A BIZOTTSÁG HATÁROZATA

2005. október 20.

a Finnország által a Componenta Oyj részére beruházási támogatásként nyújtott állami támogatásról

(az értesítés a C(2005) 3871. számú dokumentummal történt)

(Csak a finn és svéd nyelvű változat hiteles)

(EGT vonatkozású szöveg)

(2006/900/EK)

AZ EURÓPAI KÖZÖSSÉGEK BIZOTTSÁGA,

tekintettel az Európai Közösség létrehozásáról szóló szerződésre és különösen annak 88. cikke (2) bekezdésének első albekezdésére,

tekintettel az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásra és különösen annak 62. cikke (1) bekezdésének a) pontjára,

miután felhívta az érintetteket, hogy az említett cikkek alapján tegyék meg észrevételeiket [1],

mivel:

I. ELJÁRÁS

(1) A svédországi Metalls Verkstadsklubb vid Componenta Alvesta AB 2004. március 10-én kelt levelében tájékoztatta a Bizottságot arról, hogy Karkkila városa a Karkkilában található Componenta Oyj-vel olyan üzleti megállapodást kötött, amely gyanúja szerint állami támogatást tartalmaz. A fenti információ alapján a Bizottság felkérte Finnországot az ügy kivizsgálására. Finnország 2004. június 22-én kelt levélben juttatta el a Bizottsághoz a kért adatokat.

(2) A Bizottság 2004. november 19-én kelt levelében tájékoztatta Finnországot az EK-Szerződés 88. cikke (2) bekezdésében szereplő eljárás megkezdéséről a feltételezett támogatással kapcsolatban.

(3) A Bizottság határozata az eljárás megkezdéséről megjelent az *Európai Unió Hivatalos Lapjában* [2]. A Bizottság felkérte az érintetteket az intézkedéssel kapcsolatos észrevételeik benyújtására.

(4) A Bizottság nem kapott észrevételt az érintettektől.

II. A TÁMOGATÁS RÉSZLETES LEÍRÁSA

A támogatás és a kedvezményezettek

(5) A Componenta Oyj (a továbbiakban Componenta) nemzetközi piacon tevékenykedő fémipari vállalat, amelynek székhelye a finnországi Karkkilában van. Finnországban, Hollandiában és Svédországban működnek gyártóüzemei. A vállalat 316 millió eurós 2004. évi forgalmának nagy része Észak- és Közép-Európából származik. A konszern mintegy 2 200 főt foglalkoztat.

(6) A feltételezett támogatást 2003 decemberében nyújtották a Componenta részére, két intézkedés keretében. Egyrészt a Componenta támogatást kapott azon tranzakció formájában, amellyel Karkkila városa (a továbbiakban Karkkila) megvásárolta a Karkkilan Keskustakiinteistöt Oy nevű ingatlanvállalat (a továbbiakban KK) részvényeinek 50 százalékát. A KK fele-fele arányban Karkkila és a Componenta tulajdonába került. Másrészt Karkkila kamatmentes kölcsönt nyújtott a KK részére, amellyel a KK visszafizette a Componentától 1996-ban kapott, azonos összegű kölcsönt. A tranzakciók teljes összege 2 383 276,50 euro volt (713 092,50 euro a részvényekért és 1 670 184 euro hiteltörlesztés formájában.) [3]

(7) A részvényekért kifizetett vételár a vállalat becsült nettó értékén alapult (eszközök és források különbözete), amelyet kettővel elosztottak, mivel a Componenta tulajdonában a KK 50 százaléka volt. A KK számított nettó értéke 1 495 918 euro volt, a részvények 50 százalékának értéke ily módon 747 958 euro. A részvények árát kissé alacsonyabban, 713 092,50 euróban állapították meg.

(8) A Karkkila (vevő) és a Componenta (eladó) között létrejött adásvételi szerződés ezenkívül a következőket tartalmazza:

a. „Az eladó vállalja, hogy megvalósítja a Componenta Karkkila Oy Karkkila városának területén fekvő termelőüzemeinek az 1. számú mellékletben pontosabban meghatározott bővítési beruházását. A beruházás a becslések szerint 2004-ben 50-70 közvetlen és főállású munkahelyet teremt Karkkilában (2003-ban a Componenta foglalkoztatottjainak száma Karkkilában 130 fő).

b. Amennyiben az eladó nem kezdi meg 2004-ben az előző pontnak megfelelően a bővítési beruházást, a vevő elállhat a szerződéstől."

(9) Az adásvételi szerződés 1. mellékletében a következők szerepelnek: a Componenta egyesíti a konszern két öntödéjének (a svédországi alvestai öntödének és a karkkilai öntödének) tevékenységét; egyesítik a két alacsony hasznosítási fokon működő egységet; elemzéseket kell végezni annak érdekében, hogy döntést lehessen hozni az öntöde

[1] HL C 49., 2005.02.25, 11. o.

[2] Ld. 1. lábjegyzet

[3] A továbbiakban az összegek gyakorlati okokból kerekítve szerepelnek.

helyszínéről és meg lehessen kezdeni a munkaadó és a munkavállalók közötti tárgyalásokat az alvestai vagy a karkkilai öntöde bezárásáról, és feltétlenül szükséges egy új öntöde részletes tervezése és a berendezések átszállítása a másik öntödéből. Ezért egyértelmű, hogy a döntés a gyártóüzem egyik helyszínről a másik helyszínre való áthelyezéséhez kapcsolódott.

(10) A Componenta 2004. évi éves jelentése szerint a Svédországban található alvestai öntödét 2004 májusában zárták be, és annak termelését és berendezéseit Karkkilába helyezték át. A vállalattól kapott tájékoztatás szerint a gyártás svédországi leállítása és a Finnországban eszközölt beruházásokból adódó költségek összesen 13 millió eurót tettek ki.

(11) Finnország szerint a Componenta és Karkkila között létrejött megállapodás a piaci feltételeknek megfelelően zajlott és nem tartalmazott támogatást. A hivatalos vizsgálati eljárás megkezdésével kapcsolatban hozott határozatában a Bizottság azonban abbéli kételyeinek adott hangot, hogy a Karkkila és a Componenta közötti megállapodás valóban a piaci feltételek szerint jött-e létre. Megállapította, hogy a piaci értéket meghaladó vételár esetében a Componenta részére nyújtott támogatásról lenne szó. A támogatás mértéke a Karkkila által a Componenta részére fizetett 2,4 millió eurós ár és az esetleges magánbefektető által a részvényekért fizetendő ár közötti különbség lenne.

(12) A Bizottság szerint az előbbiekben említett adásvételi szerződés feltételei ezenkívül egyértelmű jelei annak, hogy az adásvétel nem piaci feltételek szerint valósult meg, hanem a Componenta által Karkkila területén eszközölt – az alvestai öntöde bezárásával kapcsolatban álló – új beruházások ellentételezésére szolgál.

(13) A Componenta tulajdonában lévő KK-részvények megvásárlását követően Karkkila döntést hozott a KK bezárásáról és a földterületek városra való átruházásáról.

III. FINNORSZÁG ÉSZREVÉTELEI

(14) Mivel a KK egyedüli jelentős tulajdona a földtulajdona volt, Finnország alaposan megvizsgálta, hogyan becsülték fel a KK tulajdonát képező földterületeket a részvényárak meghatározásakor.

a. A családi ház építésére szolgáló telkek, valamint az emeletes ház és sorház építésére szolgáló telkek értékbecslésekor a város tulajdonában lévő földterületek értékesítési feltételeit alkalmazták. Finnország szerint ez megfelel a piaci árnak, illetve az alatt van. Finnország ezenkívül benyújtotta egy bejegyzett ingatlanközvetítő levelének másolatát, amely megállapítja, hogy a különböző jellegű földterületek négyzetméterenkénti piaci ára kissé magasabb volt, mint a vizsgálat alá vont tranzakció során alkalmazott ár.

b. A Karkkila központjában fekvő Asemansuo elnevezésű nagyméretű földterületre vonatkozóan Finnország azt állítja, hogy a vételárat a rendezési tervben jóváhagyott korlátozott építési jog alapján számították ki. A négyzetméterár meghatározására vonatkozóan azonban nem nyújtott be adatokat.

c. Végezetül a park funkciójú területnek szánt földterület 456 000 eurós értéke az ingatlanközvetítő szerint megfelel a piaci értéknek.

(15) A Bizottság felkérte Finnországot, hogy becsülje fel a KK tulajdonában lévő földterületeknek az adásvételi szerződés idején érvényes piaci értékét. Finnország úgy válaszolt, hogy ez nem szükséges, mivel Karkkila és a Componenta ingatlanközvetítőt kért fel az adásvétel tárgyát képező földterületeknek megfelelő földterületek értékének becslésére, vagyis a piaci értékbecslés már megtörtént.

(16) Finnország vitatja a Bizottság állítását, hogy az adásvételi szerződés azon feltétele, amely szerint Karkkila kizárólag azzal a feltétellel vásárolja meg a KK részvényeit a Componentától, hogy a Componenta új gyártóüzemekbe ruház be (a svédországi alvestai öntöde Karkkilába való áthelyezésével) annak a jele lenne, hogy az adásvétel nem a piaci feltételek szerint valósult meg. Finnország ezt a feltételt azzal indokolja, hogy a Componenta karkkilai tevékenységének bővülése a város érdekét szolgálja, hiszen az a város bevételeit növeli. Továbbá növeli az ingatlanok iránti keresletet, és ezáltal emeli a KK tulajdonában lévő földterületek értékét. Máskülönben Karkkilának nem lenne „szüksége" az adásvétel megvalósítására.

(17) A Bizottság kérdésére, hogy a Componenta próbált-e részvényeire másik vevőt találni, Finnország nemleges választ adott, mivel Karkkila a részvények piaci áron való megvételére elővásárlási joggal rendelkezett, amennyiben a Componenta el kívánná adni KK-részvényeit.

(18) A kölcsönnel kapcsolatban Finnország megerősíti, hogy a Componenta részvényesi kölcsönének Karkkila által a KK részére nyújtott új forrás segítségével történő visszafizetése szerves része volt a Karkkila és a Componenta közötti részvényüzletnek, és hogy a „teljes vételár" a részvényekért fizetett árból és a kölcsön visszafizetéséből állt.

(19) Ezzel kapcsolatban Finnország azt állítja, hogy a kölcsönt piaci feltételekkel ítélték oda, mivel a Componenta részvényeiért fizetett ár és a kölcsön formájában megkapott teljes összeg, azaz a 2,37 millió euro kevesebb, mint fele a KK piaci értékének. Ezenkívül Finnország azt állítja, hogy a KK pénzügyi helyzete 1996 óta, amikor is a Componenta a KK részére a hitelt nyújtotta, javult.

IV. A TÁMOGATÁS ÉRTÉKELÉSE

A támogatás meghatározása

(20) Az EK-Szerződés 87. cikkének (1) bekezdése értelmében a tagállamok által vagy állami forrásból bármilyen formában nyújtott olyan támogatás, amely bizonyos vállalkozásoknak vagy bizonyos áruk termelésének előnyben részesítése által torzítja a versenyt, vagy a verseny torzításával fenyeget, összeegyeztethetetlen a közös piaccal, amennyiben ez érinti a tagállamok közötti kereskedelmet. Az Európai Bíróságok esetjoga szerint a tagállamok közötti kereskedelem befolyásolása megvalósul, amennyiben a támogatásban részesülő vállalat olyan gazdasági tevékenységet folytat,

amelynek a tagállamok közötti kereskedelem is részét képezi.

(21) A Componenta tevékenységeinek részét képezi a tagállamok közötti kereskedelem. Ily módon a vállalatnak nyújtott támogatás az EK-Szerződés 87. cikke (1) bekezdésének hatálya alá esik. A regionális és helyi hatóságok által nyújtott gazdasági támogatás az állami források részét képezi ([4]).

A támogatás létezése

(22) A hivatalos vizsgálati eljárás megkezdéséről hozott határozatában a Bizottság megállapította, hogy a támogatás mértékét úgy kapjuk meg, ha levonjuk a részvények 2,37 millió eurós árából azt az árat, amelyet magánbefektető hajlandó lenne a részvényekért fizetni.

(23) A Bizottság megállapítja, hogy a teljes vételár két részből állt. Egyrészt a Componenta a részvényekért 0,7 millió euro készpénzt kapott, másrészt visszafizettek részére 1,67 millió eurót, amelyet hitelként folyósított a KK-nak. A Componenta tehát összesen 2,37 millió eurót kapott a szóban forgó tranzakció során. A két rész külön elbírálás alá esik.

Feltételes nyilatkozat

(24) A Bizottság megállapítja, hogy a Componenta alternatív megoldásként áthelyezhette volna öntödei tevékenységét Karkkilából Alvestába. Ezért érthető, hogy Karkkila számára aggodalomra adott okot a gyártóüzem és vele együtt a munkahelyek elvesztésének lehetősége.

(25) Igaz lehet továbbá, hogy a földterületek iránti kereslet növekedne, ha a város fő munkaadója tevékenységét bővíti annak szűkítése helyett. Az azonban, hogy a KK-részvények vásárlását és a KK részére nyújtott hitelt szerződésben kapcsolták össze a Componenta befektetési döntésével, valamint hogy a városnak ezenfelül még az is jogában állt, hogy az egész tranzakciót semmissé tegye, ha a Componenta nem végzi el az ígért beruházásokat Karkkilában, azt bizonyítja, hogy a város döntése, mely szerint üzletet köt a Componentával, nem csupán a KK piaci értékén alapult, hanem egyéb tényezők is befolyásolták.

(26) A piacgazdasági befektető Bíróság által megerősített elve alapján a piacgazdasági befektető a döntéshozatal során a várható nyereséget veszi figyelembe, míg valamennyi társadalmi, területpolitikai és iparág-specifikus szempontot figyelmen kívül hagy. Mivel a Componenta befektetése az új gyártóüzembe a vizsgálat tárgyát képező tranzakció megvalósulásának közvetlen feltétele volt, arra következtethetünk, hogy Karkkila tevékenysége nem felelt meg a piacgazdaságban működő befektető alapelvének. Ha az adóbevételek és a város általános jólétének növekedését elfogadnánk a piacgazdasági befektető által figyelembe vett tényezőként, a város szerepe mint közhivatal és mint a KK kereskedelmi résztulajdonosa egybemosódna.

([4]) 248/84. sz. ügy, *Németország kontra Bizottság*, EBHT 1987., 4013. o., 17. pont.

(27) A Bizottság ezenkívül azt is megjegyzi, hogy Karkkila képviselőtestülete 2003. szeptember 1-jén tartott közgyűlésén megállapította, hogy a Componentával kötött üzlet közvetlenül kapcsolódik a Componenta karkkilai befektetési döntéséhez, és ha Karkkila megvásárolná a KK részvényeit, a Componenta rendelkezne a karkkilai öntödébe való beruházáshoz szükséges forrásokkal.

(28) Ezek a tényezők a Bizottságnak azt a későbbiekben kifejtett következtetését támasztják alá, hogy a tranzakció nem piaci feltételek mellett jött létre.

A részvények eladási ára

(29) A KK részvényeiért fizetett ár Karkkila és a Componenta közötti tranzakció részét képezi. A részvényekért fizetett ár tekintetében azt kell megvizsgálni, hogy piaci alapú volt-e.

(30) Finnország a KK-részvények árát a KK eszközeinek nettó értékével indokolta. A vizsgálat alá vont tranzakcióban azonban nem ingatlan eladásáról volt szó, hanem egy vállalat részvényeinek vásárlásáról. Ilyen befektetés esetében a piacgazdasági befektető a piaci ár becslésének alapjául elsősorban a befektetésből várhatóan származó hozamot alkalmazná. Ennek az az oka, hogy a piacgazdasági befektető a nyereség, azaz a befektetésből várható hozam miatt fektet be. Ezért a piacgazdaságban működő befektető figyelembe vette volna a részvények és a befektetett tőke éves várható hozamát annak mérlegelésére, hogy az egyéb befektetési lehetőségekkel összehasonlítva várható-e a befektetésből tisztességes hozam.

(31) Az utóbbi néhány év eredményei alapján a KK-ba eszközölt befektetés hozama egyértelműen negatív. A helyzet jövőbeni javulására semmiféle jel nem mutat. Finnország nem mutatta be a KK olyan üzleti tervét, amely alapján a nyereségesség javítását terveznék, és még csak azt sem állította, hogy Karkkila számítana a nyereség és a hozam javulására.

(32) A negatív eredmények abból származnak, hogy a KK egyértelműen nehézségekkel küzdött, a földterületei iránti kereslet alacsony volt és a földterületeiből befolyt bevétel kismértékű. A vállalat veszteséges volt az elmúlt négy év során, értékesítése rendkívül kevés volt, nem volt képes osztalékot fizetni és bizonytalan pénzügyi helyzetben volt. Ez a súlyos pénzügyi helyzet annak ellenére fennállt továbbá, hogy a vállalat részére kamatmentes hiteleket folyósítottak. Amennyiben a szokásos kamatos hitelekkel finanszírozta volna működését, a helyzet még rosszabb lett volna. A korábbi tapasztalat alapján és mivel a vállalat gazdasági helyzetének javulása nem látszott lehetségesnek, egy piaci befektető a KK részvényeinek megvásárlásával nem számíthatott volna befektetése megtérülésére. Ennek alapján a Bizottság úgy tekinti, hogy a KK részvényeinek értéke nulla volt.

(33) Ezt a következtetést erősíti meg az is, hogy a KK működését nagyrészt két kamatmentes részvényesi kölcsönnel finanszírozták, amint azt az előbbiekben kifejtettük. Ez azt

jelenti, hogy a részvények új tulajdonoshoz való átkerülésével a kamatmentes hiteleknek is át kellett volna kerülniük, amit a piaci befektető nem hagyott volna jóvá, ahogy azt a továbbiakban kifejtjük.

(34) Ahogyan már az előzőekben megállapítottuk, a döntő tényező a hosszú távon elvárt megtérülés, amely eltérhet az előző évek valóságos hozamától. A piacgazdasági befektető azonban figyelembe venné a korábbi hozamokat is. A hozamelvárás tekintetében döntő tényező, hogy indokolt-e arra számítani, hogy a KK elegendő bevételhez jut telkek eladásával és bérbeadásával. Ez kapcsolódik az ingatlan teljes értékének meghatározásához, ahogy azt a továbbiakban megvitatjuk.

(35) Finnország kifejtette, hogy a részvények értékbecslésének alapjául a KK tulajdonában lévő földterületek értékét vették. Valóban, a piaci befektető a vagyontárgy nettó értékét is figyelembe veszi döntéshozatalkor. A részvények értékének becslésére vonatkozó, Finnország részéről megfogalmazott indokokat röviden az alábbi táblázatban mutatjuk be:

1. táblázat –

A KK értéke Finnország szerint:

A földterület fajtája	Érték Finnország szerint (euro)
Családi ház építésére szolgáló telkek	1 031 565
Sor- és emeletes ház építésére szolgáló telkek	1 136 849
„Asemansuo"	2 358 158
Parkok és közterületek	491 738
Egyéb területek (Haapala)	49 678
A földterületek teljes értéke	**5 067 988**
A KK könyv szerint saját tőkéje	- 231 595
A KK forrásai	- 3 340 475
A KK nettó értéke	**1 495 918**
A KK nettó értékének 50 %-a	747 959
A város által kifizetett ár	713 092
Támogatás	0

(36) *Az állami hatóságok telekingatlan és építmény értékesítéséhez nyújtott állami támogatási elemekről szóló bizottsági közlemény* ([5]) szempontjait nem lehet közvetlenül alkalmazni, mivel a tranzakció tárgyát nem egyes ingatlanok, hanem a vállalat részvényei képezik. A közlemény azonban analóg módon alkalmazható ebben az esetben, mivel a Bizottság közleménye, amelynek célja annak biztosítása, hogy a közigazgatási és a magántulajdonú vállalatok közötti földvásárlási tranzakciók ne tartalmazzanak támogatást, az állami/önkormányzati vállalatok által végzett földterület-eladásra és -vételre egyaránt vonatkozik, és mert Finnország azt állítja ebben az esetben, hogy a részvények értékbecslése a földterületek értékén alapul. A közlemény szerint abban az esetben, ha az értékesítés feltételhez nem kötött pályázati eljárás nélkül zajlik, egy vagy több független értékbecslőnek független értékbecslést kell végeznie az értékesítés előtt a piaci érték általánosan elfogadott piaci számadatok és értékbecslési normák alapján történő megállapítása céljából.

(37) A Bizottság megállapítja, hogy a földterületek értékét nem feltételekhez nem kötött pályázati eljárás alapján állapították meg. Ezért független értékbecslőnek kellett volna értékbecslést végeznie. A kérdés az, hogy a Finnország által végzett értékbecslés megfelel-e ilyen független értékbecslésnek? A Bizottság először is megállapítja, hogy az ingatlanközvetítő Finnország által benyújtott rövid nyilatkozatában nem szerepel egyértelműen, hogy az a KK tulajdonában lévő földterületek értékbecslésére vonatkozik. Ennek a nyilatkozatnak a jelentőségét a továbbiakban részletesebben taglaljuk.

(38) A Bizottság megállapítja, hogy a KK tulajdonában lévő földterületeket különböző módon becsülték fel a földterület fajtájától függően (családi ház építésére szolgáló telkek, sor- és emeletes ház építésére szolgáló telkek, az asemansuói terület, valamint parkok és közterületek). Ezeket a különböző földterületfajtákat külön elemezzük.

(39) A családi ház építésére szolgáló telkek értékbecslése a Karkkila által alkalmazott hivatalos négyzetméteráron alapul, amely a családi ház építésére szolgáló telkek esetében 10,19 euro/m^2 volt. A Bizottság megállapítja, hogy ez kiskereskedelmi ár volt, vagyis az az ár, amelyen a város a telkeket az egyéni vásárlóknak értékesítette. Finnország benyújtott továbbá egy ingatlanszakértői nyilatkozatot a különböző karkkilai földterületek négyzetméterárairól (a végfelhasználó által fizetendő árak, tehát ebben az esetben egyúttal kiskereskedelmi árak). A szakértő megállapítja, hogy az ilyen telkek négyzetméterára Karkkilában 9,43 eurótól 14,76 euróig terjedt 2003-ban, és hogy a Karkkila által alkalmazott ár közel áll a telkek piaci értékéhez, ennek mindennemű pontosabb meghatározása nélkül.

(40) A Bizottság mindazonáltal megállapítja, hogy a KK tulajdonában lévő, családi ház építésére szolgáló telkek értékéről nem készült tényleges külső értékbecslés. A telkek nagykereskedelmi árát sem becsülték fel. A Bizottság véleménye szerint egyértelmű, hogy a telkek értéke kiskereskedelmi forgalomban lényegesen magasabb, mint nagy földterület értékesítése esetén (mint ebben az esetben, amikor a KK például 80 családi ház építésére szolgáló telek tulajdonosa volt), amelyet a vevő nem maga készül felhasználni, hanem továbbértékesítésre szánja.

(41) Ezért az olyan értékbecslés, amelynek során bizonyos fajtájú föld felbecsült kiskereskedelmi értékét egyszerűen megszorozzák a KK tulajdonában lévő földterületek teljes mennyiségével, két hibát tartalmaz. Először is a kérdéses egyes földterületeket nem becsülik fel, másodszor az értékbecslés nem mutatja meg, mit hajlandó fizetni az egész földterületet egyben megvásárló piaci befektető az üzletkötés pillanatában, különös tekintettel az efféle telkek piacának korlátozott voltára.

([5]) HL C 209., 1997.7.10., 3. o.

(42) A sor- és emeletes ház építésére szolgáló telkek tekintetében, amelyek értékét 1 136 849 euróban határozták meg, Finnország az ingatlanszakértő által végzett értékbecslésre hivatkozik. A Bizottság megállapítja, hogy az ingatlanszakértő értékbecslése szerint a sorház építésére szolgáló telkek értéke 70-80 euro/négyzetméter szintenként, az emeletes ház építésére szolgáló telkek értéke 60-75 euro/négyzetméter szintenként. A Finnország által alkalmazott érték a sorház építésére szolgáló telkek esetében 74,02 euro/négyzetméter volt szintenként, az emeletes ház építésére szolgáló telkek esetében 79,56 euro/négyzetméter szintenként. Ezek a számadatok ily módon az ingatlanszakértő által becsült értékek között állnak, illetve kevéssel meghaladják azokat. A szakértő hangsúlyozza továbbá, hogy az utóbbi években csak néhány hasonló tranzakció jött létre, és hogy a kereslet továbbra is alacsony.

(43) A Bizottság megállapítja, hogy az ilyen célokra használt telkek tekintetében a szakértő minden bizonnyal a kiskereskedelmi árat alkalmazza, nem pedig a nagykereskedelmi árat, amelyet piaci befektető fizetne a teljes földterület egyszerre történő megvásárlásakor. Mivel a szakértő hangsúlyozza az ilyen típusú földterület iránti kereslet továbbra is alacsony voltát, a Bizottság úgy ítéli meg, hogy az ilyen típusú földterület nagykereskedelmi piaci árát is egyértelműen felülárazva becsülték meg az üzletkötéskor.

(44) A város központjában lévő földterület (Asemansuo) becsült piaci értékének meghatározási módja nem ismeretes. A kérdéses földterület a KK földtulajdona becsült értékének (2 358 158 euro) mintegy felét teszi ki. Finnország a beépíthető négyzetméterenkénti értékét (79,56 euro) alkalmazza és megszorozza ezt az értéket az építési joggal rendelkező terület nagyságával (29 640 m^2. A Finnország által említett ingatlanközvetítő azonban ennek a földterületnek az értékét 50 euróban állapította meg beépíthető négyzetméterenként, ez esetben 1 480 200 euro teljes értéket kapunk. E becslések között 877 958 euro a különbség. Mivel nagyméretű egybefüggő földterületről van szó, feltételezhető, hogy az ingatlanszakértő Asemansuóra vonatkozó becslése kiskereskedelmi ár volt, és a Bizottság ezért az ingatlanszakértő által alkalmazott értéket hitelesnek tekinti. Finnország semmiféle magyarázatot nem adott a szakértői nyilatkozatban szereplő értéktől való nagyarányú eltérésre.

(45) A Bizottság megkérdőjelezi, hogy a parknak és közterületi felhasználásra szánt, 491 738 euróra értékelt területnek tulajdonítható-e bármilyen érték, hiszen azért a földterületért, amelyet nem lehet nyereséggel kihasználni és nem érhető el általa nyereség, piaci befektető nem lenne hajlandó jelentős összeget fizetni.

(46) A fentiekben részletezett tényezők alapján a Bizottság úgy ítéli meg, hogy a KK tulajdonában lévő földterületeket nem becsülték fel helyesen, azok értékbecslése során nem tartották be az állami hatóságok telekingatlan és építmény értékesítéséhez nyújtott támogatási elemekről szóló bizottsági közlemény szerinti értékbecslési elveket.

(47) Kizárólag az Asemansuo területének túlértékelése következtében a KK tulajdonában lévő földterületek teljes értéke és ily módon a vállalat eszközérték alapján számított értéke 876 158 euróval csökken 619 760 euróra.

(48) Ezenkívül a Bizottság úgy ítéli meg, hogy a családi ház, sor- és emeletes ház építésére szolgáló telkek, valamint a közterületek és parkosított területek értékét sokkal magasabbra becsülték, mivel az értékbecslés a fent említett két hibára alapult, más szóval arra, hogy a kérdéses egyes földterületek értékét nem becsülték fel, és arra, hogy az érték nem felelt meg annak az árnak, amelyet a teljes földterületet egyszerre értékesítő piaci befektető kapna érte az üzletkötés idején. Finnország szerint a földterületek teljes értéke 2 660 152 euro volt. A Bizottság szerint a földterületeket több mint 619 760 euróval túlértékelték. Ez az érték lenne a KK fennmaradó nettó értéke Finnország számítása szerint az Asemansuo földterület túlértékelt értékének korrigálása után. Következésképpen, még ha a részvények értékét ily módon is számítjuk, a Karkkila által a KK-részvényekért fizetett ár teljes egészében támogatás volt a Componenta részére.

2. táblázat –

A Bizottság becslése a KK-részvények árához kapcsolódó támogatásról

	Euro
A KK nettó értéke Finnország szerint	1 495 918
Levonás az ingatlanszakértő Asemansuóra vonatkozó értékbecslése alapján	876 158
A KK becsült nettó értéke a fenti kiigazítás után	619 760
Egyéb földterületek túlértékelése a Bizottság szerint	Legalább 619 760
A KK nettó értéke az eszközérték alapján	0

(49) Mivel a KK részvényeit megvásárló befektető nem várhatott nyereséget tőkebefektetése után, és mivel a földterületeket túlértékelték, a Bizottság azt a következtetést vonja le, hogy a KK részvényeinek nettó értéke nulla euro volt. Ezenkívül a Componenta nem is próbált KK-részvényeire másik vevőt találni, ami szintén arra utal, hogy Karkkila a piaci árnál magasabb összeget fizetett, mivel legalább a kísérlet arra, hogy a részvényekre másik vevőt találjanak, lehetőséget teremtett volna azok piaci értékének meghatározására.

(50) A Bizottság ezért azt a következtetést vonja le, hogy a KK mint vállalat, és az általa tulajdonolt földterületek értékének meghatározása alapján a KK részvényei értéktelenek voltak a részvények tulajdonjoga átruházásának időpontjában, és hogy ezért a Karkkila által a KK részvényeiért kifizetett ár (713 092 euro) teljes egészében a Componentának nyújtott támogatás.

(51) Amennyiben azonban Finnország fel tud mutatni bizonyítékokat arra, hogy a földterületek fentiekben leírt túlértékelése 617 760 euro alatt van, a részvénytranzakcióban foglalt támogatást annak megfelelően lehetne csökkenteni. Az ilyen bizonyítékoknak független értékbecslő által végzett pontos értékbecslésen kell alapulniuk. Az értékbecslőnek jó hírnévvel rendelkező személynek kell lennie, aki megfelelő képzettséggel, vagy egyetemi, illetve

annak megfelelő végzettséggel, valamint elegendő tapasztalattal és szakértelemmel rendelkezik a kérdéses típusú földterületek és épületek értékbecslésében a szóban forgó területen. Az értékbecslés során ki kell mutatni a KK tulajdonában lévő földterületek nagykereskedelmi értékét az üzletkötés idején, azaz azt, hogy mennyit kaphatott volna a KK, ha az egész földterületét piaci feltételekkel értékesítette volna a kérdéses időpontban.

A kölcsön visszafizetése

(52) A Karkkila és a Componenta közötti tranzakció egyik részeseként Karkkila 1,67 millió euro kamatmentes kölcsönt nyújtott a KK részére, amellyel a KK azonnal visszafizette azt a kölcsönt, amelyet a Componenta nyújtott neki 1996-ban. A KK részére 1996-ban két azonos mértékű kölcsönt nyújtottak azonos feltételekkel, az egyiket Karkkila, a másikat a Componenta. A kölcsönöket azért nyújtották, mert a KK a kérdéses időpontban nem volt képes eleget tenni a magánhitelezőivel szemben fennálló kötelezettségeinek. A kérdéses kölcsönök együttes értéke 3,34 millió euro volt.

(53) Finnország azt állítja, hogy a KK pénzügyi helyzete jó volt 2003-ban. Többek között utal a KK 2003. évi éves jelentésében szereplő lábjegyzetre, amelyben az szerepel, hogy a KK tulajdonában lévő földterületek akkori becsült értéke 5 052 459 euro volt, azaz 1 971 845 euróval több, mint a földterületek könyv szerinti értéke. Ahogy az előző pontban megállapítottuk, a Bizottság értékelése szerint azonban a KK földterületei nem értek ennyit.

(54) A KK 2001–2003. évi éves jelentéseiben az alábbi kulcsszámok szerepelnek:

(Összegek euróban)	Értékesítési bevétel	Eredmény	Készpénzállomány (az év végén)	Saját tőke (az év végén)
2000	19 883	- 14 817	94 147	- 207 052
2001	25 127	- 16 180	65 576	- 223 233
2002	50 015	- 1 879	53 425	- 225 113
2003	48 044	- 6 481	28 256	- 231 595

(55) A fenti táblázatból egyértelműen kitűnik, hogy a földterületek iránti kereslet rendkívül alacsony volt a szóban forgó négy év során. Megállapítható az is, hogy a vállalat igen csekély bevételre tesz szert földterületeiből értékesítés vagy bérleti díj formájában. Az is jól látszik továbbá, hogy a vállalat készpénzállománya fogyóban volt és a folyamatos negatív saját tőkeállomány szokatlan mérleghelyzetet eredményezett. Ezenkívül megállapíthatjuk, hogy a vállalat fő finanszírozása (Karkkila városa és a Componenta kölcsönei, amelyeknek együttes összege 3,34 millió euro) kamatmentes kölcsönökkel történt. Amennyiben a kölcsönökhöz a szokásos kamat is járult volna, a vállalat gazdasági helyzete sokkal rosszabb lett volna.

(56) Ezen adatok alapján a Bizottság nem ért egyet Finnország azon kijelentésével, hogy a KK gazdasági helyzete jó volt.

(57) Meg kell vizsgálni, hogy a KK képes lett volna-e visszafizetni a kölcsönt a Componentának Karkkila intézkedése nélkül.

(58) A Bizottság először is megállapítja, hogy a KK megmentése céljából 1996-ban két azonos mértékű kamatmentes kölcsönt kapott, az egyiket a Componenta, a másikat Karkkila városa nyújtotta. Ezek a kölcsönök egyértelműen előnyt jelentettek a KK számára. Az ilyen kölcsönt nyújtó piaci befektető megkövetelte volna, hogy a kölcsönöket mindkét kölcsönfolyósítónak azonos mértékű részletekben térítsék vissza. Ezért a kölcsönöket ugyanabban az arányban kellett volna visszafizetni (részben vagy egészben) mindkét kölcsönfolyósító részére (Componenta és Karkkila városa), annak érdekében, hogy egyikük se kerülhessen előnyös helyzetbe.

(59) Mivel a vizsgált tranzakció során a Componentának teljes egészében visszafizették az általa nyújtott kölcsönt, meg kell vizsgálni, hogy a KK a szokásos piaci helyzetben képes lett volna-e a Componenta kölcsöne mellett visszafizetni a Karkkila városa által nyújtott kölcsönt is. Ily módon meg lehet bizonyosodni arról, hogy a Componenta nem került előnyös helyzetbe. Az tehát a kérdés, hogy a KK képes lett volna-e a piacon 3,34 millió eurónyi forráshoz jutni, hogy visszafizethesse a két részvényesi kölcsönt.

(60) Amennyiben a KK-t nem kamatmentes kölcsönökkel finanszírozták volna, hanem meg kellett volna fizetnie a piaci kamatot a 3,34 millió eurós kölcsön után, éves kamatfizetési kötelezettsége legalább 265 000 eurót tett volna ki. Ez a számítás a Bizottság 2003. évi referenciakamatlábán alapul, amelyhez – a Bizottság nehéz helyzetben lévő cégek esetében alkalmazott gyakorlatának megfelelően – 4 százalékpontot adtak hozzá (3,95 % + 4 % =7,59 % x 3,4 millió).

(61) A vállalat utóbbi években elért eredményét és pénztári helyzetét figyelembe véve a KK-nak gyors ütemben növelnie kellett volna éves bevételeit annak érdekében, hogy fizethesse egy ilyen összegű kamatos kölcsön kamatait. Mivel a földterületek után semekkora vagy csak csekély mértékű bérletdíj-bevétel folyt be, a KK csakis a telkek értékesítésének gyors növelésével tudta volna fizetni a kölcsön kamatait.

(62) Mivel az ingatlanszakértő szerint a KK tulajdonában lévő telkek legnagyobb része (sor- és emeletes ház építésére szolgáló telkek) iránti kereslet alacsony volt és az asemansuói terület nem volt felhasználható állapotban, nem tűnik valószínűnek, hogy a KK hirtelen érzékelhető módon növelni tudta volna éves bevételeit.

(63) Még fontosabb, hogy az ilyen, a kölcsönök kamatának fizetését szolgáló földterület-értékesítés azt jelentené, hogy a vállalat lemondana legfontosabb eszközéről pusztán a kamatok fizetése érdekében. Ez azt jelentené, hogy amennyiben a KK kénytelen lenne évente legalább 300 000 euro értékű földet értékesíteni a kamatok fizetése és bizonyos minimális igazgatási költségek fedezése céljából, akkor tíz év múlva gyakorlatilag nem maradna tulajdona, ám továbbra is fennállna a 3,34 millió eurós tőketartozása.

(64) Ezért a Bizottság arra a következtetésre jut, hogy egyszerű számítás alapján is egyértelmű, hogy a KK nem lett volna képes két kamatmentes kölcsönét piaci kamattal terhelt kölcsönnel kiváltani. A KK pénzügyi helyzete miatt még az sem valószínű, hogy kisebb piaci kölcsönhöz juthatna,

amellyel a kamatmentes kölcsönök egy részét vissza tudná fizetni.

(65) A Bizottság azt a következtetést vonja le, hogy az intézkedés, amelynek során a KK Karkkilától 1,67 millió eurós kamatmentes kölcsönt kapott, amelyet azonnal a Componentától kapott kölcsön visszafizetésére használt fel, nem felelt meg a piaci befektető alapelvének, és állami támogatást jelent a Componenta részére.

Következtetés a támogatás mértékéről

(66) A Finnország által szolgáltatott adatok alapján a támogatás mértéke a vizsgált tranzakcióban a Componenta részére kifizetett teljes összeg. Ez a KK részvényeiért fizetett árból (713 092,50 euro) és a KK részére nyújtott kölcsönből (1 670 184 euro) áll, amellyel vissza tudja fizetni a Componenta által nyújtott kölcsönt. A támogatás teljes összege ezért 2 383 276,50 euro. Amennyiben Finnország mégis bizonyítékot tud bemutatni arról, hogy a földterületek fentiekben leírt módszerrel történt túlértékelése 617 760 euro alatt van, a részvénytranzakcióba foglalt támogatás (713 092,50 euro) mértéke annak megfelelően csökkenthető.

A támogatás közös piaccal való összeegyeztethetőségének értékelése a Bizottság által kifejezett kételyek alapján

(67) A Bizottság megállapítja, hogy megerősítést nyert az arra vonatkozó kételye, hogy a Karkkila és a Componenta közötti üzletkötés piaci feltételekkel jött létre, valamint hogy a Componenta 2 383 276,50 euro mértékű támogatásban részesült.

(68) A Bizottság megállapítja továbbá, hogy ez az állami támogatás jogszerűtlen, mivel nem jelentették be a Bizottságnak.

(69) A Bizottság ezenkívül megállapítja, hogy a Componenta tevékenysége érinti a tagállamok közötti kereskedelmet, valamint hogy a regionális és helyi hatóságok által nyújtott pénzügyi támogatás állami forrásnak minősül ([6]).

(70) Ezért a Bizottság arra a következtetésre jut, hogy a támogatás, amelynek meglétét a fentiekben megállapítottuk, a Szerződés 87. cikke 1. bekezdésében szereplő tilalom hatálya alá tartozik, mivel azt állami forrásból nyújtották, a verseny torzításával fenyeget egy bizonyos vállalkozás (Componenta) előnyben részesítése révén és érinti a tagországok közötti kereskedelmet.

(71) A támogatás csak akkor tekinthető összeegyeztethetőnek, ha a Szerződés 87. cikkében meghatározott kivételek valamelyike vonatkozik rá. Mivel a támogatás célja új befektetés finanszírozása volt Karkkilában, a Bizottság megvizsgálta, kaphatott volna-e a Componenta regionális beruházási támogatást. A Bizottság arra a következtetésre jutott, hogy ez két okból nem lett volna lehetséges.

(72) Először is Karkkila Finnország támogatási térképén a 2000-2006. évekre jóváhagyott támogatott területeken kívül esik. Másodszor az EK-Szerződés 87. és 88. cikkének a kis- és középvállalkozásoknak nyújtott állami támogatásokra történő alkalmazásáról szóló, 2001. január 12-i 70/2001/EK bizottsági rendelet ([7]) I. mellékletében meghatározott feltételek alapján a Componenta nem minősül kis- vagy középvállalkozásnak. A Componenta forgalma 2003-ban 178 millió euro volt, míg a kis- és középvállalkozások definíció szerinti forgalma legfeljebb 40 millió euro lehet. Emellett a vállalat alkalmazottainak száma 2003-ban átlagosan 1595 fő volt, míg a kis- és középvállalkozások értékelési kritériumai szerinti maximális létszám 250 alkalmazott.

(73) A Bizottság továbbá arra a következtetésre jut, hogy a támogatás nem tekinthető összeegyeztethetőnek a Szerződés semmilyen más, és különösen a 87. cikkében szereplő kivétele alapján. Ezért a jogszerűtlenül nyújtott támogatás nem egyeztethető össze a közös piaccal és azt kamatokkal együtt vissza kell téríteni.

V. KÖVETKEZTETÉS

(74) A Bizottság megállapítja, hogy Finnország összesen 2 838 276,50 euro összegű támogatást folyósított jogszerűtlenül, megszegve a Szerződés 88. cikke (3) bekezdését. A finnországi Karkkila városa két részben nyújtott jogszerűtlen támogatást a Componenta Oyj részére.

(75) Az első rész 713 092,50 eurót tesz ki, amelyet a Componenta Oyj részére az általa a Karkkilan Keskuskiinteistöt Oy-ben tulajdonolt részvényekért fizetett, a piaci árat meghaladó ár. Ezt az összeget csökkenteni lehet a KK becsült elméleti értékével, amennyiben Finnország bizonyítékot szolgáltat arra, hogy a fent leírt földterületek túlértékelése 619 760 euro alatt van.

(76) A másik rész 1 670 184 euro, amelyet a Componenta Oyj kapott a Karkkilan Keskuskiinteistöt Oy részére nyújtott kamatmentes kölcsön révén, amelynek felhasználásával visszafizették az azonos nagyságú kölcsönt a Componenta Oy-nek.

(77) A támogatás nem összeegyeztethető a közös piaccal, és ezért azt kamataival együtt vissza kell fizettetni a támogatás kedvezményezettjével, a Componenta Oyj-vel

ELFOGADTA EZT A HATÁROZATOT:

1. cikk

A 2 383 276,50 euro összegű állami támogatás, amelyet Finnország nyújtott a Componenta Oyj részére a Karkkilan Keskuskiinteistöt Oy részvényeiért Karkkila városa által kifizetett 713 092,50 euro formájában, valamint a Karkkila városa által a Karkkilan Keskuskiinteistöt Oy részére nyújtott 1 670 184 euro összegű kamatmentes kölcsön formájában, amellyel a Karkkilan Keskuskiinteistöt Oy visszafizette azonos nagyságú kölcsönét a Componenta Oyj részére, nem összeegyeztethető a közös piaccal.

([6]) 248/84. számú ügy, *Németország kontra Bizottság*, EBHT, 1987, 4013. o., 17. pont.

([7]) HL L 10., 2001.1.13. 33. o., a legutóbb a 364/2004/EK rendelettel (HL L 63., 2004.2.28., 22. o.) módosított rendelet

Ezt a 713 092,50 eurós támogatási összeget csökkenteni lehet, amennyiben Finnország bizonyítékokat szolgáltat arra, hogy a földterületek fent leírt túlértékelése 619 760 euro alatt van. Ebben az esetben a támogatás mértéke csökken a Karkkilan Keskuskiinteistöt Oy Karkkila városa által megvásárolt részvényeinek bizonyított értékével.

2. cikk

1. Finnország minden szükséges intézkedést meghoz annak érdekében, hogy az 1. cikkben említett, jogszerűtlenül nyújtott támogatást visszatérítttesse a támogatás kedvezményezettjével, a Componenta Oyj-vel.

2. A támogatást haladéktalanul vissza kell szerezni a nemzeti jogban rögzített eljárásnak megfelelően, amennyiben annak során lehetőség van a határozat azonnali és hatékony végrehajtására.

3. A visszatérítendő támogatás után kamatot kell fizetni attól a naptól kezdve, amelyen a támogatást a kedvezményezett rendelkezésére bocsátották annak tényleges visszaszerzéséig.

4. A kamatot a 794/2004/EK bizottsági rendelet ([8]) V. fejezetének rendelkezései szerint kell kiszámolni.

3. cikk

1. Finnország e határozat kihirdetésétől számított két hónapon belül tájékoztatja a Bizottságot az 1. cikkben szereplő támogatás visszaszerzésével kapcsolatban már megvalósult és tervezett intézkedésekről. Ezeket az adatokat az e határozat I. mellékletében található formanyomtatvány felhasználásával nyújtja be.

2. 2. Finnország e határozat kihirdetésétől számított két hónapon belül azokat a dokumentumokat is benyújtja, amelyekből kiderül, hogy a támogatás visszaszerzése a Componenta Oyj-től megkezdődött.

4. cikk

E határozat címzettje a Finn Köztársaság.

Kelt Brüsszelben, 2005. október 20-án

a Bizottság részéről

Neelie KROES

a Bizottság tagja

([8]) HL L 140., 2004.4.30. 1. o.

MELLÉKLET

A 2006//EK bizottsági határozat végrehajtására vonatkozó adatok

1. **A visszaszerzendő összeg kiszámítása**

1.1. Kérjük, adja meg az alábbi adatokat a kedvezményezett részére jogszerűtlenül nyújtott állami támogatás összegéről:

Kifizetés dátuma (°)	Támogatás összege (*)	Pénznem	A támogatás kedvezményezettje

(°) Dátum(ok), amely(ek)en a támogatást (annak részleteit) a kedvezményezett rendelkezésére bocsátották (amennyiben az intézkedés több támogatási folyósításból és visszafizetésből áll, szerepeltesse az adatokat külön sorokban)
(*) A kedvezményezett rendelkezésére bocsátott támogatási összeg (bruttó támogatási egyenértékként megadva).

Megjegyzések:

1.2. Kérjük, fejtse ki részletesen, hogyan számítják ki a visszafizetendő támogatás után járó kamatokat.

2. **A támogatás visszafizetése érdekében tervezett, illetve már megvalósult intézkedések**

2.1. Kérjük, írja le részletesen, milyen intézkedéseket hoztak, és milyen intézkedéseket terveznek a támogatás azonnali és hatékony visszatérítése érdekében. Milyen egyéb alternatív intézkedések állnak rendelkezésre a nemzeti jogszabályok alapján a támogatás visszatérítésére? Szükség esetén adja meg az intézkedések jogalapját is.

2.2. A támogatás visszatérítésének határideje

3. **Már visszatérített összegek**

3.1. Kérjük, adja meg a kedvezményezett által már visszatérített támogatási összegekkel kapcsolatban az alábbi adatokat:

Dátum (°)	Visszatérített támogatási összeg	Pénznem	A támogatás kedvezményezettje

(°) A támogatás visszafizetésének napja(i).

3.2. Kérjük, csatolja a 3.1. pontban található táblázatban szereplő támogatási összegek visszafizetését igazoló dokumentumokat.