ROZHODNUTÍ KOMISE (EU) 2015/507

ze dne 16. září 2014

o opatření SA.23129 (12/C) (ex 12/NN) (ex CP 141/2007), které provedlo Německo

(oznámeno pod číslem C(2014) 6411)

(pouze německé znění je závazné)

(Text s významem pro EHP)

EVROPSKÁ KOMISE,

s ohledem na Smlouvu o fungování Evropské unie, a zejména na čl. 108 odst. 2 první pododstavec této smlouvy,

poté, co vyzvala zúčastněné strany k podání připomínek v souladu s uvedeným článkem [1], a s ohledem na tyto připomínky,

vzhledem k těmto důvodům:

1. ŘÍZENÍ

(1) Dne 30. března 2007 podala společnost Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (dále jen „společnost Neuwoges“) na základě čl. 20 odst. 2 nařízení Rady (ES) č. 659/1999 [2] u Komise stížnost, podle níž byla společnostem Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co, Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG a Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG (dále jen „společnost BAVARIA 1“ a „společnost BAVARIA 2“; společně „skupina Bavaria“) poskytnuta protiprávní státní podpora ve formě smlouvy o dlouhodobém právu stavby na pozemcích (*Erbbaurechtsvertrag*, dále jen „smlouva o právu stavby“) a smlouvy o správě nemovitostí (*Generalverwaltervertrag*). Společnost Neuwoges požádala o zahájení formálního vyšetřovacího řízení podle čl. 108 odst. 2 SFEU.

(2) Dne 6. srpna 2007, 14. května 2008, 6. dubna 2009 a 3. února 2012 si Komise od Německa vyžádala doplňující informace. Německo odpovědělo dne 4. září 2007, 12. října 2007, 17. října 2007, 11. července 2008, 14. července 2008, 12. prosince 2008, 30. června 2009 a 28. února 2012. Společnost Neuwoges podala své připomínky dne 30. května 2007, 5. listopadu 2007, 26. února 2008, 15. července 2008, 30. září 2008, 18. prosince 2008, 6. března 2009, 4. června 2009, 15. července 2009, 26. srpna 2009, 22. září 2009 a 19. ledna 2012. Skupina Bavaria podala připomínky dne 13. května 2008.

(3) Dne 28. listopadu 2008 vydal ve věci BAVARIA/NEUWOGES rozsudek Landgericht Rostock (zemský soud v Rostocku, dále jen „LG Rostock“). Skupina Bavaria podala proti společnosti Neuwoges žalobu pro neplnění smlouvy, kterou spolu obě strany uzavřely. Společnost Neuwoges následně prohlásila, že tato smlouva obsahuje protiprávní státní podporu, která je neslučitelná s vnitřním trhem, a je tudíž neplatná. LG Rostock dospěl k závěru, že k žádnému zvýhodnění skupiny Bavaria, a tedy ani k žádnému poskytnutí státní podpory ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU nedošlo. Společnost Neuwoges se proti tomuto rozsudku odvolala. Řízení před Oberlandesgericht Rostock (vrchní zemský soud v Rostocku, dále jen „OLG Rostock“) stále probíhá. Skupina Bavaria zahájila kromě toho též řízení před Verwaltungsgericht Greifswald (správní soud v Greifswaldu, dále jen „VG Greifswald“), aby touto soudní cestou získala přístup ke všem spisům společnosti Neuwoges nebo města Neubrandenburg, které se těchto smluv týkají. Toto řízení stále probíhá.

(4) Dopisem ze dne 4. června 2009 vyzvala společnost Neuwoges Komisi v souladu s čl. 265 odst. 2 SFEU, aby do dvou měsíců zahájila formální vyšetřovací řízení.

(5) V dopise ze dne 29. července 2009 Komise společnosti Neuwoges sdělila, že podle jejího předběžného posouzení smlouva o právu stavby ani smlouva o správě nemovitostí neobsahují státní podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU.

(6) V dopise ze dne 26. srpna 2009 stěžovatelka toto předběžné posouzení napadla a vyzvala Komisi, aby do dvou týdnů zahájila formální vyšetřovací řízení.

(7) Útvary Komise dopisem ze dne 15. září 2009 společnosti Neuwoges sdělily, že jí zašlou další dopis s posouzením nejnovějších připomínek společnosti Neuwoges. V dopise ze dne 22. září 2009 informovala společnost Neuwoges Komisi o tom, že s návrhem Komise nesouhlasí.

[1] Úř. věst. C 141, 17. května 2012, s. 28.

[2] Nařízení Rady (ES) č. 659/1999 ze dne 22. března 1999, kterým se stanoví prováděcí pravidla k článku 108 smlouvy o fungování Evropské unie (Úř. věst. C 83, 27. března 1999, s. 1).

(8) Dne 9. října 2009 podala společnost Neuwoges žalobu u Tribunálu a požádala, aby rozhodnutí, které je podle ní obsaženo v dopise Komise ze dne 29. července 2009, zrušil nebo aby podpůrně konstatoval, že Komise zanedbala svou povinnost jednat, protože se zdráhala zahájit formální vyšetřovací řízení podle čl. 108 odst. 2 SFEU. Dne 9. ledna 2012 Tribunál žalobu na neplatnost zamítl jako nepřípustnou a žalobu pro nečinnost jako neopodstatněnou ([3]).

(9) V dopise ze dne 19. ledna 2012 vyzvala společnost Neuwoges Komisi znovu k zahájení formálního vyšetřovacího řízení podle čl. 108 odst. 2 SFEU.

(10) Dopisem ze dne 21. března 2012 informovala Komise Německo o svém rozhodnutí o zahájení formálního vyšetřovacího řízení. Rozhodnutí Komise o zahájení formálního vyšetřovacího řízení (dále jen „rozhodnutí o zahájení řízení") bylo uveřejněno v *Úředním věstníku Evropské unie* ([4]). Komise vyzvala zúčastněné strany, aby k tomuto opatření podaly připomínky. Dne 22. března 2012 podala společnost Neuwoges proti usnesení Tribunálu ze dne 9. ledna 2012 opravný prostředek. Dne 15. listopadu 2012 zamítl Soudní dvůr tento opravný prostředek jako bezpředmětný ([5]).

(11) Dne 17. července 2012, 2. října 2012, 4. dubna 2013 a 15. dubna 2014 byly Komisi doručeny připomínky společnosti Neuwoges, dne 18. června 2012 a 22. dubna 2013 připomínky skupiny Bavaria. Tyto připomínky byly dne 7. srpna 2012 a 16. září 2013 předány Německu. Na žádost spolkové vlády podalo město Neubrandenburg dne 23. července 2012 a 28. září 2012 své připomínky; spolková země Berlín předložila své připomínky dne 16. května 2012, 28. září 2012 a 30. září 2013.

2. **POPIS OPATŘENÍ**

(12) Neuwoges je společnost s ručením omezeným založená podle německého práva. Město Neubrandenburg je v ní 100 % podílníkem. Cílem společnosti Neuwoges je zajišťovat pro velkou část obyvatel města Neubrandenburg a přilehlých oblastí cenově dostupné bydlení. Společnost v současnosti vlastní 33 % všech bytů města Neubrandenburg. Bavaria 1 a Bavaria 2 jsou sdružení pro zvláštní účely, která byla založena výhradně pro obchodování se společností Neuwoges a jejichž většinovými vlastníky jsou uzavřené nemovitostní fondy. Ve společnosti Bavaria 1 mají obchodní podíl společnost BAVARIA Immobilien-Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG (94 %) a společnost BAVARIA Immobilien-Management GmbH i.I (6 %), zatímco ve společnosti Bavaria 2 má 100 % obchodní podíl společnost Perseus Immobilien-Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn. Držiteli obchodních podílů společnosti BAVARIA Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG i společnosti Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn jsou soukromí investoři. Oba fondy byly zřízeny a provozovány společností Berliner Immobilien-Holding GmbH, která do 1. ledna 2006 patřila společnosti Bankgesellschaft Berlin, a poté se jejím přímým, 100 % vlastníkem stala spolková země Berlín.

(13) Společnost Neuwoges je mj. vlastníkem řady pozemků v Neubrandenburgu, na nichž se nachází dvanáct obytných budov s celkovým počtem 557 bytových jednotek a mnoha nebytovými prostory pro komerční využití. Dne 21. ledna 1998 spolu společnost Neuwoges a skupina Bavaria uzavřely smlouvu o právu stavby a smlouvu o správě nemovitostí („předmětné smlouvy" nebo společně „obchod na principu prodeje a zpětného leasingu").

2.1. SMLOUVA O PRÁVU STAVBY (*ERBBAURECHTSVERTRAG*)

(14) Dne 21. ledna 1998 spolu společnost Neuwoges a skupina Bavaria uzavřely smlouvu o pronájmu pozemků a prodeji budov vztahující se na dvanáct budov s celkovým počtem 557 bytových jednotek. Na základě této smlouvy obdržela skupina Bavaria právo stavby na pozemcích na dobu 75 let a příslušné budovy získala.

(15) Smlouva o právu stavby má dvě základní části:

a) V první se skupina Bavaria zavázala k tomu, že společnosti Neuwoges zaplatí celkem […] (*) EUR ([6]): […] EUR představující kapitalizované protiplnění za právo stavby na pozemcích za období do 31. prosince 2028 a […] EUR představující kupní cenu budov.

b) Ve druhé části přijímá skupina Bavaria závazek, že od 1. ledna 2029 bude po dobu 10 let každoročně platit protiplnění za právo stavby ve výši […] % aktuální hodnoty pozemků, tj. ve výši […] EUR za m^2, resp. […] EUR za rok. Pro následnou zbylou dobu trvání smlouvy o právu stavby je stanovena úprava tohoto protiplnění za právo stavby podle cenového indexu celkových životních nákladů, změní-li se tento index o více než […] %.

([3]) Usnesení Tribunálu ze dne 9. ledna 2012, Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft proti Evropské komisi, T-407/09, ECLI:EU:T:2012:1.

([4]) Viz poznámka pod čarou 1.

([5]) Usnesení Tribunálu ze dne 15. listopadu 2012, Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft v. Komise, C-145/12 P, ECLI:EU:C:2012:724.

(*) Některé části textu byly pozměněny, aby nedošlo ke zveřejnění důvěrných informací; tyto části jsou v dalším textu nahrazeny hranatými závorkami.

([6]) Všechny částky, které byly původně uvedeny v německých markách (DM), Komise v tomto rozhodnutí přepočítala podle oficiálního přepočtového kursu 1 EUR = 1,95583 DM. V rámci tohoto přepočtu mohlo dojít k drobným chybám při zaokrouhlování. Číslice za desetinnou čárkou nebyly v tomto rozhodnutí zohledňovány.

(16) V roce 1997 nechala společnost Neuwoges před uzavřením smlouvy o právu stavby se skupinou Bavaria posoudit prostřednictvím svého interního znalce hodnotu objektů (budov a pozemků). Podle tohoto posudku činila hodnota objektů […] EUR. V roce 2007 pověřila společnost Neuwoges ještě i externího znalce, aby vypracoval další posudek se zpětnou platností, který by ověřil tržní hodnotu objektů v roce 1997. Podle tohoto posudku z roku 2007 činila odhadovaná hodnota objektů v roce 1997 […] EUR.

Zákon o odpuštění starých dluhů (Altschuldenhilfegesetz)

(17) Smlouva o právu stavby byla uzavřena na základě zákona o odpuštění starých dluhů ([7]) (Altschuldenhilfegesetz, dále jen „AHG“). Po znovusjednocení Německa v roce 1990 se z bývalých národních podniků bytové správy ve východním Německu staly právně samostatné obecní podniky bytové správy. Aktiva a závazky jejich předchůdců přešly na tyto nové podniky, což pro ně představovalo značnou zátěž. Za účelem zajištění dlouhodobé životaschopnosti těchto podniků bytové správy přijal spolkový zákonodárce zákon o odpuštění starých dluhů (AHG), který vstoupil v platnost dne 27. června 1993.

(18) Obecní podniky bytové správy ve východním Německu mohly podle AHG na požádání dosáhnout zproštění starých závazků. U starých závazků převyšujících částku 76,69 EUR na m^2 bylo podle § 4 odst. 1 a 2 AHG možné získat částečné zproštění, přičemž maximální výše těchto závazků, kterou bylo možné zohlednit, činila 434,60 EUR na m^2. Podnik bytové správy za to musel akceptovat určité nové závazky. Musel například vyvinout značnou snahu o zajištění privatizace 15 % bytů (§ 4 odst. 5 první věta ve spojení s § 5), vypracovat obchodní plán procesu rychlé privatizace, modernizace a rekonstrukce vlastního bytového fondu (§ 4 odst. 5 druhá věta) a podávat zprávy o stavu svého investičního programu a výsledcích privatizace (§ 4 odst. 5–7). Podle znění zákona, které platilo v daném období (1997–1998), mohly podniky bytové správy svůj privatizační závazek splnit do 31. prosince 2003. Podnik bytové správy, který tento privatizační závazek nesplnil (tzn. nevyvíjel dostatečně intenzivní snahu o zajištění privatizace), musel prostředky, které obdržel v rámci zproštění starých závazků, vrátit.

(19) Z výnosů privatizace, které přesáhly částku 76,69 EUR za m^2, musely podniky bytové správy odvádět určité procento do Fondu pro umoření převzatých dluhů (Erblastentilgungsfond, dále jen „ETF“). K danému období (1997–1998) platilo ustanovení § 5 odst. 2 AHG, podle něhož muselo být ze všech privatizací, které byly uskutečněny do 31. prosince 1998, odvedeno 45 % výnosů z odprodeje. Na privatizace uskutečněné do 31. prosince 2000, resp. do 31. prosince 2003, se vztahovala sazba 50 %, resp. 55 % podílu z výnosů. Pokud privatizace proběhla formou zřízení práva stavby na pozemcích (kdy nedojde k přímému prodeji budov a pozemků, nýbrž pouze k prodeji budov, přičemž k pozemkům je zřízeno právo stavby), výše výnosu z odprodeje sloužící jako základ pro výpočet povinně odváděné částky odpovídala ceně budov a současné hodnotě celkové výše protiplnění za právo stavby (§ 5 odst. 2).

(20) Během roku 1995 vyšlo najevo, že původně plánovaná forma privatizace – tj. prodej nájemníkům – pravděpodobně nepovede k dosažení požadované 15 % privatizační kvóty. S ohledem na to začala instituce Kreditanstalt für Wiederaufbau (dále jen „KfW“), která byla pověřena správou umořování starých dluhů, uznávat rovněž tzv. „privatizaci do vlastnictví zprostředkujícího pořizovatele“ ([8]). Podle tohoto modelu, který měl být uplatňován pouze tehdy, když bylo pravděpodobné, že 15 % kvóty nebude možné dosáhnout prostřednictvím přímých privatizací, mohl podnik bytové správy prodávat budovy jako celek komerčnímu kupujícímu. Aby bylo možné podniku bytové správy započítat takový prodej do jeho 15 % privatizační kvóty, musel se komerční kupující zavázat k tomu, že provede sanaci budov a co možná nejvíce bytů (nejméně však jednu třetinu) postoupí k prodeji nájemníkům ([9]). Pokud se po předložení konkrétních prodejních nabídek ukázalo, že zájem o koupi jeví výrazně méně nájemníků než jedna třetina jejich celkového počtu, měl komerční kupující možnost zprostit 60 % bytů privatizačního závazku, a omezit tak tento závazek na privatizaci jedné třetiny zbývajících 40 % bytů ([10]).

Společnost Neuwoges a AHG

(21) KfW posléze uznala smlouvu o právu stavby jako náležitý způsob odprodeje zprostředkujícímu pořizovateli. Uzavření obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu společnosti Neuwoges rovněž usnadnilo plnění jejího

([7]) Zákon o odpuštění starých dluhů ze dne 23. června 1993 (Sb. spol. zák. I, s. 944, 986), naposledy pozměněný dne 31. října 2006 (Sb. spol. zák. I, s. 2407).

([8]) Viz dopis Spolkového ministerstva územního plánování „Anerkennung mieternaher Privatisierungsformen“ („Uznávání jiných forem privatizace blízkých privatizaci do vlastnictví nájemníků“) ze dne 18. května 1995 a Kfw „Merkblatt zu Mieterprivatisierung, mieternahen Privatisierungsformen und subsidiärem Drittverkauf Drittverkauf“ („Postup při privatizaci do vlastnictví nájemníků a jiných podobných způsobech privatizace a při subsidiárním prodeji třetí straně“) ze dne 22. prosince 1995.

([9]) Dopis Spolkového ministerstva územního plánování „Anerkennung mieternaher Privatisierungsformen“ („Uznávání jiných forem privatizace blízkých privatizaci do vlastnictví nájemníků“) ze dne 18. května 1995, s. 183.

([10]) Kfw „Merkblatt zu Mieterprivatisierung, mieternahen Privatisierungsformen und subsidiärem Drittverkauf Drittverkauf“ („Postup při privatizaci do vlastnictví nájemníků a jiných podobných způsobech privatizace a při subsidiárním prodeji třetí straně“) ze dne 22. prosince 1995, s. 5–6.

privatizačního závazku vyplývajícího z AHG. Stále ovšem zůstává nejasné a sporné, nakolik byly obchodní úvahy, které vedly společnost Neuwoges k tomu, že se rozhodla uzavřít předmětné smlouvy, ovlivněny AHG a zda má být v rámci zkoumání otázky, zda obchod na principu prodeje a zpětného leasingu představuje podporu ve prospěch skupiny Bavaria, zohledněno zproštění závazků, kterého společnost Neuwoges dosáhla na základě AHG.

(22) Společnost Neuwoges podle informací, které sama poskytla, dosáhla zproštění závazků v celkové výši […] EUR ([11]). Společnost Neuwoges uvedla, že stanovit, jaká část celkové výše závazků, jejichž zproštění dosáhla, představuje podíl odpovídající obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu, je obtížné, protože ke zproštění závazků může podle AHG dojít teprve poté, co podnik bytové správy v plném rozsahu splní svůj privatizační závazek. Pokud by i přesto bylo nutné stanovit určitou dílčí částku z celkové výše umořených závazků připadající na určité privatizační opatření na základě podílu těchto privatizací na celkovém privatizačním závazku společnosti Neuwoges, bylo by možné vypočítat, že na obchod na principu prodeje a zpětného leasingu připadají umořené závazky v celkové hrubé výši […] EUR. Z výnosů obchodu se skupinou Bavaria muselo být odvedeno […] EUR do ETF, z čehož lze vypočítat, že čistá výše závazků, jichž byla společnost Neuwoges zproštěna, činila […] EUR ([12]).

2.2. SMLOUVA O SPRÁVĚ NEMOVITOSTÍ (*GENERALVERWALTERVERTRAG*)

(23) Skupina Bavaria a společnost Neuwoges rovněž podepsaly dne 21. ledna 1998 smlouvu o správě nemovitostí, na jejímž základě byly společnosti Neuwoges příslušné budovy zpětně poskytovány formou leasingu. Podle smlouvy o správě nemovitosti je společnost Neuwoges po dobu 30 let odpovědna za správu a komerční využívání těchto budov. Veškeré výnosy z pronajímání budov si ponechává společnost Neuwoges. Společnost Neuwoges se za poskytnutí těchto užívacích práv zavázala k placení měsíčních leasingových splátek v pevně stanovené výši, která až do ukončení sanačních prací činila […] EUR ([…] EUR ročně) a v následujícím období pak […] EUR ([…] EUR ročně). Ode dne 1. ledna 2000 rostla výše této leasingové splátky o […] % ročně.

2.3. SMLOUVA O CELKOVÉM PAUŠÁLU

(24) Skupina Bavaria se zavázala k zajištění sanace předmětných budov a uzavřela za tímto účelem se společností BRG Bau-Regie GmbH (dále jen „BRG“), 100 % dceřiným podnikem společnosti Neuwoges, smlouvu o celkovém paušálu. Podle této smlouvy platila skupina Bavaria společnosti BRG za veškeré sanační práce paušální částku ve výši […] EUR.

3. **PŘIPOMÍNKY NĚMECKA**

(25) Německo se ve své odpovědi na rozhodnutí o zahájení řízení omezilo na prohlášení, že v daném případě nemá k rozhodnutí žádné připomínky a přenechává tuto věc příslušným oblastním orgánům, městu Neubrandenburg a spolkové zemi Berlín.

4. **PŘIPOMÍNKY ZÚČASTNĚNÝCH STRAN**

4.1. SPOLEČNOST NEUWOGES

(26) Společnost Neuwoges tvrdí, že když uzavírala předmětné smlouvy, nejednala jako hospodářský subjekt v tržním hospodářství, a skupina Bavaria tudíž získala hospodářskou výhodu představující státní podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU. Podle odhadů společnosti Neuwoges dochází v důsledku uzavření předmětných smluv ke ztrátám ve výši […] EUR (nominální hodnoty), resp. […] EUR (diskontované hodnoty). Společnost Neuwoges považuje tyto ztráty za státní podporu neslučitelnou s vnitřním trhem ve prospěch skupiny Bavaria.

(27) V rámci hodnocení tržní přiměřenosti předmětných smluv společnost Neuwoges tvrdí, že smlouva o právu stavby a smlouva o správě nemovitosti musejí být přezkoumány samostatně (oddíl 4.1.1). K jednotlivým smlouvám společnost Neuwoges uvádí, že hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství by smlouvu o právu stavby (oddíl 4.1.2) ani smlouvu o správě nemovitosti (oddíl 4.1.3) neuzavřel. Uvádí také, že hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství by se rozhodl pro alternativní kalkulaci (oddíl 4.1.4). Společnost Neuwoges vyslovila rovněž tvrzení, že výhoda poskytnutá ve prospěch skupiny Bavaria představuje převod státních prostředků, které lze přičíst městu Neubrandenburg (oddíl 4.1.5).

([11]) Společnost Neuwoges nejprve uvedla, že celková výše odpuštěných závazků činila […] EUR s připočitatelným podílem […] EUR. Později však výši připočitatelného podílu opravila na částku […] EUR. Za předpokladu, že tato oprava vychází z opravy celkové výše odpuštěných závazků, byla i tato částka upravena odpovídajícím způsobem.

([12]) Viz LG Rostock, rozsudek ze dne 28. listopadu 2008 (dále jen „rozsudek LG Rostock“), s. 24.

4.1.1. *Společný nebo samostatný přezkum předmětných smluv*

(28) Společnost Neuwoges tvrdí, že co se týče otázky, zda předmětné smlouvy byly uzavřeny za tržních podmínek, musejí být smlouva o právu stavby a smlouva o správě nemovitosti přezkoumány samostatně. Podle společnosti Neuwoges jsou smlouva o právu stavby a smlouva o správě nemovitosti právně samostatné smlouvy, které měly existovat nezávisle na sobě. Kdyby obě tyto smlouvy byly koncipovány jako jednotný celek, musely by být podle společnosti Neuwoges obě notářsky ověřené; notářsky ověřená je však pouze smlouva o právu stavby.

(29) Společnost Neuwoges tudíž při přezkoumávání tržní přiměřenosti těchto smluv přistupuje ke každé jako k samostatné smlouvě.

4.1.2. *Smlouva o právu stavby (Erbbaurechtsvertrag)*

(30) Společnost Neuwoges zastává názor, že vzhledem k odhadům hodnoty předmětných objektů (budov a pozemků) vypracovaných v roce 1997 a 2007 by žádný hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství smlouvu o právu stavby se skupinou Bavaria za dohodnutou cenu neuzavřel. Placení protiplnění za právo stavby, zproštění závazků v souladu s AHG na základě smlouvy o právu stavby, závazek zajistit sanace ani omezení nabídkového řízení na tomto závěru nic nemění.

4.1.2.1. Kupní cena

(31) Společnost Neuwoges připomíná, že skupina Bavaria zaplatila peněžitou částku […] EUR za budovy a spolu s částkou ve výši […] EUR představující kapitalizované protiplnění za právo stavby na pozemcích. V obou znaleckých posudcích tržní hodnoty z roku 1997 a 2007 byla podle sdělení společnosti Neuwoges hodnota všech objektů (pozemků i staveb) odhadnuta na […] EUR, resp. […] EUR. V obou těchto posudcích přitom nebyla stanovena pouze celková hodnota objektů, nýbrž také zvlášť hodnota pozemků (posudek z roku 1997: […] EUR, posudek z roku 2007: […] EUR) a zvlášť hodnota staveb (posudek z roku 1997: […] EUR, posudek z roku 2007: […] EUR).

(32) Společnost Neuwoges zastává stanovisko, že posudek tržní hodnoty z roku 1997 představuje reálný odhad tehdejší hodnoty objektů (1997–1998) a že při srovnávání je nutno brát v úvahu pouze cenu za budovy, kterou skupina Bavaria skutečně zaplatila (a nikoli cenu za budovy zahrnující kapitalizované protiplnění za právo stavby na pozemcích). Společnost Neuwoges tak podle svého mínění obdržela částku, která byla ve srovnání s tržní cenou v rozhodné době (1997–1998) o […] EUR nižší. I při zohlednění zproštění závazků podle AHG by cena, kterou zaplatila skupina Bavaria, byla stále o 16 % nižší než nejnižší hodnota uvedená v posudku z roku 2007. Cena, kterou zaplatila skupina Bavaria, byla podle společnosti Neuwoges mnohem nižší než tržní cena, a žádný hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství by tudíž s prodejem za takovou cenu nesouhlasil.

(33) Společnost Neuwoges v této souvislosti připomíná, že podle „sdělení Komise o prvcích státní podpory při prodejích pozemků a staveb orgány veřejné moci“ ([13]) lze za určitých okolností akceptovat jako tržní cenu i kupní cenu, která je o 5 % nižší než tržní cena stanovená nezávislým odhadcem. Cena, která se i za nejpříznivějšího předpokladu nachází nejméně 16 % pod nejnižší odhadovanou hodnotou, je tudíž jako tržní cena neakceptovatelná.

4.1.2.2. Kapitalizované protiplnění za právo stavby na pozemcích

(34) Společnost Neuwoges tvrdí, že při srovnávání ceny, kterou zaplatila skupina Bavaria, s cenami stanovenými v posudcích z roku 1997 a 2007 (v nichž byla stanovena hodnota celkového majetku, který představovaly příslušné budovy a pozemky), nelze brát v úvahu kapitalizované protiplnění za právo stavby prvních 30 let. Jelikož skupina Bavaria hradí protiplnění za právo stavby, jež bylo v její prospěch zřízeno a na ni převedeno na dobu 75 let, a nikoli za převod vlastnictví pozemků, nelze toto protiplnění zohledňovat při srovnávání ceny, kterou skupina Bavaria zaplatila za budovy, s cenou stanovenou v jednom z obou posudků.

4.1.2.3. Zproštění závazků podle AHG

(35) Společnost Neuwoges dále prohlašuje, že při srovnávání ceny, kterou zaplatila skupina Bavaria, s cenou stanovenou v obou posudcích tržních hodnoty nelze zohledňovat zproštění závazků ve výši […] EUR, k němuž došlo podle AHG na základě předmětných smluv. Pro toto tvrzení uvádí následující důvody:

— Zproštění závazků podle AHG představuje výhodu, kterou společnosti Neuwoges poskytla třetí strana (KfW), jež není s kupujícím v žádném spojení. Není důvod, aby prodávající přistoupil na cenu, která je nižší než tržní cena, jen proto, aby mu díky této transakci vznikly nějaké dodatečné výhody od třetí strany.

([13]) Úř. věst. C 209, 10. července 1997, s. 3.

— Skupina Bavaria nepřevzala žádné závazky vyplývající z AHG, které předtím měla společnost Neuwoges a které by zdůvodňovaly poskytnutí náhrady v podobě nižší kupní ceny. Bavaria se sice „na papíře“ zavázala k tomu, že se bude snažit rozprodat část bytového fondu nájemníkům, konkrétním prováděním privatizace však pověřila společnost Neuwoges, a to na vlastní náklady společnosti Neuwoges; skupina Bavaria tudíž nepřevzala žádnou skutečnou odpovědnost a nenesla také ručitelské riziko v případě neúspěchu těchto privatizačních snah.

— Vzhledem k tomu, že zproštění závazků bylo podmíněno tím, že společnost Neuwoges splní závazek privatizace 15 % jejích bytů, a že obchod se skupinou BAVARIA zahrnoval jen 20 % všech privatizačních závazků, nelze reálně (nýbrž pouze početně) určit podíl závazků, jejichž umoření podle AHG tento obchod umožnil. Jinak řečeno, kdyby společnost Neuwoges nesplnila v plném rozsahu své privatizační závazky, nezískala by tato společnost obchodem se skupinou Bavaria žádnou výhodu podle AHG.

— Obchod na principu prodeje a zpětného leasingu by mohl vést k tomu, že společnost Neuwoges bude muset do fondu ETF odvádět pouze relativně nižší procento (45 % namísto 50 % nebo 55 %) výnosů, zatímco neuzavření smlouvy a hledání jiného kupce by bylo spojeno s rizikem, že podíl, který bude muset odvádět do fondu ETF ze svých výnosů z odprodeje, bude vyšší.

— Společnost Neuwoges se každopádně odvolává na to, že své privatizační závazky splnila na 165 %, takže zproštění závazků, jehož dosáhla, by jí bylo potvrzeno i bez uskutečnění obchodu se skupinou BAVARIA.

4.1.2.4. Sanace

(36) Společnost Neuwoges dále uvádí, že sanace, kterou měla zajistit skupina Bavaria, pro ni nepředstavovala žádný zisk, protože skupina Bavaria byla vlastníkem budov, a byla tudíž jedinou stranou, která ze sanace profitovala.

4.1.2.5. Nabídkové řízení

(37) Společnost Neuwoges zdůrazňuje, že omezené nabídkového řízení, které probíhalo v roce 1997, nelze považovat za ukazatel toho, že cena, kterou skupina Bavaria zaplatila, byla skutečnou tržní cenou. Nabídkové řízení podle jejího sdělení nebylo otevřené, transparentní, nezatížené zvláštními podmínkami a nediskriminační, a nelze tudíž na jeho základě stanovit tržní hodnotu.

4.1.3. *Smlouva o správě nemovitostí (Generalverwaltervertrag)*

(38) Společnost Neuwoges uvádí, že žádný srovnatelně velký hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství by ve srovnatelné situaci smlouvu o správě nemovitosti neuzavřel, neboť prý bylo od začátku jasné, že tato smlouva povede ke značným ztrátám. Společnost Neuwoges argumentuje zvláště v tom smyslu, že ztráty byly od začátku předvídatelné, protože výpočty, o něž se tato smlouva opírala, vycházely jednoznačně z příliš optimistických předpokladů o budoucím vývoji trhu s nájemními byty v Neubrandenburgu. Společnost Neuwoges argumentuje i tím, že různé jiné a údajně podobné smlouvy, které skupina Bavaria za účelem srovnání předložila, nemohou sloužit jako doložení tržní přiměřenosti smlouvy o správě nemovitostí, a že společnost Neuwoges na tuto jednoznačně nevýhodnou smlouvu přistoupila pouze z politických důvodů, které jsou z hlediska uplatnění kritéria subjektu jednajícího v tržním hospodářství nerelevantní.

4.1.3.1. Smlouva o správě nemovitostí při zohlednění tržních očekávání

(39) Společnost Neuwoges tvrdí, že hlavní ustanovení smlouvy o správě nemovitostí – pevně stanovená měsíční leasingová splátka, která se ročně zvyšuje o […] %, neindexovaný odpočet nákladů, původně ve výši zhruba […] % (včetně […] % rizika výpadku nájemného), a třicetiletá doba platnosti – neodpovídají podmínkám, na něž by hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství mohl přistoupit. Společnost v této souvislosti uvádí tyto argumenty:

— Protože bylo stanoveno příliš nízké riziko výpadku nájemného ve výši pouhých […] % výnosů z nájemného, nese společnost Neuwoges finanční riziko spojené s dosažením kvóty minimální vytíženosti ve výši […] %.

— Vzhledem k indexaci pevné leasingové splátky roční sazbou ve výši […] % nese společnost Neuwoges finanční riziko, že nebude moci prosadit roční zvýšení nájemného, a to přinejmenším ve výši odpovídající této sazbě.

— Jelikož náklady indexovány nejsou, nese společnost Neuwoges finanční riziko spojené se zvyšováním nákladů na správu a údržbu s tím, že zvýšení nákladů by bylo možné vyrovnat pouze zvýšením nájemného, jehož roční nárůst by musel přesahovat […] %.

— Vzhledem k dlouhé době platnosti smlouvy, která byla uzavřena na 30 let, jsou tato finanční rizika značná.

(40) Podle společnosti Neuwoges bylo od začátku jasné, že tato rizika vzniknou a že povedou k vysokým ztrátám, a že žádný hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství by tudíž tuto smlouvu neuzavřel. Hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství by uzavřel jen takovou smlouvu, která by byla rentabilní nebo by přinejmenším

nevedla k žádným ztrátám. Společnost Neuwoges prohlašuje, že smlouva o správě nemovitostí by mohla být zisková jen tehdy, kdyby bylo možné rozumně předpokládat, že může být reálně splněna vysoká kvóta vytíženosti, zajištěno roční zvyšování nájemného o […] % a zachovány stabilní náklady. Již v době uzavírání smlouvy však bylo podle společnosti Neuwoges možné rozpoznat, že průměrná kvóta vytíženosti ve výši […] % je nedosažitelná, že zvyšování nájemného nejméně o […] % ročně nebude možné a že náklady na správu a údržbu se během doby trvání smlouvy budou nevyhnutelně zvyšovat. K doložení těchto svých tvrzení společnost Neuwoges poukazuje jednak na předpovídaný pokles počtu obyvatel, jednak na neubrandenburgský trh s nemovitostmi, a zdůrazňuje, že na základě těchto informací se muselo počítat se ztrátami. Jelikož počet obyvatel Neubrandenburgu už před uzavřením předmětných smluv klesal, existoval přinejmenším od roku 1995 značný převis nabídky bytů, přičemž problém s neobsazenými byty a nízkými nájmy se nejvíce týkal málo atraktivních panelových domů, které jsou předmětem smlouvy.

(41) Podle společnosti Neuwoges by hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství ve svých výpočtech vycházel z pesimistických očekávání, takže by například počítal s předpovídaným zvýšením nájemného v rozmezí od […] % do […] %, rizikem výpadku nájemného ve výši […] % a indexací nákladů hodnotou […] %. Dodatečná analýza peněžního toku z roku 2012, kterou předložila společnost Neuwoges, dokládá, že na základě těchto předpokladů by bylo nutno počítat s tím, že smlouva o správě nemovitostí povede k záporným hodnotám peněžního toku ve výši […] EUR (nominální hodnoty), resp. […] EUR (diskontované hodnoty) ([14]). Společnost Neuwoges uvádí, že tato částka představuje státní podporu, kterou skupina Bavaria obdržela. K tomu byla předložena řada variant této analýzy peněžního toku, z nichž vyplývá, že i kdyby byly optimistické předpoklady (tj. průměrný podíl nevyužívaných prostor ve výši […] %, roční zvýšení nájemného o […] % a nárůst nákladů o […] %) odůvodněné, výsledná hodnota celkového peněžního toku by stejně byla záporná. Za podmínek, které stanoví smlouva o správě nemovitostí, by bylo možné dosahovat zisku jen na základě předpokladů, které jsou podle názoru společnosti Neuwoges zcela nereálné (podíl nevyužívaných prostor ve výši […] %, roční zvýšení nájemného o […] %, nárůst nákladů o […] %).

4.1.3.2. Příklady smluv

(42) Společnost Neuwoges popírá možnost, že by některé smlouvy, které byly uzavřeny při obdobných transakcích (smlouva […] ([15]), […] ([16]) a […] ([17])), dokládaly tržní přiměřenost smlouvy o správě nemovitostí. Společnost Neuwoges nesouhlasí s názorem, že tyto smlouvy jsou srovnatelné, a vysvětluje, že od smlouvy o správě nemovitostí se liší v těchto podstatných bodech:

— Jelikož nebyly předloženy žádné důkazy, které by prokazovaly dostačující podobnost mezi hospodářskou situací a budoucími vyhlídkami měst, ve kterých se nacházejí nemovitosti, na něž se tyto příklady smluv vztahují, a situací a vyhlídkami Neubrandenburgu, nelze vycházet z toho, že tyto smlouvy jsou celkově srovnatelné.

— Indexace leasingové splátky se ve srovnávaných smlouvách výrazně liší od indexace stanovené ve smlouvě o správě nemovitostí (tj. 1,0 % – 1,5 %).

— Ani jeden z uvedených příkladů smluv není pro účely srovnávání vhodný, protože okolnosti se ve všech případech liší ([…]: méně nákladné závazky v oblasti údržby; […]: žádné bytové, nýbrž pouze nebytové prostory ke komerčnímu využití, přičemž podíl nevyužívaných prostor byl v době uzavírání smlouvy nulový; […]: nemovitosti v růstovém regionu).

(43) Podle mínění společnosti Neuwoges nemohou příklady smluv sloužit jako doklad tržní přiměřenosti smlouvy o správě nemovitostí, nýbrž prokazují spíše naopak její tržní nepřiměřenost, protože obsahují méně zatěžující ustanovení, ačkoli hospodářské vyhlídky týkající se předmětných objektů byly lepší.

4.1.3.3. Politické důvody

(44) Společnost Neuwoges tvrdí, že smlouva o správě nemovitostí byla uzavřena navzdory její jednoznačné hospodářské nevýhodnosti z politických důvodů. Připomíná, že z hlediska právního posouzení nejsou důvody poskytnutí státní podpory relevantní, a tvrdí, že právě uvedené politické důvody dokládají, že hospodářské úvahy neměly rozhodující význam. Společnost Neuwoges prohlašuje, že smlouva o správě nemovitostí byla uzavřena z těchto důvodů:

— Existoval velký politický tlak, aby sanace a privatizace bytových fondů v nových spolkových zemích proběhla co nejrychleji.

— Město Neubrandenburg věřilo, že díky sanaci a privatizaci bytů bude schopno bránit trvalému úbytku obyvatel.

([14]) Společnost Neuwoges ve svých výpočtech vycházela z diskontní sazby 5 %.
([15]) Smlouva o správě nemovitostí s […] ze dne 19. prosince 1997.
([16]) Smlouva o správě nemovitostí a garanci nájemného s […] ze dne 13. srpna 1998.
([17]) Smlouva o správě nemovitostí a garanci nájemného se stavebním investorem […] ze dne 1. prosince 1999.

— Uzavření smlouvy o správě nemovitostí ve spojení se smlouvou o celkovém paušálu umožnilo udržet v Neubrandenburgu investice, zatímco pokles investic by měl tehdy naopak značné dopady na nezaměstnanost v daném místě.

4.1.4. *Alternativy*

(45) Společnost Neuwoges závěrem tvrdí, že hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství by býval dal přednost alternativám předmětných smluv.

(46) Společnost Neuwoges především uvádí, že by uvedený subjekt preferoval přímý prodej, protože přímý prodej by mu generoval zisk, kdežto v případě smlouvy o správě nemovitostí bylo od začátku možné předpokládat ztráty. Objekty (budovy a pozemky) mohly být prodány za cenu stanovenou v odhadu jejich tržní hodnoty, anebo i za cenu vyšší. I kdyby kupující nabyl pouze pozemky a budovy byly zbořeny, byl by takový prodej rentabilnější. Podle společnosti Neuwoges by toto hodnocení bylo platné i v případě, že by bylo zohledněno zproštění závazků podle AHG, neboť své závazky se tehdy společnost Neuwoges mohla pokoušet splnit prostřednictvím privatizace jiných budov, přičemž jejich prodej by byl i bez zproštění závazků podle AHG rentabilnější než předmětný obchod na principu prodeje a zpětného leasingu. Důvody toho, že tyto alternativy nebyly zvoleny, je podle společnosti Neuwoges třeba spatřovat v politických závazcích této společnosti.

(47) Společnost Neuwoges zastává dále názor, že hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství by provedením sanace nepověřoval další stranu, ale spíše by ji v méně rozsáhlém měřítku financoval sám, anebo by budovy nechal zbořit. Skutečnost, že na tyto alternativy nedošlo, zdůvodňuje společnost Neuwoges opět svými politickými závazky.

(48) Závěrem společnost Neuwoges konstatuje, že v případě sanačního rozhodnutí by byl pro společnost Neuwoges každopádně rentabilnější jiný způsob financování těchto prací. Například by si tehdy mohla vzít úvěr, za jehož zajištění by ručilo město Neubrandenburg, takže by ve výsledku měla příznivější podmínky, než jaké jí nabízel obchod se skupinou BAVARIA.

4.1.5. *Státní prostředky a přičitatelnost*

(49) Skupina Bavaria je toho názoru, že údajná výhoda byla poskytnuta ze státních prostředků a je přičitatelná státu.

(50) Společnost Neuwoges především tvrdí, že město Neubrandenburg mělo jako její jediný podílový vlastník rozhodující vliv na její dozorčí radu, a mělo tedy i rozhodující vliv na společnost Neuwoges. A vzhledem k tomu, že její činnost kontrolovalo město Neubrandenburg, představují údajné ztráty z obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu prohospodařené státní prostředky.

(51) Společnost Neuwoges dále tvrdí, že v daném případě prakticky všechny ukazatele svědčí pro přičitatelnost: město Neubrandenburg má podle ní rozsáhlý podíl na řízení společnosti Neuwoges; sloužit zájmům tohoto města je významným úkolem společnosti Neuwoges; předmětný obchod byl podle ní uzavřen z politických důvodů a město Neubrandenburg mělo při sjednávání obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu poslední slovo.

4.2. SKUPINA BAVARIA

(52) Skupina Bavaria argumenty přednesené společností Neuwoges odmítá a prohlašuje, že předmětné smlouvy byly normálními tržními transakcemi a žádným způsobem ji nezvýhodňovaly. Proto také nepředstavovaly žádnou státní podporu. Skupina Bavaria předně uvádí, že předmětné smlouvy je třeba chápat jako jeden ekonomický celek (oddíl 4.2.1). Zadruhé podle ní není pravda, že by tyto smlouvy chápané jako celek žádný hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství nepodepsal (oddíl 4.2.2). Zatřetí tvrdí, že alternativy, které společnost Neuwoges uvádí, by pro společnost Neuwoges nebyly výhodnější (oddíl 4.2.3). Závěrem pak skupina Bavaria prohlašuje, že nedošlo k převodu žádných prostředků, které byly přičitatelné státu (oddíl 4.2.4).

4.2.1. *Společný, anebo samostatný přezkum předmětných smluv*

(53) Skupina Bavaria argumentuje v tom smyslu, že předmětné smlouvy je třeba chápat jako jeden celek a nelze je hodnotit izolovaně. Prodej a následný zpětný leasing budov jsou dvě související části jediného obchodu. Skupina Bavaria zdůrazňuje, že tento obchod byl nabídnut jako celek a že jako takovýto celek jej chápala i společnost Neuwoges, což má být zřejmé z interního protokolu dokumentujícího rozhodovací proces v rámci společnosti Neuwoges.

(54) Kritérium subjektu jednajícího v tržním hospodářství musí být proto – podle skupiny Bavaria – použito na obchod jako celek, a nikoli na jednotlivé smlouvy, chápané samostatně.

4.2.2. *Transakce nepředstavovala pro skupinu Bavaria žádnou výhodu*

(55) Podle skupiny Bavaria vylučuje možnost jejího zvýhodnění již skutečností, že společnost Neuwoges uskutečnila nabídkové řízení (třebaže omezeného rozsahu), jejímž cílem bylo prozkoumání trhu. Skupina Bavaria uvádí, že není žádný důvod pochybovat o tom, že společnost Neuwoges si vybrala hospodářsky nejvýhodnější nabídku.

(56) Aby bylo možné s jistotou říci, zda by hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství uskutečnil předmětný obchod i mimo rámec nabídkového řízení, bylo by nutné vzít v úvahu situaci společnosti Neuwoges. K uskutečnění privatizace bytů (při zachování výhodného nájemného) a dosažení zproštění závazků podle AHG společnost Neuwoges údajně potřebovala získat kapitál a provést sanaci těchto bytů. Předmětný obchod by tudíž podle skupiny Bavaria ve stejné situaci uskutečnil i hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství.

(57) Co se týče ustanovení smlouvy o správě nemovitostí a rizik, která jsou spojena s tím, že vývoj trhu s nemovitostmi v Neubrandenburgu nesplňuje výchozí očekávání (jako je tomu v případě podílu nevyužívaných prostor, který je vyšší, než se předpovídalo, atd.), argumentuje skupina Bavaria v tom smyslu, že riziko spočívající v tom, že se nepodaří dosáhnout požadované výše nájemného a kvóty vytíženosti, nebylo společnosti Neuwoges *vnuceno*, nýbrž na její straně pouze *zůstalo*. Následky vývoje trhu nesplňujícího výchozí očekávání by společnost Neuwoges musela nést i tehdy, kdyby se obchod se skupinou BAVARIA neuskutečnil.

(58) K jednotlivým ustanovením smlouvy o správě nemovitostí skupina Bavaria uvádí, že průměrné hodnoty nájemného za m^2 použité pro výpočet výše leasingové splátky byly o něco nižší než hodnoty, jaké by bylo možné očekávat u nájmů odpovídající úrovně v Neubrandenburgu. Skupina Bavaria také zdůrazňuje, že u nájmů této úrovně se počítalo s tím, že od 1. ledna 2000 se nájemné bude zvyšovat, takže roční zvyšování nájemného o […] % nebylo nereálné.

(59) Stran smlouvy o právu stavby skupina Bavaria zdůrazňuje, že odhady tržní hodnoty z roku 1997 a 2007 nelze se smlouvou o právu stavby přímo srovnávat, protože posudky se týkaly přímého prodeje, kdežto předmětem smlouvy o právu stavby byl sice prodej budov, ale co se týče pozemků, obsahovala pouze zřízení práva stavby na nich. Jelikož společnost Neuwoges zůstala vlastníkem pozemků, nelze brát v úvahu hodnotu pozemků, která je v posudku stanovena. Skupina Bavaria se domnívá, že posudky každopádně nemají žádný větší význam, protože hodnota objektů, která je v nich stanovena, je pouze teoretická, a nejedná se tedy o skutečnou hodnotu, kterou by bylo možné získat na trhu.

(60) Skupina Bavaria dále tvrdí, že v úvahu je nutno brát zproštění starých dluhů, jehož bylo na základě tohoto obchodu dosaženo. Dosáhnout zproštění dluhů podle AHG bylo údajně jedním z cílů, které společnost při uzavírání předmětného obchodu sledovala.

(61) Bez ohledu na konkrétní podmínky smlouvy o právu stavby a smlouvy o správě nemovitostí musejí být podle skupiny Bavaria zohledněny i výhody, jichž společnost Neuwoges díky smlouvě o celkovém paušálu dosáhla. Skupina Bavaria zdůrazňuje, že společnost Neuwoges trvala na tom, aby sanací bytů byla pověřena její dceřiná společnost BRG, přičemž si byla dobře vědoma toho, že veškeré zisky BRG obdrží společnost Neuwoges (zároveň ovšem ručila i za krytí případných ztrát). S ohledem na tuto skutečnost by zisky plynoucí ze smlouvy se společností BRG, uzavřené na částku […] EUR, měly být považovány za relevantní výhodu ve prospěch společnosti Neuwoges.

(62) A dále, co se týče celkové logiky obchodního modelu prodeje a zpětného leasingu, skupina Bavaria uvádí, že společnost Neuwoges musí samozřejmě zaplatit vstupní investici skupiny Bavaria včetně úroků. Skupina Bavaria poukazuje na protokol vnitřního rozhodovacího postupu společnosti Neuwoges, z něhož má být zřejmé, že společnost Neuwoges si byla plně vědoma skutečnosti, že leasingová splátka slouží k umoření vstupní investice skupiny Bavaria.

4.2.3. *Alternativy*

(63) Co se týče alternativ, které přednesla společnost Neuwoges a které by podle jejího mínění byly ekonomicky výhodnější, skupina Bavaria uvádí, že tyto alternativy buď nebyly k dispozici, anebo by nebyly výhodnější. Pokud jde o první údajnou alternativu, tj. přímý prodej nájemníkům, považuje skupina Bavaria za velmi nepravděpodobné, že by tehdy společnost Neuwoges dokázala prodat nesanované byty, přičemž na financování nezbytných sanačních prací neměla v daném okamžiku prostředky. V souvislosti s financováním sanace prostřednictvím úvěru skupina Bavaria zadruhé uvádí, že společnost Neuwoges by i při takovém postupu nesla stejná rizika a stejné náklady, jaké nesla v obchodu se skupinou BAVARIA. Přímý prodej sanovaných bytů nájemníkům nebo komerčnímu kupci by navíc nebyl atraktivní, protože značně vysoký procentní podíl z vyšší ceny by společnost Neuwoges musela odvést do fondu ETF.

4.2.4. *Státní prostředky a přičitatelnost*

(64) Závěrem pak skupina Bavaria tvrdí, že obchod se netýkal žádných státních prostředků a není přičitatelný státu. Společnost Neuwoges je běžný podnik zřízený podle soukromého práva, který přímo ani nepřímo neobdržel státní prostředky. Skutečnost, že na její činnost dohlížela dozorčí rada, jejímiž členy byli z větší části obecní zastupitelé, není dostatečným důvodem k tomu, aby transakce byla přičtena státu. Argument společnosti Neuwoges, že na uzavření obchodu tlačilo z politických důvodů město Neubrandenburg, není podle skupiny Bavaria věrohodný.

4.3. MĚSTO NEUBRANDENBURG

(65) Město Neubrandenburg, které je vlastníkem společnosti Neuwoges, tvrdí, že předmětné smlouvy obsahují státní podporu. Město vychází z argumentů, které přednesla společnost Neuwoges, a k řadě bodů zaujímá vlastní stanovisko.

4.3.1. *Zvýhodnění*

(66) Neubrandenburg je zaprvé toho názoru, že smlouva o právu stavby a smlouva o správě nemovitostí musejí být posuzovány odděleně, protože smluvní strany je údajně jak z právního, tak hospodářského hlediska důsledně oddělily. Na druhém místě poukazuje Neubrandenburg na argumenty, které společnost Neuwoges předložila ohledně prognózy poklesu počtu obyvatel, kterou by hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství vzal v úvahu. Neubrandenburg dále zdůrazňuje, že pro hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství by byl vysoký podíl nevyužívaných prostor skutečností, kterou by tehdy mohl jasně předpokládat. Zatřetí zastává Neubrandenburg názor, že sanace, jejichž provedení skupina Bavaria zadala, byly natolik omezené, že nebylo možné očekávat žádné vysoké kvóty vytíženosti ani žádné významné zvýšení nájemného.

(67) Neubrandenburg kromě toho odmítá některé další argumenty, které přednesla skupina Bavaria. Zastává zejména stanovisko, že nabídkové řízení nelze považovat za okolnost, která by dokládala, že nabídka skupiny Bavaria byla nejpříznivější nabídkou na trhu. Hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství by na nabídku skupiny Bavaria v žádném případě nepřistoupil, ani kdyby byla skutečně nejvýhodnější nabídkou na trhu. Co se týče údajných alternativ, přebírá Neubrandenburg podstatné části argumentace společnosti Neuwoges. Stran posudků tržní hodnoty nemovitostí a argumentu skupiny Bavaria, že stanovené ceny byly tehdy reálně nedosažitelné, Neubrandenburg prohlašuje, že posudek představuje nezbytný parametr, z něhož musí vycházet stanovení tržní hodnoty nemovitostí v rozhodné době, protože údajně již není možné stanovit, jakou cenu by společnost Neuwoges mohla na trhu v roce 1998 skutečně získat.

4.3.2. *Státní prostředky a přičitatelnost*

(68) Město Neubrandenburg je toho názoru, že předmětný právní úkon musí být přičítán jemu, protože v dostatečné míře vykonávalo kontrolu nad činností společnosti Neuwoges, a to jak obecně, tak i v konkrétním případě obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu.

(69) Město Neubrandenburg mělo jako jediný podílový vlastník nad činností společnosti Neuwoges úplnou kontrolu. Společnost Neuwoges je proto ve své obchodní činnosti údajně vázána pokyny města. Osm z deseti členů dozorčí rady společnosti Neuwoges jsou podle sdělení města Neubrandenburg zástupci města, takže má možnost využívat i další kontrolní mechanismus. Z veřejnoprávních předpisů vyplývala pro město Neubrandenburg povinnost zajistit si možnost přiměřeného ovlivňování společnosti Neuwoges.

(70) Ohledně předmětného obchodu město Neubrandenburg prohlašuje, že mělo nejen možnost vykonávat kontrolu, nýbrž že ji při tomto obchodu také skutečně vykonávalo. Neubrandenburg je toho názoru, že mimo jiné ze zápisů jednání dozorčí rady je zřejmé úzké zapojení zástupců města a že před uzavřením obchodu musela přijmout určité rozhodnutí dozorčí rada. K podmínkám obchodu Neubrandenburg uvádí, že město požadovalo respektování zájmů obecní politiky.

(71) Město Neubrandenburg shrnuje svůj postoj tvrzením, že uvedená fakta dokládají vliv města na obchod na principu prodeje a zpětného leasingu, jakož i jeho odpovědnost za tento obchod, a že je to tudíž město, komu má být tento obchod přičítán.

4.4. SPOLKOVÁ ZEMĚ BERLÍN

(72) Spolková země Berlín, která je se skupinou Bavaria ([18]) úzce provázána, tvrdí, že předmětné smlouvy žádný prvek státní podpory neobsahují, protože skupina Bavaria nebyla nijak zvýhodněna.

4.4.1. *Zvýhodnění*

(73) Spolková země Berlín argumentuje především tím, že předmětné smlouvy je nutno chápat jako jediný obchod, protože představují komplementární části jednoho obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu. Společnost Neuwoges k nim údajně právě takto přistupovala.

(74) Co se týče kritéria hospodářského subjektu jednajícího v tržním hospodářství, poukazuje spolková země Berlín na to, že vzhledem k hospodářské situaci, ve které se společnosti Neuwoges v rozhodné době (1997–1998) nacházela, a vzhledem k povaze obchodu, který chtěla uzavřít (privatizace v souladu s podmínkami pro zproštění starých dluhů podle AHG, sanace vlastního bytového fondu, požadavek, že si ponechá výkon správy nad svými objekty, zachování nájemného v sociálně únosné výši), nabídla skupina Bavaria vyvážené řešení.

([18]) Viz 12. bod odůvodnění.

(75) Zvláště pak v souvislosti se smlouvou o právu stavby spolková země Berlín uvádí zaprvé to, že nabídkové řízení, které uspořádala společnost Neuwoges, je dokladem toho, že společnost Neuwoges považovala nabídku skupiny Bavaria za nabídku, která byla v daném časovém okamžiku (1997–1998) v rámci dostupných možností financování nejpříznivější. Zadruhé pak Berlín tvrdí, že musí být zohledněna okolnost zproštění starých dluhů podle AHG, protože splnění privatizačního závazku vyplývajícího z AHG představovalo na straně společnosti Neuwoges zásadní požadavek. Zatřetí Berlín zdůrazňuje, že prodej za relativně nízkou cenu (pro který byla zvolena forma odprodeje zahrnujícího náklady na sanaci, a nikoli forma odprodeje po ukončení již realizovaných sanačních prací) byl v hospodářském zájmu společnosti Neuwoges, protože nižší cena znamenala nižší odvod do fondu ETF.

(76) Ohledně smlouvy o správě nemovitostí Berlín uvádí zaprvé to, že příklady smluv dokládají, že ani doba plnění smlouvy, ani indexace leasingové splátky sazbou […] % ročně nebyly neobvyklé. Zadruhé konstatuje, že s ohledem na průměrnou míru inflace, kterou lze pro tehdejší dobu (1997–1998) vypočítat, byla indexace odůvodněná. A za třetí tvrdí, že nájemné za m^2 bylo stanoveno v rozmezí sazeb nájemného platných v Neubrandenburgu.

4.4.2. *Státní prostředky a přičitatelnost*

(77) Spolková země Berlín argumentuje podobně jako skupina Bavaria v tom smyslu, že město Neubrandenburg neposkytuje společnosti Neuwoges žádné prostředky. Společnost Neuwoges měla údajně k dispozici naopak jen příjmy z vlastního hospodaření, nad nimiž obecní orgány neměly přímou kontrolu.

(78) Co se týče přičitatelnosti, je podle Berlína málo pravděpodobné, že by se město Neubrandenburg rozhodlo poskytnout nemovitostnímu fondu z Berlína podporu na úkor svého vlastního místního bytového družstva. Navíc ani neexistují žádné dostatečné indicie, které by svědčily o tom, že si město Neubrandenburg chtělo uzavření těchto smluv přičítat.

5. DŮVODY PRO ZAHÁJENÍ FORMÁLNÍHO VYŠETŘOVACÍHO ŘÍZENÍ

(79) Ve svém rozhodnutí o zahájení formálního vyšetřovacího řízení zaujala Komise předběžné stanovisko k řadě otázek a vyzvala účastníky řízení, aby předložili informace týkající se zejména tří otázek.

(80) Komise předběžně souhlasila, že smlouvu o právu stavby a smlouvu o správě nemovitostí je nutno chápat jako jeden celek, a nikoli jako oddělené jednotky, protože obě jsou součástí leasingu na nemovitosti v rámci konkrétní varianty prodeje a zpětného leasingu ([19]). Ve svém hodnocení možného hospodářského zvýhodnění vyšla tudíž z analýzy výnosů, které mohla společnost Neuwoges v roce 1998 na základě uzavření smlouvy o právu stavby a smlouvy o správě nemovitostí očekávat ([20]).

(81) Ohledně smlouvy o právu stavby vznesla Komise zejména tyto dvě otázky:

— Zaprvé je nutno objasnit, zda má být zohledněno zproštění závazků podle AHG ([21]).

— Zadruhé chtěla Komise získat další informace o rozdílech mezi posudky tržní hodnoty z roku 1997 a 2007, protože bez dalších upřesňujících informací nebylo možné stanovit, který z těchto posudků případně odráží skutečnou tržní hodnotu, jakou měly příslušné pozemky v letech 1997–1998 ([22]).

(82) Co se týče smlouvy o správě nemovitostí, poukázala Komise především na to, že z příkladů smluv vyplývá, že podmínky, které si spolu dohodly společnosti Neuwoges a skupina Bavaria, nebyly v tehdejší době (1997–1998) na trhu neobvyklé ([23]). Zadruhé Komise tvrdí, že omezené nabídkové řízení realizované společností Neuwoges je dokladem toho, že společnost Neuwoges měla možnost získat potřebné informace o trhu a učinit ekonomicky racionální rozhodnutí ([24]). Zatřetí poukázala Komise na skutečnost, že smluvně stanovené sazby nájemného na rok 2008 fakticky odpovídaly průměrné výši nájmů v příslušné městské čtvrti v roce 2008 anebo byly jen nepatrně nižší ([25]).

(83) Přestože všechny tyto faktory naznačují, že smlouva o správě nemovitostí byla z tržního hlediska přiměřená, požádala Komise o další informace týkající se očekávání účastníků trhu s nemovitostmi v roce 1998, aby mohla důkladněji přezkoumat příslušné argumenty ([26]).

([19]) Viz 46. bod odůvodnění rozhodnutí o zahájení řízení.
([20]) Viz 47. bod odůvodnění rozhodnutí o zahájení řízení.
([21]) Viz 55. bod odůvodnění rozhodnutí o zahájení řízení.
([22]) Viz 56. bod odůvodnění rozhodnutí o zahájení řízení.
([23]) Viz 60. a následující body odůvodnění rozhodnutí o zahájení řízení.
([24]) Viz 62. bod odůvodnění rozhodnutí o zahájení řízení.
([25]) Viz 64. bod odůvodnění rozhodnutí o zahájení řízení.
([26]) Viz 66. bod odůvodnění rozhodnutí o zahájení řízení.

(84) Komise přezkoumala též analýzu peněžního toku, kterou předložila společnost Neuwoges, a dospěla nakonec k závěru, že z důvodu metodických nedostatků nemůže tato analýza prokazovat hospodářské zvýhodnění skupiny Bavaria ([27]).

(85) Komise tudíž došla k závěru, že na základě předložených informací nemůže hospodářské zvýhodnění skupiny Bavaria dokázat ([28]). Oznámila nicméně, že má v úmyslu přezkoumat argumenty účastníků trhu ještě důkladněji, a od všech zúčastněných stran si vyžádala relevantní doplňující informace ([29]).

6. **VNITROSTÁTNÍ SOUDNÍ ŘÍZENÍ**

(86) Dne 28. listopadu 2008 vydal ve věci BAVARIA/NEUWOGES v řízení v prvním stupni rozsudek LG Rostock. Skupina Bavaria podala žalobu, protože společnost Neuwoges jí od října roku 2006 odmítala hradit měsíční leasingovou splátku dohodnutou v rámci smlouvy o správě nemovitostí s odůvodněním, že smlouva je neplatná, jelikož obsahuje protiprávní státní podporu.

(87) LG Rostock ve svém rozsudku především konstatoval, že smlouvu o právu stavby a smlouvu o správě nemovitostí je nutno chápat jako jednotný celek, a nikoli jako oddělené jednotky, protože obě smlouvy jsou součástí jednoho a téhož obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu ([30]).

(88) Co se týče smlouvy o právu stavby, stanovil LG Rostock zejména roční výši protiplnění za toto právo za prvních 30 let trvání smlouvy o právu stavby; ta činila […] % ročně. LG Rostock byl toho názoru, že se v daném případě nejednalo o žádnou nepřiměřeně nízkou náhradu, protože společnost Neuwoges obdržela toto protiplnění za právo stavby předem na dobu 30 let a mohla tyto prostředky zúročit, což by v případě ročních plateb nebylo možné ([31]).

(89) LG Rostock dále konstatoval, že je nutno zohlednit okolnost zproštění všech starých závazků, jehož společnost Neuwoges na základě obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu dosáhla, neboť obchod pro toto zproštění vytvořil předpoklady ([32]). Pokud se do kupní ceny budov započítá i tato částka odpovídající starým závazkům, jichž byla společnost Neuwoges zproštěna, je výsledná hodnota jen o 16 % nižší než hodnota budov uvedená v posudku jejich tržní hodnoty z roku 2007, a není tudíž k hodnotě budov nepoměrná ([33]). LG Rostock konečně také uvádí, že společnost Neuwoges měla na sjednání nízké kupní ceny zájem, protože s nižší kupní cenou se snížil také celkový objem investic skupiny Bavaria, a tím i odpovídající výše leasingové splátky ([34]). LG Rostock kromě toho také konstatoval, že nižší kupní cena byla výhodná rovněž z toho důvodu, že platební závazky společnosti Neuwoges vůči fondu ETF závisely na výnosu z prodeje ([35]).

(90) V otázce smlouvy o správě nemovitostí byl LG Rostock zaprvé toho názoru, že v obchodech, jejichž předmětem jsou úvěry na nemovitosti, není třicetiletá doba trvání smlouvy ničím neobvyklým ([36]). Zadruhé zastával soud stanovisko, že smluvně dohodnutá výše leasingové splátky, původně ve výši […] EUR za m^2, nebyla nijak neúměrná průměrné výši nájmů účtovaných v příslušném období (1997–1998) za srovnatelné budovy ([37]). Soud dospěl rovněž k závěru, že roční zvyšování leasingové splátky o […] % z důvodu inflace mezi roky 1970 a 1998 (tj. v průměru o 3,52 % ročně) je odůvodněno ([38]). LG Rostock kromě toho poukázal rovněž na to, že skutečný vývoj nájemného v příslušných městských čtvrtích během prvních deseti let doby trvání smlouvy odpovídal smluvně stanovenému zvyšování splátek. Zatřetí pak LG Rostock argumentoval tím, že náklady na správu a údržbu byly podle platných právních předpisů oprávněné a nesvědčí o žádném zvýhodnění skupiny Bavaria ([39]).

(91) Co se týče rizika výpadku nájemného ve výši […] %, byl LG Rostock toho názoru, že v každém leasingu je to příjemce půjčky, kdo nese riziko, zda věc, která mu byla přenechána k užívání, bude moci skutečně používat předpokládaným způsobem ([40]). Tento svůj závěr podložil LG Rostock argumentem, že žádná úvěrová instituce by nepřevzala odpovědnost za to, že financovanou nemovitost bude možné používat plánovaným způsobem.

([27]) Viz 68. bod odůvodnění rozhodnutí o zahájení řízení.
([28]) Viz 69. bod odůvodnění rozhodnutí o zahájení řízení.
([29]) Viz 70. bod odůvodnění rozhodnutí o zahájení řízení.
([30]) Rozsudek LG Rostock, s. 18.
([31]) Rozsudek LG Rostock, s. 23–24.
([32]) Rozsudek LG Rostock, s. 24–25.
([33]) Rozsudek LG Rostock, s. 26.
([34]) Rozsudek LG Rostock, s. 26.
([35]) Rozsudek LG Rostock, s. 26.
([36]) Rozsudek LG Rostock, s. 19.
([37]) Rozsudek LG Rostock, s. 19–20.
([38]) Rozsudek LG Rostock, s. 20.
([39]) Rozsudek LG Rostock, s. 20–21.
([40]) Rozsudek LG Rostock, s. 21.

(92) LG Rostock provedl konečně také srovnání průměrné výše leasingového úroku stanovené v rámci obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu s úrokovou sazbou obvyklých půjček. Jelikož průměrná roční výše úroků za leasing dosahovala […] % za rok, nebyla tato sazba neúměrná očekávanému vývoji úroků z prostředků na financování nemovitostí, protože úroky z prostředků na financování nemovitostí mohly činit ročně až 10 % ([41]).

(93) LG Rostock shrnul svůj postoj tvrzením, že skupina Bavaria nebyla nijak zvýhodněna, protože předmětné smlouvy by uzavřel i hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství ([42]).

(94) Společnost Neuwoges se proti tomuto rozsudku odvolala; řízení před OLG Rostock stále probíhá.

(95) Kromě toho také skupina Bavaria zahájila řízení před VG Greifswald, aby touto soudní cestou získala přístup ke všem spisům společnosti Neuwoges nebo město Neubrandenburg, které se těchto smluv týkaly. Skupina Bavaria prohlásila, že ještě předtím se pokusila získat možnost nahlédnout do těchto spisů na základě žádosti podané v souladu se zákonem o svobodě informací (Informationsfreiheitsgesetz), kterou však město Neubrandenburg zamítlo, údajně s odůvodněním, že skupina Bavaria má již nyní v rámci řízení před LG/OLG Rostock a před Evropskou komisí přístup ke všem potřebným dokumentům ([43]). Také řízení před VG Greifswald stále probíhá.

7. **POSOUZENÍ OPATŘENÍ**

7.1. EXISTENCE PODPORY PODLE ČL. 107 ODST. 1 SFEU

(96) Podle čl. 107 odst. 1 SFEU „podpory poskytované v jakékoli formě státem nebo ze státních prostředků, které narušují nebo mohou narušit hospodářskou soutěž tím, že zvýhodňují určité podniky nebo určitá odvětví výroby, jsou, pokud ovlivňují obchod mezi členskými státy, neslučitelné s vnitřním trhem“. Státní podporou je tudíž takové opatření, které splňuje všechny čtyři níže uvedené podmínky:

a) Opatřením se určitému podniku zjednává selektivní hospodářské zvýhodnění.

b) Opatření lze přičíst státu a je financováno ze státních prostředků.

c) Opatření narušuje nebo může narušit hospodářskou soutěž.

d) Opatření je takové povahy, že ovlivňuje obchod mezi členskými státy.

7.1.1. *Selektivní zvýhodnění ve prospěch určitého podniku: obecné zásady*

(97) Předpoklady, jež musí splňovat opatření, které má spadat do kategorie „podpory“ ve smyslu článku 107 SFEU, nejsou podle ustálené judikatury Soudního dvora splněny tehdy, pokud zvýhodněný podnik získal tutéž výhodu, která mu byla poskytnuta ze státních prostředků, i za okolností odpovídajících obvyklým tržním podmínkám. Při posuzování otázky, zda by tatáž opatření přijal za běžných tržních podmínek i hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství nacházející se v situaci co možná nejpodobnější situaci státu, musí být posuzovány pouze výhody a závazky, které souvisejí s funkcí státu jako podílového vlastníka, nikoli však výhody a závazky, které se pojí s jeho funkcí vykonavatele veřejné moci ([44]).

(98) Použitelnost zásady hospodářského subjektu jednajícího v tržním hospodářství závisí tudíž vposled na tom, zda dotčený členský stát poskytne podniku hospodářskou výhodu jakožto hospodářský subjekt, a nikoli jakožto vykonavatel veřejné moci. Členský stát, který se v rámci správního řízení odvolává na tuto zásadu, musí proto v případě pochybností jednoznačně a za pomoci objektivních a ověřitelných důkazů doložit, že realizovaná opatření přijal jakožto hospodářský subjekt. Z těchto důkazů musí jasně vyplývat, že dotčený členský stát před poskytnutím hospodářské výhody nebo současně s jejím poskytnutím přijal rozhodnutí, na jehož základě bude prostřednictvím reálně uskutečněného opatření ve vztahu k danému podniku hospodářsky činný. S ohledem na to mohou být vyžadovány především důkazy, z nichž bude zřejmé, že toto rozhodnutí se zakládá na ekonomických analýzách srovnatelných s těmi, které by před investicí příslušného kapitálu provedl hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství nacházející se v situaci co možná nejpodobnější situaci dotčeného členského státu s cílem určit budoucí rentabilitu takové kapitálové investice.

(99) Hospodářská hodnocení, která byla vypracována poté, co byla tato výhoda poskytnuta, zpětné stanovení skutečné rentability kapitálových investic realizovaných dotčeným členským státem nebo pozdější odůvodnění skutečně zvoleného postupu však jako důkaz toho, že tento členský stát před poskytnutím takové výhody nebo současně s jejím poskytnutím toto rozhodnutí přijal jakožto hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství, nestačí ([45]).

([41]) Rozsudek LG Rostock, s. 22–23.
([42]) Rozsudek LG Rostock, s. 26.
([43]) Připomínky skupiny Bavaria ze dne 18. června 2012, s. 4–5.
([44]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 5. června 2012, Komise v. EDF, C-124/10 P, ve Sbírce rozhodnutí dosud neuveřejněno, body 78 a 79.
([45]) Tamtéž, body 81 až 85.

(100) Z výše uvedeného vyplývá zaprvé to, že pro účely přezkumu dodržení zásady hospodářského subjektu jednajícího v tržním hospodářství nemohou být smluvními stranami předložené podklady, které byly vypracovány až po přijetí opatření, právě vzhledem k této okolnosti v daném případě zohledněny.

(101) Za druhé je z výše uvedeného zřejmé, že pro účely přezkumu dodržení zásady hospodářského subjektu jednajícího v tržním hospodářství nelze brát v daném případě v úvahu ani vliv AHG na finanční situaci společnosti Neuwoges. Cíl, který AHG sledoval, byl ve skutečnosti politický a podmínky poskytnutí podpory splňovala pouze omezená kategorie podniků (§ 2 AHG). Na hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství, který by se nacházel v podobné situaci jako společnost Neuwoges, by tento zákon nebyl použitelný.

7.1.2. *Struktura hodnocení v této věci*

(102) Aby bylo možné stanovit, zda skupina Bavaria byla díky předmětným smlouvám nějak zvýhodněna, je nutno přezkoumat, zda tyto smlouvy odpovídaly smlouvám, na které by přistoupil i hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství, pokud by se nacházel v podobné situaci jako společnost Neuwoges.

(103) Komisí provedený přezkum sestává ze tří kroků. V prvním kroku jsou analyzovány finanční důsledky předmětného obchodu pro společnost Neuwoges s cílem stanovit, s jakými zisky mohl tento podnik počítat (oddíl 7.2). Ve druhém kroku je obchod na principu prodeje a zpětného leasingu srovnáván s jinými alternativami, mezi něž patří například přímý prodej, aby pak na základě tohoto srovnání bylo stanoveno, zda by některé z těchto možných alternativ byly z hospodářského hlediska zajímavější (oddíl 7.3). Ve třetím kroku je provedeno referenční hodnocení, jehož součástí je jednak srovnání předmětného obchodu s podobnými obchody na principu prodeje a zpětného leasingu, které byly uzavřeny zhruba v témže časovém rozmezí, jednak analýza výsledků omezeného řízení, které uskutečnila společnost Neuwoges, a dále srovnání obchodních podmínek s obvyklými úrokovými sazbami, které jsou známy z jiných obchodů s nástroji financování realizovaných v odpovídajícím časovém rozmezí, tj. koncem roku 1997 nebo začátkem roku 1998 (oddíl 7.4). Celkový výsledek těchto tří kroků analýzy dovoluje učinit závěr o tom, zda se společnost Neuwoges chovala jako hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství.

7.2. FINANČNÍ DŮSLEDKY OBCHODU PRO SPOLEČNOST NEUWOGES

(104) První krok analýzy finančních důsledků předmětného obchodu spočívá v určení druhu obchodu. V tomto případě se jedná hlavně o zodpovězení otázky, zda obě smlouvy, které spolu společnosti Neuwoges a skupina Bavaria uzavřely, představují jeden a tentýž nedílný obchod, nebo zda mají být přezkoumávány jako dvě oddělené transakce (oddíl 7.2.1). Ve druhém kroku jsou zjišťovány zvláštní vlastnosti obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu, aby bylo možné provést přiměřené posouzení finančních důsledků tohoto obchodu pro společnost Neuwoges (oddíl 7.2.2). Nejprve byly provedeny samostatné hloubkové analýzy finančních dopadů smlouvy o právu stavby (oddíl 7.2.3) a smlouvy o správě nemovitostí (oddíl 7.2.4) a v návaznosti na ně i celková analýza rentability obchodu pro společnost Neuwoges (oddíl 7.2.5).

7.2.1. *Společný vs. samostatný přezkum předmětných smluv*

(105) Především je třeba připomenout, že jak v rozhodnutí Komise o zahájení řízení, tak i v rozsudku LG Rostock je zastáván názor, že obě předmětné smlouvy je třeba chápat jako celek ([46]). Tento závěr potvrdilo i formální vyšetřovací řízení, a to z těchto důvodů:

a) Obě smlouvy představují vzájemně se doplňující součásti jediného obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu. V brožuře, kterou zhotovila skupina Bavaria a ve které je prezentován její specifický model prodeje a zpětného leasingu, se poukazuje na to, že obchod byl realizován prostřednictvím dvou smluv, z nichž jedna stanovila podmínky prodeje a druhá podmínky zpětného pronájmu ([47]). Na obě smlouvy se poté odkazovalo vždy jen v tom smyslu, že tvoří jeden obchod.

b) Smlouvy byly uzavřeny dne 21. ledna 1998, tzn. téhož dne, a vzájemně na sebe odkazují ([48]), což svědčí o jejich úzké provázanosti a o tom, že ani jedna z těchto smluv by bez té druhé nebyla uzavřena.

c) Jak vyplývá z původní cenové kalkulace skupiny Bavaria, kterou předložila společnost Neuwoges, jsou spolu podmínky smluv neoddělitelně provázány ([49]). Výše předem splatné peněžité částky závisela na výši leasingové splátky, kterou měla společnost Neuwoges měsíčně hradit, a na realizovaných investicích, které skupina Bavaria vložila do sanace budov. Leasingová splátka má v rámci obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu

([46]) Viz 80. a 87. bod odůvodnění.
([47]) Brožura skupiny Bavaria nazvaná „Leasingmodell Immobilien“ (Model leasingové půjčky na nemovitosti), s. 4.
([48]) Viz např. část I (3) smlouvy o právu stavby a preambuli smlouvy o správě nemovitostí.
([49]) Připomínky společnosti Neuwoges ze dne 17. července 2012, příloha 1.

sloužit k umoření původních investic poskytovatele leasingu. To znamená, že při změně ustanovení smlouvy o správě nemovitostí by se změnily i číselné hodnoty ve smlouvě o právu stavby a naopak ([50]).

d) Ze zápisů ze zasedání dozorčí rady společnosti Neuwoges vyplývá, že společnost Neuwoges obě tyto smlouvy chápala jako součást jednoho a téhož obchodu ([51]). V dokumentech z jednání dozorčí rady ze dne 30. října 1997 a ze dne 16. prosince 1997 se například zcela jasně uvádí, že kupní cena bude financována z prostředků kupujícího formou leasingové půjčky. Z toho je zřejmé, že společnost Neuwoges si byla spojení mezi smlouvou o právu stavby a smlouvou o správě nemovitostí velmi dobře vědoma. Rovněž na zasedání, které se konalo dne 16. prosince 1997, sdělilo vedení společnosti Neuwoges dozorčí radě, že platba, která byla dojednána se skupinou Bavaria, představuje cenu, která je pro tento „balíček" dosažitelná, a že pro podnik s sebou tento „balíček" sice nese určitá rizika, ale že jsou to rizika přijatelná. Zmínka o „balíčku" a riziku, které je s ním spojeno, je opět dalším dokladem toho, že obě smlouvy byly chápány jako jediný obchod.

(106) Argumenty, které společnost Neuwoges přednesla ohledně neověření jedné z předmětných smluv, nejsou přesvědčivé. Jako hlavní argument uvádí společnost Neuwoges to, že toto odložené ověření dokládá záměr smluvních stran uzavřít dvě oddělené, vzájemně nezávislé smlouvy. Komise poukazuje na to, že státní opatření mohou mít různé podoby a že musí být rozlišovány podle svých účinků, takže nelze vyloučit, že několik na sebe navazujících opatření státu může být pro účely použití čl. 107 odst. 1 SFEU považováno za jedno jediné opatření. Takový případ může nastat především tehdy, kdy na sebe navazující opatření, zvláště se zřetelem k jejich časovému sledu, jejich účelu a situaci, v níž se podnik v době, kdy jsou tato opatření přijímána, nachází, spolu natolik těsně souvisejí, že je od sebe nelze oddělit ([52]). Pojem jediného obchodu je tudíž v unijních právních předpisech týkajících se státní podpory chápán v širším smyslu než v německém smluvním právu. Z úvah obsažených ve 105. bodě odůvodnění vyplývá, že předmětné smlouvy musejí být se zřetelem k jejich časovému sledu, jejich účelu a situaci, v níž se podnik nacházel v době uzavření smluv podle unijních právních předpisů týkajících se státní podpory, chápány jako jediný obchod.

7.2.2. *Rámcové souvislosti: podoba obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu*

(107) Obchod mezi skupinou Bavaria a společností Neuwoges je založen na „modelu leasingové půjčky na nemovitosti" vytvořeném skupinou Bavaria. Tento model počítá s tím, že kupující (skupina Bavaria) financuje své původní investice pomocí zpětného leasingu získaných budov prodávajícímu (společnosti Neuwoges). Objem investic a odpovídající výše leasingových splátek se v tomto modelu leasingové půjčky určí pomocí jednoduchého vzorce, kdy se objem investic spočítá tak, že nominální roční výše leasingové splátky se vydělí výší leasingového úroku (v %):

Objem investic = měsíční výše leasingové splátky × 1 200/výše leasingového úroku

Měsíční výše leasingové splátky = objem investic × výše leasingového úroku/1 200

Výše leasingového úroku se opět spočítá na základě doby trvání smlouvy, indexace leasingové splátky a zůstatkové hodnoty budov:

Výše leasingového úroku (v %):

Doba trvání: 25 let

Indexace	Zůstatková hodnota (v %):						
	0	1	1,5	2	2,5	3	3,5
10	8,385	7,687	7,35	7,02	6,701	6,39	6,068
50	7,80	7,149	6,836	6,53	6,232	5,943	5,661
100	7,066	6,478	6,194	5,917	5,647	5,384	5,129

([50]) Viz též brožura skupiny Bavaria nazvaná „Leasingmodell Immobilien" (Model leasingové půjčky na nemovitosti), s. 8 a 10.

([51]) Návrh pořadu jednání č. 110/97 pro zasedání dozorčí rady společnosti Neuwoges ze dne 30. října 1997; zápis ze zasedání dozorčí rady společnosti Neuwoges ze dne 30. října 1997; návrh pořadu jednání č. 114/97 pro zasedání dozorčí rady společnosti Neuwoges ze dne 12. prosince 1997; zápis ze zasedání dozorčí rady společnosti Neuwoges ze dne 16. prosince 1997.

([52]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 19. března 2013, Bouygues v. Komise a další, C-339/10 P, ve Sbírce rozhodnutí dosud neuveřejněno, body 103 a 104.

Doba trvání: 30 let

Zůstatková hodnota (v %):

Indexace	0	1	1,5	2	2,5	3	3,5
10	7,94	7,196	6,83	6,488	6,148	5,81	5,498
50	7,552	6,844	6,503	6,177	5,847	5,53	5,229
100	7,069	6,464	6,08	5,774	5,47	5,17	4,893

(108) Je tak zřejmé, že objem investic závisí jak na výši leasingového úroku, tak na výši měsíčních leasingových splátek a naopak. Jakmile se smluvní strany dohodly na základních parametrech (době trvání, roční indexací, zůstatkové hodnotě) a na požadovaném objemu celkových investic nebo na plánované výši měsíčních leasingových splátek, bylo možné vypočítat chybějící parametry. Kratší doba trvání, nižší zůstatková hodnota, nižší indexace nebo nižší nominální výše měsíčních leasingových splátek odpovídají v souladu s uvedeným vzorcem nižšímu objemu celkových investic.

(109) Po stanovení celkového objemu investic se odečtou náklady na sanaci, daně a případné další zvláštní náklady. Výsledná částka pak odpovídá kupní ceně. V rámci obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu uzavřeného mezi společností Neuwoges a skupinou Bavaria se při stanovení kupní ceny (zaplacené předem v hotovosti) nerozlišovalo mezi cenou zaplacenou za majetek v podobě budov a protiplněním za právo stavby.

Výpočet v rámci obchodu mezi skupinou Bavaria a společností Neuwoges

Celkový objem investic	[…] EUR
Sanace	[…] EUR
Daně a poplatky	[…] EUR
Privatizační úhrady	[…] EUR
Kupní cena	[…] EUR

(110) Předmětný obchod na principu prodeje a zpětného leasingu má dvě části, smlouvu o právu stavby a smlouvu o správě nemovitostí; obě tyto části pak souvisejí ještě se smlouvou o celkovém paušálu. Finanční důsledky smlouvy o právu stavby, smlouvy o správě nemovitostí a smlouvy o celkovém paušálu pro společnost Neuwoges je třeba posuzovat s ohledem na tyto rámcové souvislosti.

7.2.3. *Stanovení očekávatelných finančních důsledků smlouvy o právu stavby pro společnost Neuwoges*

(111) Hlavní části smlouvy o právu stavby tvoří prodej budov a zřízení práva stavby na pozemcích, na nichž tyto budovy stojí, a to na dobu 75 let. Skupina Bavaria se zavázala k tomu, že společnosti Neuwoges zaplatí celkem […] EUR […]: z čehož […] EUR představuje kapitalizované protiplnění za právo stavby na pozemcích za období do 31. prosince 2028 a […] EUR představuje kupní cenu za budovy ([53]). Kromě toho musí skupina Bavaria ode dne 1. ledna 2029 po dobu 10 let každoročně platit protiplnění za právo stavby ve výši […] % aktuální hodnoty pozemků, tj. ve výši […] EUR za m^2, resp. […] EUR za rok ([54]). Pro zbývající dobu trvání smlouvy o právu stavby – od roku 2039 do konce roku 2073 – je stanovena úprava tohoto protiplnění za právo stavby podle cenového indexu celkových životních nákladů, změní-li se tento index o více než […] % ([55]).

(112) Kromě zakoupení budov a nabytí práva stavby na příslušných pozemcích se skupina Bavaria zavázala i k zajištění sanace budov a souhlasila s uzavřením smlouvy s BRG, dceřiným podnikem společnosti Neuwoges, o provedení stavebních prací.

(113) Při stanovení výše kupní ceny, kterou měla skupina Bavaria v rámci smlouvy o právu stavby zaplatit společnosti Neuwoges, vycházely smluvní strany z výše měsíční leasingové splátky, která činila […] EUR za m^2, indexace ve výši […] % ročně, zůstatkové hodnoty budov ve výši […] % (kterou měla společnost Neuwoges uhradit po uplynutí doby platnosti smlouvy o zřízení práva stavby, která byla uzavřena na dobu 75 let, na základě znaleckého

([53]) Část IV, § 1 smlouvy o právu stavby.
([54]) Část III, § 10 odst. 2 smlouvy o právu stavby.
([55]) Část III, § 10 odst. 3 smlouvy o právu stavby.

posudku vypracované k danému časovému okamžiku), jakož i z doby trvání zpětného leasingu v délce 30 let ([56]). Z těchto hodnot, na nichž se smluvní strany dohodly, vyplynul celkový objem investic ve výši […] milionů EUR ([57]). Po odečtení sanačních nákladů ve výši […] EUR, privatizačních nákladů ve výši […] EUR a daní a poplatků ve výši […] EUR činila prodejní cena […] EUR ([58]).

Měsíční výše leasingové splátky × 1 200/výše leasingového úroku = objem investic

[…] EUR × 1 200/[…] = […] EUR

(114) Tato konečná cena byla následně rozdělena na dvě části, z nichž první tvořila cena budov ([…] % = […] EUR), druhou kapitalizované protiplnění za právo stavby na pozemcích ([…] % = […] EUR) ([59]). Částky vztahující se na pozemky a na budovy nebyly vypočítány odděleně, nýbrž každá byla stanovena jako podíl celkové prodejní ceny.

(115) První výhody, které společnosti Neuwoges z tohoto obchodu vznikly, představovaly tudíž peněžitá platba ve výši […] EUR a po uplynutí 30 let též příjmy z protiplnění za právo stavby, k jehož úhradě se společnost Bavaria zavázala.

7.2.3.1. Další faktory

Privatizační úhrady

(116) V první řadě je třeba konstatovat, že v každém případě musí být zohledněny peněžité částky ve výši […] EUR, které zaplatila skupina Bavaria v rámci privatizačních úhrad.

(117) Jako strana kupující budovy a držící právo stavby na pozemcích se skupina Bavaria měla snažit o odprodej části bytového fondu nájemcům, a to způsobem, který jasně stanovily předmětné smlouvy. Tato povinnost byla smluvně stanovena, takže odprodej bylo možné uznat pro účely AHG jako „privatizaci do vlastnictví zprostředkujícího pořizovatele“. Podle tohoto zákona měl komerční kupující usilovat o to, aby co největší část, nejméně však 1/3 bytového fondu, který na něj byl v rámci obchodu převeden, odprodal nájemníkům ([60]). V rámci této povinnosti bylo nutné vynaložit i úsilí na informování nájemníků o jejich stávajících možnostech a zjišťování, zda mají o koupi bytu zájem. Tento úkol pak na sebe na základě smlouvy o právu stavby (část V, §§ 1–3) převzala zpátky společnost Neuwoges. Strany se kromě toho také dohodly, že společnost Neuwoges za to obdrží náhradu ve výši […] EUR za m^2, a na základě toho pak byla stanovena celková náhrada za plnění privatizačních závazků ve výši […] EUR.

(118) Zprvu nebylo plánováno, že společnost Neuwoges získá za plnění svých privatizačních závazků náhradu; zvláštní částka, která byla později vyplacena jako náhrada za plnění privatizačních závazků, tvořila původně jen součást přibližně stanovené prodejní ceny ([61]). Z hlediska skupiny Bavaria to ve skutečnosti nemělo žádný smysl, aby společnosti Neuwoges vyplácela náhradu za činnosti, na nichž skupina Bavaria neměla žádný hospodářský zájem. Dosažení zproštění závazků podle AHG, na něž se privatizační povinnost vázala, bylo pouze v hospodářském zájmu společnosti Neuwoges.

(119) Náhrada za plnění privatizačních povinností byla přesto později odečtena od prodejní ceny a vyplacena formou samostatné platby. Důvod toho mohl spočívat v tom, že pokud by předmětná částka zůstala součástí prodejní ceny, vztahovala by se na ni povinnosti odvodu do fondu ETF. Prodejní cena, kterou skupina Bavaria zaplatila společnosti Neuwoges, byla o částku odpovídající výše snížena. Z hlediska skupiny Bavaria v tom z hospodářského hlediska nebyl žádný rozdíl. Společnost Neuwoges obdržela od skupiny Bavaria částku v přesně takové výši, jakou by získala v případě, že by ke sjednání samostatné náhrady za plnění privatizačních povinností nedošlo. Společnost Neuwoges si ve skutečnosti i platby spojené s privatizací připočítala k výnosům z obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu ([62]).

(120) To, že tyto platby byly účtovány jako samostatné náhrady, a nikoli jako součást prodejní ceny, mělo pro společnost Neuwoges význam jen v souvislosti s AHG. Jak již bylo řečeno výše (viz 101. bod odůvodnění), hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství by AHG nebral v úvahu. Okolnost, že společnost Neuwoges přistoupila na privatizační závazky a vynakládala na jejich plnění prostředky, není v dané souvislosti významná. Hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství, který nevyvíjí činnost s ohledem na AHG, by na žádné privatizační závazky nepřistoupil, a plnění těchto závazků nelze tudíž v souvislosti s použitím kritéria hospodářského subjektu jednajícího v tržním hospodářství zohlednit.

([56]) §§ 2–4 smlouvy o správě nemovitostí.
([57]) Připomínky společnosti Neuwoges ze dne 17. července 2012, příloha 1.
([58]) Připomínky společnosti Neuwoges ze dne 17. července 2012, příloha 1.
([59]) Viz dopis společnosti Neuwoges skupině Bavaria ze dne 24. listopadu 1997, s. 2.
([60]) Viz část IV, § 3 smlouvy o právu stavby ve spojení s části V, §§ 3 a 4 smlouvy o právu stavby.
([61]) Viz připomínky skupiny Bavaria ze dne 22. dubna 2013, příloha 12.
([62]) Viz návrh pořadu jednání č. 114/97 pro zasedání dozorčí rady společnosti Neuwoges ze dne 12. prosince 1997.

(121) Náhradu, kterou skupina Bavaria vyplatila společnosti Neuwoges za plnění privatizačních povinností, je proto nutno považovat za významnou výhodu ve prospěch společnosti Neuwoges, která musí být připočtena k prodejní ceně, protože jedině tak je možné stanovit úplný rozsah finančních důsledků obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu pro společnost Neuwoges.

Sanace

(122) Sanační práce realizované v rámci obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu měly pro společnost Neuwoges další finanční důsledky. Je třeba připomenout, že sanační náklady bezprostředně souvisely s částkou, kterou měla podle smlouvy o právu stavby skupina Bavaria zaplatit společnosti Neuwoges a která se stanovila na základě výpočtu celkového objemu investic po odečtení nákladů, mezi něž se počítaly i náklady na sanaci (viz 109. bod odůvodnění). Jinak řečeno, čím vyšší byly sanační náklady, tím nižší byla kupní cena. Z tohoto důvodu byla při alternativní kalkulaci transakce, která vycházela z nižšího nájemného, nižší indexace, a tedy i z výrazně nižších leasingových splátek, kupní cena i přesto stále ještě nižší než cena dohodnutá ve smlouvě o právu stavby; tato skutečnost byla dána v první řadě tím, že předpokládané sanační náklady byly v této alternativní kalkulaci podstatně nižší než náklady, na nichž se nakonec dohodly skupina Bavaria a BRG ([63]).

(123) V této souvislosti je třeba poznamenat, že paušální částka za sanační práce, kterou skupina Bavaria na základě smlouvy o celkovém paušálu vyplácela společnosti BRG, 100 % dceřinému podniku společnosti Neuwoges, výrazně přesahovala původní výši sanačních nákladů stanovenou podle odhadu společnosti Neuwoges ([64]). Celková výše stanovených nákladů měla podle původního odhadu společnosti Neuwoges dosahovat […] EUR, resp. […] EUR za m^2, avšak paušální částka za sanační práce, na které se skupina Bavaria a společnost BRG, dceřiný podnik společnosti Neuwoges, dohodly, činila […] EUR, resp. […] EUR za m^2. Jinak řečeno, dohodnuté náklady přesáhly původně odhadované náklady o […] EUR, resp. […] EUR za m^2. Tato výrazně vyšší dohodnutá paušální výše nákladů významně snížila kupní cenu, kterou skupina Bavaria na základě smlouvy o právu stavby zaplatila společnosti Neuwoges.

(124) Zdůvodnění rozdílu mezi původním odhadem nákladů a dohodnutou paušální částkou nebylo sděleno. Tato skutečnost je o to překvapivější, že společnost Neuwoges odhadované náklady v průměrné výši […] EUR za m^2 původně označila jako „zcela obvyklé[]“ ([65]). Také ve znaleckém posudku *Mezi sanací a demolicí: panelové domy v nových spolkových zemích* (*Zwischen Sanierung und Abriss: Plattenbauten in den neuen Bundesländern*, dále jen „posudek Pestelova institutu“), který předložila společnost Neuwoges, jsou náklady na sanaci odpovídající té, kterou realizovala společnost BRG, odhadovány v rozmezí od […] EUR za m^2 do […] EUR za m^2 ([66]). Společnost Neuwoges měla jako vlastník a správce budov přesnou představu o potřebných sanačních pracích, a lze jen obtížně pochopit, proč jejich rozsah tak významně podcenila.

(125) Stanovení finančních důsledků smlouvy o právu stavby musí tyto sanační náklady zohlednit. Je především zcela zřejmé, že pro skupinu Bavaria nebylo důležité, jak vysoké sanační náklady dceřiný podnik společnosti Neuwoges, společnost BRG, uplatní, protože veškeré dodatečné sanační náklady by se jednoduše zaúčtovaly s kupní cenou. Společnost Neuwoges měla naopak zjevný hospodářský zájem na tom, aby skupina Bavaria uzavřela se společností BRG smlouvu o provedení sanačních prací a aby část prodejní ceny byla započítána k sanačním nákladům. Tato druhá úvaha se zakládala na skutečnosti, že na zisk, který by zajištěním sanace vytvořil zmíněný dceřiný podnik společnosti Neuwoges, by se nevztahovala povinnost odvodu, kterou ukládá AHG. Podle vlastních odhadů činil zisk, který společnosti BRG (a tedy i společnosti Neuwoges) přinesly sanační práce zadané skupinou Bavaria, […] EUR ([67]). Tento zisk představuje přímou výhodu pro společnost Neuwoges, která musí být vzata v úvahu. Také obchodní vedení společnosti Neuwoges ve svém zdůvodnění prodejní ceny se ve skutečnosti odvolávalo na smlouvu o provádění sanačních prací, která byla uzavřena se společností BRG ([68]).

Protiplnění za právo stavby na pozemcích

(126) Co se týče protiplnění za právo stavby, je na tomto místě zapotřebí uvážit argument společnosti Neuwoges, podle níž skupina Bavaria nemusí během prvních 30 let *de facto* nic platit, protože kapitalizované protiplnění za právo stavby bylo zahrnuto v prodejní ceně. Avšak otázka, je-li toto protiplnění hrazeno ročně nebo předem formou kapitalizovaného protiplnění, může mít pro účely předmětného hodnocení sotva nějaký význam. Neexistují žádné indicie, které by svědčily ve prospěch tvrzení, že takováto dohoda postrádala smysl; byla pouze výrazem preference společnosti Neuwoges získat likviditu předem.

(127) Konečně také nelze opomenout skutečnost, že skupina Bavaria se zavázala, že protiplnění za právo stavby na pozemcích bude platit i po skončení doby trvání smlouvy o správě nemovitostí. Ode dne 1. ledna 2029 musí

([63]) Připomínky skupiny Bavaria ze dne 18. června 2012, příloha 11.
([64]) Viz dopis společnosti Neuwoges skupině Bavaria ze dne 7. března 1997 a na něj navazující první nabídka skupiny Bavaria (připomínky skupiny Bavaria ze dne 18. června 2012, přílohy 9 a 10).
([65]) Viz dopis společnosti Neuwoges skupině Bavaria ze dne 7. března 1997 (připomínky skupiny Bavaria ze dne 18. června 2012, příloha 9).
([66]) Posudek Pestelova institutu (předložený společností Neuwoges dne 17. července 2012, příloha 2), s. 68 („Druhá sanační fáze“).
([67]) Připomínky společnosti Neuwoges ze dne 27. září 2012, příloha.
([68]) Viz návrh pořadu jednání č. 114/97 pro zasedání dozorčí rady společnosti Neuwoges ze dne 12. prosince 1997, s. 3.

skupina Bavaria po dobu 10 let každoročně hradit protiplnění za právo stavby ve výši […] % aktuální hodnoty pozemků, tj. ve výši […] EUR za m^2. Pro zbývající dobu trvání smlouvy je stanovena úprava tohoto protiplnění za právo stavby podle indexu celkových životních nákladů, změní-li se tento index o více než […] %. Vyjdeme-li pro jednoduchost z toho, že index životních nákladů nebude kolísat, měly by tyto budoucí platby dosahovat odhadem nominální hodnoty […] EUR. Při celkovém hodnocení je nutno tyto budoucí platby diskontované k roku 1998 považovat za jednu z výhod, kterých společnost Neuwoges dosáhla.

7.2.3.2. Závěry

(128) Na tomto místě je třeba připomenout, že cílem předchozí analýzy bylo určit s co největší přesností, jaký měla smlouva o právu stavby pro společnost Neuwoges finanční důsledky. Z této analýzy vyplynulo, že společnost Neuwoges dosáhla těchto relevantních výhod:

a) obdržení peněžité částky, kterou jí vyplatila skupina Bavaria ([…] EUR);

b) vyplacení náhrady za plnění privatizačních povinností ([…] EUR);

c) zisků ze sanace ([…] EUR);

d) současné hodnoty protiplnění za právo stavby za období od roku 2029 (diskontovaná hodnota […] EUR).

7.2.4. *Určení očekávatelných finančních důsledků smlouvy o správě nemovitostí pro společnost Neuwoges*

(129) Podle smlouvy o správě nemovitostí je společnost Neuwoges odpovědná za správu předmětných budov. Společnosti Neuwoges náleží veškeré příjmy z pronájmu bytů a nebytových prostor pro komerční využití. Vlastníkovi (skupině Bavaria) za to musí odvádět pevně stanovené měsíční leasingové úroky, jejichž výše činí do ukončení sanačních prací […] EUR a v době následující pak […] EUR (§ 3 smlouvy o správě nemovitostí). Smlouva je uzavřena na dobu 30 let, která se počítá od skončení sanačních prací (§ 2 odst. 1). Měsíční leasingový úrok je indexován roční sazbou […] % (§ 4 odst. 2). Účelem následující analýzy je určit, jaké finanční důsledky měla smlouva o správě nemovitostí pro společnost Neuwoges.

7.2.4.1. Rámcové souvislosti (kalkulace)

(130) Měsíční výše leasingového úroku se vypočítá jako součin očekávané čisté výše nájemného za m^2 a měsíc – po odečtení správních nákladů, nákladů na údržbu a rizika výpadku nájmu – a počtu využitelných čtverečných metrů ([69]). Hlavními výchozími hodnotami jsou tudíž očekávaná čistá výše nájemného za m^2 a měsíc a očekávané náklady. Ve smlouvě o správě nemovitostí vycházejí smluvní strany z čistého nájemného ve výši […] EUR za m^2 po provedení sanace a úhrady nákladů ve výši […] EUR za m^2; stanovená měsíční výše leasingového úroku tak činí […] EUR za m^2 ([70]).

(Průměrná výše nájemného za m^2 − správní náklady − náklady na údržbu − riziko výpadku nájmu) × celkový počet využitelných čtverečných metrů = měsíční výše leasingové splátky

([…] EUR − […] EUR − […] EUR − […] EUR) × […] EUR = […] EUR

(131) Při stanovení konkrétních parametrů, které byly s konečnou platností uvedeny ve smlouvě o správě nemovitostí, si společnost Neuwoges mohla vybrat ([71]). Měla možnost přesně určit výši měsíčních splátek, které bude v průběhu doby trvání smlouvy hradit, i výnos z prodeje, který mohla ovlivnit stanovením jiné výše nájemného nebo použitím vyšší indexace ([72]). Mezi převzetím větších nebo menších rizik odpovídajících určité výši leasingové splátky (například na základě stanovení jiné výše nájemného, odlišné indexace a odlišných nákladů) a formou likvidity získané v podobě prodejní ceny existovala přímá korelace. Podle alternativní kalkulace, kterou provedla skupina Bavaria a která vycházela z indexace hodnotou 2,0 %, nájemného ve výši […] EUR, a v důsledku toho i ceny leasingové půjčky ve výši […] EUR, by tak například výše měsíční leasingové splátky nečinila […] EUR, nýbrž […] EUR ([73]). Nižší by pak ve výsledku byla samozřejmě i prodejní cena.

([69]) Srov. připomínky společnosti Neuwoges ze dne 17. července 2012, příloha 1.
([70]) Tamtéž.
([71]) Skupina Bavaria tvrdí, že společnost Neuwoges si odpovídající parametry zvolila na základě vlastního uvážení. Viz připomínky skupiny Bavaria ze dne 22. dubna 2013, bod 23. Viz také dopis společnosti Neuwoges skupině Bavaria ze dne 6. května 1997 (připomínky skupiny Bavaria ze dne 18. června 2012, příloha 1a), v němž společnost Neuwoges skupinu Bavaria požádala, aby ve smlouvě uvedla 30letou dobu trvání, indexování leasingové splátky hodnotou […] % a zůstatkovou hodnotu […] %.
([72]) V této souvislosti je nutno upozornit, že výše měsíčních leasingových splátek společně s ročním indexem (který v daném případě dosahoval […] % ročně), doba trvání smlouvy (v daném případě 30 let) a zůstatková hodnota budov (v daném případě […] %) společně vytvářejí celkový objem investic. To znamená, že při nižším nájemném, vyšších nákladech nebo nižším indexu se celkový objem investic snižuje. Jelikož od celkového objemu investic po odečtení sanačních nákladů, privatizačních nákladů a daní a poplatků se pak přímo odvíjí prodejní cena, je tato cena bezprostředně závislá na výši nájemného, nákladech, indexaci atd.
([73]) Připomínky skupiny Bavaria ze dne 18. června 2012, příloha 11.

7.2.4.2. Analýza finančních důsledků

Obecné poznámky

(132) Při stanovení finančních důsledků smlouvy o správě nemovitostí pro společnost Neuwoges je třeba zohlednit dvojí. Zaprvé: Výše leasingové splátky se počítá na základě plošné výměry. Vzhledem k tomu, že některé byty byly po uzavření smlouvy se skupinou Bavaria prodány, změnila se celková plošná výměra z původních […] m^2 v roce 1999 na […] m^2, v roce 2000 na […] m^2 a v roce 2001 na […] m^2. Po roce 2001 zůstala již rozhodná plošná výměra […] m^2 beze změn. Ve svých připomínkách vychází společnost Neuwoges při výpočtu zpětně kalkulovaných finančních toků z této postupně se zmenšující plošné výměry. Platná je však pouze perspektiva *ex ante*, a to znamená, že společnost Neuwoges neměla ve svých výpočtech vycházet z celkové plošné výměry snížené o reálný počet prodaných čtverečných metrů, nýbrž z celkové plošné výměry snížené o počet čtverečných metrů, s jejichž dalším prodejem počítala v roce 1998. Následující analýza proto nevychází z číselných údajů uvedených v připomínkách společnosti Neuwoges; jejím základem jsou naopak čísla, z nichž společnost Neuwoges vycházela ve své původní zpětné kalkulaci zisků, v níž se počítá s postupným snižováním plošné výměry z […] m^2 až na […] m^2 v roce 2003. Zadruhé: Aby bylo možné stanovit, jaké byl v době uzavření obchodu pro společnost Neuwoges očekávané finanční důsledky smlouvy, musejí být budoucí příjmy a náklady diskontovány, což znamená, že je nutno stanovit úrokovou sazbu. Komise v souladu se svým původním dopisem a ve shodě s analýzami peněžního toku, které předložila společnost Neuwoges, vychází z úrokové sazby ve výši 5 % ročně ([74]).

Spolehlivost analýz peněžního toku předložených společností Neuwoges

(133) Před provedením nezávislé hospodářské analýzy smlouvy o správě nemovitostí bylo nejprve třeba okomentovat analýzy peněžního toku z perspektivy *ex post*, které předložila společnost Neuwoges a které měly dokládat, jaká očekávání ohledně peněžního toku generovaného na základě smlouvy o správě nemovitostí by měl z perspektivy *ex ante* obezřetný hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství. Společnost Neuwoges argumentuje tím, že pokud by takový subjekt v rámci perspektivy *ex ante* počítal s reálně možnými výchozími hodnotami – a o takové hodnoty by se podle jejího názoru jednalo v případě, že by se nájemné zvyšovalo o […] % ročně, indexace nákladů by ročně dosahovala […] % a podíl nevyužitých prostor by byl […] % –, pak by mohl na základě smlouvy o správě nemovitostí očekávat záporný celkový peněžní tok v nominální výši -[…] EUR, po diskontaci -[…] EUR ([75]). Společnost Neuwoges dále tvrdí, že ke kladnému číslu […] EUR (nominální hodnota) a […] EUR (diskontovaná hodnota) by smlouva o správě nemovitostí mohla vést jen v případě, že by se vycházelo z hodnot, které jsou podle ní v rámci perspektivy *ex ante* nereálné, tj. z předpokladu ročního zvyšování nájemného o […] %, podílu nevyužitých prostor ve výši […] % a stabilních nákladů ([76]). Podle názoru společnosti Neuwoges bylo tudíž od začátku jasné, že jen získání prostředků na hrazení leasingové splátky by vyžadovalo prosadit každoroční zvyšování nájemného o […] % a ani v takovém případě by nezůstala žádná rezerva na krytí vzrůstu nákladů.

(134) V této souvislost je třeba poznamenat, že co se týče výše nákladů, vychází společnost Neuwoges z hodnot, které nejsou příliš přesvědčivé (ve všech analýzách, které společnost Neuwoges předložila, je výchozí výše nákladů shodná). Výpočty, o něž se opírá uzavřená smlouva o správě nemovitostí, vycházejí z celkových nákladů (správa, údržba, riziko výpadku nájemného) v přibližné výši […] % nájemného, zatímco analýzy peněžního toku, které předložila společnost Neuwoges, vycházejí z minimálních nákladů (po fázi sanace) ve výši […] % ([…] % představující riziko výpadku nájemného, […] % připadající na správu a údržbu). I když nebude brána v úvahu možnost dramatického nárůstu výpadku nájemného (z […] % na […] %), je nutno stále ještě zohlednit skutečnost, že na straně ostatních nákladů došlo ke zvýšení z […] % na […] % nájemného. Dostatečné zdůvodnění tohoto nárůstu společnost Neuwoges ve svých připomínkách nepodává. Konstatuje naopak, že pro období bezprostředně po modernizaci představuje […] % ([…] EUR za m^2) věrohodnou hodnotu, ale že pro pozdější období se tato hodnota musí každoročně zvýšit o […] % ([77]). Také v posudku tržní hodnoty nemovitostí, který před uskutečněním prodeje nechala vypracovat společnost Neuwoges, se vychází z celkové výše nákladů (zahrnujících i riziko výpadku nájemného ([78])) v rozmezí od […] % do […] % (znalecký posudek z roku 1997). Vzhledem k tomu, že v tomto posudku se neuvádí, na základě jak velkého procentuálního podílu byl odhad proveden, nelze říci, nakolik se výchozí hodnoty ostatních nákladů liší od hodnot, ze kterých vycházela společnost Neuwoges. V každém případě jsou ostatní náklady podle nynějšího odhadu společnosti Neuwoges vyšší, a to i za předpokladu, že by znalecký posudek z roku 1997 počítal s tím, že riziko výpadku nájemného přestavuje […] %. Na pozadí těchto souvislostí nelze analýzy peněžního toku, které předložila společnost Neuwoges, akceptovat a musejí být opraveny tak, že se jako výchozí výše nákladů stanoví […] % – bez rizika výpadku nájemného ([79]).

([74]) Referenční úroková sazba Komise pro předmětné období činí 5,94 % (http://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/reference_rates_eu15_en.pdf). Avšak vzhledem k tomu, že Komise ve svém rozhodnutí o zahájení řízení vycházela z úrokové sazby ve výši 5 %, kterou pak ve svých výpočtech převzala společnost Neuwoges, rozhodla se Komise i nadále používat úrokovou sazbu ve výši 5 %.

([75]) Připomínky společnosti Neuwoges ze dne 17. července 2012, příloha 7.

([76]) Připomínky společnosti Neuwoges ze dne 17. července 2012, příloha 8 písm. e).

([77]) Připomínky společnosti Neuwoges ze dne 17. července 2012, s. 60.

([78]) Viz § 18 vyhlášky o stanovení hodnoty (*Wertermittlungsverordnung*) ze dne 6. prosince 1988, Sb. spol. zák. I, s. 2209.

([79]) Komise poukazuje na to, že společnost Neuwoges ve svých analýzách peněžního toku indexovala i náklady za rok 1999. S indexováním nákladů však Komise počítá teprve od roku 2000. Důvodem toho je, že kalkulace nákladů zohledňovaly fázi po sanaci, která začala v roce 1999. Také společnost Neuwoges ve svých připomínkách připouští, že bezprostředně po sanaci, tedy v roce 1999, byla výše nákladů přiměřená. Jako přiměřenější se proto jeví kalkulace, která bude se zvyšováním nákladů počítat až od roku 2000.

(135) Dále je v této souvislost třeba poukázat na to, že tvrzení společnosti Neuwoges, že pouhá kompenzace zvyšování leasingové splátky by vyžadovala prosazení zvýšení nájemného o […] %, je nepravdivé. Vzhledem k tomu, že výše leasingové splátky se počítá jako procentuální podíl původního celkového nájemného (v tomto případě […] %), umožnilo by zvýšení nájemného o […] % pokrýt *jak* zvýšení leasingové splátky, *tak i* nárůst nákladů o […] %. Při stabilní výši nákladů by tak i mírné zvýšení nájemného stačilo k vyrovnání vyšší leasingové splátky. Ve skutečnosti by k vyrovnání vyšší leasingové splátky za předpokladu rizika výpadku nájemného ve výši […] % a stabilních nákladů stačilo, aby se nájemné ročně zvyšovalo o […] % Pokud by ho společnost Neuwoges zvýšila ještě více, získala by prostředky na krytí vyšších nákladů nebo na vytváření zisku.

Analýza finančních důsledků

(136) V době uzavření smlouvy provedla společnost Neuwoges také analýzu nominálního peněžního toku ([80]). V této analýze vycházela z toho, že její vlastní náklady (na správu a údržbu) se budou zvyšovat o […] % ročně, že nájmy bude možné každé tři roky zvýšit o […] %, že bude možné počítat s […]% podílem nevyužívaných prostor a že […] % bytů bude prodáno nájemníkům. Na základě toho společnost Neuwoges očekávala, že nominální peněžní tok, který bude během 30 let na základě smlouvy o správě nemovitostí vytvořen, bude dosahovat hodnoty […] EUR.

(137) V rámci formálního vyšetřovacího řízení nebyly získány žádné informace, které by naznačovaly, že uvedené výpočty byly provedeny *vědomě* na základě příliš optimistických očekávání. Nic nenasvědčuje tomu, že zástupci společnosti Neuwoges, kteří uvedená čísla předložili dozorčí radě společnosti Neuwoges, by tak činili u vědomí, že se jedná o čísla nesprávná. Zdá se, že ani společnost Neuwoges ve skutečnosti netvrdí, že by se její obchodní vedení vědomě z politických důvodů rozhodlo k nevýhodnému obchodu, nýbrž právě naopak, že se při hodnocení hospodářského přínosu nechala zmýlit nesprávným odhadem (k čemuž by podle názoru společnosti Neuwoges nemohlo dojít v případě hospodářského subjektu jednajícího v tržním hospodářství) ([81]).

(138) Je nicméně třeba prověřit, zda je vyloučeno, aby se na základě takových očekávání rozhodoval také hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství. V této souvislosti budiž řečeno, že podle mínění společnosti Neuwoges by hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství vycházel z předpokladu, že nájemné by se zvyšovalo pouze o […] % za rok, riziko výpadku nájemného by bylo […] % a náklady na správu a údržbu by rostly o […] % ([82]). Pokud by se z tohoto předpokladu vyšlo, dosahoval by podle společnosti Neuwoges celkový objem peněžního toku hodnoty -[…] EUR (nominální hodnota) a -[…] EUR (diskontovaná hodnota), na čemž se podepisuje především více než sedminásobně vyšší riziko výpadku nájemného.

7.2.4.3. Tržní očekávání

(139) Předně je třeba upozornit na podklady, které osvětlují skutečná očekávání obou stran obchodu. V první řadě je třeba zmínit zápis ze zasedání dozorčí rady, které se konalo dne 16. prosince 1997, z něhož je zřejmé, že obchodní vedení společností vyhodnotilo rizika spojená s tímto obchodem jako „únosná“ ([83]). Z tohoto zápisu rovněž vyplývá, že společnost Neuwoges se při jednání opírala o výpočty, které vycházely z předpokladu, že nájemné se každé tři roky zvýší o […] %, že náklady (bez rizika výpadku nájmu) vzrostou o […] % a že riziko výpadku nájmu bude […] % ([84]).

(140) Před podepsáním smluv konzultovala společnost Neuwoges svůj postup s auditní společností *Nordrevision*, podle jejíhož odhadu zvyšování nájemného o […] % sice odpovídalo všeobecné míře inflace, bylo však jen stěží dosažitelné ([85]). Společnost *Nordrevision* byla toho názoru, že výchozí výše nákladů (ve svých výpočtech se opírala o odhadované náklady ve výši […] % nájemného) je za předpokladu nulového procenta nevyužívaných prostor sice reálná, ale že tyto náklady je nicméně nutné indexovat úměrně indexaci leasingového úroku ([86]).

(141) Skupina Bavaria vycházela ve své úvaze z poznatku, že vzhledem k demografickému vývoji, který se v Neubrandenburgu pravděpodobně nezmění (na což usuzovala z usazování různých velkých poskytovatelů služeb) ([87]) a vzhledem k dobrému stavu budov je možné očekávat velmi nízký podíl nevyužívaných prostor ([88]). Kromě toho vycházela i z toho, že nájemné bude možné zvyšovat úměrně indexaci leasingových splátek ([89]).

([80]) Viz návrh pořadu jednání č. 114/97 pro zasedání dozorčí rady společnosti Neuwoges ze dne 12. prosince 1997, příloha 6.
([81]) Připomínky společnosti Neuwoges ze dne 5. listopadu 2007, s. 4.
([82]) Připomínky společnosti Neuwoges ze dne 17. července 2012, s. 61.
([83]) Zápis ze zasedání dozorčí rady společnosti Neuwoges ze dne 16. prosince 1997, s. 5.
([84]) Viz návrh pořadu jednání č. 114/97 pro zasedání dozorčí rady společnosti Neuwoges ze dne 12. prosince 1997, příloha 6.
([85]) Dopis společnosti Nordrevision společnosti Neuwoges ze dne 20. listopadu 1997 (předložený společností Neuwoges dne 25. dubna 2007, příloha 13), s. 3.
([86]) Tamtéž.
([87]) Je třeba zmínit, že město Neubrandenburg a spolková země Meklenbursko – Přední Pomořansko v letech 1997–1998 vycházely z toho, že počet obyvatel zůstane stabilní. Viz připomínky Německa ze dne 4. září 2007, s. 6.
([88]) Návrh rozhodnutí přednesený na zasedání produktového výboru skupiny Bavaria ze dne 13. září 1997 (předložený skupinou Bavaria dne 22. dubna 2013, příloha 15), s. 2.
([89]) Tamtéž, s. 3.

(142) A konečně je třeba poukázat i na to, že znalecký posudek tržní hodnoty nemovitostí z roku 1997, jehož vypracování zadala společnost před uskutečněním obchodu, obsahoval údaje týkající se očekávaného vývoje v příslušných oblastech. Znalecký posudek z roku 1997 vycházel z toho, že náklady se budou pohybovat v rozmezí od […] % do […] %, neuváděl však žádné údaje, z nichž by vyplývalo, jak vysoké procento podle jeho odhadu představuje riziko výpadku nájemného ([90]).

7.2.4.4. Hodnocení

Správní náklady

(143) Nejprve je třeba říci, že očekávání týkající se nákladů na správu a údržbu se jak z hlediska jejich výchozí výše ([…] EUR za m^2, resp. […] % nájemného), tak z hlediska jejich očekávaného zvyšování ([…] % ročně) jeví jako věrohodná. Co se týče výchozí výše nákladů, vyplývá tento závěr z tvrzení společnosti Neuwoges: předpokládaná výše nákladů byla totiž přinejmenším pro dobu bezprostředně po sanaci dostatečná. V posudku Pestelova institutu se zadruhé uvádí, že náklady na správu a údržbu dosahovaly v roce 1997 průměrné výše […] EUR za m^2; což je o […] EUR méně než výše nákladů předpokládaných v rámci obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu ([91]). A konečně i náklady předpokládané ve znaleckém posudku se pohybovaly řádově v téže výši. S jistotou bylo možné předpokládat, že tyto náklady porostou; odhad, že jejich nárůst bude dosahovat […] % ročně, se jevil jako věrohodný a spíše opatrný. Společnost *Nordrevision* pouze navrhla, aby příslušné indexování správních nákladů bylo úměrné indexaci leasingového úroku; z toho by vyplývalo roční zvyšování o […] %, čili zvyšování, které by bylo mírnější než to, k jakému reálně přistoupila společnost Neuwoges. Ostatně nyní i sama společnost Neuwoges již zastává názor, že s reálnějšími vyhlídkami by tehdy bylo možné očekávat roční zvyšování o […] %; to znamená, že hodnota […] % ročně nebyla zcela jistě natolik nízká, že by ji nebylo možné obhájit.

Riziko výpadku nájemného

(144) Co se týče rizika výpadku nájemného, předpoklad počítající s obecným výpadkem nájemného ve výši […] % nebyl nereálný. Zaprvé je třeba konstatovat, že když společnost *Nordrevision* posuzovala smlouvy, nijak tento předpoklad nezpochybnila, třebaže jinak tato společnost vyjádřila obavy ohledně celkové hospodářské situace a neubrandenburgského trhu s nemovitostmi ([92]). Zadruhé se zdá, že posudek tržní hodnoty nemovitostí z roku 1997, ačkoli neuvádí žádné přesné údaje ohledně předpokládaného rizika výpadku nájemného, nevycházel z žádné výrazně vyšší míry rizika výpadku nájemného ([93]).

(145) Jak vyplývá z interních podkladů skupiny Bavaria, o něž se opírala při svém rozhodování, pokud jde o usazování různých velkých poskytovatelů služeb, vycházela skupina Bavaria z toho, že počet obyvatelstva v Neubrandenburgu zůstane stabilní a že téměř všechny předmětné byty bude možné po jejich sanaci pronajímat. Podle údajů společnosti Neuwoges počítaly město Neubrandenburg a spolková země Meklenbursko – Přední Pomořansko v letech 1997–1998 s tím, že počet obyvatel i vývoj příjmů zůstane stabilní.

(146) Konečně také nelze opomenout skutečnost, že obchodní vedení společnosti Neuwoges – jež vedlo podnik, který byl v Neubrandenburgu vlastníkem více než 30 % místních bytů, a který byl tudíž důkladně obeznámen s místním trhem s nemovitostmi – označilo rizika spojená s obchodem na principu prodeje a zpětného leasingu jako únosná a ve svých vlastních prognózách vycházelo z toho, že riziko výpadku nájemného bude […] %. Neexistuje žádný zjevný důvod, proč by certifikovaní odborníci se znalostí místního trhu s nemovitostmi stavěli své výpočty na těchto předpokladech, kdyby jimi předpokládané hodnoty byly tak nerealisticky nízké, jak nyní společnost Neuwoges tvrdí.

(147) Zároveň je třeba vzít v úvahu i podklady, které společnost Neuwoges předložila v souvislosti s otázkou, zda by tehdy obezřetně uvažující účastník odpovídajícího trhu s nemovitostmi (panelové domy ve východním Německu) očekával vyšší podíl nevyužívaných prostor, pokud tyto podklady pocházejí z doby před uzavřením obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu. Z předložených posudků byl v době před uzavřením předmětných smluv vypracován pouze posudek Pestelova institutu. Je ovšem třeba mít na zřeteli, že posudek Pestelova institutu se týká východního Německa jako celku a nezohledňuje konkrétní místní podmínky v Neubrandenburgu, takže jeho výpovědní hodnota je v daném kontextu omezená. V posudku se upozorňuje na některé obecné problémy východoněmeckého trhu s nemovitostmi, sám o sobě však tento posudek neposkytuje dostatečně spolehlivá východiska pro tvrzení, že hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství by při rozhodování o svých investicích nevycházel z předpokladu rizika výpadku nájemného ve výši […] %.

([90]) Viz připomínky společnosti Neuwoges ze dne 5. listopadu 2007, přílohy 1 a 5.
([91]) Posudek Pestelova institutu, s. 62.
([92]) Dopis společnosti Nordrevision společnosti Neuwoges ze dne 20. listopadu 1997 (předložený společností Neuwoges dne 25. dubna 2007, příloha 13), s. 3.
([93]) K tomu je třeba poznamenat, že kdyby znalecký posudek z roku 1997 vycházel z vyššího rizika výpadku nájemného, znamenalo by to, že základem jeho výpočtů byly zároveň úměrně tomu nižší náklady na správu a údržbu.

Nájemné

(148) Co se týče nájemného, je především třeba říci, že společnost Neuwoges nezastává názor, že očekávaná výše nájemného byla po sanaci stanovena příliš vysoko. Společnost naopak tvrdí, že nájemné nebylo možné zvyšovat v očekávané míře. Na základě výroku LG Rostock, že průměrné nájemné ve výši […] EUR za m^2, z něhož vycházela smlouva o správě nemovitostí, se pohybovalo v rozpětí nájemného odpovídající úrovně ([94]), lze vyvozovat, že původní průměrná výše nájemného byla stanovena realisticky.

(149) Co se týče indexace dohodnuté výše leasingového úroku, neexistují žádné přímé doklady o tom, z jakých předpokladů průměrného zvyšování nájemného se v roce 1998 obecně vycházelo. Společnost *Nordrevision* pouze konstatovala, že původně stanovená hodnota […] % ročně odpovídá míře inflace, ale že v Neubrandenburgu nebude pravděpodobně možné takového zvýšení dosáhnout ([95]). Okolnost, že společnost Neuwoges souhlasila nakonec s tím, že leasingové splátky se budou indexovat „pouze" […] %, a předpokládala, že bude schopna prosadit každé tři roky zvýšení nájemného o […] % (resp. […] % ročně), hovoří, jak se zdá, ve prospěch toho, že toto varování vzala v úvahu. V posudcích tržní hodnoty nemovitostí nejsou vyslovena žádná explicitní očekávání týkající se budoucího zvyšování nájemného. Je ovšem třeba říci, že posudky tržní hodnoty nemovitostí právě proto, že žádné výslovné předpoklady o vývoji inflace a nájemného neobsahují, zjevně vycházely z předpokladu sbližování výše nájemného a obecné inflace (která byla v předchozích desetiletích odhadována na 3,5 %) ([96]). LG Rostock byl toho názoru, že s ohledem na průměrnou míru inflace, která během 28 let předcházejících uzavření smluv dosahovala roční výše 3,52 %, byla indexace odůvodněná ([97]). Dále také poznamenal, že na 30 let dopředu lze přirozeně jen těžko předvídat, jak se bude nájemné v průběhu času vyvíjet, ale že mezi indexací leasingového úroku a očekávaným vývojem nájemného nelze vysledovat žádný nápadný nepoměr.

(150) Posudek Pestelova institutu, který předložila společnost Neuwoges, neobsahuje žádné údaje o tom, jaká byla skutečná očekávání účastníků východoněmeckého trhu s nemovitostmi, ani žádné konkrétní údaje týkající se Neubrandenburgu. Obsahuje nicméně informace poukazující na to, že východoněmecký trh s nemovitostmi je trh, který je potenciálně obtížný. V souvislosti s dalšími uvedenými skutečnostmi však posudek Pestelova institutu nepřináší nic, co by dostatečným způsobem dokazovalo, že dohoda o indexaci leasingových splátek roční sazbou […] % a očekávání, že bude možné prosadit roční zvyšování nájemného o […] %, byla pochybená.

Doba trvání

(151) Konečně co se týče doby trvání smlouvy, argumentoval LG Rostock tím, že existují leasingové smlouvy, které se také vyznačují dlouhou dobou trvání (až 30 let), a že smlouva jako ta, která je předmětem sporu, není tudíž nijak neobvyklá ([98]). Třicetiletá doba trvání v sobě samozřejmě skrývá určitá rizika, zároveň však nabízí i možnost zajistit si stabilní zisky a získat vysokou míru jistoty ohledně výše očekávaných nákladů. Dlouhá doba trvání obnáší kromě toho také to, že požadované měsíční leasingové splátky, z nichž se umořují investice kupujícího, jsou nižší nebo že prodejní cena je při stejné výši leasingových splátek vyšší, než by tomu bylo v případě kratší doby trvání ([99]). S ohledem na to se uzavření smlouvy s třicetiletou dobou trvání nejeví jako nerozumné rozhodnutí.

7.2.4.5. Závěr

(152) Očekávání společnosti Neuwoges, která vyjadřuje její původní kalkulace, proto nelze považovat za nereálná. Z dostupných podkladů je tudíž patrné, že společnost Neuwoges mohla velmi dobře vycházet z předpokladu, že na základě smlouvy o správě nemovitostí bude dosahovat zisku. Když se očekávané nominální zisky vyjádří v hodnotě diskontované k rozhodnému období (začátek roku 1998), je zjevné, že rozhodnutí společnosti Neuwoges vycházelo z předpokladu, že smlouva o správě nemovitostí má současnou hodnotu […] EUR.

7.2.5. *Celkové hodnocení*

(153) Komise dospěla již dříve k závěru, že smlouva o právu stavby a smlouva o správě nemovitostí jsou součástí jednoho a téhož nedílného obchodu. Má-li být tedy stanoveno, jaká byla celková hodnota obchodu pro společnost Neuwoges, musí být sečteny současné hodnoty obou smluv. Připomeňme, že společnost Neuwoges mohla na základě smlouvy o právu stavby očekávat následující výhody:

a) obdržení peněžité částky, kterou jí vyplatila skupina Bavaria ([…] EUR);

b) vyplacení náhrady za plnění privatizačních povinností ([…] EUR);

([94]) Rozsudek LG Rostock, s. 19–20.
([95]) Dopis společnosti Nordrevision společnosti Neuwoges ze dne 20. listopadu 1997 (předložený společností Neuwoges dne 25. dubna 2007, příloha 13), s. 3.
([96]) Pokud se ovšem na základě výpočtů zjistí, že nájemné – ať už na základě toho, že smluvně stanovené nájemné není indexováno, anebo na základě vývoje trhu – roste pomaleji než obecná inflace, je běžnou praxí, že se činže zvýší o marži odpovídající předpokládanému rozdílu mezi zvyšováním nájemného a inflací.
([97]) Rozsudek LG Rostock, s. 20.
([98]) Rozsudek LG Rostock, s. 19.
([99]) Kdyby dohodnutá doba trvání nebyla 30 let, nýbrž 20 let, nečinila by výše leasingové splátky […] %, nýbrž […] %.

c) zisky ze sanace ([…] EUR);

d) současnou hodnotu protiplnění za právo stavby za období od roku 2029 (diskontovaná hodnota […] EUR).

(154) Kromě toho, jak je uvedeno v oddíle 7.2.4, smlouva o správě nemovitostí musela mít za předpokladu reálných očekávání pro společnost Neuwoges po diskontaci současnou hodnotu […] EUR. Obchod na principu prodeje a zpětného leasingu měl tudíž pro společnost Neuwoges celkovou hodnotu […] EUR.

7.3. SROVNÁNÍ S JINÝMI OBCHODNÍMI MOŽNOSTMI

(155) Aby bylo možné stanovit, zda obchod na principu prodeje a zpětného leasingu, který spolu uzavřely společnost Neuwoges a skupina Bavaria, odpovídá smlouvám, na které by přistoupil hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství, je nyní nutno srovnat hodnotu tohoto obchodu s hodnotou jiných obchodních možností. Kdyby společnost Neuwoges měla nějakou alternativu, která by byla z hospodářského hlediska výhodnější, bylo by možné považovat rozhodnutí uzavřít obchod na principu prodeje a zpětného leasingu za obchodní možnost, kterou by si hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství nezvolil.

(156) V této souvislosti je třeba poznamenat, že pronájem budov bez jejich sanace, či dokonce demolice těchto budov by jen stěží mohly představovat schůdné alternativy. Pronájem budov bez jejich sanace by předně zajišťoval pouze omezené příjmy. Navíc je také zřejmé, že v nesanovaných budovách by na rozdíl od budov, u kterých by byla provedena sanace, zůstávalo více prostor nevyužitých ([100]). Nejsou tedy známy žádné spolehlivé faktory, na jejichž základě by bylo možné vyvozovat, že kdyby se byly i nadále pronajímaly budovy bez sanace, bylo by bývalo možné počítat s vyššími zisky, než jaké bylo možné očekávat v rámci obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu. Demolice by nepřinesla žádné zisky, naopak by byla spojena s příslušnými demoličními náklady. V rozhodné době (1997–1998) nepředstavovala tedy ani demolice schůdnou alternativu.

7.3.1. *Možnost úvěrového financování*

(157) Jako první možná alternativa by přicházelo v úvahu úvěrové financování. Kdyby společnost Neuwoges financovala sanaci předmětných budov za pomoci úvěru, mohla by zčásti dosáhnout týchž zisků jako v rámci obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu. V první řadě by sanované budovy mohla pronajmout, a docílit tak dobrých příjmů. Kromě toho by také – na rozdíl obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu – zůstala vlastníkem těchto budov.

(158) Je nicméně zřejmé, že úvěrové financování by bylo spojeno i s určitými nevýhodami. Předně by společnost Neuwoges musela ze svého vlastního kapitálu zajistit 30 % objemu investic, protože společnost Neuwoges považovala dodržení 30 % podílu vlastních kapitálových prostředků za nezbytné ([101]). Na konci roku 1997 byla v dozorčí radě společnosti Neuwoges projednávána možnost snížení této kvóty vlastních kapitálových prostředků, což by umožnilo vyšší investice. Obchodní vedení nicméně tento návrh zamítlo jako hospodářsky neobhajitelný, a to z toho důvodu, že by vedl k nepřijatelně vysokému zadlužení společnosti ([102]). Obchodní vedení společnosti k tomu prohlásilo: „Snížení kvóty vlastního kapitálu ze 30 na 25 % by bylo neobhajitelné (vzhledem k míře zadlužení).“ ([103]) Pan Räuber, člen dozorčí rady společnosti Neuwoges, rovněž uvedl, že „snížení kvóty vlastního kapitálu je z hlediska podnikové ekonomie nemyslitelné. Závazky podniku musejí být vyrovnány.“ ([104]) K financování investic potřebných na sanaci budov ve výši […] EUR by tudíž společnost Neuwoges musela použít […] EUR z vlastního kapitálu. Lze mít vážné pochybnosti o tom, že společnost by měla takové množství vlastních kapitálových prostředků bezprostředně k dispozici. Ze zápisu z jednání dozorčí rady je zřejmé, že možný celkový objem investic v roce 1998 (včetně úvěrů) činil přibližně […] EUR a že tato částka byla určena pro jiné záměry ([105]). Je tudíž jasné, že společnost Neuwoges by mohla sanační práce financovat pomocí úvěru jen tehdy, kdyby ustoupila od realizace jiných projektů.

(159) Oproti úvěrovému financování měl obchod na principu prodeje a zpětného leasingu tu výhodu, že společnost Neuwoges nejenže nemusela investovat žádný vlastní kapitál, ale získala dokonce novou likviditu, a navíc měla zajištěno i veškeré financování sanace budov.

(160) Při zohlednění všech těchto úvah nelze považovat za prokázanou skutečnost, že financování sanace by bylo možné zajistit pomocí úvěru, nebo že kdyby taková možnost existovala, byla by pro společnost Neuwoges výhodnější než obchod uzavřený se skupinou Bavaria. Domněnka, že společnost Neuwoges s největší pravděpodobností neměla k dispozici takové množství vlastního kapitálu, aby mohla získat úvěr, a že vyšší likviditu mohla potřebovat k financování jiných investic, svědčí spíše ve prospěch závěru, že rozhodnutí pro obchod na principu prodeje a zpětného leasingu, a nikoliv pro úvěrové financování bylo rozumné.

([100]) Viz např. posudek tržní hodnoty nemovitostí GA 22b/07 (předložený společností Neuwoges dne 5. listopadu 2007, příloha 5), s. 19: „Nezbytnou podmínkou dlouhodobého pronájmu [budov] je modernizace spojená s rekonstrukcí. …Nevyužité prostory k pronájmu jsou charakteristické především pro budovy, které neprošly sanací.“

([101]) Zápis ze zasedání dozorčí rady společnosti Neuwoges ze dne 16. prosince 1997, s. 3.

([102]) Zápis ze zasedání dozorčí rady společnosti Neuwoges ze dne 16. prosince 1997, s. 3.

([103]) Zápis ze zasedání dozorčí rady společnosti Neuwoges ze dne 16. prosince 1997, s. 3.

([104]) Zápis ze zasedání dozorčí rady společnosti Neuwoges ze dne 16. prosince 1997, s. 2.

([105]) Zápis ze zasedání dozorčí rady společnosti Neuwoges ze dne 30. října 1997, s. 3.

7.3.2. *Možnost přímého prodeje*

(161) Druhou možností, o níž by tehdy bylo možné vážně uvažovat, byl přímý prodej budov a pozemku. Rozhodující otázka zní, zda by byl takový prodej výhodnější.

7.3.2.1. Hodnocení s přihlédnutím k posudkům tržní hodnoty nemovitostí z roku 1997 a 2007

(162) Při srovnání hodnoty, jakou měl pro společnost Neuwoges obchod na principu prodeje a zpětného leasingu, a výhod, které by jí přinesl přímý prodej, je klíčová otázka, jaké ceny by tehdy mohla společnost Neuwoges v rámci „normálního" prodeje dosáhnout. Určitou úlohu zde sehrávají oba posudky tržní hodnoty nemovitostí z roku 1997 a 2007.

(163) Vypracování obou těchto posudků zadala společnost Neuwoges, aby získala odhad hodnoty předmětných objektů (budov a pozemků), již měly v roce 1997. První posudek vypracoval v roce 1997 interní znalec, druhý, zpětný posudek vyhotovil v roce 2007 nezávislý znalec. V posudku z roku 1997 byla hodnota nemovitostí odhadnuta na […] EUR, kdežto v posudku z roku 2007 na […] EUR ([106]). V obou posudcích byl proveden odhad zvlášť pro budovy (1997: […] EUR; 2007: […] EUR) a zvlášť pro pozemky (1997: […] EUR; 2007: […] EUR). Oba posudky se v podstatných ohledech řídí toutéž metodou („příjmový přístup").

(164) Jelikož posudek tržního hodnoty nemovitostí z roku 2007 byl vypracován teprve po uzavření obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu, nemůže podle stanoviska Komise sloužit jako spolehlivý základ pro stanovení hodnoty objektů v roce 1997, které odpovídá tehdejšímu stavu znalostí společnosti Neuwoges. Ostatně ani společnost Neuwoges své rozhodnutí o tom, zda má být obchod na principu prodeje a zpětného leasingu se skupinou Bavaria uzavřen, nemohla opírat o zpětný posudek z roku 2007.

(165) Podle názoru Komise však nelze použít jako spolehlivý ukazatel hodnoty nemovitostí v roce 1997, která odpovídá tehdejšímu stavu znalostí společnosti Neuwoges, ani posudek tržní hodnoty nemovitostí z roku 1997. V průběhu formálního vyšetřovacího řízení bylo zjištěno, že obchodní vedení společnosti Neuwoges si bylo plně vědomo toho, že posudek z roku 1997 nebylo možné v době uzavření předmětných smluv považovat za spolehlivý podklad pro hodnocení. K tomuto závěru vedou tyto zjištěné skutečnosti:

a) Nájemné

Posudek tržní hodnoty nemovitostí z roku 1997 vycházel z výše nájemného v rozmezí […] EUR za m^2 a […] EUR za m^2. Zároveň se v něm také na základě údajů z roku 1997 uvádí, že od 1. ledna 1998 platí pro město Neubrandenburg jako první úroveň nájemného za byty po sanaci průměrné nájemné v rozmezí 3,90 EUR za m^2 a 4,38 EUR za m^2. Velkému podniku působícímu na trhu s nemovitostmi, jakým je společnost Neuwoges, byly hodnoty průměrné výše nájemného v Neubrandenburgu nutně známy. Společnost Neuwoges se proto mohla o tyto údaje při posuzování hodnoty nemovitostí opírat. Ve skutečnosti bylo v rámci obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu stanoveno pro období po sanaci (tedy od roku 1999, tj. k době o dva roky pozdější, než byla doba, kdy byly shromážděny údaje, z nichž vycházelo stanovení výše nájemného první úrovně) nájemné v průměrné výši […] EUR za m^2, což také odpovídalo dané úrovni nájemného.

b) Sanační náklady

Zatímco posudek tržní hodnoty byl vypracován v prvních měsících roku 1997 a vycházel z celkových sanačních nákladů ve výši […] EUR, obchodní vedení společnosti Neuwoges ve svém dopise adresovaném skupině Bavaria, který je z *téže doby* (březen 1997), uvedlo, že sanační náklady odhaduje na […] EUR. Je tedy zjevné, že společnost Neuwoges si byla velmi dobře vědoma toho, že v posudku z roku 1997 je odhadovaná výše nezbytných sanačních nákladů výrazně nižší, než by měla být. Paušální částka na sanaci nemovitostí, na které se spolu dohodly skupina Bavaria a dceřiný podnik společnosti Neuwoges BRG, byla dokonce ještě o mnoho vyšší ([…] EUR), což je třeba chápat jako známku toho, že společnost Neuwoges si při uzavírání smluv se skupinou Bavaria byla vědoma skutečnosti, že sanační náklady uvedené v posudku z roku 1997 byly téměř o 10 milionů EUR podhodnoceny.

c) Životnost nemovitostí

V posudku tržní hodnoty nemovitostí z roku 1997 se s ohledem na jejich plánovanou sanaci vycházelo z obecného předpokladu, že doba životnosti nemovitostí je od […] do […] let. Přitom je třeba poznamenat, že nízké sanační náklady, s nimiž se počítá v posudku z roku 1997, nejsou bez dalšího slučitelné s předpokladem, že životnost budov se díky sanaci podstatně prodlouží.

([106]) Připomínky společnosti Neuwoges ze dne 5. listopadu 2007, přílohy 2 a 6.

d) Hodnota pozemků

Je třeba upozornit na skutečnost, že v posudku tržní hodnoty nemovitostí z roku 1997 nebyly při posuzování hodnoty předmětných pozemků zohledněny faktory snižující hodnotu nemovitostí (naopak v posudku z roku 2007 tyto faktory zohledněny byly). Mezi tyto faktory patří kromě jiného stávající infrastruktura, kterou nelze přemístit nebo odstranit (kanalizace, rozvody), nebo nepříznivý půdorys pozemku. Zohlednění těchto faktorů vede zpravidla ke snížení hodnoty nemovitostí. Společnosti Neuwoges musely být jakožto vlastníkovi pozemků tyto faktory známy. Musela si být proto vědoma toho, že hodnota pozemků je v posudku z roku 1997 stanovena příliš vysoko.

(166) Úhrnem je možno konstatovat, že společnost Neuwoges si byla prokazatelně vědoma toho, že některé z klíčových předpokladů, z nichž vycházel posudek tržní hodnoty nemovitostí z roku 1997, zvláště pak v otázce sanačních nákladů, jsou neudržitelné. Komise na základě této skutečnosti dospěla k závěru, že o tom, jaká byla v roce 1997 hodnota objektů podle tehdejšího stavu znalostí společnosti Neuwoges, neposkytuje posudek z roku 1997 žádné spolehlivé údaje.

(167) Komise je dále toho názoru, že hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství, který by se tehdy nacházel v situaci společnosti Neuwoges, by při posuzování hodnoty nemovitostí *ex ante* na základě informací, které byly v rozhodné době společnosti Neuwoges dostupné, došel pravděpodobně k závěrům, které by se velmi podobaly závěrům zpětného posudku z roku 2007. Stejně jako v případě tohoto zpětného posudku z roku 2007 by hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství, který by se nacházel v situaci společnosti Neuwoges, svá očekávání *ex ante* ohledně dosažitelné výše nájemného opíral o směrodatnou výši nájemného dané kategorie, sanační náklady by odhadl ve výši, která by se blížila částce, na níž se dohodly skupina Bavaria a společnost BRG, a hodnotu pozemků by určil s přihlédnutím k jemu známým faktorům snižujícím cenu nemovitostí. Hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství, který by se nacházel v situaci společnosti Neuwoges, by kromě toho s ohledem na plánovaná sanační opatření a na základě srovnávacích údajů (jako je tomu v posudku z roku 2007) pečlivě určil zbývající dobu životnosti nemovitostí, což opravňuje k vyvození závěru, že hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství, který by se nacházel v situaci společnosti Neuwoges, by se při posuzování hodnoty nemovitostí opíral o odhady zbývající doby životnosti, které by se příliš nelišily od odhadů uvedených ve zpětném posudku z roku 2007.

(168) Komise je tudíž toho názoru, že hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství, který by se nacházel v situaci společnosti Neuwoges, by za rozumný odhad hodnoty objektů před uzavřením obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu považoval zhruba […] EUR (stejně jako je tomu v posudku z roku 2007).

7.3.2.2. Srovnání možnosti přímého prodeje a prodeje a zpětného leasingu

(169) Připomeňme, že obchod na principu prodeje a zpětného leasingu měl pro společnost Neuwoges celkovou hodnotu […] EUR. Z výše uvedené analýzy oproti tomu vyplynulo, že společnost Neuwoges mohla tehdy reálně vycházet z předpokladu, že hodnota jejích objektů je […] EUR, což je pouze o […] % více než hodnota obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu. Tento malý rozdíl ovšem neznamená, že hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství by se nutně rozhodl pro přímý prodej.

a) Předně nelze opomenout skutečnost, že zmíněná možnost přímého prodeje by obnášela nejen prodej budov, ale *také* prodej příslušných pozemků, zatímco skupina Bavaria koupila pouze budovy a na pozemcích získala jen právo stavby na dobu 75 let. Pozemky jako takové zůstaly ve vlastnictví společnosti Neuwoges. Hodnotu samotných pozemků by tehdy společnost Neuwoges odhadla na […] EUR (stejně jako v posudku z roku 2007). Vyčíslit hodnotu, kterou si společnost Neuwoges udržela díky tomu, že tyto pozemky neprodala, nýbrž k nim zřídila pouze právo stavby, je sice obtížné, je nicméně třeba vyjít z toho, že ponechání pozemků ve vlastnictví společnosti Neuwoges ospravedlňovalo o něco nižší cenu transakce.

b) Zadruhé je třeba říci, že lze mít určité pochybnosti o tom, zda by cena, kterou by na základě svého odhadu stanovil subjekt v tržním hospodářství nacházející se v situaci společnosti Neuwoges, byla také cenou, které by bylo možné skutečně docílit. Jedinou konkrétní kupní nabídku, o níž společnost Neuwoges informovala, předložila realitní firma *Felske*-Immobilien, která zřejmě nabídla cenu ve výši […] EUR za m^2, což znamená, že celková kupní cena by byla […] EUR ([107]). Tato nabídka byla o výrazně více než 1 milion EUR nižší než cena, kterou by na základě svého odhadu stanovil subjekt v tržním hospodářství nacházející se v situaci společnosti Neuwoges.

c) Zatřetí společnost Neuwoges do svého odhadu zisků, které mohla na základě smlouvy o správě nemovitostí očekávat, počítala nesprávně pouze zisky do roku 2027 včetně. Doba trvání smlouvy o správě nemovitostí je však 30 let od skončení sanačních prací (tzn. 30 let od začátku roku 1999), a kalkulace zisků měla tudíž zahrnout zisky až do roku 2028 včetně. Pokud by se tento odhad odpovídajícím způsobem opravil, hodnota obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu by se zvýšila.

([107]) Viz návrh pořadu jednání č. 97/97 pro zasedání dozorčí rady společnosti Neuwoges ze dne 17. dubna 1997, s. 3.

d) Při výpočtu současné hodnoty protiplnění za právo stavby, které má společnosti Neuwoges do budoucna platit skupina Bavaria, se pro jednoduchost předpokládalo, že se nebude měnit výše životních nákladů, a že čísla tudíž nebude nutné upravovat. Reálnější je ovšem vycházet z předpokladu, že životní náklady obecně porostou, což znamená, že platby, které bude muset skupina Bavaria do budoucna hradit, budou oproti jejich předpokládané výši pravděpodobně vyšší. Také tato okolnost by vedla ke zvýšení hodnoty smlouvy.

(170) Na základě těchto úvah je nutno vyvodit závěr, že rozhodnutí upřednostnit obchod na principu prodeje a zpětného leasingu před pokusem o přímý prodej bylo z hospodářského hlediska racionální.

7.3.3. *Závěr*

(171) Na základě srovnání hodnoty, jakou měl pro společnost Neuwoges obchod na principu prodeje a zpětného leasingu, s hodnotou jiných možností je nutné vyvodit závěr, že obchod by sjednán v takové podobě, že by na něj tehdy přistoupil i hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství.

7.4. REFERENČNÍ HODNOCENÍ

(172) Poté, co tedy bylo možné konstatovat, že rozhodnutí ve prospěch obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu a v neprospěch alternativních řešení je zcela v souladu s chováním hospodářského subjektu jednajícího v tržním hospodářství, přistoupila Komise se stejnou obezřetností i k posouzení otázky, zda tento obchod odpovídá jiným smlouvám, které byly podle dostupných informací v dané době a na příslušném trhu uzavřeny, a zda existují i nějaké indicie, které podporují závěr Komise, že obchod na principu prodeje a zpětného leasingu odpovídá zásadě hospodářského subjektu jednajícího v tržním hospodářství.

(173) Dostupné informace o srovnatelných obchodech se týkají dohod o prodeji a zpětném leasingu, které skupina Bavaria uzavřela v přibližně stejné době jako předmětné opatření. Příslušné smlouvy mohou poskytnout východiska pro posouzení otázky, zda se tehdy pro tento druh obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu rozhodli i nějací jiní účastníci trhu včetně soukromých podniků, protože pokud ano, bylo by to možné chápat jako známku svědčící o tržní přiměřenosti takového obchodu (oddíl 7.4.1). Na tržní přiměřenost předmětného obchodu kromě toho dovoluje usuzovat i omezené nabídkové řízení, které společnost Neuwoges uspořádala, a rovněž srovnání s jinými obchody s nástroji financování (oddíly 7.4.2 a 7.4.3).

7.4.1. *Příklady smluv*

(174) Pro účely srovnání byly použity smlouvy, jejichž předmětem jsou tři srovnatelné právní úkony ([…]). V úvahu je však možné vzít pouze smlouvu o […] a smlouvu o […], protože jen tyto dvě smlouvy byly uzavřeny přibližně v téže době jako obchod na principu prodeje a zpětného leasingu, který spolu uzavřely skupina Bavaria a společnost Neuwoges. Předně je třeba konstatovat, že obě srovnávané smlouvy se od předmětného obchodu liší dobou trvání, indexací pevné výše leasingového úroku a sanací. Společnost Neuwoges poukazuje zvláště na odlišnou výši indexu ([…]: 1,5 % ročně; […]: úprava podle měnící se výše životních nákladů), aby tím doložila, že smlouva o správě nemovitostí obsahuje ustanovení, která v rozhodné době (1997–1998) neodpovídala obvyklé tržní praxi.

(175) Skupina Bavaria uvádí obchod […] a […] jako příklady používání jejího „modelu leasingové půjčky na nemovitosti“ ([108]), což svědčí ve prospěch závěru, že ustanovení těchto smluv byla založena na výpočtech, které se podobaly výpočtům, na kterých byl postaven obchod na principu prodeje a zpětného leasingu, jejž spolu uzavřely skupina Bavaria a společnost Neuwoges.

(176) Jak již bylo ve větší šíři vyloženo výše (viz 131. bod odůvodnění), smluvní parametry modelu leasingové půjčky nabízeného skupinou Bavaria si společnost Neuwoges mohla zvolit podle svého vlastního uvážení. Společnost Neuwoges tudíž měla možnost zvolit si nižší indexaci nebo odečíst vyšší náklady. Důsledkem takové volby by přirozeně bylo snížení předem vyplacené částky. Lze se domnívat, že totéž platilo i pro […] a […].

(177) Jelikož smluvní partneři si mohli podle svého vlastního uvážení zvolit v rámci modelu nabízeného skupinou Bavaria přesné parametry obchodu, zdá se, že otázka, zda parametry, které si zvolila společnost Neuwoges, jsou totožné s parametry, které si zvolily účastnické strany obchodu […] a […], nemá pro posouzení tržní přiměřenosti obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu, který spolu uzavřely skupina Bavaria a společnost Neuwoges, zásadní význam. Volba parametrů byla pouze důsledkem strategických obchodních rozhodnutí účastnických stran. Důležitější je okolnost, že všechny tyto obchody byly založeny na jednom a témže transakčním modelu.

(178) Vzhledem k tomu, že smlouvy […] a […] se zakládaly na stejném modelu propočtu, o čemž podle dostupných informací není důvod pochybovat, lze vyvodit závěr, že transakční model, který byl i základem transakce společnosti Neuwoges, byl tržně přiměřený. Významná je v této souvislosti zjevná skutečnost, že pro „model leasingové půjčky na nemovitosti“ se rozhodly právě tak veřejné podniky ([…]) jako podniky soukromé ([…]) a že tento model byl nabízen jak podnikům, které mohly využít možnosti zproštění závazků podle AHG, tak subjektům, na něž se tento zákon nevztahoval.

([108]) Připomínky Německa ze dne 11. července 2008, s. 10–11.

7.4.2. *Nabídkové řízení*

7.4.2.1. Rámcové souvislosti

(179) Jak již bylo řečeno, společnost Neuwoges v souvislosti s privatizací budov, které nakonec prodala skupině Bavaria, neuspořádala žádné plně otevřené, transparentní a nediskriminační nabídkové řízení nezatížené zvláštními podmínkami. Původně však společnost Neuwoges i přesto vyzvala k předložení nabídek 72 potenciálních kupujících. Společnost Neuwoges tvrdí, že adresáty vybrala více méně náhodně a že tento výběr nelze považovat za reprezentativní vzorek celého trhu. Po rozeslání této první výzvy k vyjádření zájmu navázala ještě některé další kontakty, mimo jiné i se skupinou Bavaria, kterou původně neoslovila.

7.4.2.2. Výsledek nabídkového řízení

(180) Z doručených nabídek, jejichž počet není znám, bylo vybráno pět, které se jevily jako „realizovatelné" ([109]). Dvě z nich byly nicméně odmítnuty, protože potenciální kupující uvedli, že z časových důvodů nejsou schopni předložit úplnou nabídku. Dvě nabídky pak byly odmítnuty z ekonomických důvodů. Pátá nabídka, kterou předložila realitní společnost *Felske*, byla odmítnuta z toho důvodu, že nabídnutá cena byla považována za příliš nízkou (společnost *Felske* nabídla […] EUR za m^2, což odpovídalo celkové kupní ceně […] EUR). Kromě těchto pěti zmíněných nabídek byly podány ještě tři další, z nichž jednu předložila skupina Bavaria a ostatní dvě nabídky pak zájemci, kteří k předložení nabídky nebyli vyzváni. S jedním z těchto dvou zájemců, kteří svou nabídku předložili sami od sebe, se začalo i jednat, ale jeho nabídka byla nakonec zamítnuta, a to opět z blíže neupřesněných ekonomických důvodů ([110]).

(181) Po ukončení jednání musela smlouvy schválit dozorčí rada společnosti Neuwoges. Když obchodní vedení předložilo smlouvy dozorčí radě, argumentovalo tím, že vyšší cenu nelze vyjednat, protože smlouvy se týkají pouze zřízení práva stavby na pozemcích (a nikoli jejich přímého prodeje), že prováděním sanačních prací je pověřena společnost BRG a že budovy bude po dobu dalších 30 let obhospodařovat společnost Neuwoges ([111]). Na otázku, čím je dán rozdíl oproti posudku z roku 1997, odpovědělo obchodní vedení stejně jako již předtím, že vyšší cena je v rámci tohoto obchodu nedosažitelná ([112]).

7.4.2.3. Hodnocení

(182) Nabídkové řízení sice nelze považovat za otevřené, transparentní, nezatížené zvláštními podmínkami a nediskriminační, i tak ale umožňuje vyvodit určité závěry týkající se stavu nabídky na trhu. V souvislosti s tím je důležitá také zřejmá skutečnost, že bylo předloženo i několik nabídek ze strany neoslovených zájemců. Tato skutečnost je dokladem toho, že i potenciální kupující, kteří nebyli mezi původně kontaktovanými 72 podniky, se o tomto řízení dozvěděli a mohli se ho zúčastnit.

(183) Z toho, jakým způsobem společnost Neuwoges nabídky posoudila, je zřejmé, že nabídku skupiny Bavaria považovala společnost Neuwoges v rozhodné době (1997–1998) za nejlepší nabídku, jakou bylo na trhu možné získat. Argument společnosti Neuwoges, že přinejmenším nabídka společnosti *Felske* byla příznivější, neobstojí. Cena, kterou společnost *Felske* nabídla ([…] EUR), byla sice vyšší než konečná částka, kterou předem vyplatila skupina Bavaria ([…] EUR), nutno ovšem připomenout, že obchod na principu prodeje a zpětného leasingu musí být posuzován jako celek, jehož celková hodnota ([…] EUR) cenu nabídnutou společností *Felske* převyšuje.

(184) Na pozadí těchto argumentů je třeba konstatovat, že nabídkové řízení nebylo sice dostatečně kvalifikované, aby samo o sobě mohlo platit jako důkaz toho, že nabídka skupiny Bavaria byla nejlepší nabídkou na trhu, přesto však tímto směrem jasně ukazuje. V každém případě však toto omezené nabídkové řízení nepřináší nic, co by opravňovalo k domněnce, že společnost Neuwoges měla v rozhodné době (1997–1998) nějakou lepší nabídku.

7.4.3. *Jiné druhy obchodů uzavřené v předmětné době*

7.4.3.1. Celkový rámec jejich posuzování

(185) Velmi užitečné je přezkoumání předmětného obchodu na základě jeho srovnání s jinými podobnými druhu obchodů, které byly na trhu nabízeny v předmětné době (1997–1998).

(186) V případě předmětného obchodu se jedná o typický obchod na principu prodeje a zpětného leasingu. Dohody o prodeji a zpětném leasingu přirozeně patří mezi *obchody s nástroji financování*. Poskytovatel leasingové půjčky poskytne na základě koupě určité nemovitosti od příjemce leasingové půjčky tomuto příjemci likvidní prostředky, případně financuje rozsáhlejší investice, mezi něž patří například sanace starších budov. Aby daná nemovitost mohla i nadále sloužit, ať už komerčním, nebo jiným účelům, koupí si příjemce leasingové půjčky tuto nemovitost na leasing zpátky, čímž pak po dobu trvání leasingové smlouvy umořuje (v úplném nebo částečném rozsahu) investici poskytovatele leasingové půjčky.

([109]) Viz návrh pořadu jednání č. 97/97 pro zasedání dozorčí rady společnosti Neuwoges ze dne 17. dubna 1997, s. 2.
([110]) Viz návrh pořadu jednání č. 110/97 pro zasedání dozorčí rady společnosti Neuwoges ze dne 30. října 1997, s. 3.
([111]) Návrh pořadu jednání č. 114/97 pro zasedání dozorčí rady společnosti Neuwoges ze dne 12. prosince 1997, s. 3.
([112]) Zápis ze zasedání dozorčí rady společnosti Neuwoges ze dne 16. prosince 1997, s. 5.

(187) Dohoda o prodeji a zpětném pronájmu se jakožto obchod s nástrojem financování do určité míry podobá bankovním úvěrům a hypotékám. Zároveň se však od nich v důležitých ohledech liší a tyto rozdíly nelze opomenout. Obchod na principu prodeje a zpětného leasingu umožňuje prodávajícímu/příjemci leasingu zajistit financování rozsáhlejších investic a obratem získat použitelné likvidní prostředky, aniž by byl odkázán na vlastní kapitál. To znamená, že příjemce leasingu má k dispozici vlastní kapitál a dodatečně získané likvidní prostředky, které může využít k dalším investicím, čili je schopen realizovat investice, na které by kvůli nedostatku vlastního kapitálu nebo vysoké míře zadlužení nezískal žádný obvyklý úvěr. Vzhledem k tomu, že kupující/poskytovatel leasingu musí svou vstupní investici refinancovat a dosáhnout při tom určitého zisku, je sazba leasingového úroku zpravidla vyšší než úroková sazba u srovnatelného bankovního úvěru (což je blíže vysvětleno v následujícím oddíle). Po uplynutí doby trvání leasingové smlouvy musí příjemce leasingu nemovitost buď odkoupit zpět, nebo tato nemovitost zůstává ve vlastnictví poskytovatele leasingu, který ji pak může využívat. To znamená, že výše leasingového úroku závisí na zůstatkové hodnotě nemovitosti po uplynutí doby trvání leasingové smlouvy, kterou spolu obě strany uzavřely. Jelikož zůstatková hodnota je zvláště v případě dlouhodobých leasingových smluv často jen těžko předvídatelná, představuje pro poskytovatele leasingu rizikový faktor, který se odráží ve výši leasingového úroku. Běžné bankovní úvěry s sebou takové riziko nenesou a hypotéky jen v určité míře.

(188) V důsledku toho nejsou leasingové úroky a úrokové sazby vztahující se na úvěry či hypotéky zcela srovnatelné. Na základě srovnání leasingového úroku požadovaného v případě předmětného obchodu s průměrnými úrokovými sazbami, které se v dané době (1997–1998) vztahovaly na úvěry či hypotéky, nelze jednoznačně stanovit, zda požadovaný leasingový úrok byl v dané době (1997–1998) tržně přiměřený. Lze nicméně posoudit, zda byl tento leasingový úrok natolik vysoký, že by tehdy na takový obchod žádný hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství nepřistoupil.

7.4.3.2. Hodnocení

(189) V případě předmětného právního úkonu činila původní roční výše leasingového úroku […] % celkového objemu investic. Vlivem indexace splatné částky hodnotou […] % za rok bude hodnota leasingového úroku na konci doby trvání smluv činit […] %, což odpovídá průměrnému leasingovému úroku ve výši […] % za rok. Pro srovnání: Kdyby se společnost Neuwoges rozhodla, že leasingový úrok nebude indexovat, zůstal by po celých 30 let trvání smluv ve výši […] % ročně. „Přirážka“ je tudíž cenou za rozhodnutí splácet na začátku doby trvání smluv nižší a na jeho konci vyšší leasingové úroky, a nikoli tedy úroky, jejichž výše by se po celou dobu trvání smluv neměnila.

(190) Především je třeba připomenout, že posouzení leasingového úroku na základě jeho srovnání s běžnými úrokovými sazbami u jiných obchodů provedl Landgericht Rostocku. Konstatoval, že lze jen těžko odhadovat, jak se během 30 let mohou vyvíjet úrokové sazby u hypoték, ve fázích s vyššími úroky je nicméně možné počítat s úroky přes 10 %. Průměrná výše leasingového úroku, který měla platit společnost Neuwoges, nebyla tudíž podle názoru soudu tržně nepřiměřená.

(191) Údaje, na jejichž základě lze takové srovnání provést, jsou jen zcela všeobecné. Ze všech shromážděných údajů Německé spolkové banky (Deutsche Bundesbank, dále jen: DBB), které se vztahují k lednu 1998 (doba, kdy byl uskutečněn předmětný právní úkon), je za relevantní možno považovat dva druhy úrokových sazeb. V prvním případě se jedná o úrokové sazby „hypotečních úvěrů na stavební pozemky s pevnou úrokovou sazbou na dobu 10 let“, které jsou zajímavé z toho důvodu, že k zajištění úvěru by bylo možné využít i bytový fond ve vlastnictví společnosti Neuwoges (bez ohledu na to, zda by takový úvěr splňoval všechny formální předpoklady hypotéky). Ve druhém případě by pro účely srovnávání bylo možné použít úrokové sazby pro „dlouhodobé úvěry s pevnou úrokovou sazbou pro podniky a osoby samostatně výdělečně činné od 500 000 EUR do 5 milionů EUR“, protože společnost Neuwoges byla považována za podnik (hypotéky si berou zpravidla spíše soukromé osoby, které v dané nemovitosti samy bydlí a dále ji nepronajímají).

(192) Podle DBB dosahovala průměrná úroková sazba u německých hypotéčních úvěrů s pevnou úrokovou sazbou na dobu 10 let v lednu 1998 výše 6,40 % ročně. Úrokové sazby se u tohoto druhu úvěrů tehdy pohybovaly zpravidla v rozmezí od 6,17 % ročně (spodní hranice) do 6,97 % ročně (horní hranice). U dlouhodobých úvěrů s pevnou úrokovou sazbou činila průměrná úroková sazba v lednu 1998 6,35 % ročně a pohybovala se v rozpětí od 5,55 % (spodní hranice) do 7,73 % ročně (horní hranice). DBB ovšem neuvádí žádný údaj o průměrné době trvání takového „dlouhodobého“ úvěru. Lze nicméně vyjít z předpokladu, že průměrná doba trvání nepřesahovala 10 let a pravděpodobně byla kratší ([113]).

([113]) Banky zpravidla upřednostňují úvěry s pohyblivou úrokovou sazbou, protože si tak mohou snížit riziko změny úrokových sazeb. Poskytují-li úvěry s pevnou úrokovou sazbou, je v jejich zájmu, aby doba trvání smlouvy byla s ohledem na omezení tohoto rizika spíše kratší. V případě úvěrů poskytovaných podnikům je obvyklou praxí uzavření revolvingové smlouvy, kdy poté, co uplyne doba trvání původní úvěrové smlouvy (a nezhorší-li se úvěruschopnost daného podniku) vstoupí automaticky v platnost nová smlouva s upravenou úrokovou sazbou (odrážející tržní podmínky v daném okamžiku). Kromě rizika změny úrokových sazeb nesou banky také úvěrové riziko, které je dalším důvodem pro to, aby doba trvání úvěrových smluv s podniky byla omezená (příslušné částky jsou totiž výrazně vyšší, než je to mu v případě hypoték, které se zpravidla uzavírají na dobu 20 až 30 let).

(193) Při srovnávání leasingového úroku spláceného společností Neuwoges s úrokovými sazbami, které uvádí DBB a které se vztahují na úvěry poskytované v témže období (tj. v lednu 1998), je třeba zohlednit následující aspekty:

— Průměrná roční výše leasingového úroku za třicetileté období trvání smluv dosahuje […] %. Jak již bylo řečeno, společnost Neuwoges se na základě svého vlastního uvážení rozhodla, že na začátku tohoto období bude platit nižší leasingové úroky a že někdy později se sazba leasingového úroku zvýší, aby se rozdíl vyrovnal. Toto rozhodnutí má svoji cenu: Kdyby se totiž společnost Neuwoges rozhodla pro leasingové úroky, které budou mít od začátku pevnou úrokovou sazbu, musela by pak platit jen úroky s roční sazbou […] % ([114]). Výše splátek uváděných DBB se vztahuje úvěry s pevnou úrokovou sazbou, tzn. na úvěry, jejichž úroková sazba je v každém roce stejně vysoká. Kdybychom předpokládali, že by společnost Neuwoges byla tehdy v situaci, kdy by si vyjednala úvěr s podobnými platebními podmínkami (tzn., že by na začátku období platila nižší úroky než k jeho konci), musela by za to i tehdy zaplatit určitou cenu (z týchž důvodů jako v případě obchodu se skupinou Bavaria) ([115]). Úrokové sazby DBB by proto měly být srovnávány se stálou sazbou leasingového úroku ve výši […] %.

— Leasingový úrok byl stanoven na období 30 let. I při roční indexaci bylo možné spočítat už na začátku doby trvání smlouvy průměrnou výši leasingového úroku pro celou dobu trvání smlouvy. Úrokové sazbou pro hypotéční úvěry uváděnou DBB jsou stanoveny pouze na dobu 10 let (bylo vysvětleno výše, že není známo, na jak dlouhé období byly stanoveny úroky pro podniky; lze nicméně vycházet z předpokladu, že to nebylo více než 10 let). Nejvhodnější referenční hodnotu by představovaly úrokové sazby stanovené na dobu 30 let. Takové údaje však DBB nezveřejňuje. Obecně platí, že úvěry s pevnou úrokovou sazbou se s narůstající dobou splatnost prodražují. Z číselných údajů uváděných DBB pro období ledna 1998 například vyplývá, že u pevně úročených hypotéčních úvěrů s pevnou úrokovou sazbou na dobu 5 let byla průměrná úroková sazba 5,85 %, zatímco v případě úvěrů s pevnou úrokovou sazbou na dobu 10 let dosahovala úroková sazba výše 6,40 %. Lze tudíž oprávněně předpokládat, že v případě úvěru s pevnou úrokovou sazbou na dobu 30 let by úroky byly výrazně vyšší než průměrné úrokové sazby uváděné DBB, které dosahují 6,35 %, resp. 6,40 %.

— Německá spolková banka (DBB) uvádí jak průměrnou úrokovou sazbu, tak i úrokové rozpětí, které se opírají o velký počet úvěrových smluv, které byly v Německu uzavřeny od ledna 1998. Výše leasingového úroku stanoveného společnosti Neuwoges odráží implicitní riziko, které je s obchodem se skupinou Bavaria spojeno. Největší riziko, kterému byla skupina Bavaria vystavena, bylo riziko úvěrové, tj. riziko, že společnost Neuwoges se dostane do platební neschopnosti nebo z nějakého jiného důvodu přestane být schopna plnit svůj závazek splácet požadovaný leasingový úrok. I banka by před poskytnutím úvěru posuzovala bonitu společnost Neuwoges. Klienti s nižší bonitou (nebo klienti, kteří pro banku představují vyšší riziko) musejí zpravidla platit vyšší úroky, které tyto vyšší riziko vyrovnávají ([116]). Jak bylo vyloženo v oddíle 7.3.1, společnost Neuwoges měla vzhledem ke svému dosti vysokému zadlužení a ke skutečnosti, že její vlastní kapitál byl vázán v jiných investičních záměrech, jen omezené možnosti uzavírání nových úvěrových smluv. Kdyby některá banka byla i přesto ochotna společnosti Neuwoges úvěr poskytnout, zohlednila by tyto aspekty při stanovení výše úrokové sazby. Úrokové sazby u úvěrů poskytovaných zadluženějším podnikům, které do své investice mohou vložit jen nevelký vlastní kapitál, bývají vyšší. Srovnávání výše leasingového úroku placeného společností Neuwoges s úrokovými sazbami u úvěrů, které byly tehdy na trhu dostupné, by z těchto důvodů mělo zohledňovat vyšší úrokové sazby v rámci rozpětí uváděných DBB ([117]).

— Jak již bylo zmíněno, leasingová společnost musí svou vstupní investici (což je v tomto případě především kupní cena za budovy a sanační náklady) refinancovat. Výše úrokové sazby, kterou za své vlastní refinancování musí zaplatit, závisí na různých faktorech, mezi něž patří například její vlastní velikost, zadluženost a nemovitosti v jejím portfoliu. Tato úroková sazba je přesto pouze první krok, protože předmětná leasingová společnost (skupina Bavaria) musí kompenzovat riziko, které nese: riziko změny úrokových sazeb (které je spojeno s tím, že svou vlastní investici musí refinancovat při pohyblivé úrokové sazbě, zatímco leasingové splátky jsou úročeny pevnou sazbou); úvěrové riziko (výše zmíněná možnost, že se společnost Neuwoges

([114]) Důvodem této přirážky (tj. průměrné sazby leasingového úroku, která je ve srovnání s pevnou úrokovou sazbou platnou od začátku vyšší) je to, že skupina Bavaria souhlasila s přesunutím části leasingových splátek na pozdější roky trvání smluv. Kdyby se tyto splátky nepřesouvaly a skupina Bavaria je obdržela dříve, mohla tyto peníze investovat, a dosahovat tak určitých výnosů, anebo mohla splácet svůj vlastní úvěr, a ušetřit tak na úrocích. Přesunutí části splátek je proto pro skupinu Bavaria spojeno s náklady, které hradí díky vyšší průměrné sazbě leasingového úroku účtovaného společnosti Neuwoges.

([115]) Nejednalo by se už o „pravý“ úvěr s pevnou úrokovou sazbou (tj. úvěr se stejnou roční výší úrokových splátek), nýbrž o úvěr, u něhož se předem stanoví různá výše roční úrokové sazby (tzn., že se nejedná o úvěr s pohyblivou úrokovou sazbou).

([116]) Pokud banka považuje riziko za příliš vysoké, pak klientovu žádost o poskytnutí úvěru zpravidla zamítne. Považuje-li riziko za přijatelné, vyměří klientovi vyšší úrokovou sazbu a může přijmout i doplňující opatření. Může tak například požadovat zajištění, může omezit výši úvěru; úvěrová smlouva může také obsahovat zvláštní podmínky, které bance umožní dohlížet na finanční situaci příjemce úvěru.

([117]) Viz také výše uvedený posudek Pestelova institutu uveřejněný v červnu roku 1996, podle něhož bytová družstva ve východním Německu mohla na volném kapitálovém trhu získat úvěr s úrokovou sazbou 7,5 %.

dostane do platební neschopnosti a skupina Bavaria nezíská nesplacenou část úvěru zpátky); a riziko zůstatkové hodnoty (nejistota ohledně toho, jakou hodnotu budou mít příslušné nemovitosti po uplynutí doby trvání leasingové smlouvy). Leasingová společnost má pravděpodobně i nějaké režijní náklady, které se rovněž musejí promítnout do výše leasingového úroku ([118]). A kromě toho chce leasingová společnosti také dosáhnout určitého zisku, a toto tedy také zohledňuje při stanovení výše leasingového úroku ([119]). I kdyby skupina Bavaria byla v situaci, že by svou investici byla schopna refinancovat při nižší úrokové sazbě, než jakou by společnost Neuwoges zaplatila za bankovní úvěr, musela by se úroková sazba potřebná k refinancování o tyto různé složky zvýšit (rizikový příplatek, náklady a zisk), aby bylo možné docílit požadovaného leasingového úroku, tj. takového úroku, který by mohl být vyšší než úroková sazba u obvyklého úvěru.

(194) Při zohlednění všech výše uvedených faktorů se leasingový úrok ve výši […] % ročně při pevné leasingové splátce (nebo i ve výši […] % při pevné leasingové splátce indexované o […] %, který se ovšem pro účely srovnávání jeví jako méně vhodný) ve srovnání s úrokovými sazbami za úvěry, které uvádí DBB, jeví jako vcelku rozumný. Je třeba připomenout, že číselné údaje, které uvádí DBB, by měly být přepočítány tak, aby odpovídaly například úvěrům s pevnou úrokovou sazbou na dobu 30 let. Ačkoli nezbytnou korekci, která by umožnila stanovit vhodnou referenční hodnotu, nelze přesně kvantifikovat, rozdíl mezi průměrnými úrokovými sazbami u úvěrů/hypoték a leasingovým úrokem se zdá být dostatečně odůvodněný, a lze tudíž vyvodit závěr, že nic nenasvědčuje tomu, že leasingový úrok požadovaný skupinou Bavaria byl příliš vysoký. Komise proto dospěla k závěru, že leasingový úrok, který v rozhodné době (konec roku 1997 – začátek roku 1998) požadovala skupina Bavaria, byl tržně přiměřený.

7.4.4. *Závěr*

(195) Dostupné informace poukazují na to, že obchod, který spolu uzavřely společnost Neuwoges a skupina Bavaria, by uskutečnil i hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství. Příklady smluv, nabídkové řízení i srovnání s jinými finančními nástroji poukazuje na to, že obchod proběhl v souladu s podmínkami, které byly tehdy na trhu obvyklé, a že model skupiny Bavaria nebyl předražený.

7.5. DOPLŇUJÍCÍ HODNOCENÍ: ZBÝVAJÍCÍ PRVKY PODPORY A SLUČITELNOST S VNITŘNÍM TRHEM

(196) Z primárního přezkumu, který Komise provedla, vyplynulo, že rozhodnutí společnosti Neuwoges přistoupit na obchod na principu prodeje a zpětného leasingu bylo v souladu se zásadou hospodářského subjektu jednajícího v tržním hospodářství, tzn., že skupina Bavaria nebyla tímto obchodem nijak zvýhodněna, a nebyla jí tudíž touto cestou poskytnuta ani žádná podpora. Komise nicméně přezkoumala i otázku, zda by jiný výsledek – totiž případ, že by skupině Bavaria díky společnosti Neuwoges skutečně vznikla určitá výhoda – vedl nutně k závěru, že jejich obchod představuje státní podporu neslučitelnou s vnitřním trhem. Komise vyšla z hypotetického předpokladu, že by se společnost Neuwoges neřídila zásadou hospodářského subjektu jednajícího v tržním hospodářství a skupině Bavaria tak poskytla určitou výhodu, a na základě toho pak Komise prošetřila otázku, zda by se v případě předmětných opatření jednalo o státní podpory ve prospěch skupiny Bavaria a zda by tyto případné podpory bylo možné vykládat ve smyslu státní podpory slučitelné s vnitřním trhem.

7.5.1. *Zbývající prvky podpory*

7.5.1.1. Podnik

(197) Poskytnutí veřejných prostředků lze klasifikovat jako státní podporu jen tehdy, pokud je jejich příjemcem „podnik“ ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU. Podle ustálené judikatury Soudního dvora zahrnuje pojem podniku jakoukoli entitu vykonávající hospodářskou činnost ([120]). Hospodářskou činností je každá činnost spočívající v nabízení zboží nebo poskytování služeb na trhu ([121]).

(198) Skupina Bavaria vykonává řadu hospodářských činností, jako jsou obchodní investice do nemovitostí a pronajímání těchto nemovitostí hospodářským subjektům i soukromým osobám. Skupina Bavaria je tudíž podnik ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU.

([118]) Tyto náklady vznikají jako další náklady vedle těch, které si za poskytnutí úvěru účtuje banka. To je dáno tím, že leasingová společnost při refinancování své investice musí hradit i náklady banky (a to by se projevilo ve výši leasingového úroku); a navíc musí nést i své vlastní režijní náklady.

([119]) Klient, který získá úvěr, přispívá hrazením úrokové sazby k zisku banky. V případě leasingové smlouvy přispívá klient v zásadě jak k zisku banky (protože leasingová společnost nefinancuje svou investici u banky a příslušné náklady pak převádí na příjemce leasingu), tak i k zisku leasingové společnosti. Skutečnost, že podnik je ochoten platit tyto vyšší náklady, svědčí o tom, že služby, které mu leasingová společnost nabízí, mají pro příjemce leasingu určitou přidanou hodnotu.

([120]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 12. září 2000, Pavel Pavlov a další proti Stichting Pensioenfonds Medische Specialisten, spojené věci C-180/98 až C-184/98, Recueil 2000, I-6451, bod 74.

([121]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 16. června 1987, C-118/85, Komise Evropských společenství proti Italské republice, Recueil 1987, 2599, bod 7.

7.5.1.2. Využití státních prostředků a přičitatelnost státu

(199) Opatření musí být přičitatelná státu a financována ze státních prostředků. Podle judikatury Soudního dvora ve věci *Stardust Marine* ([122]) mohou toto kritérium splňovat také státní podpory, které nejsou financovány přímo ze státního rozpočtu, nýbrž prostředky podléhají kontrole státu, jemuž je také přičitatelné rozhodnutí o převedení těchto prostředků.

(200) Společnost Neuwoges je ve 100 % vlastnictví města Neubrandenburg, a je tudíž veřejným podnikem ve smyslu čl. 2 písm. b) směrnice Komise 2006/111/ES, na niž se odvolává Soudní dvůr v rozsudku ve věci Stardust Marine ([123]). Město Neubrandenburg je držitelem veškerých obchodních podílů společnosti Neuwoges a jakožto jediný společník může prostřednictvím dozorčí rady a valné hromady podstatným způsobem ovlivňovat řízení této společnosti. Komise dospěla proto k závěru, že město má možnost usměrňovat používání prostředků společnosti Neuwoges. V rámci obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu byly tudíž použity státní prostředky.

(201) V otázce přičitatelnosti státu Komise konstatuje, že město Neubrandenburg se podle dostupných informací rozhodující měrou podílelo na uskutečnění obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu. Obchod musela schválit dozorčí rada společnosti Neuwoges, jejíž členové jednali podle pokynů města. Také podklady svědčí o tom, že dozorčí rada se na sjednání smluv aktivně podílela. Komise je tudíž toho názoru, že uzavření obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu je třeba přičítat státu.

7.5.1.3. Selektivita

(202) Podle čl. 107 odst. 1 SFEU je opatření považováno za státní podporu jen tehdy, když zvýhodňuje určité podniky nebo určitá odvětví výroby. Pojem státní podpory tudíž zahrnuje pouze taková opatření ve prospěch podniků, která těmto podnikům poskytují selektivní výhodu.

(203) Jelikož předmětné opatření mělo charakter dvoustranného obchodu, který spolu uzavřely společnost Neuwoges a skupina Bavaria, byla by každá výhoda, kterou by společnost Neuwoges skupině Bavaria poskytla, selektivní, protože žádný jiný podnik by tehdy takovou možnost neměl.

7.5.1.4. Narušení hospodářské soutěže a účinky na obchod

(204) Veřejné příspěvky poskytované podnikům představují státní podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU jen tehdy, když narušují nebo mohou narušit hospodářskou soutěž a ovlivňují obchod mezi členskými státy. Pokud příspěvek poskytnutý některým státem určitému podniku posílí postavení tohoto podniku v rámci hospodářské soutěže oproti jeho konkurenci, jedná se o opatření, které narušuje nebo může narušit hospodářskou soutěž ([124]). Z předpokladu narušení hospodářské soutěže se vychází tudíž v situaci, kdy podniku působícímu v rámci liberalizovaného hospodářského odvětví, ve kterém probíhá nebo může probíhat hospodářská soutěž, poskytne stát určitou finanční výhodu.

(205) Podle ustálené judikatury Soudního dvora Evropské unie je podpora podniku působícímu na vnitřním trhu charakterizována tím, že ovlivňuje obchod mezi členskými státy ([125]).

(206) Skupina Bavaria je konkurentem dalších nemovitostních fondů a profesionálních investorů z Německa a dalších členských států Unie na poli investorských firem a možností investic. Finanční výhoda poskytnutá skupině Bavaria by posílila hospodářské postavení tohoto podniku v rámci hospodářské soutěže, a byla by to tudíž výhoda, která by mohla narušit hospodářskou soutěž. Jelikož trh s realitními investicemi je trhem celoevropským, posílila by každá finanční výhoda skupiny Bavaria tržní postavení tohoto podniku oproti jeho konkurentům z ostatních členských států, a měla by tudíž účinek na obchod mezi členskými státy.

7.5.1.5. Závěr

(207) Za předpokladu, že obchod na principu prodeje a zpětného leasingu by – v rozporu s výše předestřeným primárním závěrem Komise – nebyl v souladu se zásadou hospodářského subjektu jednajícího v tržním hospodářství, a skupině Bavaria by tudíž byla poskytnuta výhoda, by bylo nutné vyvodit závěr, že obchod na principu prodeje a zpětného leasingu představoval státní podporu. V rámci této hypotézy by tudíž bylo nutné přezkoumat, zda by tuto případnou státní podporu bylo možné považovat za slučitelnou s vnitřním trhem.

([122]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 16. května 2002, Francouzská republika proti Komisi Evropských společenství, (Stardust Marine), C-482/99, Recueil 2002, I-4397.

([123]) Směrnice Komise 2006/111/ES ze dne 16. listopadu 2006 o zprůhlednění finančních vztahů mezi členskými státy a veřejnými podniky a o finanční průhlednosti uvnitř jednotlivých podniků (Úř. věst. L 318, 17.11.2006, s. 17).

([124]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 17. září 1980, Philip Morris Holland BV proti Komisi Evropských společenství, 730/79, Recueil 1980, 2671, bod 11; rozsudek Soudu prvního stupně ze dne 15. června 2000, Alzetta Mauro a další proti Komisi Evropských společenství, spojené věci, T-298/97, T-312/97 a další, Recueil 2000, II-2325, bod 80.

([125]) Rozsudek Soudního dvora ze dne 17. září 1980, Philip Morris Holland BV proti Komisi Evropských společenství, 730/79, Recueil 1980, 2671, body 11 a 12. Rozsudek Soudu prvního stupně ze dne 30. dubna 1998, Het Vlaamse Gewest (Vlámský region) proti Komisi Evropských společenství, T-214/95, Recueil 1998, II-717, body 48–50.

7.5.2. *Slučitelnost s vnitřním trhem podle čl. 107 odst. 3 písm. c) SFEU*

(208) Podle čl. 107 odst. 3 písm. c) SFEU mohou být za slučitelné s vnitřním trhem považovány „podpory, které mají usnadnit rozvoj určitých hospodářských činností nebo hospodářských oblastí, pokud nemění podmínky obchodu v takové míře, jež by byla v rozporu se společným zájmem". Při použití čl. 107 odst. 3 písm. c) SFEU musí Komise prověřit pozitivní a žádoucí účinky opatření podpory a zvážit je oproti jeho negativním účinkům na podmínky obchodu, které vyplývají z jeho provedení.

(209) Aby určité opatření podpory v tomto prověřování vyváženosti obstálo, musí splňovat pět podmínek. Opatření podpory musí zaprvé sloužit dobře vymezenému cíli společného zájmu. Zadruhé musí toto opatření představovat vhodný nástroj k dosažení tohoto cíle. Zatřetí musí být toto opatření nezbytné a musí mít motivační účinek. Začtvrté musí být toto opatření přiměřené. Zapáté nesmí tato podpora ovlivňovat podmínky obchodu v takové míře, jež by byla v rozporu se společným zájmem.

7.5.2.1. Cíl společného zájmu

(210) Podle článků 3 a 174 SFEU je jedním z cílů Unie hospodářská a sociální soudržnost. Předpokladem upevňování hospodářské a sociální soudržnosti je zlepšování životního prostředí ve městech a zvyšování kvality života jejich obyvatel. Politika soudržnosti může přispívat k vytváření udržitelných společenství tím, že prostřednictvím integrovaných strategií pro obnovu, regeneraci a rozvoj městských i venkovských oblastí umožňuje zajistit řešení hospodářských, sociálních a ekologických problémů. Tohoto cíle je možné dosahovat různými způsoby ([126]).

(211) Komise konstatuje, že cíl společnosti Neuwoges spočívá podle jejích stanov v zajišťování dostatečných možností bydlení v regionu. Komise dále konstatuje, že uzavřením obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu společnost sledovala společnost Neuwoges určité (komunálně)politické cíle. Společnost Neuwoges tvrdí, že

— po znovusjednocení Německa bylo v 90. letech minulého století důležitým politickým cílem zajistit ve východním Německu srovnatelné podmínky bydlení jako v západním Německu; to vedlo k tomu, že byl vyvíjen tlak na urychlení privatizace a sanace bytových fondů ve východním Německu bez ohledu na to, zda to bylo ekonomicky smysluplné;

— privatizace a sanace budov, jež byly předmětem smlouvy o prodeji a zpětném pronájmu, sloužily snaze města Neubrandenburg o zajištění vyhlídek do budoucna: společnost Neuwoges věřila, že její nabídka cenově dostupného bydlení v bytech vyšší kvality a privatizace těchto bytů (k níž se zavázala skupina Bavaria) zvýší přitažlivost Neubrandenburgu pro jeho občany.

(212) Komise dále konstatuje, že skupina Bavaria přijala závazek, že se pokusí zajistit odprodej určitého procentuálního podílu bytů jejich tehdejším nájemníkům. Skupina Bavaria přitom nesměla požadovat volně stanovenou tržní cenu, nýbrž musela dodržet určité nejvyšší přípustné hranice ([127]). Smlouva sjednaná za těchto podmínek poskytovala tudíž tehdejším nájemníkům předmětných budov určitou výhodu.

(213) Kdyby byl obchod na principu prodeje a zpětného leasingu, který spolu uzavřely společnost Neuwoges a skupina Bavaria, skutečně klasifikován jako státní podpora, k čemuž ovšem nedošlo, pak by tato podpora sloužila uskutečňování výše uvedených politických cílů. Snaha zajistit v regionu dostatečné množství bytových prostor, přispívat k uskutečňování vnitrostátního politického cíle (vytvořit ve východním Německu po znovusjednocení srovnatelné podmínky bydlení jako v západním Německu) a nabídnout obyvatelům cenově dostupné bydlení v bytech vyšší kvality (při zvýhodnění tehdejších nájemníků předmětných budov), a zajistit tak městu Neubrandenburg vyhlídky do budoucna, to vše může být považováno za dobře vymezené cíle společného zájmu. Podle názoru Komise by měl být proto obchod považován za opatření sloužící uskutečňování cíle společného politického zájmu.

7.5.2.2. Přiměřenost opatření

(214) Je nesporné, že obchod na principu prodeje a zpětného leasingu, který spolu uzavřely společnost Neuwoges a skupina Bavaria, splnil svůj cíl. Vedl k tomu, že budovy zakoupené skupinou Bavaria prošly celkovou sanací a byly zprivatizovány, přičemž tehdejším nájemníkům byly nabídnuty za nižší kupní cenu, a že se zvýšila nabídka kvalitních bytových prostor v regionu, čímž se zlepšily i vyhlídky města Neubrandenburg do budoucna.

([126]) Rozhodnutí Komise ze dne 5. října 2011 ve věci C(2011)4940 v konečném znění, ve věci SA.31877 – Niederlande: Grondverkoop en woningbouw Apeldoorn (Úř. věst. C 343, 23.11.2011, s. 11), 47. a 48. bod odůvodnění.

([127]) Viz kapitola V § 3 bod 2 smlouvy o právu stavby.

(215) Při hledání kupce budov a při posuzování svých možností podnikla společnost Neuwoges řadu kroků, které měly ve skutečnosti zajistit, aby v případě, že by obchod na principu prodeje a zpětného leasingu obsahoval nějakou podporu, byla tato podpora co nejmenší a omezovala se na dosažení kýžených cílů. Společnost Neuwoges především uspořádala omezené nabídkové řízení, vedla se skupinou Bavaria několikaměsíční jednání o podmínkách obchodu a na jeho konci byla přesvědčena o tom, že tento obchod představuje nejlepší nabídku na trhu. Žádné skutečnosti tudíž nenasvědčují tomu, že by podpora, kterou by obchod na principu prodeje a zpětného leasingu případně obsahoval, překročila nezbytné minimum. Analýza uvedená v oddíle 7.3, v jejímž rámci byl obchod na principu prodeje a zpětného leasingu porovnán s různými dalšími možnostmi (např. sanace budov za pomoci úvěru nebo přímý prodej), ukázala, že k dispozici tehdy nebyla žádná alternativa, která by umožňovala dosáhnout týchž cílů bez poskytnutí určité podpory nebo s podporou v menší výši. Obchod na principu prodeje a zpětného leasingu a každá podpora, kterou by případně obsahoval, představovaly tudíž vhodný nástroj k dosažení cílů společného zájmu.

7.5.2.3. Nezbytnost a motivační účinek

(216) Vyjdeme-li z předpokladu, že obchod na principu prodeje a zpětného leasingu skutečně obsahoval státní podporu, bylo by třeba dále prověřit, zda tato podpora měla nějaký motivační účinek. Společnost Neuwoges a skupina Bavaria jednaly o podmínkách obchodu několik měsíců. Skupina Bavaria by patrně nepřistoupila na obchod, který by neodpovídal jejímu „modelu leasingové půjčky na nemovitosti“. Kdyby realizovaný obchod, který stál nakonec na „modelu leasingové půjčky na nemovitosti“, jejž nabídla skupina Bavaria, obsahoval státní podporu, pak je zcela nepochybné, že skupina Bavaria by na tento obchod bez této podpory nepřistoupila.

7.5.2.4. Přiměřenost

(217) Komise již dříve poukázala na to, že cíle, které společnost Neuwoges při uzavírání předmětného obchodu sledovala, musí být považovány za důležité. Sanace a privatizace budov, jakož i jejich odprodej nájemníkům za nižší cenu představovaly důležitý příspěvek ke zlepšení hospodářské a sociální soudržnosti Unie. Zároveň platí, že výše částky poskytnuté jako podpora v rámci obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu byla každopádně omezená, a omezené byly tudíž i případné nepříznivé účinky opatření spočívající v narušování hospodářské soutěže. Vzhledem k těmto skutečnostem byla každá případná podpora poskytnutá v rámci obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu, který spolu uzavřely společnost Neuwoges a skupina Bavaria, ve vztahu k uskutečňovanému cíli přiměřená.

7.5.2.5. Nebyly prokázány žádné účinky na podmínky obchodu, jež by byly v rozporu se společným zájmem

(218) Je třeba připomenout, že výše částky poskytnuté skupině Bavaria jako podpora v rámci obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu byla každopádně velmi nízká. Omezené byly tudíž i účinky opatření na podmínky obchodu. Postavení skupiny Bavaria, která přinejmenším potenciálně konkurovala ostatním účastníkům hospodářské soutěže (včetně účastníků z jiných členských států), by se sice zlepšila každá podpora poskytnutá v rámci obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu, avšak rozsah účinků této podpory závisí na výši poskytnuté částky. Jelikož postavení skupiny Bavaria v rámci hospodářské soutěže by se díky ní zlepšilo jen velmi málo, lze vyvodit závěr, že obchod na principu prodeje a zpětného leasingu, pokud by nějakou podporu obsahoval, neovlivnila podmínky obchodu v takové míře, jež by byla v rozporu se společným zájmem.

7.5.3. *Závěr v otázce zbývajících prvků podpory a slučitelnosti s vnitřním trhem*

(219) Pokud obchod na principu prodeje a zpětného leasingu přinesl skupině Bavaria nějakou výhodu, vyvodila Komise na základě důvodů uvedených v oddíle 7.5.2 závěr, že se jednalo o státní podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU. Komise nicméně konstatuje, že každá podpora získaná v rámci obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu by byla slučitelná s vnitřním trhem podle čl. 107 odst. 3 písm. c) SFEU.

7.6. ZÁVĚR V OTÁZCE POSKYTNUTÍ PODPORY A SLUČITELNOSTI S VNITŘNÍM TRHEM

(220) Z analýzy hodnoty obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu pro společnost Neuwoges, ze srovnání s jinými možnými obchody a přezkoumání tržní přiměřenosti předmětného obchodu lze vyvodit závěr, že předmětný obchod je v souladu se zásadou hospodářského subjektu jednajícího v tržním hospodářství. Společnost Neuwoges se uzavřením obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu chovala způsobem, pro který by se rozhodl i hospodářský subjekt jednající v tržním hospodářství. Zdůrazněna musí být především okolnost, že se nenabízela žádná jiná, ekonomicky zajímavější alternativa a že podmínky obchodu na principu prodeje a zpětného leasingu musely být považovány za podmínky, které byly v rozhodném období (1997–1998) tržně přiměřené, jak o tom svědčí srovnání s dostupnými referenčními údaji i jiné nabídky, které byly výsledkem nabídkového řízení.

(221) Komise proto dospěla k nutnému závěru, že obchod na principu prodeje a zpětného leasingu nepřinesl skupině Bavaria žádnou výhodu, protože společnost Neuwoges se chovala způsobem odpovídajícím chování hospodářského subjektu jednajícího v tržním hospodářství. Jelikož v rámci předmětného opatření nedošlo k žádnému zvýhodnění, není splněna jedna z podmínek nezbytných pro klasifikaci tohoto opatření jako státní podpory; předmětné opatření tudíž nepředstavuje státní podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU.

(222) Vedle primárního zjištění, že obchod na principu prodeje a zpětného leasingu nepřinesl skupině Bavaria žádnou výhodu, a neobsahoval tudíž žádnou státní podporu, dospěla Komise rovněž k dodatečnému závěru, že by se v případě, že by obchod na principu prodeje a zpětného leasingu skupině Bavaria nějakou výhodu přinesl, jednalo skutečně o státní podporu. Tato státní podpora by však byla slučitelná s vnitřním trhem podle čl. 107 odst. 3 písm. c) SFEU,

PŘIJALA TOTO ROZHODNUTÍ:

Článek 1

Právní úkon, který se uskutečnil dne 21. ledna 1998 mezi společnostmi Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co, Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG a Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG v podobě smlouvy o právu stavby (*Erbbaurechtsvertrag*) a smlouvy o správě nemovitostí (*Generalverwaltervertrag*), nepředstavuje státní podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU.

Článek 2

V případě, že by právní úkon, který se uskutečnil dne 21. ledna 1998 mezi společnostmi Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co, Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG a Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG v podobě smlouvy o právu stavby (*Erbbaurechtsvertrag*) a smlouvy o správě nemovitostí (*Generalverwaltervertrag*), přeci jen státní podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU představoval, je tato podpora slučitelná s vnitřním trhem ve smyslu čl. 107 odst. 3 písm. c) SFEU.

Článek 3

Toto rozhodnutí je určeno Spolkové republice Německo.

V Bruselu dne 16. září 2014.

Za Komisi
Joaquín ALMUNIA
místopředseda