všeobecnosti sa takéto vstupy používajú v každom vegetačnom období a ich konkrétny druh závisí od pestovanej plodiny. Patria tak medzi ročné výrobné činnosti spoločnosti AS Tartu Agro, ktorá z nich v podstate ako jediná má prospech, keďže zvyšujú napríklad výnosy ňou pestovaných plodín. Komisia preto nesúhlasí s argumentmi estónskych orgánov (odôvodnenie 62) a spoločnosti AS Tartu Agro (odôvodnenia 80 a 81). Ak by sa okrem toho štát rozhodol využiť pôdu na iné účely (napr. výstavbu domov na týchto pozemkoch vzhľadom na blízkosť druhého najväčšieho mesta v Estónsku – Tartu), použitie pesticídov a hnojív v minulosti by malo obmedzený vplyv na hodnotu pôdy. Navyše vzhľadom na dlhé obdobie nájmu, ktoré predstavuje 25 rokov, je

([27]) http://www.fao.org/3/w7224e/w7224e05.htm.

hlavným požívateľom výhod užívateľ pôdy – spoločnosť AS Tartu Agro. Ako uvádza aj sťažovateľ, štát navyše nepreveril plnenie uvedených povinností zo strany spoločnosti AS Tartu Agro (pozri odôvodnenie 87). Komisia na základe uvedeného dospela k názoru, že výdavky na udržiavanie pôdy a na zvyšovanie kvality pôdy v celkovej výške približne 254 444 EUR by sa nemali považovať za súčasť príjmov štátu z prenájmu.

(146) Dane vo všeobecnosti nepredstavujú príjem z prenájmu, keďže ich štátu platí vlastník majetku. V dotknutom prípade však spoločnosť AS Tartu Agro platila dane v mene vlastníka pôdy (štátu), ako uviedli estónske orgány a spoločnosť AS Tartu Agro (odôvodnenia 63 a 82 – 83), a štát preto nemal v súvislosti s týmto pozemkom vlastné výdavky. V rozpore s rozhodnutím o začatí konania (odôvodnenie 61 rozhodnutia o začatí konania) by sa preto hodnota ročnej dane z nehnuteľností, ktorú zaplatila spoločnosť AS Tartu Agro, mala považovať za súčasť príjmov ministerstva z prenájmu.

(147) Ak sa aj nájomné zvýši o uvedené sumy – polovicu investícií do drenážneho systému a dane zaplatené spoločnosťou AS Tartu Agro – príjem z prenájmu zostane nižší ako trhová cena za nájom.

(148) Z uvedeného vyplýva, že nájomné, ktoré platila spoločnosť AS Tartu Agro, bolo nižšie ako trhová cena počas celého obdobia 2000 – 2017. Navyše vzhľadom na to, že postup verejného obstarávania bol netransparentný, diskriminačný a podmienený, Komisia dospela k názoru, že prenájmom pôdy od ministerstva získala spoločnosť AS Tartu Agro výhodu.

Selektívnosť

(149) Ako konštatoval Súdny dvor, v prípadoch individuálnej pomoci určenie hospodárskej výhody v zásade umožňuje predpokladať selektívnosť predmetného opatrenia ([28]). Komisia nesúhlasí s argumentom estónskych orgánov, že opatrenie nebolo selektívne (odôvodnenie 66). V tejto súvislosti opatrením získala výhodu len spoločnosť AS Tartu Agro, keďže predmetný verejný pozemok sa prenajímal len tejto spoločnosti (pozri odôvodnenie 14). Toto rozhodnutie bolo výsledkom postupu verejného obstarávania, ktorý bol netransparentný, diskriminačný a podmienený (pozri odôvodnenia 110 – 130). Podmienka selektívnosti je preto splnená.

Narušenie hospodárskej súťaže a vplyv na obchod

(150) Opatrenie sa považuje za štátnu pomoc v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ, ak môže narúšať hospodársku súťaž a ovplyvňovať obchod medzi členskými štátmi.

(151) Z judikatúry Súdneho dvora vyplýva, že už samotné posilnenie konkurenčného postavenia podniku v porovnaní s ostatnými konkurenčnými podnikmi poskytnutím hospodárskej výhody, ktorú by podnik za bežných okolností nezískal, poukazuje na možné narušenie hospodárskej súťaže. Preto akékoľvek poskytnutie pomoci spoločnosti AS Tartu Agro vo forme úľavy z výšky nájomného by jej umožnilo zvýšiť alebo aspoň zachovať svoje činnosti. Poskytnutím pomoci sa preto môžu obmedzovať príležitosti pre iné podniky.

(152) Podľa judikatúry Súdneho dvora pomoc podniku pravdepodobne ovplyvňuje obchod medzi členskými štátmi, ak podnik pôsobí na trhu, ktorý je otvorený obchodu v rámci EÚ. Príjemca pôsobí na trhu s mliekom a mliečnymi výrobkami, mäsom a obilninami (pozri odôvodnenie 10), kde dochádza k obchodu v rámci EÚ. Pokiaľ ide o obchod v rámci EÚ28, hodnota estónskeho vývozu v roku 2018 bola v prípade mäsových výrobkov 51 mil. EUR a v prípade mliečnych výrobkov 177 mil. EUR ([29]). Tieto odvetvia podliehajú hospodárskej súťaži na úrovni EÚ, a preto sú citlivé na akékoľvek opatrenie podporujúce výrobu v jednom alebo vo viacerých členských štátoch. Na rozdiel od estónskych orgánov (odôvodnenie 66) Komisia na základe uvedených stanovísk konštatuje, že opatrenie môže narúšať hospodársku súťaž a ovplyvňovať obchod medzi členskými štátmi.

(153) Keďže sú splnené všetky potrebné podmienky článku 107 ods. 1 ZFEÚ, Komisia dospela k názoru, že posudzované opatrenie predstavuje štátnu pomoc. Výhoda sa preto musí vypočítať.

([28]) Pozri rozsudok zo 4. júna 2015, Komisia/MOL, C-15/14 P, EU:C:2015:362, bod 60.

([29]) Eurostat: https://ec.europa.eu/eurostat/web/international-trade-in-goods/data/database.

Výpočet výhody

(154) S prihliadnutím na uvedené stanoviská by sa pri stanovení odhadu výšky nájomného za obdobie 2000 – 2009 malo vychádzať z posudku spoločnosti Uus Maa. Podľa posudku spoločnosti Uus Maa sa nájomné za poľnohospodársku pôdu v kraji Tartu v rokoch 2000 – 2004 pohybovalo v rozpätí 6 – 10 EUR/ha (pozri odôvodnenie 33). Na základe uvedeného by sa priemerná ročná výška nájomného (aritmetický priemer) podľa posudku spoločnosti Uus Maa mala porovnať s ročnou výškou nájomného, ktoré spoločnosť AS Tartu Agro zaplatila v rokoch 2000 – 2004.

(155) Výška nájomného za poľnohospodársku pôdu v kraji Tartu stúpla v rokoch 2005 – 2009 na 10 – 20 EUR/ha. Podobne by sa priemerná ročná výška nájomného (aritmetický priemer) podľa posudku spoločnosti Uus Maa mala porovnať s ročnou výškou nájomného, ktoré spoločnosť AS Tartu Agro zaplatila v rokoch 2005 – 2009.

(156) V období 2010 – 2014 sa výška nájomného podľa posudku spoločnosti Uus Maa pohybovala v rozpätí 25 – 60 EUR/ha. Vzhľadom na to, že ide o pomerne široké rozpätie, na stanovenie ročnej náhradnej trhovej hodnoty by sa mali použiť dostupné údaje štatistického úradu o priemernej výške nájomného (za poľnohospodársku pôdu v Estónsku) (pozri odôvodnenie 39, tabuľka). Podobne by sa mali údaje štatistického úradu o priemernej ročnej výške nájomného (za poľnohospodársku pôdu v Estónsku) použiť aj pre roky 2015 – 2018.

(157) Estónske orgány ďalej argumentujú, že aspoň 12,34 % prenajatej pôdy nepredstavuje pôdu vhodnú na poľnohospodársku výrobu (pozri odôvodnenie 56). Podľa Komisie sa však v zmluve neuvádza, že by niektorá časť pôdy nebola vhodná na poľnohospodárstvo. Zmluvné strany za bežných okolností uvádzajú v zmluve detaily majetkov a podľa nich potom náležite prispôsobia podmienky zmluvy, konkrétne výšku nájomného.

(158) Sťažovateľ okrem toho predložil informácie týkajúce sa rozlohy a využívania pozemkov (pozri odôvodnenia 88 – 91). Z týchto informácií vyplýva, že spoločnosť AS Tartu Agro sa uchádzala o poľnohospodárske dotácie EÚ a mala možnosť získať dodatočný príjem z pôdy, napr. predajom dreva (pozri odôvodnenie 91). Príkladom vyplatenia poľnohospodárskej dotácie sú dotácie, ktoré spoločnosť AS Tartu Agro dostala v roku 2010 na 2 912,76 ha pôdy, čo predstavuje približne 95 % rozlohy prenajatého pozemku. Komisia preto konštatuje, že aj keby sa na všetkých pozemkoch nenachádzala len orná pôda, neorná pôda by sa dala využiť inými spôsobmi. Lesná pôda by sa napríklad dala využiť na ťažbu dreva, trávne porasty na výrobu krmiva rastlinného pôvodu, pričom sa na ne mohli čerpať poľnohospodárske dotácie EÚ, a prístupové cesty (pozri odôvodnenie 56) poskytovali priamy prístup k pozemkom, čo umožňovalo výhodný odvoz produkcie (pšenice, krmiva rastlinného pôvodu atď.). Keďže zistiť spoľahlivé náhrady trhových cien za nájom lesnej pôdy, trávnych porastov a inej pôdy je zložité, podľa Komisie by sa výhoda mohla vypočítať na základe počtu hektárov, na ktoré boli vyplatené poľnohospodárske dotácie. Počet hektárov, na ktoré boli vyplatené poľnohospodárske dotácie, predstavoval v rokoch 2004 – 2018 približne 95 – 97 % prenajatého pozemku.

(159) Estónske orgány ďalej tvrdia, že len obmedzený počet poľnohospodárskych výrobcov mal záujem o prenájom poľnohospodárskej pôdy s rozlohou viac ako 3 000 ha (odôvodnenie 57). Komisia v tejto súvislosti zastáva názor, že estónske orgány mohli pôdu prenajať ako samostatné pozemky. Pôda už bola rozdelená na 23 samostatných pozemkov, ktoré sa dali prenajať osobitne. Počet potenciálnych oprávnených uchádzačov bol navyše obmedzený podmienkou zachovania poľnohospodárskej výroby spoločnosti AS Tartu Agro.

(160) Estónske orgány takisto tvrdia, že neexistujúci nájomný trh obmedzuje výsledok verejného obstarávania. Z posudku spoločnosti Uus Maa vyplýva, že situácia na trhu bola nestabilná, no napriek tomu sa podpisovali zmluvy o prenájme poľnohospodárskej pôdy na krátke obdobie. Súkromný investor na trhu by preto vzhľadom na situáciu na trhu stanovil kratšie obdobie prenájmu ako 25 rokov.

(161) Estónske orgány ďalej argumentujú, že pri posudzovaní príjmu z prenájmu by sa mali zohľadniť všetky povinnosti nájomcu – i) ročné investície do drenážneho systému; ii) výdavky na udržiavanie pôdy a zvyšovanie kvality pôdy a iii) platba daní (pozri odôvodnenie 26).

(162) Komisia môže tento argument akceptovať v prípade ročných investícií do drenážneho systému (odôvodnenia 36, 60 a 79), ako sa uvádza v odôvodneniach 143 a 144. Polovica hodnoty ročných investícií uvedených v nájomnej zmluve by sa preto mala považovať za súčasť príjmu z prenájmu. Pravdepodobne ide o konzervatívny odhad, keďže udržiavanie melioračného systému bolo zo zákona povinnosťou vlastníka pôdy (pozri odôvodnenia 143 a 144), no keďže nájomná zmluva bola podpísaná na dlhé obdobie 25 rokov, prospech z týchto investícií mala prevažne spoločnosť AS Tartu Agro, ktorá je užívateľom pôdy.

(163) Komisia však uvádza, že výdavky na udržiavanie pôdy a zvyšovanie kvality pôdy sú najmä v záujme nájomcu, keďže väčšinou súvisia s nákladmi na výrobné vstupy, ako sú ochrana plodín (pesticídy) či minerálne a organické hnojivá, ako sa uvádza v odôvodnení 145, a nemali by sa považovať za príjmy štátu z prenájmu.

(164) Dane vo všeobecnosti nepredstavujú príjem z prenájmu, keďže ich štátu platí vlastník majetku. V dotknutom prípade však spoločnosť AS Tartu Agro platila daň z nehnuteľností v mene vlastníka pôdy (štát), ako sa uvádza v odôvodnení 146, a preto by sa ročná daň z nehnuteľností, ktorú zaplatila spoločnosť AS Tartu Agro, mala považovať za súčasť príjmov ministerstva z prenájmu.

(165) Na základe uvedeného by sa výhoda mala vypočítať ako rozdiel ročných odhadov trhovej ceny za nájom poľnohospodárskej pôdy (pozri odôvodnenia 154 – 156) a skutočnej sumy nájomného, ktorú spoločnosť zaplatila ministerstvu. Okrem toho, ako sa uvádza v odôvodneniach 162 – 164, do skutočnej sumy nájomného by sa mala započítať polovica hodnoty ročných investícií, ktoré spoločnosť AS Tartu Agro vložila do drenážneho systému, ako aj daň z nehnuteľností, ktorú spoločnosť AS Tartu Agro zaplatila za vlastníka pozemku. Pokiaľ ide o rozlohu prenajatého pozemku, základom na výpočet výhody by mal byť počet hektárov, na ktoré bola udelená poľnohospodárska dotácia (pozri odôvodnenie 158).

5.2. **Určenie opatrenia ako existujúcej alebo novej pomoci**

(166) Nájomná zmluva medzi ministerstvom a spoločnosťou AS Tartu Agro bola uzatvorená v roku 2000, a teda existovala pred vstupom Estónska do Európskej únie. Nespĺňa však podmienky existujúcej pomoci, ako je vymedzená v článku 1 písm. b) nariadenia Rady (EÚ) 2015/1589 ([30]), v spojení s prílohou IV k Aktu o pristúpení Českej republiky, Estónska, Cypru, Lotyšska, Litvy, Maďarska, Malty, Poľska, Slovinska a Slovenska ([31]). Podľa prílohy IV oddielu 4 Poľnohospodárstvo bodu 4 sa za existujúcu pomoc považujú opatrenia pomoci oznámené Komisii do štyroch mesiacov odo dňa pristúpenia, pričom všetka ostatná pomoc sa považuje za novú pomoc. Keďže k takému oznámeniu neprišlo, predmetné opatrenie je v zmysle článku 1 písm. c) nariadenia (EÚ) 2015/1589 nové opatrenie od roku 2000.

5.3. **Zlučiteľnosť pomoci**

(167) Podľa článku 107 ods. 1 ZFEÚ je opatrenie vo všeobecnosti nezlučiteľné s fungovaním vnútorného trhu, okrem prípadov súvisiacich s niektorou výnimkou stanovenou v ZFEÚ. Podľa článku 107 ods. 3 písm. c) ZFEÚ sa pomoc môže považovať za zlučiteľnú s vnútorným trhom, ak umožní rozvoj určitých hospodárskych činností alebo určitých hospodárskych oblastí, za predpokladu, že táto podpora nepriaznivo neovplyvní podmienky obchodu tak, že by to bolo v rozpore so spoločným záujmom. Aby bola táto výnimka uplatniteľná, pomoc musí byť v súlade s príslušnými pravidlami štátnej pomoci v Únii.

(168) Podľa oznámenia Komisie o určení pravidiel uplatniteľných na posúdenie neoprávnene poskytnutej štátnej pomoci ([32]) musí byť všetka neoprávnená pomoc podľa článku 1 písm. f) nariadenia (EÚ) 2015/1589 posudzovaná v súlade s pravidlami a usmerneniami platnými v čase, keď bola pomoc poskytnutá.

(169) Keďže pomoc bola poskytnutá v roku 2000 a podmienky nájomnej zmluvy sa viackrát menili (pozri odôvodnenie 27), toto opatrenie sa musí posudzovať vo svetle usmernení Spoločenstva o štátnej pomoci v sektore poľnohospodárstva a lesného hospodárstva na roky 2000 až 2006 ([33]) a nasledovných usmernení. Komisia konštatuje, že na základe usmernení platných pre roky 2000 – 2006 toto opatrenie nemožno vyhlásiť za zlučiteľné. Toto opatrenie nemožno vyhlásiť za zlučiteľné ani na základe usmernení Spoločenstva o štátnej pomoci v sektore poľnohospodárstva a lesného hospodárstva na roky 2007 až 2013 ([34]), ani na základe usmernení Európskej únie o štátnej pomoci v odvetviach poľnohospodárstva a lesného hospodárstva a vo vidieckych oblastiach na roky 2014 až 2020 ([35]).

([30]) Nariadenie Rady (EÚ) 2015/1589 z 13. júla 2015 stanovujúce podrobné pravidlá na uplatňovanie článku 108 Zmluvy o fungovaní Európskej únie (Ú. v. EÚ L 248, 24.9.2015, s. 9).

([31]) Ú. v. EÚ L 236, 23.9.2003, s. 17.

([32]) Ú. v. ES C 119, 22.5.2002, s. 22.

([33]) Ú. v. EÚ Ú. v. ES C 28, 1.2.2000, s. 2.

([34]) Ú. v. EÚ C 319, 27.12.2006, s. 1.

([35]) Ú. v. EÚ C 204, 1.7.2014, s. 1. Zmenené oznámeniami zverejnenými v Ú. v. EÚ C 390, 24.11.2015, s. 4; Ú. v. EÚ C 139, 20.4.2018, s. 3 a Ú. v. EÚ C 403, 9.11.2018, s. 10.

(170) Vo všeobecnosti platí, že štátna pomoc vo forme neprimerane nízkeho nájomného za pôdu predstavuje prevádzkovú pomoc, ktorá spočíva v znižovaní bežných prevádzkových nákladov príjemcu. Prevádzková pomoc sa na prvý pohľad považuje za nezlučiteľnú s vnútorným trhom, a to najmä s článkom 107 ods. 3 písm. c) ZFEÚ ([36]).

(171) Každopádne sa dostatočne nepreukázalo, že by opatrenie bolo nevyhnutné a primerané na dosiahnutie cieľov spoločného záujmu. Estónsko neposkytlo k zlučiteľnosti nijaké argumenty a predmetné opatrenie sa musí v každom prípade považovať za prevádzkovú pomoc. Komisia preto neurčila žiadne dôvody, na základe ktorých by vyhlásila pomoc za zlučiteľnú s vnútorným trhom so zreteľom na článok 107 ods. 3 ZFEÚ.

(172) Komisia preto dospela k názoru, že prenájom pôdy spoločnosti AS Tartu Agro zo strany ministerstva predstavuje štátnu pomoc a že táto pomoc je neoprávnená a nezlučiteľná s vnútorným trhom v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ.

6. **VYMÁHANIE**

(173) Keďže je pomoc neoprávnená a nezlučiteľná s vnútorným trhom, Estónska republika by mala opatrenie ukončiť a od spoločnosti AS Tartu Agro poskytnutú pomoc vymôcť, ak táto pomoc nebola poskytnutá na konkrétny projekt, ktorý v čase poskytnutia spĺňal všetky podmienky nariadení o skupinovej výnimke, nariadenia *de minimis* či schémy pomoci schválenej Komisiou.

(174) Sumu pomoci je potrebné vymôcť aj preto, aby sa obnovila situácia na trhu, ktorá existovala pred poskytnutím pomoci. V článku 17 nariadenia (EÚ) 2015/1589 sa stanovuje, že na právomoc Komisie vymáhať pomoc sa vzťahuje premlčacia doba desať rokov (ďalej len „premlčacia doba“). Premlčacia doba začína plynúť dňom, keď sa neoprávnená pomoc udelila príjemcovi. Pokiaľ ide o predmetné opatrenie, zmluva o prenájme poľnohospodárskej pôdy medzi ministerstvom a spoločnosťou AS Tartu Agro bola podpísaná 16. novembra 2000 (pozri odôvodnenie 24).

(175) V článku 17 nariadenia (EÚ) 2015/1589 sa však uvádza, že akýkoľvek úkon Komisie alebo členského štátu, konajúceho na žiadosť Komisie, v súvislosti s neoprávnenou pomocou premlčaciu dobu preruší. Komisia v súvislosti s týmto opatrením prvýkrát kontaktovala estónske orgány 14. augusta 2014. Komisia totiž po prijatí sťažnosti 24. júla 2014 túto sťažnosť postúpila estónskym orgánom a požiadala ich o predloženie informácií a o vyjadrenie k tvrdeniam sťažovateľa (pozri odôvodnenie 1). Premlčaciu dobu preto Komisia svojím úkonom v tento deň prerušila.

(176) Pomoc udelená spoločnosti AS Tartu Agro by sa mala vymáhať za obdobie od 14. augusta 2004. Vymáhaná suma by sa mala vypočítať tak, ako sa uvádza v odôvodneniach 154 až 165. Suma sa úročí úrokom, ktorý sa vypočíta v súlade s článkom 9 nariadenia Komisie (ES) č. 794/2004 ([37]), a to od 14. augusta 2004, až kým sa suma nevymôže v plnom rozsahu,

PRIJALA TOTO ROZHODNUTIE:

Článok 1

Estónsko neoprávnene poskytlo spoločnosti AS Tartu Agro štátnu pomoc vo forme prenájmu poľnohospodárskej pôdy za cenu nižšiu ako trhovú, čím porušilo článok 108 ods. 3 Zmluvy o fungovaní Európskej únie.

Článok 2

Táto pomoc nepredstavuje štátnu pomoc, ak v čase jej poskytnutia spĺňala podmienky článku 2 nariadenia Rady (ES) č. 994/98 ([38]), ktoré sa uplatňovali v čase poskytnutia pomoci.

([36]) Vec C-156/98, Nemecko/Komisia, EU:C:2000:467, bod 30, spojené veci C-71/09 P, C-73/09 P a C-76/09 P, Comitato „Venezia vuole vivere“/Komisia, ECLI:EU:C:2011:368, bod 136 a vec T-459/93, Siemens/Komisia, EU:T:1995:100, bod 48.

([37]) Nariadenie Komisie (ES) č. 794/2004 z 21. apríla 2004, ktorým sa vykonáva nariadenie Rady (ES) č. 659/1999, ustanovujúce podrobné pravidlá na uplatňovanie článku 93 Zmluvy o ES (Ú. v. EÚ L 140, 30.4.2004, s. 1).

([38]) Nariadenie Rady (ES) č. 994/98 zo 7. mája 1998 o uplatňovaní článkov 107 a 108 Zmluvy o fungovaní Európskej únie na určité kategórie horizontálnej štátnej pomoci (Ú. v. ES L 142, 14.5.1998, s. 1).

Článok 3

Individuálna pomoc poskytnutá v rámci opatrenia uvedeného v článku 1, ktorá v čase poskytnutia spĺňa podmienky stanovené v nariadení Komisie (EÚ) č. 702/2014 ([39]) alebo v akejkoľvek inej schválenej schéme pomoci, je zlučiteľná s vnútorným trhom až po maximálnu intenzitu pomoci, ktorá platí pre tento druh pomoci.

Článok 4

1. Estónska republika vymôže od spoločnosti AS Tartu Agro pomoc uvedenú v článku 1.

2. Vymáhané sumy sa úročia od dátumu, keď ich spoločnosť AS Tartu Agro dostala k dispozícii, až do ich skutočného vymoženia.

3. Úrok z vymáhanej sumy sa vypočíta na základe zloženej úrokovej sadzby v súlade s kapitolou V nariadenia (ES) č. 794/2004 a s nariadením Komisie (ES) č. 271/2008 ([40]), ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie (ES) č. 794/2004.

Článok 5

1. Vymáhanie pomoci poskytnutej v rámci schém uvedených v článku 1 musí byť okamžité a účinné.

2. Estónska republika zaistí vykonanie tohto rozhodnutia do štyroch mesiacov od oznámenia rozhodnutia.

Článok 6

1. Do dvoch mesiacov od oznámenia tohto rozhodnutia Estónska republika predloží tieto informácie:

celkovú sumu (istina a úroky), ktorú má vrátiť prijímateľ pomoci spoločnosť AS Tartu Agro, na ktorú sa nevzťahuje pravidlo *de minimis*, nariadenie (EÚ) č. 702/2014 alebo akákoľvek schválená schéma pomoci.

2. Estónska republika bude informovať Komisiu o priebehu vnútroštátnych opatrení prijatých na vykonanie tohto rozhodnutia až do vrátenia pomoci uvedenej v článku 1. Na žiadosť Komisie bezodkladne poskytne informácie o opatreniach, ktoré už boli prijaté a naplánované v súlade s týmto rozhodnutím.

Článok 7

Toto rozhodnutie je určené Estónskej republike.

V Bruseli 24. januára 2020

Za Komisiu
Margrethe VESTAGER
výkonná podpredsedníčka

([39]) Nariadenie Komisie (EÚ) č. 702/2014 z 25. júna 2014 , ktorým sa určité kategórie pomoci v odvetví poľnohospodárstva a lesného hospodárstva a vo vidieckych oblastiach vyhlasujú za zlučiteľné s vnútorným trhom pri uplatňovaní článkov 107 a 108 Zmluvy o fungovaní Európskej únie (Ú. v. EÚ L 193, 1.7.2014, s. 1).

([40]) Nariadenie Komisie (ES) č. 271/2008 z 30. januára 2008, ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie (ES) č. 794/2004, ktorým sa vykonáva nariadenie Rady (ES) č. 659/1999 ustanovujúce podrobné pravidlá na uplatňovanie článku 93 Zmluvy o ES (Ú. v. EÚ L 82, 25.3.2008, s. 1).