KOMISIJOS SPRENDIMAS (ES) 2015/507

2014 m. rugsėjo 16 d.

dėl priemonės SA.23129 (12/C) (ex 12/NN) (ex CP 141/2007), kurią įgyvendino Vokietija

(pranešta dokumentu Nr. C(2014) 6411)

(Tekstas autentiškas tik vokiečių kalba)

(Tekstas svarbus EEE)

EUROPOS KOMISIJA,

atsižvelgdama į Sutartį dėl Europos Sąjungos veikimo, ypač į jos 108 straipsnio 2 dalies pirmą pastraipą,

pakvietusi suinteresuotąsias šalis pateikti savo pastabas pagal minėtą straipsnį ([1]) ir atsižvelgdama į jų pastabas,

kadangi:

1. PROCEDŪRA

(1) 2007 m. kovo 30 d. įmonė *Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH* (toliau – NEUWOGES), remdamasi Tarybos reglamento (EB) Nr. 659/1999 20 straipsnio 2 dalimi, pateikė Komisijai skundą ([2]), kuriame nurodė, kad įmonėms *Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co, Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG* ir *Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG* (toliau – BAVARIA 1 ir BAVARIA 2, kartu – BAVARIA) užstatymo teisės sutartimi (vok. *Erbbaurechtsvertrag*, toliau – EBV) ir generalinio administratoriaus sutartimi (vok. *Generalverwaltervertrag*, toliau – GVV) suteikta neteisėta valstybės pagalba. NEUWOGES paprašė pradėti oficialią tyrimo procedūrą pagal SESV 108 straipsnio 2 dalį.

(2) 2007 m. rugpjūčio 6 d., 2008 m. gegužės 14 d., 2009 m. balandžio 6 d. ir 2012 m. vasario 3 d. Komisija paprašė Vokietijos suteikti papildomos informacijos. Vokietija atsakė 2007 m. rugsėjo 4 d., 2007 m. spalio 12 d., 2007 m. spalio 17 d., 2008 m. liepos 11 d., 2008 m. liepos 14 d., 2008 m. gruodžio 12 d., 2009 m. birželio 30 d. ir 2012 m. vasario 28 d. NEUWOGES pateikė pastabas 2007 m. gegužės 30 d., 2007 m. lapkričio 5 d., 2008 m. vasario 26 d., 2008 m. liepos 15 d., 2008 m. rugsėjo 30 d., 2008 m. gruodžio 18 d., 2009 m. kovo 6 d., 2009 m. birželio 4 d., 2009 m. liepos 15 d., 2009 m. rugpjūčio 26 d., 2009 m. rugsėjo 22 d. 2012 m. sausio 19 d. BAVARIA pateikė pastabas 2008 m. gegužės 13 d.

(3) 2008 m. lapkričio 28 d. Rostoko žemesnysis federalinės žemės teismas (vok. *Landgericht Rostock*, toliau – *LG Rostock*) paskelbė sprendimą byloje BAVARIA prieš NEUWOGES. BAVARIA kaltino NEUWOGES jų abiejų sudarytos sutarties nevykdymu. NEUWOGES tvirtino, kad į sutartį įtraukta neteisėta ir su vidaus rinka nesuderinama valstybės pagalba ir todėl sutartis yra niekinė. *LG Rostock* priėjo prie išvados, kad pranašumas BAVARIA nesuteiktas, todėl ir valstybės pagalba, kaip apibrėžta SESV 107 straipsnio 1 dalyje, nesuteikta. NEUWOGES šį sprendimą apskundė. Byla Rostoko aukštesniajame federalinės žemės teisme (vok. *Oberlandesgericht Rostock*, toliau – *OLG Rostock*) dar nagrinėjama. Be to, BAVARIA iškėlė bylą Greifsvaldo administraciniame teisme (vok. *Verwaltungsgericht Greifswald*, toliau – *VG Greifswald*), siekdama teismine tvarka susipažinti su visais su sutartimi susijusiais NEUWOGES arba Noibrandenburgo miesto dokumentais. Ši byla dar nagrinėjama.

(4) 2009 m. birželio 4 d. raštu NEUWOGES pagal SESV 265 straipsnio antrą pastraipą paragino Komisiją per du mėnesius pradėti oficialią tyrimo procedūrą.

(5) 2009 m. liepos 29 d. raštu Komisija pateikė įmonei NEUWOGES preliminarų įvertinimą, kad nei į EBV, nei į GVV neįtraukta valstybės pagalba, kaip apibrėžta SESV 107 straipsnio 1 dalyje.

(6) 2009 m. rugpjūčio 26 d. raštu skundo pateikėja šį preliminarų įvertinimą atmetė ir paragino Komisiją per dvi savaites pradėti oficialią tyrimo procedūrą.

(7) Komisijos tarnybos 2009 m. rugsėjo 15 d. raštu įmonei NEUWOGES pranešė, kad atsiųs jai dar vieną raštą, kuriame bus pateiktas paskiausių NEUWOGES pastabų įvertinimas. 2009 m. rugsėjo 22 d. raštu NEUWOGES Komisijai pranešė su Komisijos pasiūlymu nesutinkanti.

([1]) OL C 141, 2012 5 17, p. 28.

([2]) 1999 m. kovo 22 d. Tarybos reglamentas (EB) Nr. 659/1999, nustatantis išsamias sutarties dėl Europos sąjungos veikimo 108 straipsnio taikymo taisykles (OL C 83, 1999 3 27, p. 1).

(8) 2009 m. spalio 9 d. NEUWOGES pateikė ieškinį Europos Sąjungos Bendrajam Teismui ir paprašė 2009 m. liepos 29 d. Komisijos rašte tariamai išdėstytą sprendimą pripažinti niekiniu arba, šio prašymo nepatenkinus, konstatuoti, kad Komisija nesiėmė veiksmų, nes atsisakė pradėti oficialią tyrimo procedūrą pagal SESV 108 straipsnio 2 dalį. 2012 m. sausio 9 d. Bendrasis Teismas ieškinį dėl pripažinimo niekiniu atmetė kaip nepriimtiną, o ieškinį dėl neveikimo – kaip nepagrįstą. ([3])

(9) 2012 m. sausio 19 d. raštu NEUWOGES dar kartą paragino Komisiją pradėti oficialią tyrimo procedūrą pagal SESV 108 straipsnio 2 dalį.

(10) 2012 m. kovo 21 d. raštu Komisija informavo Vokietiją apie sprendimą pradėti oficialią tyrimo procedūrą. Komisijos sprendimas pradėti procedūrą (toliau – sprendimas pradėti procedūrą) paskelbtas *Europos Sąjungos oficialiajame leidinyje* ([4]). Komisija paragino suinteresuotąsias šalis pateikti pastabas dėl priemonės. 2012 m. kovo 22 d. NEUWOGES apskundė 2012 m. sausio 9 d. Bendrojo Teismo nutartį. 2012 m. lapkričio 15 d. Teisingumo Teismas šį skundą atmetė kaip praradusį dalyką. ([5])

(11) 2012 m. liepos 17 d., 2012 m. spalio 2 d., 2013 m. balandžio 4 d. ir 2014 m. balandžio 15 d. Komisija gavo NEUWOGES pastabas, o 2012 m. birželio 18 d. ir 2013 m. balandžio 22 d. – BAVARIA pastabas. Šios pastabos perduotos Vokietijai 2012 m. rugpjūčio 7 d. ir 2013 m. rugsėjo 16 d. Noibrandenburgo miestas Federalinės Vyriausybės pavedimu pateikė pastabas 2012 m. liepos 23 d. ir 2012 m. rugsėjo 28 d.; Berlyno žemė pastabas pateikė 2012 m. gegužės 16 d., 2012 m. rugsėjo 28 d. ir 2013 m. rugsėjo 30 d.

2. **PRIEMONIŲ APIBŪDINIMAS**

(12) NEUWOGES pagal Vokietijos teisę yra ribotos atsakomybės akcinė bendrovė. 100 % šios bendrovės akcijų priklauso Noibrandenburgo miestui. NEUWOGES tikslas – didelę Noibrandenburgo miesto ir aplinkinių vietovių gyventojų dalį aprūpinti butais už prieinamą kainą. Šiuo metu akcinei bendrovei priklauso 33 % visų Noibrandenburgo miesto butų. BAVARIA 1 ir BAVARIA 2 yra objektų bendrovės, specialiai įsteigtos sudarant sandorį su NEUWOGES; dauguma jų akcijų priklauso uždariesiems nekilnojamojo turto fondams. BAVARIA 1 akcijos priklauso *BAVARIA Immobilien-Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG* (94 %) ir *BAVARIA Immobilien-Management GmbH i.I* (6 %), o visos BAVARIA 2 akcijos priklauso *Perseus Immobilien-Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn*. Bendrovių *BAVARIA Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG* ir *Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn* akcijos priklauso privatiems akcininkams. Abu šiuos fondus įsteigė ir skirstė įmonė *Berliner Immobilien-Holding GmbH*; iki 2006 m. sausio 1 d. ji priklausė įmonei *Bankgesellschaft Berlin*, o nuo šios datos visa tiesiogiai priklauso Berlyno žemei.

(13) NEUWOGES yra, be kita ko, kelių žemės sklypų, esančių Noibrandenburge, savininkė; juose stovi dvylika gyvenamųjų pastatų, kuriuose iš viso yra 557 gyvenamieji ir keli komerciniai vienetai. 1998 m. sausio 21 d. NEUWOGES ir BAVARIA sudarė EBV ir GVV (toliau – svarstomos sutartys arba kartu – atgalinės nuomos sandoris).

2.1. UŽSTATYMO TEISĖS SUTARTIS

(14) 1998 m. sausio 21 d. NEUWOGES ir BAVARIA sudarė žemės sklypų finansinės nuomos ir pastatų pirkimo–pardavimo sutartį dėl dvylikos pastatų, kuriuose iš viso yra 557 gyvenamieji vienetai. Pagal šią sutartį BAVARIA įgijo žemės sklypų užstatymo teises 75 metų laikotarpiui ir įsigijo pastatus.

(15) Užstatymo teisės sutartį sudaro dvi pagrindinės dalys:

a) pirma, BAVARIA įsipareigojo sumokėti NEUWOGES iš viso […] (*) EUR ([6]): […] EUR kapitalizuotą atlygį už žemės užstatymo teisę už laikotarpį iki 2028 m. gruodžio 31 d. ir […] EUR pastatų pirkimo–pardavimo kainą;

b) antra, nuo 2029 m. sausio 1 d. BAVARIA dešimt metų kasmet turės mokėti atlygį už užstatymo teisę, siekiantį […] proc. dabartinės žemės sklypų vertės, t. y. […] EUR/m^2 arba […] EUR per metus. Tolesnį likusį EBV galiojimo laikotarpį atlygį už užstatymo teisę numatyta pakoreguoti atsižvelgiant į bendrųjų pragyvenimo išlaidų indeksą, jei jis pakistų daugiau kaip […] proc.

([3]) 2012 m. sausio 9 d. Bendrojo Teismo nutartis *Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft prieš Komisiją* (T-407/09, ECLI:ES:T:2012:1).
([4]) Žr. 1 išnašą.
([5]) 2012 m. lapkričio 15 d. Bendrojo Teismo nutartis *Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft prieš Komisiją* (C-145/12 P, ECLI:ES:C:2012:724).
(*) Tekstas iš dalies pakeistas, kad nebūtų paskelbta konfidenciali informacija; vietoj pakeistų dalių toliau vartojami kampiniai skliaustai.
([6]) Visas iš pradžių Vokietijos markėmis nurodytas sumas Komisija šiame sprendime pakeitė eurais pagal oficialų valiutos kursą 1 EUR = 1,95583 DM. Apvalinant galėjo atsirasti nedidelių netikslumų. Į skaitmenis po kablelio šiame sprendime neatsižvelgta.

(16) 1997 m., prieš sudarydama EBV su BAVARIA, NEUWOGES savo ekspertams pavedė nustatyti objektų (pastatų ir žemės sklypų) vertę. Šiame įvertinime nurodyta objektų vertė sudarė […] EUR. 2007 m. NEUWOGES išorės ekspertams pavedė dar kartą įvertinti objektų rinkos vertę 1997 m. (atgaline data). 2007 m. įvertinime nurodyta apskaičiuota 1997 m. objektų vertė sudarė […] EUR.

Paramos ankstesnėms skoloms mažinti įstatymas

(17) EBV sudaryta atsižvelgiant į Paramos ankstesnėms skoloms mažinti įstatymą ([7]) (vok. *Altschuldenhilfegesetz*, toliau – AHG). 1990 m. susivienijus Vokietijai, ankstesnės Rytų Vokietijos valstybinės butų ūkių įmonės tapo teisiškai savarankiškomis vietos savivaldos butų ūkių įmonėmis. Jų pirmtakų turtas ir įsipareigojimai buvo perduoti šioms naujoms įmonėms ir tapo joms didele našta. Siekdama užtikrinti ilgalaikį butų ūkių įmonių gyvybingumą, federalinė įstatymų leidimo institucija priėmė Paramos ankstesnėms skoloms mažinti įstatymą (AHG); jis įsigaliojo 1993 m. birželio 27 d.

(18) Pateikusios prašymą pagal AHG Rytų Vokietijos vietos savivaldos butų ūkių įmonės galėjo būti atleistos nuo ankstesnių įsipareigojimų. Pagal AHG 4 paragrafo 1 ir 2 dalis nuo ankstesnių įsipareigojimų, viršijančių 76,69 EUR/m^2 sumą, galėjo būti iš dalies atleista, tačiau galėjo būti atsižvelgiama į daugiausia 434,60 EUR/m^2 sumą. Už tai butų ūkio įmonė turėjo prisiimti tam tikrus įsipareigojimus. Pavyzdžiui, ji turėjo aktyviai rūpintis tuo, kad būtų privatizuota 15 % butų (4 paragrafo 5 dalies pirmas sakinys kartu su 5 paragrafu), būti parengusi spartaus turimų butų privatizavimo, modernizavimo ir priežiūros veiklos planą (4 paragrafo 5 dalies antras sakinys) ir pateikti savo investicijų programos būsenos ir privatizavimo rezultatų ataskaitą (4 paragrafo 5–7 dalys). Pagal susijusiu laikotarpiu (1997–1998) galiojusios redakcijos įstatymą butų ūkių įmonės privatizavimo prievolę galėjo įvykdyti iki 2003 m. gruodžio 31 d. Privatizavimo prievolės neįvykdžiusi (t. y. privatizavimu aktyviai nesirūpinusi) butų ūkio įmonė turėjo grąžinti įsipareigojimų, nuo kurių ji jau buvo atleista, sumą.

(19) Tam tikrą procentinę su didesne kaip 76,69 EUR/m^2 verte susijusių privatizavimo pajamų dalį butų ūkių įmonės turėjo sumokėti Paveldėtų įsipareigojimų mažinimo fondui (vok. *Erblastentilgungsfonds*). Tuometiniu laikotarpiu (1997–1998) AHG 5 paragrafo 2 dalyje buvo nustatyta sumokėti 45 % visų iki 1998 m. gruodžio 31 d. privatizuotų objektų pardavimo pajamų. Iki 2000 m. gruodžio 31 d. arba iki 2003 m. gruodžio 31 d. privatizuotiems objektams taikyta atitinkamai 50 % arba 55 % pajamų dalis. Jei objektai privatizuoti nustatant užstatymo teisę (t. y. užuot tiesiogiai pardavus pastatus ir žemės sklypus, parduoti tik pastatai, o dėl žemės sklypų nustatytos užstatymo teisės), pardavimo pajamos, kuriomis remiantis nustatyti mokėtini įsipareigojimai, apskaičiuotos atsižvelgiant į pastatų kainą ir dabartinę sutarto atlygio už užstatymo teisę vertę (5 paragrafo 2 dalis).

(20) 1995 m. paaiškėjo, kad pirmiau numatytu privatizavimo būdu – t. y. parduodant objektus nuomininkams – tikriausiai nepavyks pasiekti reikalaujamos 15 % privatizavimo dalies. Todėl Vokietijos atkūrimo bankas (vok. *Kreditanstalt für Wiederaufbau*, toliau – *KfW*), kuriam pavesta valdyti paramą ankstesnėms skoloms mažinti, ėmė pripažinti ir vadinamąjį privatizavimą netiesioginio įsigijimo būdu. ([8]) Pagal šį modelį, kurį buvo galima taikyti tik jei tiesioginio privatizavimo būdu tikriausiai nebūtų buvusi pasiekta 15 % dalis, butų ūkio įmonė pastatus *en bloc* galėjo parduoti komerciniam pirkėjui. Kad būtų galima užskaityti 15 % butų ūkio įmonės privatizavimo dalį, komercinis pirkėjas turėjo įsipareigoti renovuoti pastatus ir kuo daugiau butų (mažiausiai trečdalį) perparduoti nuomininkams. ([9]) Jei pateikus konkrečius pardavimo pasiūlymus pirkimu buvo suinteresuoti gerokai mažiau nei trečdalis nuomininkų, komercinis pirkėjas galėjo netaikyti privatizavimo prievolės 60 % butų ir taikyti ją likusiems 40 % butų, iš kurių trečdalis turėjo būti privatizuojama. ([10])

NEUWOGES ir AHG

(21) Galiausiai *KfW* pripažino EBV atitinkamu netiesioginiu įsigijimu ir pardavimu pagal AHG. Taigi sudarius atgalinės nuomos sandorį, NEUWOGES atleista nuo privatizavimo prievolės pagal AHG. Vis dėlto neaišku ir ginčytina, kokį

([7]) 1993 m. birželio 23 d. Paramos ankstesniems įsipareigojimams mažinti įstatymas (Federalinių įstatymų leidinio (vok. *Bundesgesetzblatt*) I dalis, p. 944 ir 986) su paskutiniais pakeitimais, padarytais 2006 m. spalio 31 d. (Federalinių įstatymų leidinio I dalis, p. 2407).

([8]) Žr. 1995 m. gegužės 18 d. Federalinės regioninio planavimo ministerijos raštą *Anerkennung mieternaher Privatisierungsformen* ir 1995 m. gruodžio 22 d. *KfW* atmintinę *Merkblatt zu Mieterprivatisierung, mieternahen Privatisierungsformen und subsidiärem Drittverkauf.*

([9]) 1995 m. gegužės 18 d. Federalinės regioninio planavimo ministerijos raštas *Anerkennung mieternaher Privatisierungsformen*, p. 183.

([10]) 1995 m. gruodžio 22 d. *KfW* atmintinė *Merkblatt zu Mieterprivatisierung, mieternahen Privatisierungsformen und subsidiärem Drittverkauf*, p. 5 ir 6.

poveikį AHG turėjo ekonominiams sumetimams, kuriais buvo grindžiamas NEUWOGES sprendimas sudaryti sutartis, ir ar į NEUWOGES atleidimą nuo įsipareigojimų pagal AHG reikia atsižvelgti tikrinant, ar atgalinės nuomos sandoris yra įmonei BAVARIA suteikta pagalba.

(22) NEUWOGES duomenimis, įsipareigojimai, nuo kurių ji atleista, iš viso sumažinti […] EUR. ([11]) NEUWOGES nurodė, kad priskirti dalį visos įsipareigojimų, nuo kurių ji atleista, sumos atgalinės nuomos sandoriui sudėtinga, nes atleisti nuo įsipareigojimų pagal AHG galima tik butų ūkio įmonei visiškai įvykdžius privatizavimo prievolę. Vis dėlto, jei dalis visos įsipareigojimų, nuo kurių atleista, sumos priskirtina konkrečiai privatizavimo priemonei atsižvelgiant į tai, kokią visos NEUWOGES privatizavimo prievolės dalį sudaro šis privatizavimas, atgalinės nuomos sandoriui būtų galima matematiškai priskirti iš viso bendrąją […] EUR įsipareigojimų, nuo kurių ji atleista, sumą. […] EUR BAVARIA sandorio pajamų reikėjo sumokėti Paveldėtų įsipareigojimų mažinimo fondui, taigi apskaičiuota grynoji įsipareigojimų, nuo kurių NEUWOGES atleista, suma sudarė […] EUR. ([12])

2.2. GENERALINIO ADMINISTRATORIAUS SUTARTIS

(23) 1998 m. sausio 21 d. BAVARIA ir NEUWOGES pasirašė GVV, pagal kurią pastatai išnuomoti įmonei NEUWOGES. Pagal GVV NEUWOGES 30 metų lieka atsakinga už susijusių pastatų administravimą ir komercinį naudojimą. Visos pastatų nuomos pajamos tenka NEUWOGES. Už šias naudojimosi teises NEUWOGES, kol bus baigti renovavimo darbai, įsipareigojo mokėti sutartą mėnesinį […] EUR finansinės nuomos mokėjimą ([…] EUR per metus), o vėliau – mėnesinį […] EUR mokėjimą ([…] EUR per metus). Nuo 2000 m. sausio 1 d. ši finansinės nuomos įmoka padidėjo […] proc. per metus.

2.3. VISUOTINĖ FIKSUOTOS KAINOS PASLAUGŲ SUTARTIS

(24) BAVARIA įsipareigojo renovuoti aptariamus pastatus ir šiuo tikslu su įmone *BRG Bau-Regie GmbH* (toliau – BRG) – NEUWOGES visiškai priklausančia patronuojamąja įmone – sudarė visuotinę fiksuotos kainos paslaugų sutartį (vok. *Globalpauschalvertrag,* toliau – GVP). Pagal GPV BAVARIA už sutartus renovavimo darbus įmonei BRG sumokėjo fiksuotą […] EUR sumą.

3. **VOKIETIJOS PASTABOS**

(25) Atsakydama į sprendimą pradėti procedūrą, Vokietija tik paaiškino šioje byloje pastabų dėl šio sprendimo nepateikianti ir šią teisę perleidžianti susijusioms teritorinėms – Noibrandenburgo miesto ir Berlyno žemės – valdžios institucijoms.

4. **SUINTERESUOTŲJŲ ŠALIŲ PASTABOS**

4.1. NEUWOGES

(26) NEUWOGES tvirtina, kad, sudarydama svarstomas sutartis, ji neveikė kaip rinkoje veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas ir todėl suteikė įmonei BAVARIA ekonominį pranašumą, kuris yra valstybės pagalba, kaip apibrėžta SESV 107 straipsnio 1 dalyje. NEUWOGES skaičiavimu, dėl svarstomų sutarčių susidaro […] EUR (nominalieji) arba […] EUR (diskontuoti) nuostoliai. Šiuos nuostolius NEUWOGES laiko su vidaus rinka nesuderinama įmonei BAVARIA suteikta valstybės pagalba.

(27) Vertindama svarstomų sutarčių atitiktį rinkos sąlygoms NEUWOGES tvirtina, kad EBV ir GVV turi būti nagrinėjamos atskirai (4.1.1 dalis). Dėl pavienių sutarčių NEUWOGES tvirtina, kad rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas nebūtų sudaręs nei EBV (4.1.2 dalis), nei GVV (4.1.3 dalis). NEUWOGES taip pat nurodo, kad rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas būtų pasirinkęs alternatyvų metodą (4.1.4 dalis). Galiausiai NEUWOGES nurodo, kad pranašumas BAVARIA suteiktas skyrus valstybinius išteklius, priskirtinus Noibrandenburgo miestui (4.1.5 dalis).

([11]) Iš pradžių NEUWOGES tvirtino, kad visa įsipareigojimų, nuo kurių ji atleista, suma sudarė […] EUR, o priskirtina dalis – […] EUR. Tačiau vėliau NEUWOGES patikslino, kad priskirtina dalis sudarė […] EUR. Darant prielaidą, kad šis patikslinimas atliktas atsižvelgiant į visos įsipareigojimų, nuo kurių ji atleista, sumos patikslinimą, ši suma atitinkamai patikslinta.

([12]) Žr. 2008 m. lapkričio 28 d. *LG Rostock* sprendimą (toliau – *LG Rostock* sprendimas), p. 24.

4.1.1. *Svarstomų sutarčių nagrinėjimas kartu arba atskirai*

(28) NEUWOGES tvirtina, kad sprendžiant, ar svarstomos sutartys sudarytos rinkos ekonomikos sąlygomis, nagrinėjamas EBV ir GVV reikia griežtai atskirti. NEUWOGES teigimu, EBV ir GVV yra teisiškai savarankiškos sutartys, kurios turėtų galioti atskirai. NEUWOGES tvirtina, kad jei abi sutartys iš tikrųjų būtų buvusios rengtos kaip vienetas, abi jos turėjo būti tvirtinamos notariškai, bet taip patvirtinta tik EBV.

(29) Todėl tikrindama, ar sutartys atitiko rinkos sąlygas, NEUWOGES kiekvieną sutartį vertina atskirai.

4.1.2. *Užstatymo teisės sutartis (EBV)*

(30) NEUWOGES mano, kad, atsižvelgiant į 1997 ir 2007 m. parengtus su svarstomais objektais (pastatais ir žemės sklypais) susijusius įvertinimus, rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas sutartos kainos EBV su BAVARIA sudaręs nebūtų. Šios išvados negalėtų keisti nei atlygio už užstatymo teisę mokėjimas, nei atleidimas nuo įsipareigojimų pagal Paramos ankstesnėms skoloms mažinti įstatymą remiantis EBV, nei renovavimo įsipareigojimas arba ribotas kainos siūlymas aukcione.

4.1.2.1. Pirkimo–pardavimo kaina

(31) NEUWOGES primena, kad BAVARIA sumokėjo […] EUR grynaisiais pinigais už pastatus ir […] EUR kapitalizuotą atlygį už žemės užstatymo teisę. Ji nurodo, kad abiejuose 1997 ir 2007 m. rinkos vertės įvertinimuose nustatyta objektų (žemės sklypų ir pastatų) vertė sudarė iš viso atitinkamai […] EUR arba […] EUR. Be to, abiejuose įvertinimuose ne tik visa objektų vertė, bet ir žemės sklypų vertė (1997 m. įvertinime […] EUR, 2007 m. įvertinime […] EUR) ir pastatų vertė (1997 m. įvertinime […] EUR, 2007 m. įvertinime […] EUR) nustatytos atskirai.

(32) NEUWOGES mano, kad 1997 m. rinkos vertės įvertinime nustatyta tikroviška tuometinio laikotarpio (1997–1998) objektų vertė ir kad palyginimo tikslais reikia atsižvelgti tik į kainą, kurią BAVARIA iš tikrųjų sumokėjo už pastatus (o ne į kainą už pastatus ir kapitalizuotą atlygį už žemės užstatymo teisę). Todėl NEUWOGES mano gavusi už atitinkamo laikotarpio (1997–1998) rinkos kainą […] EUR mažesnę sumą. NET atsižvelgiant į atleidimą nuo įsipareigojimų pagal AHG, kaina, kurią sumokėjo BAVARIA, būtų 16 % mažesnė už mažesniąją 2007 m. įvertinime nustatytą vertę. NEUWOGES teigimu, BAVARIA sumokėta kaina buvo gerokai mažesnė už rinkos kainą, todėl joks rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas nebūtų sutikęs parduoti objektų už tokią kainą.

(33) Šiuo atžvilgiu NEUWOGES primena, kad, kaip nurodyta Komisijos komunikate dėl valstybės pagalbos elementų valdžios institucijoms parduodant žemę ir pastatus ([13]), tam tikromis aplinkybėmis iki 5 % už nepriklausomame įvertinime nurodytą rinkos kainą mažesnė pirkimo–pardavimo kaina gali būti pripažįstama rinkos kaina. Darant atvirkštinę išvadą, kainos, kuri ir darant palankiausią prielaidą yra bent 16 % mažesnė už mažiausią įvertintą kainą, negalima pripažinti rinkos kaina.

4.1.2.2. Kapitalizuotas atlygis už žemės užstatymo teisę

(34) NEUWOGES tvirtina, kad įmonės BAVARIA sumokėtą kainą lyginant su abiejuose 1997 ir 2007 m. rinkos vertės įvertinimuose (juose nustatyta visos pastatų ir žemės sklypų nuosavybės vertė) nustatytomis kainomis negali būti atsižvelgiama į kapitalizuotą atlygį už žemės užstatymo teisę už pirmuosius 30 metų. Atlygis už užstatymo teisių nustatymą ir perdavimą mokamas ne už žemės sklypų nuosavybės teisės perdavimą, bet už 75 metų laikotarpį, todėl į jį negalima atsižvelgti lyginant įmonės BAVARIA už pastatus sumokėtą kainą ir abiejuose įvertinimuose nustatytą kainą.

4.1.2.3. Atleidimas nuo įsipareigojimų pagal AHG

(35) Be to, NEUWOGES tvirtina, kad lyginant įmonės BAVARIA sumokėtą kainą su abiejuose rinkos vertės įvertinimuose nustatyta kaina, negalima atsižvelgti į remiantis svarstomomis sutartimis apskaičiuotą […] EUR įsipareigojimų, nuo kurių atleista pagal AHG, sumą. Šiuo atžvilgiu nurodomos šios priežastys:

— atleidimas nuo įsipareigojimų pagal AHG yra pranašumas, kurį įmonei NEUWOGES suteikė su pirkėju visiškai nesusijusi trečioji šalis (*KfW*). Nėra priežasčių, dėl kurių pardavėjas turėtų sutikti su žemesne nei rinkos kaina vien dėl to, kad sudaręs sandorį jis įgytų kelis papildomus pranašumus iš trečiosios šalies;

([13]) OL C 209, 1997 7 10, p. 3.

— BAVARIA neprisiėmė jokių AHG įsipareigojimų, kuriuos pirmiau privalėjo vykdyti NEUWOGES ir dėl kurių turėtų būti skiriama kompensacija mažinant pirkimo–pardavimo kainą. BAVARIA formaliai įsipareigojo stengtis parduoti keletą butų nuomininkams, bet konkrečiai privatizuoti butus ji pavedė įmonei NEUWOGES savo lėšomis; taigi BAVARIA neprisiėmė jokios faktinės atsakomybės ir nepatyrė atsakomybės rizikos dėl privatizavimo pastangų neveiksmingumo;

— atleidimas nuo įsipareigojimų buvo susietas su NEUWOGES įsipareigojimu privatizuoti 15 % jos butų, o į sandorio su BAVARIA taikymo sritį pateko tik 20 % visų privatizavimo įsipareigojimų, todėl faktiškai (ne matematiškai) nustatyti įsipareigojimų, nuo kurių dėl BAVARIA sandorio atleista pagal AHG, dalies neįmanoma. Kitaip tariant, neįvykdžiusi visų privatizavimo įsipareigojimų NEUWOGES pagal AHG dėl sandorio su BAVARIA pranašumo įgijusi nebūtų;

— geriausiu atveju dėl atgalinės nuomos sandorio NEUWOGES Paveldėtų įsipareigojimų mažinimo fondui būtų turėjusi sumokėti tik palyginti nedidelę procentinę pajamų dalį (45 % vietoj 50 % arba 55 %), o nesudarius sutarties ir ieškant kito pirkėjo būtų kilusi rizika, kad fondui būtų reikėję mokėti didesnę pardavimo pajamų dalį;

— kaip bebūtų, NEUWOGES tvirtina, kad ji galiausiai įvykdė 165 % privatizavimo įsipareigojimų ir kad nuo įsipareigojimų, nuo kurių ji jau buvo atleista, ji būtų buvusi atleista ir tuo atveju, jei nebūtų sudariusi sandorio su BAVARIA.

4.1.2.4. Renovavimas

(36) Be to, NEUWOGES nurodo, kad ji iš BAVARIA atlikto renovavimo pelno negavo, nes BAVARIA yra pastatų savininkė, taigi ir vienintelė naudos iš renovavimo gavėja.

4.1.2.5. Kainos siūlymas aukcione

(37) NEUWOGES tvirtina, kad 1997 m. surengtas ribotas kainos siūlymas aukcione negali būti laikomas rodikliu, jog BAVARIA sumokėta kaina iš tikrųjų buvo rinkos kaina. Jos teigimu, kainos siūlymas aukcione nebuvo atviras, skaidrus, besąlygiškas ir nediskriminacinis, todėl jo nepakanka rinkos vertei nustatyti.

4.1.3. *Generalinio administratoriaus sutartis (GVV)*

(38) NEUWOGES nurodo, kad panašioje padėtyje esantis rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis panašaus dydžio ekonominės veiklos vykdytojas nebūtų sudaręs GVV, nes nuo pat pradžių buvo aišku, kad sutartis bus labai nuostolinga. Pirmiausia NEUWOGES argumentuoja, kad nuostolius buvo galima numatyti nuo pat pradžių, nes skaičiavimai, kuriais buvo grindžiama sutartis, atlikti darant akivaizdžiai pernelyg optimistines būsimų butų nuomos rinkos pokyčių Noibrandenburge prielaidas. Be to, NEUWOGES tvirtina, kad įvairiomis tariamai panašiomis sutartimis, kurias BAVARIA pateikė palyginimo tikslais, negalima patvirtinti GVV atitikties rinkos sąlygoms ir kad NEUWOGES su šia akivaizdžiai nepalankia sutartimi sutiko tik dėl politinių priežasčių, kurios, taikant rinkos ekonomikos sąlygomis veikiančio ekonominės veiklos vykdytojo kriterijų, nėra svarbios.

4.1.3.1. GVV atsižvelgiant į rinkos lūkesčius

(39) NEUWOGES tvirtina, kad pagrindinės GVV nuostatos – sutarta mėnesinė finansinės nuomos įmoka, kasmet didinama […] proc., neindeksuotas išlaidų atskaitymas, iš pradžių siekęs apie […] proc. (įskaitant […] proc. nuomos mokesčių negavimo riziką) ir 30 metų sutarties galiojimo trukmė – neatitinka sąlygų, su kuriomis būtų sutikęs rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas. Šiuo atžvilgiu NEUWOGES pateikia šiuos argumentus:

— dėl nustatytos per mažos […] proc. grynųjų nuomos pajamų atitinkančios nuomos mokesčių negavimo rizikos NEUWOGES patiria finansinę riziką, susijusią su bent […] proc. pajėgumų išnaudojimo užtikrinimu;

— dėl sutartos finansinės nuomos įmokos indeksavimo […] proc. per metus NEUWOGES patiria finansinę riziką, susijusią su tuo, kad jai gali nepavykti kasmet padidinti nuomos mokesčių bent šią dalį atitinkančia suma;

— kadangi išlaidos neindeksuojamos, NEUWOGES patiria finansinę administracinių ir priežiūros išlaidų padidėjimo riziką; galimą išlaidų padidėjimą būtų galima kompensuoti tik didinant nuomos mokestį daugiau kaip […] proc. per metus;

— dėl ilgos 30 metų sutarties galiojimo trukmės ši finansinė rizika yra didelė.

(40) NEUWOGES teigimu, nuo pat pradžių buvo aišku, kad ši rizika kyla ir kad dėl jos susidarytų didelių nuostolių, todėl joks rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas šios sutarties sudaręs nebūtų.

Rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas sudarytų tik pelningą arba bent nenuostolingą sutartį. NEUWOGES aiškina, kad GVV būtų buvusi pelninga tik jei būtų buvę galima daryti pagrįstą prielaidą, kad iš tikrųjų būtų galima pasiekti didelį pajėgumų išnaudojimą, metinį nuomos mokesčio didinimą […] proc. ir išlaidų stabilumą. Tačiau, jau sudarant sutartį buvo galima numatyti, kad vidutinis […] proc. pajėgumų išnaudojimas yra nepasiekiamas, nuomos mokesčio padidinimas bent […] proc. per metus būtų neįmanomas, o administracinės ir priežiūros išlaidos sutarties galiojimo laikotarpiu laikui bėgant neišvengiamai padidėtų. Grįsdama šiuos teiginius, NEUWOGES nurodo ne tik prognozuojamą gyventojų skaičiaus mažėjimą, bet ir Noibrandenburgo nekilnojamojo turto rinką, ir tvirtina, kad remiantis šia informacija buvo galima tikėtis nuostolių. Noibrandenburgo gyventojų skaičius jau prieš sudarant svarstomas sutartis mažėjo, todėl bent jau nuo 1995 m. butų pasiūla buvo per didelė, o didžiausiu tuščių vienetų skaičiumi ir mažiausiais nuomos mokesčiais pasižymėjo nepatrauklūs daugiaaukščiai blokiniai namai, kurie yra sutarties dalykas.

(41) NEUWOGES teigimu, rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas skaičiavimus būtų grindęs pesimistiškesniais lūkesčiais, pvz., prognozuojamu nuo […] proc. iki […] proc. nuomos mokesčio didinimu, […] proc. nuomos mokesčių negavimo rizika ir […] proc. išlaidų indeksavimu. Vienos NEUWOGES vėliau pateiktos 2012 m. grynųjų pinigų srautų analizės rezultatai patvirtina, kad, remiantis šiomis prielaidomis, dėl GVV buvo galima tikėtis neigiamo […] EUR (nominaliojo) arba […] EUR (diskontuoto) grynųjų pinigų srauto ([14]). NEUWOGES tvirtina, kad ši suma yra BAVARIA gauta valstybės pagalba. Be to, pateikiamos kelios šios grynųjų pinigų srautų analizės versijos, iš kurių matyti, kad net jei būtų buvusios pagrįstos optimistiškesnės prielaidos (pvz., vidutiniškai […] proc. tuščių vienetų, nuomos mokesčio didinimas […] proc. per metus ir […] proc. išlaidų padidėjimas), prognozuojamas visas grynųjų pinigų srautas vis tiek būtų buvęs neigiamas. Pelno pagal GVV būtų buvę galima gauti tik darant tariamai visiškai tikrovės neatitinkančias prielaidas ([…] proc. tuščių vienetų, nuomos mokesčio didinimas […] proc. per metus, […] proc. išlaidų padidėjimas).

4.1.3.2. Pavyzdinės sutartys

(42) NEUWOGES ginčija, kad, remiantis tam tikromis panašių sandorių sutartimis ([…] ([15]), […] ([16]) ir […] ([17]) sutartimis) galima įrodyti GVV atitiktį rinkos sąlygoms. NEUWOGES nesutinka su tuo, kad sutartys yra panašios, ir nurodo, kad jos nuo GVV skiriasi šiais esminiais aspektais:

— nepateikta įrodymų, kad miestų, kuriuose yra nekilnojamasis turtas, su kuriais yra susijusios pavyzdinės sutartys, ekonominė padėtis ir ateities perspektyvos buvo pakankamai panašios į Noibrandenburgo padėtį ir perspektyvas, todėl negalima daryti prielaidos, kad sutartys yra apskritai panašios;

— lyginamosiose sutartyse nustatytas finansinės nuomos įmokos indeksavimas labai skiriasi nuo generalinio administratoriaus sutartyje nustatyto indeksavimo (t. y. 1,0–1,5 %);

— nė viena iš pateiktų pavyzdinių sutarčių palyginimui netinka, nes kiekvienu atveju skiriasi aplinkybės ([…] – mažesni techninės priežiūros įsipareigojimai, […] – ne butai, bet komercinis nekilnojamasis turtas, kurio tuščių vienetų dalis sudarant sutartį buvo 0 %, […] – nekilnojamasis turtas augančios ekonomikos regione).

(43) NEUWOGES nuomone, pavyzdinėmis sutartimis negalima įrodyti, kad GVV atitiko rinkos sąlygas – iš jų kaip tik matyti, kad ši sutartis neatitinka rinkos sąlygų, nes jose nustatytos mažiau griežtos nuostatos, nors ekonominės susijusių objektų perspektyvos buvo geresnės.

4.1.3.3. Politinės priežastys

(44) NEUWOGES tvirtina, kad GVV, nepaisant akivaizdžių ekonominių trūkumų, sudaryta dėl politinių priežasčių. NEUWOGES primena, kad valstybės pagalbos suteikimo priežastys teisiniam vertinimui nėra svarbios, ir tvirtina, kad būtent iš nurodytų politinių priežasčių matyti, kad ekonominiai aspektai nebuvo lemiami. NEUWOGES aiškina, kad GVV buvo sudaryta dėl šių priežasčių:

— darytas didelis politinis spaudimas siekiant skatinti butų renovavimą ir privatizavimą naujosiose federacinėse žemėse;

— renovuodamas ir privatizuodamas butus, Noibrandenburgo miestas tikėjosi stabdyti nuolatinį gyventojų skaičiaus mažėjimą;

([14]) Atlikdama skaičiavimus NEUWOGES taikė 5 % diskonto normą.
([15]) 1997 m. gruodžio 19 d. generalinio administratoriaus sutartis su […].
([16]) 1998 m. rugpjūčio 13 d. generalinio administratoriaus ir nuomos garantijos sutartis su […].
([17]) 1999 m. gruodžio 1 d. generalinio administratoriaus ir nuomos garantijos sutartis su statybos darbų projekto įgyvendinimo įmone […].

— sudarius GVV kartu su GPV, išlaikytas investavimo Noibrandenburge lygis, nes sumažėjus investicijoms būtų labai padidėjęs vietos nedarbo lygis.

4.1.4. *Alternatyvos*

(45) Galiausiai NEUWOGES tvirtina, kad rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas pirmenybę būtų teikęs svarstomų sutarčių alternatyvoms.

(46) Pirmiausia NEUWOGES nurodo, kad pirmenybė būtų teikiama tiesioginiam pardavimui, nes būtų buvę galima gauti pelno, o sudarant GVV nuo pat pradžių buvo galima tikėtis nuostolių. Objektus (pastatus ir žemės sklypus) būtų buvę galima parduoti rinkos vertės įvertinimuose nustatyta arba didesne kaina. NET jei pirkėjas būtų įsigijęs tik žemės sklypus, o pastatus nugriovęs, juos parduoti būtų buvę pelningiau. Šio vertinimo NEUWOGES laikosi ir atsižvelgdama į atleidimą nuo įsipareigojimų pagal AHG, nes NEUWOGES būtų galėjusi stengtis įvykdyti įsipareigojimus privatizuodama kitus pastatus, o pardavimas, net jei ji nebūtų buvusi atleista nuo įsipareigojimų pagal AHG, būtų buvęs pelningesnis už atgalinės nuomos sandorį. Šių alternatyvų netaikymo priežastys, jos teigimu, susijusios su politiniais NEUWOGES įsipareigojimais.

(47) Be to, NEUWOGES mano, kad rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas pirmenybę būtų teikęs mažesnio masto renovavimo finansavimui savo lėšomis, nerenovuotų vienetų nuomai arba pastatų nugriovimui. Ir šių alternatyvų atsisakymas grindžiamas politiniais NEUWOGES įsipareigojimais.

(48) Galiausiai NEUWOGES mano, kad, nusprendus renovuoti objektus, jai būtų buvę pelningiau šiuos darbus finansuoti kitaip. Pavyzdžiui, galėjo būti imamas kreditas, kurio užtikrinimą būtų laidavęs Noibrandenburgo miestas, todėl kredito sąlygos būtų buvusios palankesnės už sandorio su BAVARIA sąlygas.

4.1.5. *Valstybiniai ištekliai ir priskirtinumas valstybei*

(49) NEUWOGES mano, kad tariamas pranašumas suteiktas valstybei priskirtinais valstybiniais ištekliais.

(50) Pirma, NEUWOGES tvirtina, kad Noibrandenburgo miestas, kaip vienintelis akcijų savininkas, dėl lemiamos įtakos stebėtojų tarybai turėjo lemiamą įtaką NEUWOGES. Atsižvelgiant į šį kontrolės santykį, tariami atgalinės nuomos sandorio nuostoliai yra negauti valstybiniai ištekliai.

(51) Antra, NEUWOGES teigimu, šiuo atveju beveik visi veiksniai rodo priskirtinumą valstybei: Noibrandenburgo miestas turi didelę įtaką NEUWOGES; NEUWOGES buvo labai svarbu atsižvelgti į miesto interesus; svarstomas sandoris sudarytas dėl politinių priežasčių, o Noibrandenburgo miestas, kaip galima įrodyti, sudarant atgalinės nuomos sandorį, tarė paskutinį žodį.

4.2. BAVARIA

(52) BAVARIA atmeta NEUWOGES pateiktus argumentus ir tvirtina, kad svarstomos sutartys buvo įprasti rinkos sandoriai ir kad pranašumas įmonei BAVARIA nesuteiktas. Todėl šie sandoriai esą nėra valstybės pagalba. BAVARIA nurodo, kad, pirma, svarstomos sutartys laikytinos ekonominiu vienetu (4.2.1 dalis). Antra, apskritai sutartys nėra tokios, kad jų nebūtų pasirašęs rinkoje veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas (4.2.2 dalis). Trečia, NEUWOGES nurodytos alternatyvos NEUWOGES nebūtų buvusios pranašesnės (4.2.3 dalis). Galiausiai BAVARIA aiškina, kad valstybei priskirtinų išteklių nesuteikta (4.2.4 dalis).

4.2.1. *Svarstomų sutarčių nagrinėjimas kartu arba atskirai*

(53) BAVARIA tvirtina, kad svarstomas sutartis reikia vertinti ne atskirai viena nuo kitos, bet kaip vienetą. Pastatų pirkimas–pardavimas ir paskesnė atgalinė jų nuoma yra dvi tarpusavyje susijusios vieno sandorio dalys. BAVARIA pabrėžia, kad sandoris pasiūlytas kaip rinkinys ir, kaip matyti iš vidaus protokolo, kuriame dokumentuojamas NEUWOGES sprendimo priėmimo procesas, šį sandorį NEUWOGES tokiu laikė.

(54) Todėl, BAVARIA nuomone, rinkos ekonomikos sąlygomis veikiančio ekonominės veiklos vykdytojo kriterijų reikia taikyti ne kiekvienai iš sutarčių atskirai, bet sandoriui kaip visumai.

4.2.2. *Pranašumas įmonei BAVARIA sandoriu nesuteiktas*

(55) BAVARIA teigimu, galimo pranašumo negalėjo būti jau vien dėl to, kad, siekdama ištirti rinką, NEUWOGES surengė (nors ir riboto masto) kainos siūlymą aukcione. Nėra pagrindo abejoti, kad NEUWOGES pasirinko ekonomiškai palankiausią pasiūlymą.

(56) Siekiant nustatyti ar, nepaisant kainos siūlymo aukcione, rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas būtų sudaręs sandorį, reikia atsižvelgti į ypatingą NEUWOGES padėtį. NEUWOGES turėjo pritraukti kapitalo butams renovuoti, kad galėtų juos (ir toliau esant nedideliems nuomos mokesčiams) privatizuoti ir būti atleista nuo įsipareigojimų pagal AHG. Todėl, BAVARIA teigimu, tokioje pačioje padėtyje esantis rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas šį sandorį taip pat būtų sudaręs.

(57) Dėl GVV nuostatų ir lūkesčių neatitinkančių nekilnojamojo turto rinkos pokyčių Noibrandenburge (pvz., didesnės nei prognozuojama tuščių vienetų dalies ir pan.) rizikos, BAVARIA tvirtina, kad su negalėjimu nustatyti pageidaujamo nuomos mokesčio ir išnaudoti pajėgumus susijusią riziką NEUWOGES buvo ne *priversta* prisiimti, bet kad ši rizika NEUWOGES *teko*. Lūkesčių neatitinkančių rinkos pokyčių padarinius NEUWOGES būtų patyrusi net jei būtų nesudariusi sandorio su BAVARIA.

(58) Dėl pavienių GVV nuostatų BAVARIA tvirtina, kad apskaičiuojant finansinės nuomos įmoką taikytas vidutinis nuomos mokestis už vieną m^2 buvo šiek tiek mažesnis už vertes, kurių būtų buvę galima tikėtis atsižvelgiant į atitinkamą Noibrandenburgo nuomos mokesčių apžvalgą. BAVARIA taip pat pabrėžia, kad šioje nuomos mokesčio apžvalgoje daryta prielaida, jog po 2000 m. sausio 1 d. nuomos mokestis didės, todėl nuomos mokesčio didinimas […] proc. per metus nebuvo neatitinkantis tikrovės.

(59) Dėl EBV BAVARIA atkreipia dėmesį į tai, kad 1997 ir 2007 m. parengtų rinkos vertės įvertinimų negalima tiesiogiai lyginti su EBV, nes jie buvo susiję su tiesioginiu pardavimu, o EBV sudaryta dėl pastatų pardavimo, bet tik dėl žemės sklypų užstatymo teisių nustatymo. Kadangi žemės sklypų savininke liko NEUWOGES, į įvertinimuose nustatytą žemės sklypų vertę atsižvelgti nebuvo galima. BAVARIA nuomone, rinkos vertės įvertinimai bet kuriuo atveju nėra toliau svarbūs, nes juose nustatyta ne iš tikrųjų rinkoje galima gauti, bet tik teorinė objektų vertė.

(60) BAVARIA taip pat tvirtina, kad reikia atsižvelgti į ankstesnes skolas, nuo kurių atleista dėl sandorio. Jos teigimu, sudarydama svarstomą sandorį NEUWOGES, be kita ko, siekė atleidimo pagal AHG.

(61) Be tikslių EBV ir GVV sąlygų, įmonės BAVARIA teigimu, taip pat reikia atsižvelgti į NEUWOGES dėl GPV įgytus pranašumus. BAVARIA teigimu, NEUWOGES reikalavo, kad renovuoti butus būtų pavesta jos patronuojamajai įmonei BRG, aiškiai žinodama, kad visas BRG pelnas (tačiau taip pat atsakomybė už visų galimų nuostolių padengimą) teks NEUWOGES. Šiuo atžvilgiu […] EUR vertės sutarties su BRG naudą reikia laikyti svarbiu NEUWOGES įgytu pranašumu.

(62) Galiausiai dėl bendrosios atgalinės nuomos modelio logikos BAVARIA nurodo, kad, žinoma, NEUWOGES turi grąžinti pirminę BAVARIA investiciją ir palūkanas. Nurodydama NEUWOGES vidaus sprendimų priėmimo proceso protokolą BAVARIA siekia parodyti, kad NEUWOGES puikiai žinojo, jog finansinės nuomos įmoka turi būti laipsniškai kompensuojama pirminė BAVARIA investicija.

4.2.3. *Alternatyvos*

(63) BAVARIA tvirtina, kad NEUWOGES nurodytų alternatyvų, kurios, NEUWOGES nuomone, būtų buvusios ekonomiškai pranašesnės, nebuvo arba jos nebuvo pranašesnės. Pirma, dėl tariamos tiesioginio pardavimo nuomininkams galimybės BAVARIA mano, kad, tikimybė, jog NEUWOGES būtų galėjusi parduoti nerenovuotus butus, buvo labai maža, o lėšų, kurių būtų reikėję jiems renovuoti, ji neturėjo. Antra, dėl renovavimo finansavimo kreditu BAVARIA nurodo, kad NEUWOGES būtų tekusi tokia pat rizika ir išlaidos, kaip ir sudarius sandorį su BAVARIA. Be to, tiesioginis renovuotų butų pardavimas nuomininkams arba komerciniams pirkėjams nebūtų buvęs patrauklus, nes didelę procentinę didesnės kainos dalį NEUWOGES būtų turėjusi sumokėti Paveldėtų įsipareigojimų mažinimo fondui.

4.2.4. *Valstybiniai ištekliai ir priskirtinumas valstybei*

(64) Galiausiai BAVARIA tvirtina, kad sandoris nėra susijęs su valstybiniais ištekliais ir nėra priskirtinas valstybei. Jos teigimu, NEUWOGES yra įprasta privatinės teisės įmonė, negaunanti valstybinių išteklių nei tiesiogiai, nei netiesiogiai. Bendrosios daugiausia iš vietos savivaldos narių sudarytos stebėtojų tarybos kontrolės nepakanka, kad sandorį būtų galima priskirti valstybei. Jos nuomone, NEUWOGES argumentas, kad Noibrandenburgo miestas dėl politinių priežasčių darė įmonei NEUWOGES spaudimą sudaryti sandorį, yra nepagrįstas.

4.3. NOIBRANDENBURGO MIESTAS

(65) Noibrandenburgo miestas – NEUWOGES savininkas – tvirtina, kad svarstomos sutartys yra valstybės pagalba. Miestas pritaria NEUWOGES pateiktiems argumentams ir pateikia pastabas įvairiais aspektais.

4.3.1. *Pranašumas*

(66) Pirma, Noibrandenburgas mano, kad EBV ir GVV reikia vertinti atskirai, nes šių sutarčių šalys jas atidžiai atskyrė teisiniu ir ekonominiu požiūriu. Antra, Noibrandenburgas nurodo NEUWOGES pateiktus argumentus dėl numatomo gyventojų skaičiaus mažėjimo, į kurį būtų atsižvelgęs rinkoje veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas. Be to, Noibrandenburgas atkreipia dėmesį į tai, kad rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas būtų galėjęs aiškiai numatyti didelę tuščių vienetų dalį. Trečia, Noibrandenburgo nuomone, BAVARIA užsakytas renovavimas buvo toks paprastas, kad nebuvo galima tikėtis išnaudoti daug pajėgumų ir labai padidinti nuomos mokesčių.

(67) Noibrandenburgas taip pat atmeta kitus BAVARIA argumentus. Pirmiausia, Noibrandenburgo nuomone, kainos siūlymo aukcione negalima laikyti įrodymu, kad BAVARIA pasiūlymas buvo palankiausias rinkoje galimas pasiūlymas. Bet kuriuo atveju rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas BAVARIA pasiūlymo nebūtų priėmęs, net jei jis būtų buvęs iš tikrųjų palankiausias rinkos pasiūlymas. Dėl tariamų alternatyvų Noibrandenburgas iš esmės pakartoja NEUWOGES argumentus. Dėl rinkos vertės įvertinimų ir BAVARIA argumento, kad nustatytų kainų nebūtų buvę galima gauti, Noibrandenburgas aiškina, kad rinkos vertės įvertinimus reikia laikyti rinkos kainos atitinkamu laikotarpiu parametru, nes nebeįmanoma nustatyti, kokią kainą NEUWOGES 1998 m. rinkoje būtų galėjusi iš tikrųjų gauti.

4.3.2. *Valstybiniai ištekliai ir priskirtinumas valstybei*

(68) Noibrandenburgo miestas mano, kad teisinis sandoris priskirtinas jam, nes jis turėjo pakankamai didelę įtaką įmonei NEUWOGES apskritai ir pirmiausia atgalinės nuomos sandorio atžvilgiu.

(69) Kaip vienintelis akcininkas, miestas, jo nuomone, visiškai kontroliavo NEUWOGES. Todėl NEUWOGES vadovybė esą turi laikytis miesto nurodymų. Be to, aštuoni iš dešimties NEUWOGES stebėtojų tarybos narių yra miesto atstovai, todėl jis turėjo dar vieną kontrolės mechanizmą. Noibrandenburgo miestas pagal vietos savivaldos teisę buvo įpareigotas užsitikrinti galimybes daryti tinkamą poveikį NEUWOGES.

(70) Dėl svarstomo sandorio Noibrandenburgo miestas aiškina, kad jis kontrolę ne tik galėjo vykdyti, bet ir, sudarius šį sandorį, vykdė. Noibrandenburgas mano, kad, be kita ko, iš stebėtojų tarybos protokolų matyti aktyvus miesto atstovų dalyvavimas ir kad, prieš sudarant sandorį, stebėtojų taryba turėjo priimti sprendimą. Dėl sandorio sąlygų Noibrandenburgas nurodo, kad miestas reikalavo atsižvelgti į vietos savivaldos politikos interesus.

(71) Apibendrindamas Noibrandenburgo miestas konstatuoja, kad jo poveikis atgalinės nuomos sandoriui ir atsakomybė už šį sandorį yra patvirtinti faktais, todėl sandoris priskirtinas jam.

4.4. BERLYNO ŽEMĖ

(72) Berlyno žemė, kuri yra glaudžiai susijusi su įmone BAVARIA ([18]), tvirtina, kad į svarstomas sutartis pagalbos aspektas neįtrauktas, nes pranašumas įmonei BAVARIA nesuteiktas.

4.4.1. *Pranašumas*

(73) Pirmiausia Berlynas argumentuoja, kad svarstomos sutartys turi būti laikomos vienu sandoriu, nes jos yra viena kitą papildančios atgalinės nuomos sandorio dalys. NEUWOGES jas esą tokiomis ir laikė.

(74) Dėl rinkos ekonomikos sąlygomis veikiančio ekonominės veiklos vykdytojo kriterijaus Berlynas nurodo, kad BAVARIA, atsižvelgiant į NEUWOGES ekonominę padėtį atitinkamu laikotarpiu (1997–1998) ir į siekiamo sandorio rūšį (privatizavimas laikantis atleidimo nuo įsipareigojimų pagal AHG sąlygų, savo butų renovavimas, administracinės savo objektų veiklos išlaikymas, socialiniu požiūriu tinkamų nuomos mokesčių išsaugojimas), pasiūlė subalansuotą sprendimą.

([18]) Žr. šio sprendimo 12 konstatuojamąją dalį.

(75) Ypač dėl EBV Berlynas, pirma, nurodo, kad iš NEUWOGES kainos siūlymo aukcione matyti, jog BAVARIA pateiktą pasiūlymą NEUWOGES laikė atitinkamu laikotarpiu (1997–1998) rinkoje palankiausiu galimu finansavimo pasiūlymu. Antra, Berlynas tvirtina, kad reikia atsižvelgti į atleidimą nuo įsipareigojimų pagal AHG, nes privatizavimo prievolės įvykdymas pagal AHG buvo esminis NEUWOGES siekis. Trečia, Berlynas atkreipia dėmesį į tai, kad pardavimas už palyginti nedidelę kainą (pasirinkus ne pačiai atlikti renovavimo darbus ir po to parduoti objektus, bet su renovavimo sąlygomis susijusį pardavimą) atitiko ekonominius NEUWOGES interesus, nes dėl mažesnės kainos reikėjo mažiau mokėti Paveldėtų įsipareigojimų mažinimo fondui.

(76) Dėl generalinio administratoriaus sutarties Berlynas aiškina, kad, kaip matyti iš pavyzdinių sutarčių, nebuvo neįprasta nei sutarčių galiojimo trukmė, nei finansinės nuomos įmokos indeksavimas […] proc. per metus. Antra, indeksavimas buvo pateisinamas atsižvelgiant į tuometiniu laikotarpiu (1997–1998 m.) prognozuotą vidutinį infliacijos dydį. Trečia, nuomos mokestis už vieną m^2 atitiko galiojusių Noibrandenburgo nuomos mokesčių apžvalgos verčių intervalą.

4.4.2. *Valstybiniai ištekliai ir priskirtinumas valstybei*

(77) Panašiai kaip BAVARIA, Berlyno žemė argumentuoja, kad Noibrandenburgo miestas išteklių NEUWOGES neskiria. Šios žemės teigimu, NEUWOGES gali naudotis tik jos pačios gautomis pajamomis, kurių vietos savivaldos įstaigos tiesiogiai kontroliuoti negali.

(78) Dėl priskirtinumo, Berlyno nuomone, nelabai pagrįsta manyti, kad Noibrandenburgo miestas būtų nusprendęs suteikti pagalbą Berlyno nekilnojamojo turto fondui savo paties vietos butų statybos bendrovės nenaudai. Be to, jo teigimu, nėra pakankamai požymių, kad Noibrandenburgo miestas norėjo priskirti sutarčių sudarymą sau.

5. OFICIALIOS TYRIMO PROCEDŪROS PRADĖJIMO PRIEŽASTYS

(79) Sprendime pradėti oficialią tyrimo procedūrą Komisija pateikė preliminarią nuomonę įvairiais klausimais ir paragino suinteresuotąsias šalis pateikti informaciją pirmiausia trim klausimais.

(80) Pirma, Komisija preliminariai sutiko su tuo, kad EBV ir GVV reikia vertinti ne atskirai, bet kaip vieną vienetą, nes abi sutartys yra sudedamosios nekilnojamojo turto finansinės nuomos kaip atgalinės nuomos sandorio dalys ([19]). Todėl galimo ekonominio pranašumo vertinimas buvo grindžiamas pelno, kurio NEUWOGES 1998 m. galėjo tikėtis kartu sudarydama EBV ir GVV, analize ([20]).

(81) Dėl EBV Komisija nurodė pirmiausia du klausimus:

— pirma, reikia išsiaiškinti, ar vertinant reikėtų atsižvelgti į atleidimą nuo įsipareigojimų pagal AHG ([21]);

— antra, Komisija norėjo gauti daugiau informacijos apie 1997 ir 2007 m. rinkos vertės įvertinimų skirtumus, nes neturint tikslesnės informacijos negalima nustatyti, kuriame iš šių įvertinimų galėjo būti nustatyta tikroji 1997–1998 m. žemės nuosavybės rinkos vertė ([22]).

(82) Dėl generalinio administratoriaus sutarties Komisija nurodė, kad, pirma, kaip matyti iš pavyzdinių sutarčių, NEUWOGES ir BAVARIA sutartos sąlygos tuometiniu laikotarpiu (1997–1998 m.) rinkoje nebuvo neįprastos ([23]). Antra, kaip tvirtino Komisija, NEUWOGES surengtu ribotu kainos siūlymu aukcione įrodoma, kad NEUWOGES galėjo ištirti rinką ir priimti ekonominiu požiūriu pagrįstą sprendimą ([24]). Trečia, Komisija nurodė, kad sutartyse nustatyti 2008 m. nuomos mokesčiai iš tikrųjų atitiko 2008 m. vidutinius nuomos mokesčius susijusiame miesto kvartale arba buvo už juos tik šiek tiek mažesni ([25]).

(83) Nors visi šie veiksniai rodė GVV atitiktį rinkos sąlygoms, Komisija, siekdama geriau ištirti susijusius argumentus, prašė pateikti daugiau informacijos apie 1998 m. nekilnojamojo turto rinkos dalyvių lūkesčius ([26]).

([19]) Sprendimo pradėti procedūrą 46 konstatuojamoji dalis.
([20]) Sprendimo pradėti procedūrą 47 konstatuojamoji dalis.
([21]) Sprendimo pradėti procedūrą 55 konstatuojamoji dalis.
([22]) Sprendimo pradėti procedūrą 56 konstatuojamoji dalis.
([23]) Sprendimo pradėti procedūrą 60 ir tolesnė konstatuojamosios dalys.
([24]) Sprendimo pradėti procedūrą 62 konstatuojamoji dalis.
([25]) Sprendimo pradėti procedūrą 64 konstatuojamoji dalis.
([26]) Sprendimo pradėti procedūrą 66 konstatuojamoji dalis.

(84) Galiausiai, išnagrinėjusi NEUWOGES pateiktą pinigų srautų analizę, Komisija priėjo prie išvados, kad dėl metodinių trūkumų šia analize negalima įrodyti BAVARIA įgyto ekonominio pranašumo ([27]).

(85) Todėl Komisija priėjo prie išvados, kad, remdamasi pateikta informacija, ji negali įrodyti BAVARIA įgyto ekonominio pranašumo ([28]). Vis dėlto ji išreiškė ketinimą išnagrinėti rinkos dalyvių argumentus nuodugniau ir paprašė visų suinteresuotųjų šalių pateikti papildomos tikslingos informacijos ([29]).

6. **NACIONALINIAI TEISMŲ PROCESAI**

(86) 2008 m. lapkričio 28 d. *LG Rostock* paskelbė sprendimą pirmosios instancijos BAVARIA ir NEUWOGES byloje. BAVARIA pateikė ieškinį, nes NEUWOGES nuo 2006 m. spalio mėnesio atsisakė mokėti generalinio administratoriaus sutartyje nustatytą mėnesinę finansinės nuomos įmoką nurodydama, kad sutartis yra niekinė, nes į ją įtraukta neteisėta valstybės pagalba.

(87) Savo sprendime *LG Rostock* pirmiausia konstatavo, kad EBV ir GVV reikia vertinti ne atskirai, bet kaip vienetą, nes abi sutartys yra vieno ir to paties atgalinės nuomos sandorio dalys ([30]).

(88) Dėl EBV *LG Rostock* pirmiausia nagrinėjo metinį atlygį už užstatymo teisę už pirmuosius 30 EBV galiojimo laikotarpio metų; jis sudarė […] proc. per metus. *LG Rostock* nuomone, atlygis nėra nepagrįstai mažas, nes už pirmuosius 30 metų NEUWOGES atlygį už žemės sklypų užstatymo teisę gavo iš anksto ir galėjo jį pelningai investuoti, ko nebūtų galėjusi daryti, jei jis būtų buvęs mokamas kasmet ([31]).

(89) Be to, *LG Rostock* konstatavo, kad reikia visapusiškai atsižvelgti į ankstesnius įsipareigojimus, nuo kurių NEUWOGES atleista dėl atgalinės nuomos sandorio, nes šiuo sandoriu sudarytos atleidimo nuo ankstesnių įsipareigojimų sąlygos ([32]). Pridėjus ankstesnių įsipareigojimų, nuo kurių ji atleista, sumą prie pastatų pirkimo–pardavimo kainos, gauta vertė būtų tik 16 % mažesnė už 2007 m. rinkos vertės įvertinime nurodytą pastatų vertę, todėl ji nėra neproporcinga pastatų vertei ([33]). Galiausiai *LG Rostock* aiškino, kad NEUWOGES buvo suinteresuota nedidele pirkimo–pardavimo kaina, nes dėl mažesnės pirkimo–pardavimo kainos mažėjo bendra BAVARIA investicijų suma ir atitinkama finansinės nuomos įmoka ([34]). Be to, *LG Rostock* nustatė, kad mažesnė pirkimo–pardavimo kaina būtų buvusi pranašesnė dar ir todėl, kad NEUWOGES mokėjimo Paveldėtų įsipareigojimų mažinimo fondui įsipareigojimai buvo susiję su pardavimo pajamomis ([35]).

(90) Dėl generalinio administratoriaus sutarties *LG Rostock* manė, kad, pirma, 30 metų sutarties galiojimo trukmė nekilnojamojo turto finansinės nuomos sandoriams nėra neįprasta ([36]). Antra, teismo nuomone, sutartyje nustatyta finansinės nuomos įmoka, kuri iš pradžių siekė […] EUR/m^2, anaiptol nebuvo neproporcinga atitinkamo laikotarpio (1997–1998) vidutiniams panašių pastatų nuomos mokesčiams ([37]). Be to, teismas priėjo prie išvados, kad, atsižvelgiant į 1970–1998 m. infliaciją, finansinės nuomos įmokos didinimas […] proc. per metus (t. y. vidutiniškai 3,52 % per metus) yra pagrįstas ([38]). Be to, *LG Rostock* nurodė, kad tikrieji nuomos mokesčių pokyčiai susijusiuose miesto kvartaluose per pirmuosius 10 sutarties galiojimo laikotarpio metų maždaug atitiko sutartyje nustatytą padidinimą. Trečia, *LG Rostock* argumentavo, kad administracinės ir priežiūros išlaidos buvo apskaičiuotos pagal galiojančias teisės nuostatas ir nėra jokių požymių, kad jomis įmonei BAVARIA būtų buvęs suteiktas pranašumas ([39]).

(91) Dėl […] proc. nuomos mokesčių negavimo rizikos *LG Rostock* manė, kad esant bet kokiems finansinės nuomos santykiams finansinės nuomos paslaugos gavėjui kyla rizika, ar jam naudoti perduotą daiktą jis iš tikrųjų galės naudoti taip, kaip numatyta ([40]). Šią išvadą *LG Rostock* grindė argumentu, kad jokia kredito įstaiga neprisiimtų atsakomybės už tai, kad finansuojamą nekilnojamąjį turtą būtų galima naudoti, kaip numatyta.

([27]) Sprendimo pradėti procedūrą 68 konstatuojamoji dalis.
([28]) Sprendimo pradėti procedūrą 69 konstatuojamoji dalis.
([29]) Sprendimo pradėti procedūrą 70 konstatuojamoji dalis.
([30]) *LG Rostock* sprendimas, p. 18.
([31]) *LG Rostock* sprendimas, p. 23 ir 24.
([32]) *LG Rostock* sprendimas, p. 24 ir 25.
([33]) *LG Rostock* sprendimas, p. 26.
([34]) *LG Rostock* sprendimas, p. 26.
([35]) *LG Rostock* sprendimas, p. 26.
([36]) *LG Rostock* sprendimas, p. 19.
([37]) *LG Rostock* sprendimas, p. 19 ir 20.
([38]) *LG Rostock* sprendimas, p. 20.
([39]) *LG Rostock* sprendimas, p. 20 ir 21.
([40]) *LG Rostock* sprendimas, p. 21.

(92) Galiausiai vidutinę atgalinės nuomos sandorio finansinės nuomos įmoką *LG Rostock* lygino su įprastinių kreditų palūkanų normomis. Kadangi vidutinis metinis finansinės nuomos mokestis sudaro […] proc. per metus, jis, *LG Rostock* nuomone, nebuvo neproporcingas palūkanų pokyčiams, kurių buvo galima tikėtis, nes statybos darbų mokestis gali siekti iki 10 % per metus ([41]).

(93) Apibendrindamas *LG Rostock* konstatavo, kad pranašumas įmonei BAVARIA nesuteiktas, nes svarstomas sutartis būtų sudaręs ir rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas ([42]).

(94) NEUWOGES dėl šio sprendimo pateikė apeliacinį skundą; byla *OLG Rostock* dar nagrinėjama.

(95) Be to, BAVARIA iškėlė bylą *Verwaltungsgericht Greifswald*, kad teismine tvarka galėtų susipažinti su visais su sutartimi susijusiais NEUWOGES arba Noibrandenburgo miesto dokumentais. BAVARIA aiškino, kad jau pirmiau pagal Informacijos laisvės įstatymą, buvo pateikusi prašymą gauti leidimą susipažinti su šiais dokumentais, bet šį prašymą Noibrandenburgo miestas atmetė remdamasis tuo, kad BAVARIA bylose *LG Rostock*, *OLG Rostock* ir Europos Komisijoje jau turėjo galimybę susipažinti su visais susijusiais dokumentais ([43]). Byla *VG Greifswald* taip pat dar nagrinėjama.

7. **PRIEMONĖS VERTINIMAS**

7.1. VALSTYBĖS PAGALBOS BUVIMAS PAGAL SESV 107 STRAIPSNIO 1 DALĮ

(96) Pagal SESV sutarties 107 straipsnio 1 dalį „valstybės narės arba iš jos valstybinių išteklių bet kokia forma suteikta pagalba, kuri, palaikydama tam tikras įmones arba tam tikrų prekių gamybą, iškraipo konkurenciją arba gali ją iškraipyti, yra nesuderinama su vidaus rinka, kai ji daro įtaką valstybių narių tarpusavio prekybai“. Taigi priemonė yra valstybės pagalba, jei ji atitinka visus šios keturis kriterijus:

a) priemone įmonei suteikiamas atrankusis ekonominis pranašumas;

b) priemonė priskirtina valstybei ir finansuojama valstybiniais ištekliais;

c) priemonė iškraipo konkurenciją arba gali ją iškraipyti;

d) priemonė gali daryti įtaką valstybių narių tarpusavio prekybai.

7.1.1. *Įmonei suteikiamas atrankusis pranašumas. Bendrieji principai*

(97) Pagal nuolatinę Bendrojo Teismo praktiką kriterijai, kuriuos turi atitikti priemonė, kad patektų į sąvokos „pagalba“, kaip apibrėžta SESV 107 straipsnyje, taikymo sritį, nėra įvykdyti, jei pranašumą įgijusi įmonė tokį pranašumą, koks jai suteiktas valstybiniais ištekliais, būtų galėjusi įgyti įprastines rinkos aplinkybes atitinkančiomis aplinkybėmis. Siekiant nuspręsti, ar tokios pat priemonės įprastinėmis rinkos sąlygomis būtų ėmęsis rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas, kurio padėtis yra labai panaši į valstybės padėtį, reikia atsižvelgti ne į tuos pranašumus ir įsipareigojimus, kurie yra susiję su ja kaip viešosios valdžios institucija, bet tik į tuos, kurie yra susiję su valstybe kaip akcininke ([44]).

(98) Taigi rinkos ekonomikos sąlygomis veikiančio ekonominės veiklos vykdytojo principo taikomumą galiausiai lemia tai, ar susijusi valstybė narė ekonominį pranašumą įmonei suteikia ne kaip viešosios valdžios institucija, bet kaip ekonominės veiklos vykdytoja. Todėl administracinėje byloje remdamasi šiuo principu valstybė narė prireikus turi objektyviais ir patikrinamais įrodymais įrodyti, kad taikytos priemonės ji ėmėsi kaip ekonominės veiklos vykdytoja. Iš šių įrodymų turi būti aiškiai matyti, kad susijusi valstybė narė prieš suteikiant ekonominį pranašumą arba jo suteikimo metu priėmė sprendimą imtis ekonominių veiksmų įmonės atžvilgiu iš tikrųjų įgyvendinta priemone. Šiuo atžvilgiu pirmiausia gali prireikti įrodymų, iš kurių būtų matyti, kad šis sprendimas pagrįstas ekonominiais įvertinimais, panašiais į įvertinimus, kuriuos prieš investuodamas atitinkamą kapitalą, siekdamas nustatyti būsimą šios kapitalo investicijos pelningumą, būtų atlikęs rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas, kurio padėtis yra labai panaši į susijusios valstybės narės padėtį.

(99) Tačiau siekiant įrodyti, kad ši valstybė narė prieš suteikiant šį pranašumą arba jo suteikimo metu priėmė šį sprendimą kaip rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas, suteikus šį pranašumą parengtų ekonominių įvertinimų, susijusios valstybės narės investuoto kapitalo faktinio pelningumo nustatymo atgaline data arba vėlesnių iš tikrųjų pasirinkto metodo pateisinimų nepakanka ([45]).

([41]) *LG Rostock* sprendimas, p. 22 ir 23.
([42]) *LG Rostock* sprendimas, p. 26.
([43]) 2012 m. birželio 18 d. BAVARIA pastabos, p. 4 ir 5.
([44]) 2012 m. birželio 5 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Komisija prieš EDF* (C-124/10 P, dar nepaskelbta rinkinyje, 78 ir 79 punktai).
([45]) Žr. pirmiau, 81–85 punktai.

(100) Iš to, kas išdėstyta pirmiau, matyti, kad, pirma, šioje byloje tikrinant, ar įvykdytas rinkos ekonomikos sąlygomis veikiančio ekonominės veiklos vykdytojo kriterijus, negali būti atsižvelgiama į sutarčių šalių pateiktus dokumentus, parengtus po to, kai buvo pradėta taikyti priemonė.

(101) Antra, iš to, kas išdėstyta pirmiau, matyti, kad šioje byloje tikrinant, ar įvykdytas rinkos ekonomikos sąlygomis veikiančio ekonominės veiklos vykdytojo kriterijus, taip pat negali būti atsižvelgiama į AHG poveikį finansinei NEUWOGES padėčiai. Iš tikrųjų Paramos ankstesnėms skoloms mažinti įstatymu siekta politinio tikslo ir paramą pagal jį buvo numatyta teikti tik apibrėžtos kategorijos įmonėms (AHG 2 paragrafas). Šio įstatymo nebūtų buvę galima taikyti rinkos ekonomikos sąlygomis veikiančiam ekonominės veiklos vykdytojui, esančiam panašioje padėtyje, kaip NEUWOGES.

7.1.2. *Šios bylos vertinimo struktūra*

(102) Siekiant nustatyti, ar svarstomomis sutartimis įmonei BAVARIA suteiktas pranašumas, reikia patikrinti, ar šios sutartys atitiko sutartis, kurias būtų sudaręs rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas, esantis panašioje padėtyje, kaip NEUWOGES.

(103) Komisijos tikrinimą sudaro trys etapai. Pirmajame etape analizuojami finansiniai sandorio padariniai įmonei NEUWOGES, siekiant nustatyti, kokio pelno įmonė galėjo tikėtis (7.2 dalis). Antrajame etape atgalinės nuomos sandoris lyginamas su kitomis alternatyvomis, pvz., tiesioginiu pardavimu, siekiant nustatyti, ar galimos alternatyvos būtų buvusios patrauklesnės (7.3 dalis). Trečiajame etape atliekama lyginamoji analizė: svarstomas sandoris lyginamas su panašiais maždaug tuo pačiu metu sudarytais atgalinės nuomos sandoriais, analizuojami NEUWOGES surengto riboto kainos siūlymo aukcione rezultatai ir sandorio sąlygos lyginamos su įprastomis kitų atitinkamo laikotarpio (1997 m. pabaigos – 1998 m. pradžios) finansavimo sandorių palūkanų normomis (7.4 dalis). Remiantis visų šių trijų etapų analize galima daryti išvadą dėl to, ar NEUWOGES elgėsi kaip rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas.

7.2. FINANSINIAI SANDORIO PADARINIAI ĮMONEI NEUWOGES

(104) Analizuojant finansinius svarstomo sandorio padarinius pirmiausia reikia nustatyti sandorio pobūdį. Šiuo atveju svarbiausia išsiaiškinti, ar abi NEUWOGES ir BAVARIA sudarytos sutartys yra dvi vieno ir to paties vientiso sandorio dalys, ar jas reikia tikrinti kaip du atskirus sandorius (7.2.1 dalis). Antra, kad būtų galima tinkamai įvertinti finansinius sandorio padarinius įmonei NEUWOGES, nagrinėjamos atgalinės nuomos sandorio ypatybės (7.2.2 dalis). Atskirai išsamiai išanalizavus finansinius EBV (7.2.3 dalis) ir GVV (7.2.4 dalis) padarinius, apskritai analizuojamas tikėtinas sandorio pelningumas įmonei NEUWOGES (7.2.5 dalis).

7.2.1. *Svarstomų sutarčių nagrinėjimas kartu arba atskirai*

(105) Pirmiausia primenama, kad, kaip teigiama Komisijos sprendime pradėti procedūrą ir *LG Rostock* sprendime, abi svarstomas sutartis reikia tikrinti kartu ([46]). Per oficialią tyrimo procedūrą šis teiginys patvirtintas dėl šių priežasčių:

a) abi sutartys yra viena kitą papildančios sudedamosios vieno atgalinės nuomos sandorio dalys. BAVARIA parengtoje brošiūroje, kurioje reklamuojamas ypatingas BAVARIA atgalinės nuomos modelis, nurodoma, kad sandoris vykdomas pagal dvi sutartis: viena iš jų reguliuojamas pardavimas, o kita – atgalinė finansinė nuoma ([47]). Toliau abi sutartys visada nurodytos kaip vienas sandoris;

b) sutartys sudarytos 1998 m. sausio 21 d., t. y. tą pačią dieną, ir kiekvienoje iš jų pateikiamos nuorodos į atitinkamą antrąją sutartį ([48]); iš to matyti glaudus jų tarpusavio ryšys ir tai, kad nė viena iš šių dviejų sutarčių nebūtų buvusi sudaryta be atitinkamos antrosios sutarties;

c) iš pirminių NEUWOGES pateiktų BAVARIA kainos skaičiavimų matyti, kad sutarčių sąlygos yra neatsiejamai tarpusavyje susijusios ([49]). Išankstinio mokėjimo grynaisiais pinigais dydį lėmė NEUWOGES kas

([46]) Žr. šio sprendimo 80 ir 87 konstatuojamąsias dalis.
([47]) BAVARIA brošiūra *Leasingmodell Immobilien,* p. 4.
([48]) Žr., pvz., EBV I dalies 3 punktą ir GVV preambulę.
([49]) 2012 m. liepos 17 d. NEUWOGES pastabos, 1 priedas.

mėnesį mokėtina finansinės nuomos įmoka ir BAVARIA investicija į pastatų renovavimą. Pagal atgalinės nuomos sandorius finansinės nuomos įmoka kompensuojama pirminė finansinės nuomos paslaugos teikėjo investicija. Todėl, jei GVV sąlygos būtų buvusios kitokios, taip pat būtų pakitę EBV nurodyti skaičiai, ir atvirkščiai ([50]);

d) iš NEUWOGES stebėtojų tarybos protokolų matyti, kad NEUWOGES abi sutartis visada laikė sudedamosiomis vieno ir to paties sandorio dalimis. ([51]) Pavyzdžiui, 1997 m. spalio 30 d. ir 1997 m. gruodžio 16 d. stebėtojų tarybos posėdžiams skirtuose dokumentuose aiškiai nustatyta, kad pirkimo–pardavimo kainos finansavimą pagal finansinės nuomos modelį vykdo pirkėjas. Iš to matyti, kad įmonei NEUWOGES EBV ir GVV sąsaja buvo aiškiai žinoma. Be to, per 1997 m. gruodžio 16 d. posėdį NEUWOGES vadovybė stebėtojų tarybai paaiškino, kad su BAVARIA sutartas mokėjimas yra kaina, kurią pavyko suderėti už šį paketą, ir kad įmonei kyla tam tikra su šiuo paketu susijusi rizika, tačiau ji yra priimtina. Nuoroda į paketą ir į su juo susijusią riziką dar kartą patvirtinama, kad abi sutartys laikytos vienu sandoriu.

(106) NEUWOGES argumentai dėl vienos iš svarstomų sutarčių nepatvirtinimo nėra įtikinami. Kaip pagrindinį argumentą NEUWOGES nurodo, kad šis nepatvirtinimas yra įrodymas, jog sutarčių šalys ketino sudaryti dvi atskiras viena nuo kitos nepriklausomas sutartis. Komisija atkreipia dėmesį į tai, kad valstybinės priemonės gali būti įvairios, todėl reikia tirti jų poveikį; taigi negalima atmesti, kad viena po kitos SESV 107 straipsnio 1 dalies taikymo tikslais taikytos valstybės priemonės gali būti vertinamos kaip viena priemonė. Tai pirmiausia taikytina tuo atveju, kai viena po kitos taikomos priemonės, ypač atsižvelgiant į chronologinę jų taikymo tvarką, paskirtį ir įmonės padėtį šių priemonių taikymo metu, yra taip glaudžiai viena su kita susijusios, kad jų neįmanoma vienos nuo kitos atskirti ([52]). Sąjungos pagalbos teisės srityje vartojama vieno sandorio sąvoka yra platesnė už Vokietijos sutarčių teisės srityje vartojamą sandorio sąvoką. Iš to, kas išdėstyta šio sprendimo 105 konstatuojamojoje dalyje, matyti, kad svarstomos sutartys, atsižvelgiant į chronologinę jų taikymo tvarką, paskirtį ir įmonės padėtį sutarčių sudarymo metu, pagal Sąjungos pagalbos teisę laikytinos vienu sandoriu.

7.2.2. *Bendroji informacija. Atgalinės nuomos sandorio apiforminimas*

(107) BAVARIA ir NEUWOGES sandoris pagrįstas BAVARIA nekilnojamojo turto finansinės nuomos modeliu. Pagal šį modelį pirkėjas (BAVARIA) pirminę savo investiciją finansuoja išnuomodamas įsigytus pastatus pagal atgalinės nuomos sutartį pardavėjui (NEUWOGES). Investicijų sumai ir atitinkamoms finansinės nuomos įmokoms pagal šį finansinės nuomos modelį nustatyti taikoma paprasta formulė, pagal kurią investicijų suma apskaičiuojama nominalųjį metinį finansinės nuomos mokėjimą dalijant iš finansinės nuomos įmokos (proc.):

Investicijų suma = mėnesinis finansinės nuomos mokėjimas × 1 200/finansinės nuomos įmoka

Mėnesinis finansinės nuomos mokėjimas = investicijų suma × finansinės nuomos įmoka/1 200

Finansinės nuomos įmoka apskaičiuojama atsižvelgiant į sutarties galiojimo trukmę, finansinės nuomos įmokos indeksavimą ir likutinę pastatų vertę:

Finansinės nuomos įmoka (proc.)

25 metų galiojimo trukmė

Indeksavimas \ Likutinė vertė (proc.)	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]) Taip pat žr. BAVARIA brošiūrą *Leasingmodell Immobilien,* p. 8 ir 10.

([51]) 1997 m. spalio 30 d. NEUWOGES stebėtojų tarybos posėdžiui skirtas dokumentas Nr. 110/97; 1997 m. spalio 30 d. NEUWOGES stebėtojų tarybos posėdžio protokolas; 1997 m. gruodžio 12 d. NEUWOGES stebėtojų tarybos posėdžiui skirtas dokumentas Nr. 114/97; 1997 m. gruodžio 12 d. NEUWOGES stebėtojų tarybos posėdžio protokolas.

([52]) 2013 m. kovo 19 d. Teisingumo Teismo sprendimo *Bouygues prieš Komisiją,* C-339/10 P, dar nepaskelbta rinkinyje, 103 ir 104 punktai.

30 metų galiojimo trukmė

Indeksavimas \ Likutinė vertė (proc.)	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) Taigi akivaizdu, kad investicijų suma susijusi ir su finansinės nuomos įmoka, ir su mėnesiniais finansinės nuomos mokėjimais, ir atvirkščiai. Sutarčių šalims nustačius pagrindines vertes (galiojimo trukmę, metinį indeksavimą, likutinę vertę) ir visą siekiamų investicijų sumą arba numatytus mėnesinius finansinės nuomos mokėjimus, galima apskaičiuoti likusius parametrus. Nustačius trumpesnę galiojimo trukmę, mažesnę likutinę vertę, mažesnį indeksavimą arba mažesnius nominaliuosius mėnesinius finansinės nuomos mokėjimus, pagal formulę gaunama mažesnė visa investicijų suma.

(109) Nustačius visą investicijų sumą, išskaičiuojamos renovavimo, mokesčių ir kitos galimos išlaidos. Likusi suma atitinka pirkimo–pardavimo kainą. Nustatant NEUWOGES ir BAVARIA atgalinės nuomos sandorio pirkimo–pardavimo kainą (išankstinį mokėjimą grynaisiais pinigais) už pastatų nuosavybę sumokėta kaina ir atlygis už užstatymo teisę neskiriami.

Su BAVARIA ir NEUWOGES sandoriu susiję skaičiavimai

Visa investicijų suma	[…] EUR
Renovavimas	[…] EUR
Mokesčiai ir rinkliavos	[…] EUR
Kompensacija už privatizavimą	[…] EUR
Pirkimo–pardavimo kaina	[…] EUR

(110) Svarstomą atgalinės nuomos sandorį sudaro dvi dalys: EBV ir GVV; abi jos yra susijusios su GPV. Šiuo atžvilgiu reikia įvertinti finansinius EBV, GVV ir GPV padarinius įmonei NEUWOGES.

7.2.3. *Tikėtinų finansinių EBV padarinių įmonei NEUWOGES nustatymas*

(111) Pagrindinės EBV sudedamosios dalys yra pastatų pardavimas ir žemės sklypų, kuriuose stovi pastatai, užstatymo teisių nustatymas 75 metų laikotarpiui. BAVARIA įsipareigojo sumokėti NEUWOGES iš viso […] EUR: […] EUR kapitalizuotą atlygį už žemės užstatymo teisę už laikotarpį iki 2028 m. gruodžio 31 d. ir […] EUR pastatų pirkimo–pardavimo kainą ([53]). Be to, nuo 2029 m. sausio 1 d. BAVARIA dešimt metų kasmet turi mokėti […] proc. dabartinės žemės sklypo vertės dydžio atlygį už užstatymo teisę, t. y. […] EUR/m^2 arba […] EUR per metus ([54]). Likusiu EBV galiojimo laikotarpiu – nuo 2039 m. iki 2073 m. pabaigos – atlygį už užstatymo teisę numatyta pritaikyti atsižvelgiant į bendrųjų pragyvenimo išlaidų indeksą, jei jis pakistų daugiau kaip […] proc ([55]).

(112) BAVARIA ne tik nusipirko pastatus ir įgijo susijusių žemės sklypų užstatymo teises, bet ir įsipareigojo renovuoti pastatus, todėl sutiko su tuo, kad su NEUWOGES patronuojamąja įmone BRG būtų sudaryta sutartis dėl statybos darbų.

(113) Nustatydamos pirkimo–pardavimo kainą, kurią turėtų mokėti BAVARIA įmonei NEUWOGES pagal EBV, sutarčių šalys darė prielaidą, kad mėnesinis finansinės nuomos mokėjimas siekia […] EUR/m^2, indeksavimas – […] proc. per metus, likutinė pastatų vertė – […] proc. (šią sumą, remdamasi atitinkamu metu parengtinu ekspertų įvertinimu, NEUWOGES turėjo sumokėti baigus galioti 75 metams sudarytai sutarčiai dėl užstatymo teisių nustatymo), o

([53]) EBV IV dalies 1 paragrafas.
([54]) EBV III dalies 10 paragrafo 2 dalis.
([55]) EBV III dalies 10 paragrafo 3 dalis.

atgalinės finansinės nuomos laikotarpis – 30 metų ([56]). Remiantis šiomis prielaidomis apskaičiuota visa investicijų suma sudarė […] mln. EUR ([57]). Išskaičiavus […] EUR renovavimo išlaidas, […] EUR privatizavimo išlaidas ir […] EUR mokesčius bei rinkliavas, pardavimo suma sudarė […] EUR. ([58])

Mėnesinis finansinės nuomos mokėjimas × 1 200/finansinės nuomos įmoka = investicijų suma

[…] EUR × 1 200/[…] = […] EUR

(114) Tada ši galutinė kaina padalyta į kainą už pastatus ([…] proc. = […] EUR) ir į kapitalizuotą atlygį už žemės užstatymo teisę ([…] proc. = […] EUR) ([59]). Sumos už žemės sklypus ir pastatus apskaičiuotos ne atskirai, bet atitinkamai nustatytos kaip visos pirkimo–pardavimo kainos dalys.

(115) Taigi pirmieji su sandoriu susiję NEUWOGES įgyti pranašumai buvo […] EUR dydžio mokėjimas grynaisiais pinigais ir pajamos iš praėjus 30 metams įmonių BAVARIA mokėtino atlygio už užstatymo teisę.

7.2.3.1. Kiti veiksniai

Kompensacija už privatizavimą

(116) Pirmiausia konstatuotina, kad bet kuriuo atveju reikia atsižvelgti į […] EUR sumą grynaisiais pinigais, kurią BAVARIA sumokėjo įmonei NEUWOGES kaip kompensaciją už privatizavimą.

(117) BAVARIA kaip pastatų pirkėja ir užstatymo teisių turėtoja pagal svarstomas sutartis turėjo dėti aiškiai nustatytas pastangas dalį butų parduoti nuomininkams. Ši sąlyga buvo nustatyta sutartyje, kad pardavimą AHG taikymo tikslais būtų galima pripažinti privatizavimu netiesioginio įsigijimo būdu. Pagal šį įstatymą komercinis pirkėjas turėjo stengtis parduoti nuomininkams kuo didesnę dalį, bet ne mažiau kaip vieną trečdalį pagal sandorį perimtų butų ([60]). Vykdant šį įsipareigojimą taip pat reikėjo dėti pastangas informuoti nuomininkus apie jų galimybes ir tirti jų susidomėjimą butų pirkimu. Užduotis dėti atitinkamas pastangas pagal EBV (V dalies 1–3 paragrafus) perduota įmonei NEUWOGES. Be to, sutarta, kad už tai NEUWOGES gaus […] EUR/m^2 kompensaciją; visa kompensacija už privatizavimo pastangas siekė […] EUR.

(118) Iš pradžių nebuvo numatyta, kad NEUWOGES gaus kompensaciją už privatizavimo pastangas; vėliau atskirai kaip kompensacija už privatizavimo pastangas sumokėta suma iš pradžių buvo numatytos pirkimo–pardavimo kainos dalis ([61]). Iš tikrųjų įmonei BAVARIA nebuvo naudinga mokėti kompensaciją įmonei NEUWOGES už veiklą, kurios atžvilgiu BAVARIA neturėjo jokio ekonominio intereso. Su privatizavimo pastangų sąlyga susietas atleidimas nuo įsipareigojimų pagal AHG atitiko vien ekonominį NEUWOGES interesą.

(119) Vis dėlto vėliau kompensacija už privatizavimo pastangas buvo išskaičiuota iš pirkimo–pardavimo kainos ir sumokėta atskirai. Tai galėjo būti grindžiama tuo, kad tam tikrą dalį svarstomos sumos, jei ji būtų likusi įtraukta į pirkimo–pardavimo kainą, būtų buvę privaloma pervesti Paveldėtų įsipareigojimų mažinimo fondui. Iš pirkimo–pardavimo kainos, kurią BAVARIA sumokėjo įmonei NEUWOGES, atimta atitinkama suma. Ekonominiu požiūriu įmonei BAVARIA skirtumo nebuvo. NEUWOGES gavo iš BAVARIA lygiai tokią sumą, kurią būtų gavusi, jei nebūtų buvę sutarta dėl atskiros kompensacijos už privatizavimo pastangas. Iš tikrųjų NEUWOGES prie tikėtinų atgalinės nuomos sandorio pajamų priskaičiavo net privatizavimo mokėjimus ([62]).

(120) Tai, kad šie mokėjimai apskaityti ne kaip pirkimo–pardavimo kainos dalis, bet kaip atskira kompensacija, įmonei NEUWOGES buvo svarbu tik AHG atžvilgiu. Kaip paaiškinta pirmiau (žr. 101 konstatuojamąją dalį), rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas į AHG būtų nekreipęs dėmesio. Tai, kad NEUWOGES dėjo privatizavimo pastangas ir dėl to naudojo išteklius, šiuo atžvilgiu neturi reikšmės. Į AHG neatsižvelgiantis rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas nebūtų dėjęs privatizavimo pastangų, todėl į jas negalima atsižvelgti ir taikant rinkos ekonomikos sąlygomis veikiančio ekonominės veiklos vykdytojo kriterijų.

([56]) GVV 2–4 paragrafai.
([57]) 2012 m. liepos 17 d. NEUWOGES pastabos, 1 priedas.
([58]) 2012 m. liepos 17 d. NEUWOGES pastabos, 1 priedas.
([59]) Žr. 1997 m. lapkričio 24 d. NEUWOGES raštą įmonei BAVARIA, p. 2.
([60]) Žr. EBV IV dalies 3 paragrafą kartu su EBV V dalies 3 ir 4 paragrafais.
([61]) Žr. 2013 m. balandžio 22 d. BAVARIA pastabų12 priedą.
([62]) Žr. 1997 m. gruodžio 12 d. NEUWOGES stebėtojų tarybos posėdžiui skirtą dokumentą Nr. 114/97.

(121) Todėl kompensaciją, kurią BAVARIA sumokėjo įmonei NEUWOGES už privatizavimo pastangas, reikia laikyti svarbiu įmonei NEUWOGES suteiktu pranašumu, kurį, siekiant nustatyti visus finansiniu atgalinės nuomos sandorio padarinius įmonei NEUWOGES, reikia priskaičiuoti prie pirkimo–pardavimo kainos.

Renovavimas

(122) Pagal atgalinės nuomos sandorį atliktas renovavimas turėjo įmonei papildomų finansinių padarinių. Reikėtų priminti, kad renovavimo išlaidos buvo tiesiogiai susijusios su suma, kurią BAVARIA sumokėjo NEUWOGES pagal EBV; jos apskaičiuotos apskaičiavus visą investicijų sumą ir atėmus iš jos išlaidas, įskaitant renovavimo išlaidas (žr. šio sprendimo 109 konstatuojamąją dalį). Kitaip tariant, kuo didesnės renovavimo išlaidos, tuo mažesnė pirkimo–pardavimo kaina. Todėl pasirinkus alternatyvų sandorio skaičiavimą, pagal kurį daryta prielaida, kad nuomos mokesčiai yra maži, indeksavimas mažesnis, taigi ir mažesnės finansinės nuomos įmokos, pirkimo–pardavimo kaina vis tiek buvo didesnė už užstatymo teisės sutartyje nustatytą kainą; pirmiausia tai galėjo būti susiję su tuo, kad pagal šį alternatyvų skaičiavimą nustatytos renovavimo išlaidos buvo gerokai mažesnės nei galiausiai sutarė BAVARIA ir BRG ([63]).

(123) Šiuo atžvilgiu pažymėtina, kad fiksuota suma už renovavimo darbus, kurią BAVARIA sumokėjo įmonei BRG (ji yra įmonės NEUWOGES visiškai patronuojama bendrovė), buvo gerokai didesnė už iš pradžių įmonės NEUWOGES apskaičiuotas renovavimo išlaidas ([64]). NEUWOGES iš pradžių buvo apskaičiavusi iš viso […] EUR arba […] EUR/m^2 išlaidas, o BAVARIA ir NEUWOGES patronuojamosios įmonės BRG sutarta fiksuota suma už renovavimą siekė […] EUR arba […] EUR/m^2. Kitaip tariant, sutartos išlaidos pirmiau apskaičiuotas išlaidas viršijo […] EUR arba […] proc. Dėl gerokai didesnės sutartos fiksuotos sumos įmonės BAVARIA įmonei NEUWOGES pagal EBV sumokėta pirkimo–pardavimo suma labai sumažėjo.

(124) Kodėl skyrėsi pirmiau apskaičiuotos išlaidos ir sutarta fiksuota suma, nenurodyta. Tai dar keisčiau dėl to, kad NEUWOGES apskaičiuotas vidutiniškai […] EUR/m^2 renovavimo išlaidas iš pradžių vadino „apskritai įprastomis []“ ([65]). NEUWOGES pateiktame įvertinime *Zwischen Sanierung und Abriss: Plattenbauten in den neuen Bundesländern* (toliau – *Pestel* įvertinimas) renovavimo, kuris buvo panašus į BRG atliktą renovavimą, išlaidų sąmata siekė nuo […] EUR/m^2 iki […] EUR/m^2 ([66]). Kaip pastatų savininkė ir administratorė NEUWOGES puikiai žinojo renovavimo poreikius, todėl sunku suprasti, kodėl jis buvo taip nuvertintas.

(125) Nustatant finansinius EBV padarinius, reikia atsižvelgti į renovavimo išlaidas. Pirmiausia akivaizdu, kad BAVARIA nebuvo svarbu, už kokias savo atlikto renovavimo išlaidas NEUWOGES patronuojamoji įmonė BRG išrašytų sąskaitą faktūrą, nes visos papildomos renovavimo išlaidos būtų paprasčiausiai išskaitytos iš pirkimo–pardavimo kainos. NEUWOGES turėjo akivaizdų ekonominį interesą, kad BAVARIA sudarytų sutartį su BRG dėl renovavimo darbų atlikimo ir kad dalis pirkimo–pardavimo kainos būtų priskirta renovavimo išlaidoms. Pastarasis aspektas grindžiamas tuo, kad NEUWOGES patronuojamosios įmonės gautam renovavimo pelnui pagal AHG nebuvo taikoma mokesčių išskaičiavimo prievolė. BRG skaičiavimu, jos (taigi ir NEUWOGES) gautas su BAVARIA sutarto renovavimo pelnas sudarė […] EUR ([67]). Šis pelnas yra tiesioginis NEUWOGES įgytas pranašumas ir į jį reikia atsižvelgti. Iš tikrųjų NEUWOGES vadovybė, siekdama pagrįsti pirkimo–pardavimo kainą, taip pat nurodė su BRG sudarytą sutartį dėl renovavimo darbų atlikimo ([68]).

Atlygis už žemės užstatymo teisę

(126) Šiuo atžvilgiu dėl atlygio už užstatymo teisę reikia atsižvelgti į NEUWOGES argumentą, kad už pirmuosius 30 metų BAVARIA mokėjimų mokėti *de facto* neprivalo, nes kapitalizuotas atlygis už užstatymo teisę buvo įtrauktas į pirkimo–pardavimo kainą. Vis dėlto klausimas, ar atlygis už užstatymo teisę mokamas kasmet, ar iš anksto kaip kapitalizuotas atlygis už užstatymo teisę, atliktinam vertinimui iš esmės nėra svarbus. Nėra jokių požymių, kad toks susitarimas buvo nelogiškas; iš jo tik matyti, kad NEUWOGES teikė pirmenybę išankstiniam likvidumui.

(127) Galiausiai negalima pamiršti, kad atlygį už užstatymo teisę BAVARIA privalo mokėti ir pasibaigus GVV galiojimo laikotarpiui. Nuo 2029 m. sausio 1 d. BAVARIA 10 metų kasmet turi mokėti atlygį už užstatymo teisę, atitinkantį […] proc. dabartinės žemės sklypų vertės, t. y. […] EUR/m^2. Likusį sutarties galiojimo laikotarpį atlygį už

([63]) 2012 m. birželio 18 d. BAVARIA pastabos, 11 priedas.
([64]) Žr. BAVARIA skirtą 1997 m. kovo 7 d. NEUWOGES raštą ir po to BAVARIA pateiktą pasiūlymą (2012 m. birželio 18 d. BAVARIA pastabos, 9 ir 10 priedai).
([65]) Žr. BAVARIA skirtą 1997 m. kovo 7 d. NEUWOGES raštą (2012 m. birželio 18 d. BAVARIA pastabos, 9 priedas).
([66]) *Pestel* įvertinimas (2012 m. liepos 17 d. NEUWOGES pateikta informacija, 2 priedas), p. 68 (*Sanierungsstufe 2*).
([67]) 2012 m. rugsėjo 27 d. NEUWOGES pastabos, priedas.
([68]) 1997 m. gruodžio 12 d. NEUWOGES stebėtojų tarybos posėdžiui skirtas dokumentas Nr. 114/97.

užstatymo teisę numatyta pritaikyti atsižvelgiant į bendrųjų pragyvenimo išlaidų indeksą, jei jis pakistų daugiau kaip […] proc. Paprastumo dėlei darant prielaidą, kad pragyvenimo išlaidų indeksas nesvyruos, apskaičiuota būsima nominalioji šių mokėjimų vertė būtų […] EUR. Atliekant bendrąjį vertinimą, 1998 m. verte grindžiama diskontuota šių būsimų mokėjimų vertė taip pat laikytina NEUWOGES įgyto pranašumo dalimi.

7.2.3.2. Išvados

(128) Primenama, kad šia analize siekta kuo tiksliau nustatyti finansinius EBV padarinius įmonei NEUWOGES. Iš analizės matyti, kad prie svarbių NEUWOGES įgytų pranašumų priskiriama:

a) kaina, kurią BAVARIA sumokėjo grynaisiais pinigais ([…] EUR);

b) už privatizavimo pastangas sumokėta kompensacija ([…] EUR);

c) iš renovavimo gautas pelnas ([…] EUR);

d) dabartinė atlygio už užstatymo teisę už laikotarpį nuo 2029 m. vertė (diskontuota […] EUR).

7.2.4. *Tikėtinų finansinių GVV padarinių įmonei NEUWOGES nustatymas*

(129) Pagal GVV įmonė NEUWOGES yra atsakinga už susijusių pastatų administravimą. Įmonei NEUWOGES atitenka visos butų ir komercinių vienetų nuomos pajamos. Už tai ji savininkei (BAVARIA) turi mokėti sutartą mėnesinę finansinės nuomos įmoką; nustatyta, kad iki renovavimo darbų pabaigos ji sudaro […] EUR, o po to – […] EUR (GVV 3 paragrafas). Sutarties galiojimo trukmė – 30 metų; ji skaičiuojama nuo renovavimo darbų pabaigos (2 paragrafo 1 dalis). Mėnesinė finansinės nuomos įmoka indeksuojama […] proc. per metus (4 paragrafo 2 dalis). Toliau išdėstytos analizės tikslas – nustatyti finansinius GVV padarinius įmonei NEUWOGES.

7.2.4.1. Bendroji informacija (skaičiavimai)

(130) Mėnesinė finansinės nuomos įmoka apskaičiuojama tikėtiną grynąjį mėnesio nuomos mokestį už vieną m^2 – išskaičiavus administracines išlaidas, priežiūros išlaidas ir nuomos mokesčių negavimo riziką – padauginus iš esamų kvadratinių metrų skaičiaus ([69]). Taigi svarbiausios prielaidos susijusios su tikėtinu grynuoju nuomos mokesčiu už vieną m^2 ir mėnesį ir su tikėtinomis išlaidomis. GVV šalys darė prielaidą, kad grynasis nuomos mokestis po renovavimo bus […] EUR/m^2, o išlaidos – […] EUR/m^2; atitinkamai nustatyta mėnesinė finansinės nuomos įmoka siekė […] EUR/m^2 ([70]).

(Vidutinis nuomos mokestis už vieną m^2 − administracinės išlaidos − priežiūros išlaidos − nuomos mokesčių negavimo rizika) × bendras kvadratinių metrų skaičius = mėnesinė finansinės nuomos įmoka

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

(131) Nustatydama konkrečius parametrus, kurie galiausiai įtraukti į generalinio administratoriaus sutartį, NEUWOGES galėjo rinktis iš kelių galimybių ([71]). Sutarties galiojimo laikotarpiu jos mokėtinus mėnesinius mokėjimus ir pardavimo pajamas ji galėjo tiksliai nustatyti nustatydama įvairaus dydžio nuomos mokesčius arba didesnį indeksavimą ([72]). Didesnės arba mažesnės rizikos prisiėmimas nustatant tam tikrą finansinės nuomos įmoką (pvz., nustatant skirtingą nuomos mokestį, įvairų indeksavimą ir įvairias išlaidas) ir pirkimo–pardavimo kaina įgytas likvidumas buvo tiesiogiai susiję. Pavyzdžiui, pagal BAVARIA atliktą alternatyvų skaičiavimą taikant 2,0 % indeksavimą, […] EUR nuomos mokestį, todėl ir […] EUR finansinės nuomos kainą, mėnesinė finansinės nuomos suma būtų buvusi ne […] EUR, bet […] EUR ([73]). Žinoma, taip pat būtų buvusi apskaičiuota mažesnė pirkimo–pardavimo kaina.

([69]) Plg. su 2012 m. liepos 17 d. NEUWOGES pastabomis, 1 priedu.
([70]) Žr. pirmiau.
([71]) BAVARIA tvirtina, kad atitinkamus parametrus NEUWOGES pasirinko savo nuožiūra. Žr. 2013 m. balandžio 22 d. BAVARIA pastabų 23 punktą. Taip pat žr. BAVARIA skirtą 1997 m. gegužės 6 d. įmonės NEUWOGES raštą (2012 m. birželio 18 d. BAVARIA pastabos, 1a priedas), kuriame NEUWOGES prašė, kad sudarydama sutartis BAVARIA nustatytų 30 metų galiojimo laikotarpį, […] proc. finansinės nuomos įmokos indeksavimą ir […] proc. likutinę vertę.
([72]) Šiuo atžvilgiu svarbu pažymėti, kad mėnesinė finansinės nuomos įmoka kartu su metiniu indeksavimu (šiuo atveju […] proc. per metus), sutarties galiojimo laikotarpiu (šiuo atveju 30 metų) ir likutine pastatų verte (šiuo atveju […] proc.) sudaro bendrą investicijų sumą. Taigi, esant mažesniems nuomos mokesčiams, didesnėms išlaidoms arba taikant mažesnį indeksavimą, bendra investicijų suma yra mažesnė. Tačiau kadangi pirkimo–pardavimo kaina tiesiogiai apskaičiuojama pagal bendrą investicijų sumą, išskaičiavus renovavimo išlaidas, privatizavimo išlaidas ir mokesčius ir (arba) rinkliavas, pirkimo–pardavimo kaina tiesiogiai susijusi su nuomos mokesčiu, išlaidomis, indeksavimu ir pan.
([73]) 2012 m. birželio 18 d. BAVARIA pastabos, 11 priedas.

7.2.4.2. Finansinių padarinių analizė

Bendrieji aspektai

(132) Nustatant finansinius GVV padarinius įmonei NEUWOGES reikia atsižvelgti į du aspektus. Pirma, finansinės nuomos įmoka apskaičiuojama vienam kvadratiniam metrui. Kadangi po to, kai buvo sudaryta sutartis, BAVARIA kelis butus pardavė, bendras kvadratinių metrų skaičius pakito iš pirminio […] m^2 į […] m^2 1999 m., […] m^2 2000 m. ir […] m^2 2001 m. Po 2001 m. susijęs kvadratinių metrų skaičius – […] m^2 – nekito. Savo pastabose pateiktus prognozuojamų finansinių srautų skaičiavimus NEUWOGES grindė laipsniškai mažėjančiu kvadratinių metrų skaičiumi. Tačiau kadangi svarbi tik *ex ante* prognozė, iš bendro kvadratinių metrų skaičiaus, kuriuo grindžiami skaičiavimai, NEUWOGES turėjo atimti ne iš tikrųjų parduotų kvadratinių metrų skaičių, bet kvadratinių metrų skaičių, kurį perparduoti ji tikėjosi 1998 m. pradžioje. Todėl toliau pateikta analizė grindžiama ne NEUWOGES pastabose nurodytais skaičiais, bet skaičiais, kuriuos NEUWOGES buvo numačiusi pagal pirminę pelno prognozę, būtent laipsnišką mažinimą iki 2003 m. nuo […] m^2 iki […] m^2. Antra, siekiant nustatyti sudarant sandorį tikėtinus finansinius sutarties padarinius įmonei NEUWOGES, būsimas pajamas ir išlaidas reikia diskontuoti, todėl reikia nustatyti diskonto normą. Remdamasi savo pirminiu raštu ir įmonės NEUWOGES pateiktomis grynųjų pinigų srauto analizėmis, Komisija daro prielaidą, kad diskonto norma yra 5 % per metus ([74]).

NEUWOGES grynųjų pinigų srautų analizių patikimumas

(133) Prieš pradedant nepriklausomą ekonominę GVV analizę pirmiausia reikia pakomentuoti įmonės NEUWOGES pateiktas *ex post* grynųjų pinigų srautų analizes, iš kurių turi būti matyti, kokių *ex ante* lūkesčių dėl grynųjų pinigų srautų, kuriuos būtų galima gauti pagal GVV, galėjo turėti apdairiai rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas. NEUWOGES argumentuoja, kad taikant realistines *ex ante* prielaidas – tokios jos, kaip ji mano, ir buvo laikant, kad nuomos mokestis bus didinamas […] proc. per metus, išlaidų indeksavimas bus […] proc. per metus, o tušti vienetai sudarys […] proc. – pagal GVV būtų buvę galima tikėtis neigiamo […] EUR nominaliojo arba […] EUR diskontuoto bendrojo grynųjų pinigų srauto ([75]). NEUWOGES taip pat tvirtina, kad tik taikant tariamai tikrovės neatitinkančias *ex ante* prielaidas – laikant, kad nuomos mokestis bus didinamas […] pro. per metus, tuščių vienetų bus […] proc., o išlaidos bus stabilios – pagal GVV būtų galima gauti teigiamą […] EUR nominaliąją arba […] EUR diskontuotą vertę ([76]). Todėl, NEUWOGES nuomone, jau nuo pat pradžių buvo aišku, kad, norint uždirbti finansinės nuomos įmoką, kasmet reikėtų nustatyti […] proc. didesnį nuomos mokestį, o į išlaidų didėjimą nebūtų galima atsižvelgti.

(134) Šiuo atžvilgiu pažymėtina, kad su išlaidų dydžiu susijusios NEUWOGES prielaidos nelabai įtikinamos (pradinis išlaidų lygis visose NEUWOGES pateiktose analizėse yra vienodas). Skaičiavimai, kuriais grindžiama sudaryta GVV, atlikti darant prielaidą, kad visos (administravimo, priežiūros, nuomos mokesčių negavimo rizikos) išlaidos sudaro apie […] proc. nuomos mokesčių, o NEUWOGES grynųjų pinigų srautų analizėse daroma prielaida, kad išlaidos (po renovavimo) sudaro bent […] proc. ([…] proc. nuomos mokesčių negavimo rizika, […] proc. administravimas ir priežiūra). NET nepaisant didelio padidėjimo dėl negautų nuomos mokesčių (nuo […] proc. iki […] proc.), vis tiek galima nustatyti kitų išlaidų padidėjimą nuo […] proc. iki […] proc. nuomos mokesčių. Šis padidėjimas NEUWOGES pastabose tinkamai nepagrįstas. NEUWOGES kaip tik konstatuoja, kad […] proc. ([…] EUR/m^2) yra pagrįsta vertė laikotarpiu po modernizavimo, bet kad ši vertė po to kasmet turėtų didėti […] proc ([77]). Prieš parduodant pastatus NEUWOGES užsakytame rinkos vertės įvertinime taip pat daryta prielaida, kad bendros išlaidos (įskaitant nuomos mokesčių negavimo riziką ([78])) bus nuo […] proc. iki […] proc. Kadangi įvertinime tiksliai nenurodyta, kokia procentinė dalis tenka nuomos mokesčių negavimo rizikai, negalima nustatyti, kiek susijusios prielaidos kitų išlaidų atžvilgiu skiriasi nuo NEUWOGES prielaidų. Bet kuriuo atveju dabar NEUWOGES padaryta kitų išlaidų sąmata yra didesnė, net darant prielaidą, kad 1997 m. įvertinime būtų buvusi nustatyta […] proc. nuomos mokesčių negavimo rizika. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta pirmiau, NEUWOGES grynųjų pinigų srautų analizių priimti negalima; jas reikia patikslinti grindžiant […] proc. pradiniu išlaidų – neįskaitant nuomos mokesčių negavimo rizikos – lygiu ([79]).

([74]) Susijusio laikotarpio orientacinė Komisijos diskonto norma yra 5,94 % (http://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/reference_rates_eu15_en.pdf). Vis dėlto kadangi sprendime pradėti procedūrą taikyta 5 % diskonto norma ir ją NEUWOGES perėmė atlikdama savo skaičiavimus, Komisija nusprendė ir toliau taikyti 5 % normą.

([75]) 2012 m. liepos 17 d. NEUWOGES pastabos, 7 priedas.

([76]) 2012 m. liepos 17 d. NEUWOGES pastabos, 8e priedas.

([77]) 2012 m. liepos 17 d. NEUWOGES pastabos, p. 60.

([78]) Žr. 1988 m. gruodžio 6 d. Įkainojimo reglamento 18 paragrafą (Federalinių įstatymų leidinio I dalis, p. 2209).

([79]) Komisija konstatuoja, kad NEUWOGES savo grynųjų pinigų analizėse indeksavo jau 1999 m. išlaidas. Tačiau Komisija išlaidas indeksuoja tik nuo 2000 m. Tai grindžiama tuo, kad išlaidos apskaičiuotos atsižvelgiant į etapą po renovavimo, kuris pradėtas 1999 m. NEUWOGES pastabose taip pat pripažįsta, kad būtų buvę tinkama atsižvelgti į išlaidų lygį, buvusį iš karto po renovavimo, taigi 1999 m. Todėl atrodo, kad išlaidų didėjimą geriau prognozuoti tik nuo 2000 m.

(135) Šiuo atžvilgiu taip pat konstatuotina, kad NEUWOGES tvirtinimas, kad, siekiant kompensuoti vien finansinės nuomos įmokos didėjimą, reikėtų nustatyti […] proc. didesnius nuomos mokesčius, yra neteisingas. Kadangi finansinės nuomos įmoka apskaičiuojama kaip pirminio bendro nuomos mokesčio dalis (šiuo atveju […] proc.), padidinus nuomos mokestį […] proc. būtų galima kompensuoti *ne tik* finansinės nuomos įmokos didėjimą, *bet ir* išlaidų didėjimą […] proc. Jei išlaidos būtų stabilios, finansinės nuomos įmokos padidėjimą būtų galima kompensuoti didinant nuomos mokestį dar mažiau. Iš tikrųjų darant prielaidą, kad nuomos mokesčių negavimo rizika būtų […] proc., o šiaip išlaidos išliktų stabilios, siekiant kompensuoti finansinės nuomos įmokos padidėjimą, nuomos mokestį pakaktų kasmet didinti […] proc. Bet kokia didesne procentine dalimi NEUWOGES galėtų naudotis siekdama apmokėti didėjančias išlaidas arba gauti pelno.

Finansinių padarinių analizė

(136) Sudarydama sutartį NEUWOGES pati atliko nominaliojo grynųjų pinigų srautų analizę ([80]). Šioje analizėje ji darė prielaidą, kad jos pačios (administravimo, priežiūros) išlaidos didėtų […] proc. per metus, kad ji nuomos mokesčius galėtų kas trejus metus didinti […] proc., kad būtų galima išlaikyti […] proc. tuščių vienetų dalį ir kad […] proc. butų būtų galima parduoti nuomininkams. Remdamasi šia prielaida NEUWOGES tikėjosi, kad 30 metų galiojimo laikotarpiu pagal GVV susidarys […] EUR nominalusis grynųjų pinigų srautas.

(137) Oficialios tyrimo procedūros metu nenustatyta požymių, patvirtinančių spėjimą, kad nurodyti skaičiavimai *sąmoningai* grįsti pernelyg optimistiškais lūkesčiais. Nėra jokių požymių, kad šiuos skaičius NEUWOGES atstovai NEUWOGES stebėtojų tarybai pateikė žinodami, jog skaičiai yra netikslūs. Iš tikrųjų, atrodo, NEUWOGES net netvirtina, kad jos vadovybė dėl politinių priežasčių sąmoningai sudarė nepalankų sandorį, bet, kad ji klaidingai įvertino ekonominius padarinius (NEUWOGES nuomone, su rinkos ekonomikos sąlygomis veikiančiu ekonominės veiklos vykdytoju to nebūtų atsitikę) ([81]).

(138) Nepaisant to, reikia patikrinti, ar lūkesčiai iš tikrųjų buvo tokie, kad rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas nebūtų grindęs jais savo sprendimo. Šiuo atžvilgiu pažymėtina, kad, NEUWOGES nuomone, rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas būtų daręs prielaidą, pagal kurią nuomos mokesčio padidėjimas siektų tik […] proc. per metus, nuomos mokesčių negavimo rizika – […] proc., o administracinės ir priežiūros išlaidos padidėtų […] proc ([82]). Darant šias prielaidas, NEUWOGES teigimu, nominalioji bendrojo grynųjų pinigų srauto vertė būtų -[…] EUR, o diskontuota vertė – -[…] EUR; šiuo atžvilgiu daugiausia įtakos turi daugiau kaip septynis kartus padidėjusi negautų nuomos mokesčių rizika.

7.2.4.3. Rinkos lūkesčiai

(139) Pirmiausia atkreiptinas dėmesys į dokumentus, kuriuos stebėtojų taryba pateikė dėl faktinių abiejų sandorio šalių lūkesčių. Pirma, kaip nurodyta 1997 m. gruodžio 16 d. stebėtojų tarybos posėdžio protokole, NEUWOGES vadovybė su sandoriu susijusią riziką įvertino kaip „priimtiną“ ([83]). Be to, kaip matyti iš protokolo, NEUWOGES rėmėsi skaičiavimais, kuriuos atliekant daryta prielaida, kad nuomos mokestis kas trejus metus bus didinamas […] proc., išlaidos (neįskaitant nuomos mokesčių negavimo rizikos) padidės […] proc., o nuomos mokesčių negavimo rizika sieks […] proc ([84]).

(140) Prieš pasirašydama sutartis NEUWOGES konsultavosi su audito įmone *Nordrevision*, kurios skaičiavimu, nuomos mokesčio didinimas […] proc. atitiko bendrąją infliacijos normą, bet buvo beveik neįgyvendinamas ([85]). Be to, kaip manė *Nordrevision*, pradinis išlaidų lygis (skaičiavimai buvo grindžiami prognozuojamomis […] proc. nuomos mokesčių dydžio išlaidomis), darant prielaidą, kad tuščių vienetų nebus, atitinka tikrovę, bet kad išlaidas būtina indeksuoti atsižvelgiant į finansinės nuomos įmokos indeksavimą ([86]).

(141) BAVARIA darė prielaidą, kad dėl tikriausiai nekisiančios gyventojų skaičiaus raidos Noibrandenburge (steigiantis įvairiems stambiems paslaugų teikėjams) ([87]) ir geros pastatų vietos galima tikėtis labai mažos tuščių vienetų dalies ([88]). Be to, ji darė prielaidą, kad, atsižvelgiant į finansinės nuomos mokėjimų indeksavimą bus įmanoma didinti nuomos mokestį ([89]).

([80]) Žr. 1997 m. gruodžio 12 d. NEUWOGES stebėtojų tarybos posėdžiui skirto dokumento Nr. 114/97 6 priedą.
([81]) Žr., pvz., 2007 m. lapkričio 5 d. NEUWOGES pastabas, p. 4.
([82]) 2012 m. liepos 17 d. NEUWOGES pastabos, p. 61.
([83]) 1997 m. gruodžio 16 d. NEUWOGES stebėtojų tarybos posėdžio protokolas, p. 5.
([84]) Žr. 1997 m. gruodžio 12 d. NEUWOGES stebėtojų tarybos posėdžiui skirto dokumento Nr. 114/97 6 priedą.
([85]) 1997 m. lapkričio 20 d. *Nordrevision* raštas įmonei NEUWOGES (2007 m. balandžio 25 d. pateikta informacija, 13 priedas), p. 3.
([86]) Žr. pirmiau.
([87]) Pažymėtina, kad Noibrandenburgo miestas ir Meklenburgo-Pomeranijos žemė 1997–1998 m. numatė stabilų gyventojų skaičių. Žr. 2007 m. rugsėjo 4 d. Vokietijos pastabas, p. 6.
([88]) 1997 m. rugsėjo 13 d. BAVARIA produktų komiteto posėdžio nutarimo pasiūlymas (2013 m. balandžio 22 d. BAVARIA pateikta informacija, 15 priedas), p. 2.
([89]) Žr. pirmiau, p. 3.

(142) Galiausiai nurodoma, kad įmonės NEUWOGES prieš parduodant pastatus užsakytame 1997 m. rinkos vertės įvertinime pateikti susijusių tikėtinų pokyčių duomenys. 1997 m. įvertinime daryta prielaida, kad išlaidų lygis bus nuo […] proc. iki […] proc., bet nuomos mokesčių negavimo rizikos procentinės dalies duomenų sąmatos nepateikta ([90]).

7.2.4.4. Vertinimas

Administracinės išlaidos

(143) Pirma, su administracinėmis ir priežiūros išlaidomis susiję lūkesčiai dėl pradinio lygio ([…] EUR/m^2 arba […] proc. nuomos mokesčių) ir tikėtino didėjimo ([…] proc. per metus) atrodo esantys pagrįsti. Su pradiniu išlaidų lygiu susijusi išvada padaryta atsižvelgiant į tai, kad, kaip nustatė NEUWOGES, bent laikotarpio iškart po renovavimo išlaidos nustatytos pakankamai didelės. Antra, *Pestel* įvertinime nustatyta, kad administracinės ir priežiūros išlaidos 1997 m. būtų vidutiniškai […] EUR/m^2; ši suma […] EUR mažesnė už tas pačias išlaidas, nustatytas sudarant atgalinės nuomos sandorį ([91]). Galiausiai ir ekspertų įvertinime nurodytos panašaus dydžio išlaidos. Tai, kad šios išlaidos didės, abejonių nekilo; prielaida, kad jos didės […] proc. per metus, atrodė esanti pagrįsta ir palyginti atsargi. *Nordrevision* tik pasiūlė šį administracinių išlaidų indeksavimą suvienodinti su finansinės nuomos įmokos indeksavimu; jį suvienodinus, metinis padidėjimas būtų […] proc., taigi, mažesnis nei iš tikrųjų manė NEUWOGES. Beje, dabar pati NEUWOGES mano, kad tikroviškesnės būtų buvusios padidėjimo […] proc. per metus prognozės; taigi […] proc. per metus vertė tikrai nebuvo nepagrįstai maža.

Nuomos mokesčių negavimo rizika

(144) Dėl nuomos mokesčių negavimo rizikos pasakytina, kad tikėtis negauti […] proc. nuomos mokesčių nebuvo nerealu. Pirma, pažymėtina, kad vertindama sutartis *Nordrevision* dėl šios prielaidos neabejojo, nors dėl kitų dalykų – bendrosios ekonominės padėties ir nekilnojamojo turto rinkos Noibrandenburge – konsultantai išreiškė susirūpinimą ([92]). Antra, nors 1997 m. rinkos vertės įvertinime tikslių duomenų apie numatytą nuomos mokesčių negavimo riziką nepateikta, atrodo, nemanyta, kad nuomos mokesčių negavimo rizika bus gerokai didesnė ([93]).

(145) Kaip matyti iš BAVARIA vidaus sprendimų priėmimo dokumentų, dėl to, kad steigėsi įvairūs stambūs paslaugų teikėjai, BAVARIA darė prielaidą, kad gyventojų skaičius Noibrandenburge išliks stabilus ir kad po renovavimo bus galima išnuomoti beveik visus aptariamus butus. NEUWOGES duomenimis, Noibrandenburgo miestas ir Meklenburgo-Pomeranijos žemė 1997–1998 m. iš tikrųjų tikėjosi stabilaus gyventojų skaičiaus ir stabilių pajamų pokyčių.

(146) Galiausiai negalima nekreipti dėmesio į tai, kad NEUWOGES vadovybė, vadovavusi įmonei, kuri buvo daugiau kaip 30 % butų Noibrandenburge savininkė ir todėl labai gerai nusimanė apie vietos nekilnojamojo turto rinką, su atgalinės nuomos sandoriu susijusią riziką vertino kaip priimtiną ir savo prognozėse darė prielaidą, kad nuomos mokesčių negavimo rizika bus […] proc. Nematyti priežasčių, kodėl žinomi vietos nekilnojamojo turto rinkos ekspertai skaičiavimus būtų grindę šia prielaida, jei ji būtų buvusi tokia nerealiai maža, kaip dabar tvirtina NEUWOGES.

(147) Kartu reikėtų atsižvelgti į dokumentus, kuriuos pateikė NEUWOGES dėl klausimo, ar apdairiai veikiantis susijusios nekilnojamojo turto (Rytų Vokietijos daugiaaukščių blokinių namų) rinkos dalyvis būtų numatęs didesnę tuščių vienetų dalį, jei tie dokumentai parengti prieš sudarant atgalinės nuomos sandorį. Iš pateiktų įvertinimų tik *Pestel* įvertinimas parengtas prieš sudarant susijusias sutartis. Vis dėlto reikėtų atkreipti dėmesį į tai, kad *Pestel* įvertinimas susijęs su visa Rytų Vokietija, o ne su konkrečiomis vietos aplinkybėmis Noibrandenburge, todėl jo įtikinamumas šiuo atveju yra nedidelis. Šiame įvertinime nurodoma keletas bendrųjų Rytų Vokietijos nekilnojamojo turto rinkos problemų, tačiau vien jame nepateikiama pakankamai įrodymų dėl to, kad priimdamas investavimo sprendimą rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas nebūtų daręs prielaidos, kad nuomos mokesčių negavimo rizika būtų […] proc.

([90]) Žr. 2007 m. lapkričio 5 d. NEUWOGES pastabų 1 ir 5 priedus.
([91]) *Pestel* įvertinimas, p. 62.
([92]) 1997 m. lapkričio 20 d. *Nordrevision* raštas įmonei NEUWOGES (2007 m. balandžio 25 d. pateikta informacija, 13 priedas), p. 3.
([93]) Šiuo atžvilgiu pažymėtina, kad jei 1997 m. rinkos vertės įvertinime daryta didesnės nuomos mokesčių negavimo rizikos prielaida, kartu nustatytos atitinkamai mažesnės administracinės ir priežiūros išlaidos.

Nuomos mokesčiai

(148) Dėl nuomos mokesčių pirmiausia pažymėtina, kad NEUWOGES nuomone, nustatytas tikėtinas nuomos mokestis po renovavimo nebuvo per didelis. Ji tik tvirtina, kad nuomos mokesčiai negalėjo būti didinami tiek, kiek tikėtasi. Atsižvelgiant į *LG Rostock* konstatavimą, kad generalinio administratoriaus sutartyje nustatytas vidutiniškai […] EUR/m^2 nuomos mokestis pateko į taikytinų nuomos mokesčių apžvalgos verčių intervalą ([94]), galima daryti išvadą, kad iš pradžių nustatytas vidutinis nuomos mokestis atitiko tikrovę.

(149) Dėl sutartos finansinės nuomos įmokos indeksavimo pažymėtina, kad tiesioginių įrodymų dėl apskritai 1998 m. darytos vidutinio nuomos mokesčių didinimo prielaidos nėra. *Nordrevision* tik nustatė, kad iš pradžių nustatytas didinimas […] proc. per metus atitiko bendrąją infliacijos normą, bet Noibrandenburge jis buvo neįgyvendinamas ([95]). Kadangi galiausiai NEUWOGES sutiko su indeksavimu „tik" […] proc. ir tikėjosi galėsianti kas trejus metus didinti nuomos mokestį […] proc. (arba […] proc. per metus), atrodo, ji į šį įspėjimą atsižvelgė. Rinkos vertės įvertinimuose aiškių lūkesčių dėl būsimo nuomos mokesčio didinimo nenurodyta. Vis dėlto pažymėtina, kad, dėl to, jog rinkos vertės įvertinimuose aiškių prielaidų dėl infliacijos ir nuomos mokesčių pokyčių nepadaryta, akivaizdu, kad juose daryta nuomos mokesčių didėjimo ir bendrosios infliacijos (praėjusiais dešimtmečiais ji siekė apie 3,5 %) konvergencijos prielaida ([96]). *LG Rostock* nuomone, atsižvelgiant į tai, kad vidutinė metinė 28 metų laikotarpio prieš sudarant sutartis infliacijos norma sudarė 3,52 % per metus, indeksavimas buvo pagrįstas ([97]). Jis taip pat pažymėjo, kad, žinoma, 30 metų nuomos mokesčių pokyčius prognozuoti sunku, bet aiškaus finansinės nuomos įmokos indeksavimo ir tikėtinų nuomos mokesčių pokyčių disbalanso jis nepastebi.

(150) NEUWOGES pateiktame *Pestel* įvertinime nepateikta duomenų apie faktinius Rytų Vokietijos nekilnojamojo turto rinkos dalyvių lūkesčius ir jokių konkrečių su Noibrandenburgu susijusių duomenų. Vis dėlto iš jo matyti, kad Rytų Vokietijos nekilnojamojo turto rinka yra galimai sudėtinga. Tačiau atsižvelgiant į toliau išdėstytus faktus *Pestel* įvertinimo nepakanka siekiant įrodyti, kad susitarimas indeksuoti finansinės nuomos mokėjimus […] proc. per metus ir lūkesčiai, kad nuomos mokesčius bus galima didinti […] proc. per metus, buvo nepagrįsti.

Galiojimo trukmė

(151) Galiausiai dėl sutarties galiojimo trukmės *LG Rostock* argumentuoja, kad tam tikroms atgalinės nuomos sutartims būdinga ilga (iki 30 metų) galiojimo trukmė ir kad dėl to tokia sutartis, kaip svarstomoji, nėra neįprasta ([98]). Žinoma, su 30 metų trukme susijusi tam tikra rizika, bet ją pasirinkus buvo galima gauti stabilų pelną ir užtikrinti su tikėtinomis išlaidomis susijusį tikrumą. Be to, pasirinkus ilgą galiojimo trukmę, taip pat nustatyti mažesni pirkėjo investicijoms kompensuoti būtini mėnesiniai finansinės nuomos mokėjimai, o pirkimo–pardavimo kaina, esant vienodo dydžio finansinės nuomos mokėjimams, buvo didesnė nei pasirinkus trumpesnę galiojimo trukmę ([99]). Šiuo atžvilgiu susitarimas dėl 30 metų galiojimo trukmės neatrodo esąs nepagrįstas.

7.2.4.5. I š v a d a

(152) Todėl atliekant pirminius skaičiavimus NEUWOGES išreikšti lūkesčiai negali būti laikomi neatitinkančiais tikrovės. Todėl, atsižvelgiant į turimus dokumentus, NEUWOGES tikrai galėjo daryti prielaidą, kad pagal GVV ji galės gauti pelno. Diskontavus tikėtiną nominalųjį pelną taikant susijusio laikotarpio (1998 m. pradžios) normą, matyti, kad NEUWOGES sprendimas buvo grindžiamas prielaida, jog dabartinė GVV vertė sudaro […] EUR.

7.2.5. *Bendrasis įvertinimas*

(153) Komisija jau priėjo prie išvados, kad EBV ir GVV yra vieno sandorio dalys. Todėl, siekiant nustatyti bendrąją NEUWOGES sandorio vertę, reikia sudėti dabartines abiejų sutarčių vertes. Primenama, kad NEUWOGES iš EBV galėjo tikėtis šių pranašumų:

a) kainos, kurią BAVARIA sumokėjo grynaisiais pinigais ([…] EUR);

b) už privatizavimo pastangas sumokėtos kompensacijos ([…] EUR);

([94]) *LG Rostock* sprendimas, p. 19 ir 20.
([95]) 1997 m. lapkričio 20 d. *Nordrevision* raštas įmonei NEUWOGES (2007 m. balandžio 25 d. pateikta informacija, 13 priedas), p. 3.
([96]) Vis dėlto jei tikėtina, kad nuomos mokesčiai – dėl neindeksuotų nuomos sutarčių arba rinkos pokyčių – didės lėčiau nei bendroji infliacija, nekilnojamojo turto palūkanų marža paprastai didinama tiek, kiek skiriasi nuomos mokesčio padidėjimas ir infliacija.
([97]) *LG Rostock* sprendimas, p. 20.
([98]) *LG Rostock* sprendimas, p. 19.
([99]) Jei būtų buvusi nustatyta ne 30, bet 20 metų galiojimo trukmė, pradinė finansinės nuomos įmoka būtų sudariusi ne […] proc., bet […] proc.

c) iš renovavimo gauto pelno ([…] EUR);

d) dabartinės atlygio už užstatymo teisę už laikotarpį nuo 2029 m. vertės (diskontuotos […] EUR vertės).

(154) Be to, kaip nustatyta 7.2.4 dalyje, remiantis realistiškais NEUWOGES lūkesčiais, diskontuota dabartinė GVV vertė galėjo siekti […] EUR. Todėl bendra atgalinės nuomos sandorio vertė įmonei NEUWOGES sudarė […] EUR.

7.3. PALYGINIMAS SU KITAIS GALIMAIS SANDORIAIS

(155) Siekiant nustatyti, ar NEUWOGES ir BAVARIA sudarytas atgalinės nuomos sandoris atitinka sutartis, kurias būtų nusprendęs sudaryti rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas, šio sandorio vertę reikia palyginti su kitų galimų sandorių vertėmis. Jei NEUWOGES būtų turėjusi ekonominiu požiūriu palankesnę alternatyvą, sprendimą sudaryti atgalinės nuomos sutartį nebūtų galima laikyti galimybe, kurią būtų pasirinkęs rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas.

(156) Šiuo atžvilgiu pažymėtina, kad nerenovuotų pastatų nuomojimas arba net nugriovimas nebūtų buvusios perspektyvios alternatyvos. Nerenovuotų pastatų nuomos pajamos būtų labai nedidelės. Be to, buvo aišku, kad nerenovuotuose pastatuose būtų buvę daugiau tuščių vienetų nei renovuotuose pastatuose ([100]). Taigi nėra patikimų faktų, kuriais remiantis būtų galima daryti išvadą, kad toliau nuomojant nerenovuotus pastatus būtų buvę galima tikėtis didesnio pelno nei sudarius atgalinės nuomos sandorį. Nugriovus pastatus ne tik nebūtų buvę gauta pajamų, bet ir būtų patirtos atitinkamos griovimo išlaidos. Todėl ir ši galimybė susijusiu laikotarpiu (1997–1998) nebūtų buvusi tinkama alternatyva.

7.3.1. *Finansavimo kreditu galimybė*

(157) Kaip pirmą galimą alternatyvą būtų buvę galima apsvarstyti finansavimo kreditu galimybę. Jei NEUWOGES susijusių pastatų renovavimą būtų finansavusi kreditu, iš dalies ji būtų gavusi tokį pat pelną, kaip ir pagal atgalinės nuomos sandorį. Pirmiausia ji būtų galėjusi renovuotus pastatus išnuomoti ir gauti nemažas nuomos pajamas. Be to ji – kitaip nei pagal atgalinės nuomos sandorį – būtų likusi pastatų savininke.

(158) Vis dėlto akivaizdu, kad finansavimas kreditu būtų turėjęs tam tikrų trūkumų. Pirma, 30 % investicijų sumos NEUWOGES būtų turėjusi padengti nuosavu kapitalu, nes, NEUWOGES nuomone, reikėjo išlaikyti 30 % nuosavo kapitalo dalį ([101]). 1997 m. pabaigoje NEUWOGES stebėtojų taryboje apsvarstyta galimybė mažinti nuosavo kapitalo dalį, siekiant sudaryti sąlygas didesnėms investicijoms. Vis dėlto šį pasiūlymą vadovybė atmetė kaip nepriimtiną, nes dėl to būtų susidaręs nepriimtinai didelis įsiskolinimas ([102]). Šiuo atžvilgiu vadovybė aiškino: „Nuosavo kapitalo mažinimas nuo 30 iki 25 % būtų nepriimtinas (įsiskolinimo lygis)“ ([103]). Be to, NEUWOGES stebėtojų tarybos narys B. Räuber konstatavo, kad „įmonės ekonomikos požiūriu mažinti nuosavo kapitalo dalies neįmanoma. Įmonės įsipareigojimai turi būti vykdomi“ ([104]). Todėl, kad būtų buvę galima finansuoti […] EUR renovavimo investicijas, NEUWOGES būtų turėjusi skirti […] EUR nuosavo kapitalo. Labai abejotina, ar iš karto būtų buvę galima turėti tokio dydžio nuosavą kapitalą. Iš stebėtojų tarybos protokolo matyti, kad galima 1998 m. investicijų suma (įskaitant kreditus) sudarė apie […] EUR ir kad šią sumą jau buvo suplanuota skirti kitiems sumanymams ([105]). Taigi akivaizdu, kad renovavimo darbus NEUWOGES būtų galėjusi finansuoti tik atsisakiusi kitų projektų.

(159) Kitaip nei finansavimas kreditu, atgalinės nuomos sandoris buvo pranašus tuo, kad NEUWOGES ne tik neturėjo skirti nuosavo kapitalo, bet net ir įgijo naujo likvidumo ir kartu užtikrino visišką pastatų renovavimo finansavimą.

(160) Atsižvelgiant į visus šiuos svarstymus negalima manyti, jog įrodyta tai, kad renovavimą būtų buvę įmanoma finansuoti kreditu arba kad, jei tai būtų buvę įmanoma, toks finansavimas NEUWOGES būtų buvęs pranašesnis už sandorį su BAVARIA. Atsižvelgiant į tai, kad NEUWOGES beveik neturėjo nuosavo kapitalo, kurio būtų reikėję, kad būtų galima suteikti kreditą, o papildomu likvidumu galėjo naudotis kitoms investicijoms finansuoti, kaip tik galima daryti išvadą, kad sprendimas finansuoti ne kreditu, bet sudaryti atgalinės nuomos sandorį buvo pagrįstas.

([100]) Žr. pvz., rinkos ekonomikos įvertinimą Nr. GA 22b/07 (2007 m. lapkričio 5 d. NEUWOGES pateikta informacija, 5 priedas), p. 19: „Kad [pastatą] būtų galima ilgam išnuomoti, būtinas skubus modernizavimas ir techninė priežiūra. […] Tuščių vienetų daugiausia yra nerenovuotuose pastatuose.“

([101]) 1997 m. gruodžio 16 d. NEUWOGES stebėtojų tarybos posėdžio protokolas, p. 3.

([102]) 1997 m. gruodžio 16 d. NEUWOGES stebėtojų tarybos posėdžio protokolas, p. 3.

([103]) 1997 m. gruodžio 16 d. NEUWOGES stebėtojų tarybos posėdžio protokolas, p. 3.

([104]) 1997 m. gruodžio 16 d. NEUWOGES stebėtojų tarybos posėdžio protokolas, p. 2.

([105]) 1997 m. spalio 30 d. NEUWOGES stebėtojų tarybos posėdžio protokolas, p. 3.

7.3.2. *Tiesioginio pardavimo galimybė*

(161) Kita rimtai vertintina galimybė būtų buvusi tiesioginis pastatų ir žemės sklypo pardavimas. Svarbu išsiaiškinti, ar toks pardavimas būtų buvęs pranašesnis.

7.3.2.1. Vertinimas atsižvelgiant į 1997 ir 2007 m. rinkos vertės įvertinimus

(162) Lyginant atgalinės nuomos sandorio vertę įmonei NEUWOGES ir pranašumus, kuriais būtų pasižymėjęs tiesioginis pardavimas, svarbiausia išsiaiškinti, kokią kainą NEUWOGES būtų galėjusi gauti parduodama įprastinėmis aplinkybėmis. Šiuo atžvilgiu iš dalies svarbu atsižvelgti į abu 1997 ir 2007 m. rinkos vertės įvertinimus.

(163) Abu šiuos įvertinimus NEUWOGES užsakė siekdama įvertinti susijusių objektų (pastatų ir žemės sklypų) 1997 m. vertę. Vieną iš šių įvertinimų 1997 m. parengė pačios įmonės ekspertas, o kitą atgal galiojantį įvertinimą 2007 m. parengė nepriklausomas ekspertas. 1997 m. įvertinime nustatyta […] EUR vertė, o 2007 m. įvertinime – […] EUR vertė ([106]). Abiejuose įvertinimuose pastatai (1997 m. […] EUR; 2007 m. […] EUR) ir žemės sklypai (1997 m. […] EUR; 2007 m. […] EUR) įvertinti atskirai. Abu įvertinimai iš esmės grindžiami tuo pačiu metodu (grynojo kapitalizuoto pelno metodu).

(164) Kadangi 2007 m. rinkos vertės įvertinimas parengtas tik sudarius atgalinės nuomos sandorį, Komisijos nuomone, juo negalima naudotis kaip patikimu objektų vertės 1997 m. nustatymo remiantis tuometinėmis NEUWOGES žiniomis pagrindu. Sprendimą, ar turėtų sudaryti atgalinės nuomos sandorį su BAVARIA, NEUWOGES negalėjo grįsti atgal galiojančiu 2007 m. įvertinimu.

(165) Tačiau ir 1997 m. rinkos vertės įvertinimo, Komisijos nuomone, negalima laikyti patikimu nekilnojamojo turto vertės 1997 m. tuometinėmis NEUWOGES žiniomis rodikliu. Kaip nustatyta vykdant oficialią tyrimo procedūrą, NEUWOGES vadovybė puikiai žinojo, kad 1997 m. įvertinimo svarstomų sutarčių sudarymo metu nebuvo galima laikyti patikimu vertinimo pagrindu. Šiuo atžvilgiu svarbūs šie nustatyti dalykai:

a) Nuomos mokesčiai

1997 m. rinkos vertės įvertinime nustatytas nuo […] EUR/m^2 iki […] EUR/m^2 nuomos mokestis. Kartu nuo 1998 m. sausio 1 d. galiojusioje 1997 m. duomenimis pagrįstoje pirmojoje Noibrandenburgo miesto nuomos mokesčių apžvalgoje nurodyta, kad vidutinis renovuotų butų nuomos mokestis siekia nuo 3,90 EUR/m^2 iki 4,38 EUR/m^2. Kaip Noibrandenburge veikianti didelė nekilnojamojo turto įmonė, NEUWOGES neabejotinai turėjo žinoti vidutinį nuomos mokestį Noibrandenburge. Todėl vertindama nekilnojamąjį turtą NEUWOGES tikriausiai rėmėsi šiais duomenimis. Iš tikrųjų atgalinės nuomos sutartyje laikotarpiu po renovavimo (taigi nuo 1999 m., t. y. po dvejų metų nuo tada, kai surinkti pirmieji skaičiai, kuriais grindžiama pirmoji nuomos mokesčių apžvalga) numatyta taikyti nuomos mokestį, siekiantį vidutiniškai […] EUR/m^2; jis atitiko nuomos mokesčių apžvalgą.

b) Renovavimo išlaidos

Nors 1997 m. pavasarį parengtame rinkos vertės įvertinime nustatytos iš viso […] EUR renovavimo išlaidos, *tuo pačiu laikotarpiu* (1997 m. kovo mėn.) BAVARIA skirtame NEUWOGES rašte vadovybė nurodė, kad renovavimo išlaidų sąmata siekia […] EUR. Taigi akivaizdu, kad NEUWOGES puikiai žinojo, jog 1997 m. įvertinime nurodytos gerokai mažesnės būtinosios renovavimo išlaidos. BAVARIA ir NEUWOGES patronuojamosios įmonės BRG sutarta fiksuota suma už nekilnojamojo turto renovavimą buvo gerokai didesnė ([…] EUR); tai galima laikyti požymiu, kad, sudarydama sutartis su BAVARIA, įmonė NEUWOGES žinojo, jog 1997 m. įvertinime nurodytos beveik 10 mln. EUR mažesnės renovavimo išlaidos.

c) Likusi naudojimo trukmė

1997 m. rinkos vertės įvertinime, atsižvelgiant į numatytą renovavimą, apskritai nustatyta nuo […] iki […] metų likusi naudojimo trukmė. Šiuo atžvilgiu pažymėtina, kad 1997 m. įvertinime apskaičiuotos nedidelės renovavimo išlaidos nėra iš karto suderinamos su prielaida, kad renovavus pastatus būtų labai pailginta jų naudojimo trukmė.

([106]) 2007 m. lapkričio 5 d. NEUWOGES pastabos, 2 ir 6 priedai.

d) Žemės sklypų vertė

Pažymėtina, kad 1997 m. rinkos vertės įvertinime neatsižvelgta į svarstomų žemės sklypų vertės mažėjimo veiksnius (2007 m. įvertinime į juos atsižvelgta). Prie šių veiksnių priskiriama, be kita ko, esama infrastruktūra, kurios negalima perkelti arba pašalinti (nuotekų sistema, vamzdžiai) arba nepatogi žemės sklypo konfigūracija. Paprastai dėl šių veiksnių mažėja vertė. Įmonei NEUWOGES kaip žemės sklypų savininkei šie veiksniai turėjo būti žinomi. Todėl ji taip pat turėjo žinoti, kad 1997 m. įvertinime nurodyta per didelė žemės sklypų vertė.

(166) Apibendrinant galima konstatuoti, kad, kaip galima įrodyti, NEUWOGES žinojo, jog kelios esminės prielaidos, kuriomis grindžiamas 1997 m. rinkos vertės įvertinimas, pirmiausia susijusios su renovavimo išlaidomis, nebuvo patikimos. Todėl Komisija prieina prie išvados, kad 1997 m. įvertinime nepateikta patikimų duomenų apie objektų vertę 1997 m. tuometinėmis NEUWOGES žiniomis.

(167) Be to, Komisijos nuomone, NEUWOGES padėtyje buvęs rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas, *ex ante* vertindamas nekilnojamojo turto vertę remdamasis įmonei NEUWOGES susijusiu laikotarpiu turėta informacija tikriausiai būtų gavęs rezultatus, kurie būtų labai panašūs į 2007 m. parengtame atgal galiojančiame įvertinime pateiktus duomenis. Kaip ir šiame atgal galiojančiame 2007 m. įvertinime, įmonės NEUWOGES padėtyje esantis rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas savo *ex ante* lūkesčius dėl galimų gauti nuomos mokesčių būtų grindęs atitinkama nuomos mokesčių apžvalga, renovavimo išlaidas būtų numatęs panašesnes į BAVARIA ir BRG sutartą sumą, o žemės sklypų vertę būtų patikslinęs atsižvelgdamas į žinomus vertės mažėjimo veiksnius. Be to, NEUWOGES padėtyje esantis rinkos ekonomikos sąlygomis ekonominės veiklos vykdytojas, atsižvelgdamas į numatytas renovavimo priemones ir lyginamuosius duomenis (kaip 2007 m. įvertinime) būtų atidžiai įvertinęs likusią naudojimo trukmę, todėl galima daryti pagrįstą išvadą, kad NEUWOGES padėtyje buvęs rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas savo skaičiavimus būtų grindęs įvertinta likusia naudojimo trukme ir šie skaičiavimai būtų buvę panašūs į atgal galiojančio 2007 m. įvertinimo skaičiavimus.

(168) Todėl Komisija mano, kad NEUWOGES padėtyje esantis rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas, prieš sudarydamas atgalinės nuomos sandorį, būtų racionaliai apskaičiavęs apie […] EUR objektų vertę (kaip 2007 m. įvertinime).

7.3.2.2. Tiesioginio pardavimo ir atgalinės nuomos galimybių palyginimas

(169) Primenama, kad visa atgalinės nuomos sandorio vertė įmonei NEUWOGES sudarė […] EUR. Vis dėlto pirmiau išdėstytos analizės rezultatai rodo, kad NEUWOGES turėjo nustatyti tikrovę atitinkančią […] EUR objektų vertę, viršijančią atgalinės nuomos sandorio vertę tik […] proc. Tačiau dėl šio nedidelio skirtumo negalima manyti, kad rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas bet kuriuo atveju būtų apsisprendęs pasirinkti tiesioginį pardavimą.

a) Pirma, negalima nekreipti dėmesio į tai, kad svarstoma tiesioginio pardavimo galimybė buvo susijusi su pastatų *ir* susijusių žemės sklypų pardavimu, tačiau BAVARIA pirko tik pastatus, o dėl žemės sklypų tik įgijo žemės užstatymo teises 75 metų laikotarpiui. Žemės sklypai liko NEUWOGES nuosavybė. NEUWOGES sudaryta vien žemės sklypų vertės sąmata būtų siekusi […] EUR (kaip ir 2007 m. įvertinime). Sunku tiksliai nustatyti NEUWOGES likusią vertę dėl to, kad ji žemės sklypus ne pardavė, bet tik nustatė jų užstatymo teises. Vis dėlto galima daryti prielaidą, kad tuo, jog įmonė NEUWOGES liko žemės sklypų savininke, galima pagrįsti mažesnę sandorio vertę.

b) Antra, pažymėtina, kad kyla tam tikrų abejonių, ar kainą, kurią būtų nustatęs rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas, esantis tokioje padėtyje, kaip NEUWOGES, iš tikrųjų būtų buvę galima gauti. Vienintelį konkretų pasiūlymą pirkti, apie kurį NEUWOGES pateikė informacijos, pateikė įmonė *Felske-Immobilien*, pasiūliusi, kaip matyti, […] EUR/m^2 kainą, pagal kurią būtų buvę galima apskaičiuoti iš viso […] EUR kainą ([107]). Šio pasiūlymo vertė buvo gerokai daugiau nei 1 mln. EUR mažesnė už kainą, kurią būtų numatęs NEUWOGES padėtyje esantis rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas.

c) Trečia, prognozuodama pagal GVV tikėtiną pelną, NEUWOGES klaidingai apskaičiavo tik pelną iki 2027 m. imtinai. Vis dėlto kadangi GVV galiojimo trukmė sudarė 30 metų nuo renovavimo darbų pabaigos (t. y. 30 metų nuo 1999 m. pradžios), į skaičiavimus reikėjo įtraukti pelną iki 2028 m. Atitinkamai patikslinus įvertinimą, padidėtų atgalinės nuomos sandorio vertė.

([107]) 1997 m. balandžio 17 d. NEUWOGES stebėtojų tarybos posėdžiui skirtas dokumentas Nr. 97/97.

d) Apskaičiuojant dabartinę atlygio už užstatymo teisę, kurį ateityje BAVARIA turės mokėti įmonei NEUWOGES, vertę, paprastumo dėlei daryta prielaida, kad pragyvenimo išlaidos nekis, todėl ir mokėjimų pritaikyti nereikės. Vis dėlto tikroviškesnė būtų prielaida, kad pragyvenimo išlaidos apskritai didės, ir todėl ateityje atliktini mokėjimai tikriausiai bus didesni nei numatyta. Dėl šios priežasties taip pat būtų padidėjusi sutarties vertė.

(170) Atsižvelgiant į šiuos svarstymus darytina išvada, kad ekonominiu požiūriu buvo pagrįsta teikti pirmenybę ne tiesioginio pardavimo galimybei, bet atgalinės nuomos sandoriui.

7.3.3. *Išvada*

(171) Palyginus atgalinės nuomos sandorio vertę įmonei NEUWOGES su kitų galimybių verte, darytina išvada, kad sandoris buvo toks, kokį taip pat būtų sudaręs rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas.

7.4. LYGINAMOJI ANALIZĖ

(172) Dabar, kai galima konstatuoti, kad apsisprendimas sudaryti atgalinės nuomos sandorį ir netaikyti alternatyvių sprendimų visiškai atitinka rinkos ekonomikos sąlygomis veikiančio ekonominės veiklos vykdytojo elgseną, Komisija atsargumo dėlei dar patikrino, ar sandoris atitinka kitas susijusiu laikotarpiu atitinkamoje rinkoje sudarytas sutartis ir ar yra kitų požymių, kuriais patvirtinama Komisijos išvada, kad atgalinės nuomos sandoris atitinka rinkos ekonomikos sąlygomis veikiančio ekonominės veiklos vykdytojo principą.

(173) Turima informacija apie panašius sandorius susijusi su atgalinės nuomos susitarimus, kuriuos BAVARIA sudarė beveik tuo pačiu metu, kaip ir svarstomą priemonę. Iš atitinkamų sutarčių galima matyti, ar ir kiti rinkos dalyviai, įskaitant privačias įmones, būtų apsisprendę sudaryti šio pobūdžio atgalinės nuomos sandorį – tai galima laikyti požymiu, kad sandoris atitiko rinkos sąlygas (7.4.1 dalis). Be to, spręsti, ar svarstomas sandoris atitinka rinkos sąlygas, galima atsižvelgiant į NEUWOGES surengtą ribotą kainos siūlymą aukcione ir lyginant sandorį su kitais finansavimo sandoriais (7.4.2 ir 7.4.3 dalys).

7.4.1. *Pavyzdinės sutartys*

(174) Palyginimo tikslais pateiktos trys sutartys dėl panašių teisinių sandorių ([…]). Vis dėlto galima atsižvelgti tik į […] ir […] sutartis, nes tik jos sudarytos maždaug tuo pačiu metu, kaip BAVARIA ir NEUWOGES atgalinės nuomos sandoris. Pirmiausia konstatuotina, kad skiriasi abiejų lyginamųjų sandorių ir svarstomo sandorio galiojimo trukmė, sutartos finansinės nuomos įmokos indeksavimas ir renovavimas. Siekdama įrodyti, kad nustatytos tokios GVV sąlygos, kurios susijusiu laikotarpiu (1997–1998 m.) neatitiko įprastos rinkos praktikos, NEUWOGES pirmiausia nurodo skirtingą indeksavimą ([…] – 1,5 % per metus; […] – pritaikymas atsižvelgiant į pragyvenimo išlaidų pokyčius).

(175) […] ir […] sandorius BAVARIA nurodo kaip savo nekilnojamojo turto finansinės nuomos modelių ([108]) taikymo pavyzdžius; iš to galima daryti išvadą, kad šių sutarčių sąlygos nustatytos remiantis skaičiavimais, panašiais į skaičiavimus, kuriais grindžiamas NEUWOGES ir BAVARIA atgalinės nuomos sandoris.

(176) Kaip jau nurodyta pirmiau (žr. 131 konstatuojamąją dalį), sutarties parametrus pagal BAVARIA pasiūlytą finansinės nuomos modelį NEUWOGES galėjo rinktis savo nuožiūra. Taigi NEUWOGES būtų turėjusi galimybę pasirinkti mažesnį indeksavimą arba išskaičiuoti didesnes išlaidas. Dėl to, žinoma, būtų sumažėjusios sumokėtos išankstinės įmokos. Galima spėti, kad tai taip pat taikyta […] ir […].

(177) Kadangi tikslius sandorio parametrus sutarties partneriai pagal BAVARIA pasiūlytą modelį, kaip matyti, galėjo rinktis savo nuožiūra, atrodo, kad vertinant, ar NEUWOGES ir BAVARIA atgalinės nuomos sandoris atitinka rinkos sąlygas, nėra labai svarbu, ar NEUWOGES pasirinkti parametrai sutampa su parametrais, kuriuos pasirinko […] ir […] sandoryje dalyvaujančios šalys. Pasirinktus parametrus lėmė vien strateginiai susijusių šalių verslo sprendimai. Svarbiau tai, kad visi šie sandoriai buvo grindžiami tuo pačiu sandorių modeliu.

(178) Kadangi […] ir […] sutartys buvo grindžiamos tuo pačiu skaičiavimo modeliu, kuo, atsižvelgiant į turimą informaciją, nėra priežasčių abejoti, galima daryti išvadą, kad sandorių modelis, kuriuo buvo grindžiamas ir NEUWOGES sandoris, atitiko rinkos sąlygas. Šiuo atžvilgiu svarbu tai, kad, kaip matyti, nekilnojamojo turto finansinės nuomos modelį vienodai rinkosi ir viešosios ([…]), ir privačiosios įmonės ([…]), ir kad jis siūlytas ir įmonėms, kurios norėjo būti atleistos nuo įsipareigojimų pagal AHG, ir į šio įstatymo taikymo sritį nepatenkančioms šalims.

([108]) 2008 m. liepos 11 d. Vokietijos pastabos, p. 10–11.

7.4.2. *Kainos siūlymas aukcione*

7.4.2.1. Bendroji informacija

(179) Kaip nurodyta pirmiau, pastatų, kurie parduoti BAVARIA, privatizavimo atžvilgiu NEUWOGES galiausiai nesurengė visa apimančio atviro, skaidraus, besąlygiško ir nediskriminacinio kainos siūlymo aukcione. Vis dėlto NEUWOGES paragino iš pradžių buvusius 72 potencialius pirkėjus pateikti pasiūlymus. NEUWOGES tvirtina, kad adresatai atrinkti daugiau ar mažiau atsitiktinai ir kad atrinktų adresatų negalima laikyti tipiniais visai rinkai. Išsiuntus šiuos pirmuosius kvietimus pareikšti susidomėjimą, užmegzta daugiau ryšių, be kita ko, su BAVARIA, kuriai iš pradžių kvietimas nebuvo neišsiųstas.

7.4.2.2. Kainos siūlymo aukcione rezultatas

(180) Iš gautų pasiūlymų (jų skaičius nežinomas) priimtinais laikyti penki ([109]). Vis dėlto du iš jų atmesti, nes dėl laiko stokos potencialūs pirkėjai negalėjo pateikti išsamaus pasiūlymo. Kiti du pasiūlymai atmesti dėl ekonominių priežasčių. Penktasis – *Felske-Immobilien* pateiktas – pasiūlymas atmestas, nes pasiūlyta kaina laikyta per maža (*Felske* siūlė […] EUR/m^2 kainą; ji atitiko iš viso […] EUR pirkimo–pardavimo kainą). Be penkių nurodytų pasiūlymų, pateikti dar trys pasiūlymai – vieną pateikė BAVARIA, o kitus du – kiti aukciono dalyviai, kurie nebuvo raginti pateikti pasiūlymų. Buvo pradėtos derybos ir su vienu iš kitų dviejų aukciono dalyvių, kurie pateikė pasiūlymus neraginami, tačiau galiausiai ir šis pasiūlymas atmestas dėl išsamiau nenurodytų ekonominių priežasčių ([110]).

(181) Baigus derybas, sutartis turėjo patvirtinti NEUWOGES stebėtojų taryba. Pateikdama sutartis stebėtojų tarybai vadovybė argumentavo, kad didesnės pirkimo–pardavimo kainos gauti negalima, nes sutartys susijusios tik su žemės sklypų užstatymo teisių nustatymu (o ne su tiesioginiu pardavimu), kad įmonei BRG pavedama atlikti renovavimo darbus ir kad NEUWOGES pastatus valdys dar 30 metų ([111]). Atsakydama į klausimą apie skirtumą, palyginti su 1997 m. įvertinimu, vadovybė dar kartą paaiškino, kad didesnės kainos už sandorį nebuvo galima gauti ([112]).

7.4.2.3. Vertinimas

(182) Nors kainos siūlymo aukcione proceso negalima laikyti atviru, skaidriu, besąlyginiu ir nediskriminaciniu, vis dėlto į jį atsižvelgiant galima daryti tam tikras išvadas apie pasiūlymų padėtį rinkoje. Šiuo atžvilgiu svarbu ir tai, kad, kaip matyti, pasiūlymai teikti ir negavus kvietimo juos teikti. Tai patvirtina, kad apie procesą taip pat sužinojo ir jame dalyvauti galėjo potencialūs pirkėjai, nepriskiriami prie 72 įmonių, su kuriomis susisiekta pirmiau.

(183) Iš NEUWOGES atlikto pasiūlymų vertinimo matyti, kad ji įmonės BAVARIA pateiktą pasiūlymą susijusiu laikotarpiu (1997–1998 m.) laikė geriausiu rinkoje esančiu pasiūlymu. NEUWOGES argumentas, kad bent *Felske* pasiūlymas būtų buvęs palankesnis, yra nepagrįstas. Nors nurodyta *Felske* pasiūlyta kaina ([…] EUR) viršija sumą, kurią galiausiai iš anksto sumokėjo BAVARIA ([…] EUR), reikėtų atminti, kad atgalinės nuomos sandoris vertintinas kaip visuma ir kad jo bendroji vertė ([…] EUR) viršijo *Felske* pasiūlytą kainą.

(184) Atsižvelgiant į šiuos svarstymus konstatuotina, kad kainos siūlymas aukcione nebuvo pakankamas, kad vien jį būtų galima laikyti įrodymu, jog BAVARIA pasiūlymas buvo geriausias pasiūlymas rinkoje, bet iš jo aiškiai matyti, kad šis pasiūlymas buvo geriausias. Bet kuriuo atveju iš riboto kainos siūlymo aukcione nematyti pagrįstų požymių, kad atitinkamu laikotarpiu (1997–1998) NEUWOGES būtų gavusi geresnį pasiūlymą.

7.4.3. *Kitos sandorių rūšys svarstomu laikotarpiu*

7.4.3.1. Bendrosios vertinimo aplinkybės

(185) Svarstomą sandorį būtų tikslinga išnagrinėti atsižvelgiant į kitus svarstomu laikotarpiu (1997–1998) rinkoje siūlytus panašių rūšių sandorius.

(186) Svarstomas sandoris yra tipinis atgalinės nuomos sandoris. Atgalinės nuomos susitarimai pagal pobūdį yra *finansavimo sandoriai*. Finansinės nuomos paslaugos teikėjas, pirkdamas nekilnojamąjį turtą iš finansinės nuomos paslaugos gavėjo, suteikia pastarajam likvidžių priemonių ir (arba) finansuoja didesnes investicijas, pvz., senų pastatų renovavimą. Kad nekilnojamąjį turtą – komerciniais arba kitais tikslais – būtų galima naudoti toliau, finansinės nuomos paslaugos gavėjas vėl išsinuomoja nekilnojamąjį turtą, todėl finansinės nuomos paslaugos teikėjo investicijos per finansinės nuomos sutarties laikotarpį (visiškai arba iš dalies) kompensuojamos.

([109]) 1997 m. balandžio 17 d. NEUWOGES stebėtojų tarybos posėdžiui skirtas dokumentas Nr. 97/97, p. 2.
([110]) Žr. 1997 m. spalio 30 d. NEUWOGES stebėtojų tarybos posėdžiui skirtas dokumentas Nr. 110/97.
([111]) 1997 m. gruodžio 12 d. NEUWOGES stebėtojų tarybos posėdžiui skirtas dokumentas Nr. 114/97, p. 3.
([112]) 1997 m. gruodžio 16 d. NEUWOGES stebėtojų tarybos posėdžio protokolas, p. 5.

(187) Kaip finansavimo sandoris atgalinės nuomos susitarimas yra šiek tiek panašus į banko kreditą ir hipoteką. Vis dėlto yra keli svarbūs skirtumai, į kuriuos negalima neatsižvelgti. Pagal atgalinės nuomos sandorį pardavėjui (finansinės nuomos paslaugos gavėjui) suteikiama galimybė finansuoti didesnes investicijas ir iš karto gauti likvidžių priemonių, neatsižvelgiant į nuosavą kapitalą. Todėl nuosavą kapitalą ir papildomai įgytas likvidžias priemones galima naudoti kitoms investicijoms arba finansinės nuomos paslaugos gavėjas gali imtis investicijų, kurioms dėl nepakankamo nuosavo kapitalo arba didelio įsiskolinimo nebūtų suteikiamas įprastas kreditas. Kadangi pirkėjas (finansinės nuomos paslaugos teikėjas) turi refinansuoti pirminę investiciją ir gauti pelno, finansinės nuomos įmoka paprastai yra didesnė už panašaus banko kredito palūkanų normą (kaip išsamiau paaiškinta tolesnėje dalyje). Pasibaigus finansinės nuomos sutarčiai, finansinės nuomos paslaugos gavėjas nekilnojamąjį turtą turi išpirkti arba šis turtas lieka finansinės nuomos paslaugos teikėjo nuosavybė ir jį galima toliau naudoti. Todėl finansinės nuomos įmoka yra susijusi su likutine nekilnojamojo turto verte pasibaigus abiejų šalių sudarytai finansinės nuomos sutarčiai. Kadangi prognozuoti likutinę vertę, ypač jei sudaromos ilgalaikės finansinės nuomos sutartys, dažnai sunku, ji yra finansinės nuomos paslaugos teikėjui kylančios rizikos veiksnys, į kurį atsižvelgiama nustatant finansinės nuomos įmoką. Ši rizika dėl įprastų banko kreditų nekyla, o dėl hipotekos kyla tik iš dalies.

(188) Todėl finansinės nuomos įmokos ir kreditų/hipotekos palūkanų normos nėra visiškai palyginamos. Lyginant svarstomo sandorio finansinės nuomos įmoką su susijusio laikotarpio (1997–1998) vidutinėmis kreditų ir (arba) hipotekos palūkanų normomis, negalima vienareikšmiškai nustatyti, ar reikalauta finansinės nuomos įmoka susijusiu laikotarpiu (1997–1998) atitiko rinkos sąlygas. Vis dėlto galima įvertinti, ar finansinės nuomos įmoka buvo tokia didelė, kad sandorio tikriausiai nebūtų sudaręs joks rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas.

7.4.3.2. Vertinimas

(189) Sudarant svarstomą teisinį sandorį iš pradžių nustatyta metinė finansinės nuomos įmoka atitiko […] proc. visų investicijų. Indeksuojant mokėtiną sumą […] proc. per metus, sutarties galiojimo pabaigoje finansinės nuomos įmoka sudarys […] proc., t. y. atitiks vidutinę […] proc. finansinės nuomos įmoką per metus. Galima palyginti: jei NEUWOGES būtų nusprendusi finansinės nuomos įmokos neindeksuoti, finansinės nuomos įmoka per visą 30 metų galiojimo laikotarpį būtų siekusi […] proc. per metus. Šiuo atveju priedas prie įmokos yra kaina už sprendimą ne visą sutarties galiojimo laikotarpį mokėti stabilią finansinės nuomos įmoką, bet iš pradžių mokėti mažesnę, o baigiantis sutarties galiojimo laikotarpiui – didesnę finansinės nuomos įmoką.

(190) Pirmiausia primenama, kad *Landgericht Rostock* finansinės nuomos įmoką vertino lygindamas ją su kitų sandorių palūkanų normomis. Jis konstatavo, kad 30 metų laikotarpio hipotekos palūkanų normų pokyčius įvertinti sunku, bet kad didelių palūkanų laikotarpiais palūkanos gali būti didesnės kaip 10 % Todėl, jo teigimu, vidutinė NEUWOGES reikalauta finansinės nuomos įmoka nebuvo neįprasta rinkoje.

(191) Turimi duomenys, kuriais galima remtis lyginant sandorius, yra tik bendro pobūdžio. Iš visų banko *Deutsche Bundesbank* surinktų 1998 m. (laikotarpio, kuriuo vykdytas svarstomas teisinis sandoris) duomenų svarbiomis galima laikyti dvi palūkanų rūšis. Viena vertus, svarbios „gyvenamųjų žemės sklypų hipotekos kreditų, kuriems taikoma 10 metų fiksuotoji norma," palūkanų normos, nes ir NEUWOGES gyvenamoji nuosavybė būtų naudojama kreditui užtikrinti (neatsižvelgiant į tai, ar šis kreditas atitiktų visas formalias hipotekos sąlygas). Antra vertus, vertinant būtų galima remtis ir „ilgalaikių fiksuotos normos kreditų įmonėms ir savarankišką veiklą vykdantiems asmenims nuo 500 000 iki mažiau nei 5 mln. EUR" taikomomis palūkanų normomis, nes NEUWOGES galima laikyti įmone (hipoteka paprastai naudojasi privatūs asmenys, patys gyvenantys nekilnojamojo turto objekte ir jo nepernuomojantys).

(192) *Bundesbank* duomenimis, 1998 m. sausio mėn. 10 metų fiksuotos palūkanų normos Vokietijos hipotekos kreditų vidutinė palūkanų norma sudarė 6,40 % per metus. Tuometinės šios kredito rūšies palūkanų normos siekė nuo 6,17 % per metus (mažiausia intervalo vertė) iki 6,97 % per metus (didžiausia intervalo vertė). Vidutinė ilgalaikių fiksuotos kredito normos kreditų palūkanų norma 1998 m. sudarė 6,35 % per metus ir siekė nuo 5,55 % (mažiausia intervalo vertė) iki 7,73 % per metus (didžiausia intervalo vertė). Vis dėlto *Bundesbank* nenurodo vidutinės ilgalaikio kredito galiojimo trukmės. Nepaisant to, galima daryti prielaidą, kad vidutinė galiojimo trukmė yra daugiausia 10 metų, bet tikriausiai trumpesnė ([113]).

([113]) Paprastai bankai pirmenybę teikia kintamos palūkanų normos kreditams, nes pasirinkus tokią normą mažėja jiems tenkanti palūkanų pasikeitimo rizika. Suteikdami fiksuotos palūkanų normos kreditą jie, siekdami sumažinti šią riziką, yra suinteresuoti trumpinti sutarties galiojimo trukmę. Teikiant kreditus įmonėms įprasta sudaryti atnaujinamąsias sutartis, pagal kurias, pasibaigus pirminei kredito sutarčiai, (jei nesumažėjo įmonės kreditingumas) iš karto sudaroma nauja sutartis, kuriai taikoma pritaikyta (susijusio laikotarpio rinkos sąlygas atitinkanti) palūkanų norma. Be palūkanų pasikeitimo rizikos, bankams tenka kredito negrąžinimo rizika. Tai dar viena priežastis riboti su įmonėmis sudaromų kredito sutarčių galiojimo trukmę (nes susijusios sumos yra gerokai didesnės nei sudarius hipotekos sutartį, kurios galiojimo trukmė paprastai yra nuo 20 iki 30 metų).

(193) Lyginant NEUWOGES mokėtą finansinės nuomos įmoką su *Bundesbank* nurodytomis tuo pačiu laikotarpiu (t. y. 1998 m. sausio mėn.) suteiktų kreditų palūkanų normomis, reikia atsižvelgti į šiuos aspektus:

— vidutinė metinė 30 metų sutarties galiojimo trukmės finansinės nuomos įmoka sudaro […] proc. Tačiau, kaip nurodyta, NEUWOGES pasirinko sutarties galiojimo laikotarpio pradžioje mokėti mažesnę finansinės nuomos įmoką, kuri vėliau kompensuojama mokant didesnę finansinės nuomos įmoką. Šio sprendimo kaina yra ta, kad jei NEUWOGES būtų apsisprendusi nuo pat pradžių mokėti sutarto dydžio finansinės nuomos įmoką, ji būtų turėjusi mokėti tik […] proc. per metus ([114]). *Bundesbank* skaičiai susiję su fiksuotos palūkanų normos kreditais, t. y. palūkanų norma kasmet yra vienoda. Jei NEUWOGES būtų galėjusi išsiderėti kreditą panašiomis mokėjimo sąlygomis (t. y. iš pradžių mokėti mažesnes palūkanas, o pabaigoje – didesnes), už tai taip pat būtų reikėję mokėti (dėl tų pačių priežasčių, kaip ir BAVARIA atveju) ([115]). Todėl *Bundesbank* palūkanų normos turėtų būti lyginamos su nekintančia […] proc. finansinės nuomos įmoka;

— finansinės nuomos įmoką nustatyta taikyti 30 metų. Nepaisant metinio indeksavimo, jau sutarties galiojimo laikotarpio pradžioje tikrai buvo įmanoma apskaičiuoti vidutinę visos sutarties galiojimo trukmės finansinės nuomos įmoką. *Bundesbank* nurodytos hipotekos kreditų palūkanų normos nustatytos tik 10 metų (kaip pirmiau paaiškinta, nežinoma, kuriam laikotarpiui įmonėms nustatytos palūkanos; vis dėlto galima daryti prielaidą, kad laikotarpio trukmė nebuvo ilgesnė kaip 10 metų). Tinkamiausias kriterijus būtų 30 metų taikomos palūkanų normos. Tačiau tokių duomenų *Bundesbank* neskelbia. Apskritai, kuo ilgesnė galiojimo trukmė, tuo brangesnis fiksuotos palūkanų normos kreditas. Pavyzdžiui, iš *Bundesbank* 1998 m. sausio mėn. skaičių matyti, kad fiksuotos palūkanų normos hipotekos kreditų, kuriems nustatyta 5 metų fiksuotos palūkanos, vidutinė palūkanų norma buvo 5,85 %, o 10 metų galiojimo trukmės fiksuotos palūkanų normos kredito palūkanų norma – 6,40 % Todėl galima pagrįstai daryti prielaidą, kad 30 metų galiojimo trukmės fiksuotos palūkanų normos kredito palūkanos būtų buvusios gerokai didesnės už *Bundesbank* nurodytas vidutines 6,35 % arba 6,40 % palūkanų normas;

— *Bundesbank* nurodo ne tik vidutinę palūkanų normą, bet ir intervalą, kuriuo buvo grindžiamos daugelis 1998 m. sausio mėn. Vokietijoje sudarytų kredito sutarčių. Nustatyta NEUWOGES mokėtina finansinės nuomos įmoka netiesiogiai atitinka su sandoriu susijusią BAVARIA riziką. Labiausiai BAVARIA grėsė kredito negrąžinimo rizika, t. y. rizika, kad NEUWOGES taps nemoki arba dėl kitos priežasties nebegalės vykdyti įsipareigojimo mokėti reikalaujamą finansinės nuomos įmoką. Prieš suteikdamas kreditą, bankas taip pat būtų įvertinęs NEUWOGES kreditingumą. Mažesnio kreditingumo klientai (arba klientai, dėl kurių bankui kyla didesnė kredito negrąžinimo rizika) paprastai kaip kompensaciją už didesnę riziką turi mokėti didesnes palūkanas ([116]). Kaip nurodyta 7.3.1 dalyje, NEUWOGES galimybės sudaryti kreditų sutartis, atsižvelgiant į palyginti didelį jos įsiskolinimą ir į tai, kad jos nuosavas kapitalas buvo susietas su kitais investavimo sumanymais, buvo tik ribotos. Vis dėlto bankas, pasirengęs suteikti NEUWOGES kreditą, būtų atsižvelgęs į šiuos aspektus nustatydamas palūkanų normą. Palyginti labai įsiskolinusioms įmonėms, galinčioms skirti savo investicijoms tik labai nedaug nuosavo kapitalo, nustatomos didesnės kreditų palūkanų normos. Todėl lyginant NEUWOGES mokėtą finansinės nuomos įmoką su rinkoje suteiktų kreditų palūkanų normomis visada reikia atsižvelgti į didesnes *Bundesbank* nurodyto intervalo normas ([117]);

— kaip minėta, finansinės nuomos bendrovė turi refinansuoti savo pirminę investiciją (šiuo atveju pirmiausia pastatų pirkimo–pardavimo kainą ir renovavimo išlaidas). Palūkanų normą, kurią ji turi mokėti už savo refinansavimą, lemia įvairūs aspektai, pvz., jos pačios dydis, jos įsiskolinimas ir jos portfelį sudarantys nekilnojamojo turto objektai. Vis dėlto ši palūkanų norma yra tik pradinė vertė, nes finansinės nuomos bendrovei (BAVARIA) taip pat turi būti atlyginama už patiriamą riziką. Prie jos priskiriama palūkanų pasikeitimo rizika (rizika, susijusi su tuo, kad jos investicijų refinansavimui bus taikoma kintama palūkanų norma, o finansinės nuomos mokėjimams – fiksuota palūkanų norma), kredito negrąžinimo rizika (jau nurodyta galimybė, kad

([114]) Šis priedas prie įmokos (t. y. didesnė vidutinė finansinės nuomos įmoka, palyginti su fiksuota norma nuo pat pradžių) nustatytas todėl, kad BAVARIA sutiko, kad dalis finansinės nuomos mokėjimų būtų atidedama vėlesniems sutarties galiojimo laikotarpio metams. Jei ji šiuos mokėjimus būtų gavusi neatidėtus, ji būtų galėjusi tuos pinigus investuoti ir gauti pajamų arba grąžinti jau suteiktą kreditą ir sutaupyti palūkanų. Taigi dalies mokėjimų atidėjimas susijęs su BAVARIA išlaidomis, kurios įmonei NEUWOGES perduotos nustatant didesnę vidutinę finansinės nuomos įmoką.

([115]) Tai būtų ne „tikras“ fiksuotos palūkanų normos kreditas (t. y. kreditas, kuriam taikomos vienodo dydžio palūkanų įmokos), bet kreditas, kuriam būtų iš anksto nustatomos skirtingos metinės palūkanų normos (t. y. jis taip pat nebūtų kintamos palūkanų normos kreditas).

([116]) Jei laikoma, kad rizika yra per didelė, kliento kredito paraiška paprastai atmetama. Jei rizika laikoma priimtina, reikalaujama didesnės palūkanų normos ir gali būti imamasi papildomų priemonių. Pavyzdžiui, gali būti reikalaujama papildomo užtikrinimo arba gali būti mažinama kredito suma; kredito sutartyje taip pat gali būti nustatytos papildomos sąlygos, kuriomis bankas gali stebėti kredito gavėjo padėtį.

([117]) Taip pat žr. jau nurodytą 1996 m. birželio mėn. paskelbtą *Pestel* įvertinimą, kurio duomenimis, butų statybos bendrovės Rytų Vokietijoje atvirojoje kapitalo rinkoje galėjo imti kreditą, kuriam taikyta 7,5 %, palūkanų norma.

NEUWOGES taps nemoki ir BAVARIA negaus dar neatliktų finansinės nuomos mokėjimų) ir likutinės vertės rizika (nežinomybė dėl nekilnojamojo turto vertės pasibaigus finansinės nuomos sutarties galiojimo laikotarpiui). Finansinės nuomos įmonė tikriausiai patiria ir pridėtinių išlaidų, į kurias taip pat atsižvelgiama nustatant finansinės nuomos įmoką ([118]). Be to, finansinės nuomos įmonė taip pat siekia gauti pelno ir į tai atsižvelgia nustatydama finansinės nuomos įmoką ([119]). NET jei įmonei BAVARIA būtų buvę įmanoma refinansuoti savo investicijas taikant mažesnę palūkanų normą už tą, kurią NEUWOGES būtų mokėjusi už banko kreditą, refinansavimo palūkanų normą būtų reikėję padidinti atsižvelgiant į šiuos įvairius aspektus (rizikos priedą prie įmokos, išlaidas ir pelną), kad būtų galima išlaikyti reikalaujamą finansinės nuomos įmoką, kuri galiausiai galėtų būti didesnė už įprastinio kredito palūkanų normą.

(194) Atsižvelgiant į visus pirmiau nurodytus veiksnius atrodo, kad sutarta […] proc. finansinės nuomos įmoka per metus (arba net […] proc. finansinės nuomos įmoka, kuriai taikomas […] proc. indeksavimas, bet kuri atrodo esanti mažiau tinkama palyginimui), palyginti su *Bundesbank* nurodytomis kreditų palūkanų normomis, yra racionali. Primenama, kad *Bundesbank* skaičius, pvz., reikėtų padidinti pritaikant prie 30 metų galiojimo trukmės, taikant fiksuotą palūkanų normą. Nors tiksliai nustatyti pataisos, kurios reikia siekiant nustatyti tinkamą lyginamąją normą, neįmanoma, atrodo, kad skirtumas tarp vidutinių kreditų ir (arba) hipotekos palūkanų normų ir finansinės nuomos įmokos yra pakankamai pagrįstas, kad būtų galima daryti išvadą, jog nėra jokių požymių, kad BAVARIA reikalavo per didelės finansinės nuomos įmokos. Todėl Komisija daro išvadą, kad BAVARIA finansinės nuomos įmoka susijusiu laikotarpiu (1997 m. pabaigoje – 1998 m. pradžioje) atitiko rinkos sąlygas.

7.4.4. *Išvada*

(195) Iš turimos informacijos matyti, kad NEUWOGES ir BAVARIA rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas būtų taip pat sudaręs šį sandorį. Iš visko – pavyzdinių sutarčių, kainų siūlymo aukcione ir palyginimo su kitomis finansavimo priemonėmis – matyti, kad sandoris sudarytas tuometinėmis rinkos sąlygomis ir kad BAVARIA modelis nebuvo per brangus.

7.5. PAPILDOMAS VERTINIMAS. LIKĘ PAGALBOS ELEMENTAI IR SUDERINAMUMAS SU VIDAUS RINKA

(196) Taigi, iš pirminio Komisijos tyrimo matyti, kad NEUWOGES sprendimas sudaryti atgalinės nuomos sandorį buvo suderinamas su rinkos ekonomikos sąlygomis veikiančio ekonominės veiklos vykdytojo principu, t. y. kad sandoriu pranašumas įmonei BAVARIA nesuteiktas, todėl nesuteikta ir pagalba. Vis dėlto Komisija taip pat tikrino, ar gavus kitą rezultatą – t. y. kad NEUWOGES iš tikrųjų suteikė pranašumą įmonei BAVARIA – bet kuriuo atveju būtų galima daryti išvadą, kad sandoris yra su vidaus rinka nesuderinama valstybės pagalba. Todėl darydama hipotetinę prielaidą, kad NEUWOGES nesilaikė rinkos ekonomikos sąlygomis veikiančio ekonominės veiklos vykdytojo principo ir kad pranašumas BAVARIA suteiktas, Komisija nagrinėjo, ar priemonės buvo BAVARIA gauta valstybės pagalba ir ar šią galimą pagalbą būtų galima laikyti suderinama su vidaus rinka.

7.5.1. *Likę pagalbos elementai*

7.5.1.1. Įmonė

(197) Valstybinių išteklių skyrimą galima laikyti valstybės pagalba tik jei gavėjas yra įmonė, kaip apibrėžta SESV 107 straipsnio 1 dalyje. Pagal nuolatinę Bendrojo Teismo praktiką įmonės sąvoka apima kiekvieną ekonominę veiklą vykdantį vienetą ([120]). Ekonominė veikla yra bet kokia veikla, kurią vykdant rinkoje teikiamos prekės arba paslaugos ([121]).

(198) BAVARIA vykdo įvairią ekonominę veiklą, pvz., vykdo komercines investicijas į nekilnojamąjį turtą ir šį nekilnojamąjį turtą nuomoja komerciniams ir privatiems klientams. Taigi BAVARIA yra įmonė, kaip apibrėžta SESV 107 straipsnio 1 dalyje.

([118]) Šios išlaidos pridedamos prie išlaidų, kurias bankas įtraukia į sąskaitą suteikdamas kreditą. Tai susiję su tuo, kad refinansuodama savo investiciją finansinės nuomos bendrovė taip pat turi mokėti už banko išlaidas (ir į tai atsižvelgtų nustatydama finansinės nuomos įmoką); be to, ji turi padengti savo pridėtines išlaidas.

([119]) Kreditą gavęs klientas moka ne tik palūkanų normą, bet ir įnašą į banko pelną. Sudarius finansinės nuomos sutartį, klientas iš esmės moka įnašą ir į banko pelną (nes finansinės nuomos įmonė savo investiciją banke refinansuoja ir atitinkamas išlaidas perduoda finansinės nuomos paslaugos gavėjui), ir į pačios finansinės nuomos įmonės pelną. Tai, kad įmonė yra pasirengusi mokėti šias papildomas išlaidas, rodo, kad finansinės nuomos įmonės siūlomomis paslaugomis finansinės nuomos paslaugos gavėjui teikiama papildoma nauda.

([120]) 2000 m. rugsėjo 12 d. Bendrojo Teismo sprendimo *Pavlov u. a. prieš Stichting Pensioenfonds Medische Specialisten*, C-180/98–C-184/98, Rink. p. I-6451, 74 punktas.

([121]) 1987 m. birželio 16 d. Bendrojo Teismo sprendimo *Komisija prieš Italiją*, C-118/85, Rink. p. 2599, 7 punktas.

7.5.1.2. Valstybinių išteklių naudojimas ir priskirtinumas valstybei

(199) Priemonė turi būti priskirtina valstybei ir finansuojama iš valstybinių išteklių. Remiantis Bendrojo Teismo praktika byloje *Stardust Marine* ([122]), šį kriterijų gali atitikti ir valstybės pagalba, finansuojama netiesiogiai iš valstybės biudžeto, jei išteklius kontroliuoja valstybė ir sprendimas dėl šių išteklių perdavimo priskirtinas valstybei.

(200) NEUWOGES visiškai priklauso Noibrandenburgo miestui, todėl ji yra valstybės įmonė, kaip apibrėžta Komisijos direktyvos 2006/111/EB, kuria Bendrasis Teismas rėmėsi sprendime byloje *Stardust Marine*, 2 straipsnio b punkte ([123]). Noibrandenburgo miestui priklauso visos NEUWOGES akcijos ir kaip vienintelis akcininkas per stebėtojų tarybą ir akcininkų susirinkimą jis gali iš esmės kontroliuoti įmonę NEUWOGES. Todėl Komisija daro išvadą, kad miestas turi galimybę kontroliuoti NEUWOGES išteklių naudojimą. Todėl atgalinės nuomos sandoris yra valstybinis išteklius.

(201) Dėl priskirtinumo valstybei Komisija konstatuoja, kad, kaip matyti iš turimos informacijos, Noibrandenburgo miestas labai prisidėjo prie atgalinės nuomos sandorio sudarymo. Sandorį turėjo patvirtinti NEUWOGES stebėtojų taryba, kurios nariai veikė miesto pavedimu. Dokumentais taip pat patvirtinama, kad stebėtojų taryba aktyviai dalyvavo derybose dėl sutarčių. Todėl Komisija mano, kad atgalinės nuomos sutarties sudarymas priskirtinas valstybei.

7.5.1.3. Atrankumas

(202) Pagal SESV sutarties 107 straipsnio 1 dalį priemonė laikoma valstybės pagalba, jei ja palaikomos tam tikros įmonės arba tam tikrų prekių gamyba. Taigi į sąvokos „valstybės pagalba“ taikymo sritį patenka tik tos priemonės, kuriomis šioms įmonėms suteikiamas atrankusis pranašumas.

(203) Kadangi svarstoma priemonė yra dvišalis NEUWOGES ir BAVARIA sandoris, bet koks pranašumas, kurį NEUWOGES suteikė įmonei BAVARIA, būtų atrankusis, nes jo negalėtų įgyti jokia kita įmonė.

7.5.1.4. Konkurencijos iškraipymas ir poveikis prekybai

(204) Valstybinės subsidijos įmonėms yra valstybės pagalba, kaip apibrėžta SESV 107 straipsnio 1 dalyje, tik tada, jei jomis iškraipoma arba gali būti iškraipoma konkurencija ir daroma neigiama įtaka valstybių narių tarpusavio prekybai. Jei valstybės suteikta subsidija pagerinama įmonės konkurencinė padėtis jos konkurentų atžvilgiu, ši subsidija laikoma priemone, kuria iškraipoma arba gali būti iškraipoma konkurencija ([124]). Todėl laikoma, kad iškraipoma konkurencija, jei valstybė įmonei liberalizuotoje ūkio šakoje, kurioje vyksta arba galėtų vykti konkurencija, suteikia finansinį pranašumą.

(205) Pagal nuolatinę Sąjungos teismų praktiką pagalba vidaus rinkoje veikiančioms įmonėms gali daryti poveikį valstybių narių tarpusavio prekybai ([125]).

(206) BAVARIA konkuruoja su kitais nekilnojamojo turto fondais ir įmonių investuotojais iš Vokietijos ir kitų Sąjungos valstybių narių dėl investuotojų ir investicijų galimybių. Įmonei BAVARIA suteiktas finansinis pranašumas sustiprintų šios įmonės konkurencinę padėtį ir todėl galėtų iškraipyti konkurenciją. Kadangi nekilnojamojo turto investicijų rinka yra Sąjungos rinka, bet kokiu įmonei BAVARIA suteiktu finansiniu pranašumu būtų sustiprinama įmonės padėtis rinkoje, palyginti su jos konkurentais iš kitų valstybių narių, ir kartu jis turėtų poveikį valstybių narių tarpusavio prekybai.

7.5.1.5. Išvada

(207) Jei atgalinės nuomos sandoris – kitaip nei nustatyta pirmiau pateiktose pirminėse Komisijos išvadose – nebūtų atitikęs rinkos ekonomikos sąlygomis veikiančio ekonominės veiklos vykdytojo principo ir todėl įmonei BAVARIA būtų suteiktas pranašumas, reikėtų daryti išvadą, kad atgalinės nuomos sandoris buvo valstybės pagalba. Todėl darant šią hipotezę reikėtų patikrinti, ar galimą valstybės pagalbą būtų galima laikyti suderinama su vidaus rinka.

([122]) 2002 m. gegužės 16 d. Bendrojo Teismo sprendimas *Prancūzija prieš Komisiją (Stardust Marine)*, C-482/99, Rink. p. I-4397.

([123]) 2006 m. lapkričio 16 d. Komisijos direktyva 2006/111/EB dėl finansinių santykių tarp valstybių narių ir valstybės įmonių skaidrumo ir dėl finansinio skaidrumo tam tikrose įmonėse (OL L 318, 2006 11 17, p. 17).

([124]) 1980 m. rugsėjo 17 d. Bendrojo Teismo sprendimo *Philip Morris prieš Komisiją*, C-730–79, Rink. p. 2671, 11 punktas; 2000 m. birželio 15 d. Pirmosios instancijos teismo sprendimo *Alzetta Mauro u. a. prieš Komisiją*, sujungtos bylos T-298/97, T-312/97 ir kt., Rink. p. II-2325, 80 punktas.

([125]) 1980 m. rugsėjo 17 d. Bendrojo Teismo sprendimo *Philip Morris Holland BV prieš Komisiją*, 730–79, Rink. p. 2671, 11 ir 12 punktai. 1998 m. balandžio 30 d. Pirmosios instancijos teismo sprendimo *Het Vlaamse Gewest (Flämische Region) prieš Komisiją*, T-214/95, Rink. p. II-717, 48–50 punktai.

7.5.2. *Suderinamumas su vidaus rinka pagal SESV 107 straipsnio 3 dalies c punktą*

(208) Pagal SESV 107 straipsnio 3 dalies c punktą „[vidaus rinkai neprieštaraujančia gali būti laikoma] pagalba, skirta tam tikros ekonominės veiklos rūšių arba tam tikrų ekonomikos sričių plėtrai skatinti, jei ji netrikdo prekybos sąlygų taip, kad prieštarautų bendram interesui“. Taikydama 107 straipsnio 3 dalies c punktą Komisija turi įvertinti viena vertus, teigiamo ir pageidaujamo pagalbos priemonės poveikio ir, kita vertus, neigiamo jos poveikio prekybos sąlygoms, susidarančioms ją įgyvendinant, pusiausvyrą.

(209) Kad pagalbos priemonės pusiausvyros tyrimo rezultatas būtų teigiamas, ji turi atitikti penkias sąlygas. Pirma, pagalbos priemone turi būti siekiama tiksliai apibrėžto bendro intereso tikslo. Antra, pagalbos priemonė turi būti tinkama šiam tikslui siekti. Trečia pagalbos priemonė turi būti reikalinga ir turėti skatinamąjį poveikį. Ketvirta, pagalbos priemonė turi būti tinkama. Penkta, pagalba neturi paveikti prekybos sąlygų taip, jog tai prieštarautų bendro intereso tikslui.

7.5.2.1. Bendro intereso tikslas

(210) Pagal SESV 3 ir 174 straipsnius ekonominė ir socialinė sanglauda yra Sąjungos tikslas. Siekiant didinti ekonominę ir socialinę sanglaudą reikia gerinti miestų aplinką ir miestų gyventojų gyvenimo kokybę. Sanglaudos politika galima kurti tvarias bendruomenes, užtikrinant, kad ekonominės socialinės ir ekologinės problemos būtų sprendžiamos taikant integruotą miesto ir kaimo vietovių atnaujinimo, atkūrimo ir vystymosi strategiją. To galima siekti įvairiai ([126]).

(211) Komisija konstatuoja, kad, įstatais nustatytas NEUWOGES tikslas - regione užtikrinti pakankamą aprūpinimą butais. Komisija taip pat konstatuoja, kad sudarydama atgalinės nuomos sandorį NEUWOGES siekė tam tikrų (savivaldos) politikos tikslų. NEUWOGES tvirtina, kad:

— paskutinįjį XX a. dešimtmetį įgyvendintas svarbus politinis projektas siekiant Rytų Vokietijos būsto sąlygas suvienodinti su Vakarų Vokietijos būsto sąlygomis; todėl skatintas Rytų Vokietijos butų privatizavimas ir renovavimas, neatsižvelgiant į tai, ar tai buvo naudinga ekonominiu požiūriu;

— privatizuojant ir renovuojant pastatus, kurie buvo atgalinės nuomos sutarties dalykas, siekta užtikrinti Noibrandenburgo miesto ateities perspektyvas: teikdama įperkamus kokybiškus butus ir juos privatizuodama (ši prievolė teko įmonei BAVARIA) NEUWOGES tikėjosi didinti Noibrandenburgo patrauklumą piliečiams.

(212) Be to, Komisija konstatuoja, kad BAVARIA įsipareigojo stengtis tam tikrą skaičių butų parduoti tuometiniams nuomininkams. BAVARIA negalėjo savo nuožiūra reikalauti rinkoje nustatytos kainos – ji turėjo laikytis tam tikrų viršutinių ribų. ([127]) Sutartimi, kurioje nustatytos šios sąlygos, tuometiniams svarstomų pastatų nuomininkams suteiktas tam tikras pranašumas.

(213) Jei NEUWOGES ir BAVARIA atgalinės nuomos sandoris iš tikrųjų būtų laikytas valstybės pagalba (jis tokiu nelaikomas), ši pagalba būtų buvusi suteikta siekiant įgyvendinti pirmiau išdėstytus politinius tikslus. Regiono aprūpinimą pakankama gyvenamąja erdve, nacionalinio politinio tikslo (suvienodinti Rytų ir Vakarų Vokietijų būsto sąlygas po susivienijimo) įgyvendinimo pagalbą ir Noibrandenburgo miesto ateities perspektyvų užtikrinimą teikiant įperkamus kokybiškus butus gyventojams (taip pat sudarant palankesnes sąlygas susijusių pastatų nuomininkams) galima laikyti tiksliai apibrėžtais bendro intereso tikslais. Todėl, Komisijos nuomone, sandoris laikytinas bendro intereso tikslo įgyvendinimo priemone.

7.5.2.2. Priemonių tinkamumas

(214) NEUWOGES ir BAVARIA atgalinės nuomos sutartimi siekti tikslai neabejotinai įgyvendinti. Pavyzdžiui, vykdant sandorį įmonės BAVARIA nupirkti pastatai visapusiškai renovuoti, privatizuoti ir už mažesnę pirkimo–pardavimo kainą siūlyti tuometiniams nuomininkams, taip pat padidinta vertingos gyvenamosios erdvės pasiūla regione ir kartu pagerintos Noibrandenburgo miesto ateities perspektyvos.

([126]) 2011 m. spalio 5 d. Komisijos sprendimo C(2011) 4940 *final* byloje SA.31877, *Niederlande: Grondverkoop en woningbouw Apeldoorn* (OL C 343, 2011 11 23, p. 11), 47 ir 48 konstatuojamosios dalys.

([127]) Žr. EBV V skyriaus 3 paragrafo 2 dalį.

(215) Ieškodama pastatų pirkėjo ir vertindama galimybes, NEUWOGES ėmėsi įvairių veiksmų, kuriais iš tikrųjų užtikrinta, kad jei atgalinės nuomos sandoris būtų pagalba, ji būtų apribota tiek, kiek būtina siekiamiems tikslams įgyvendinti. Pirmiausia NEUWOGES surengė ribotą kainos siūlymą aukcione, keletą mėnesių derėjosi su BAVARIA dėl sandorio sąlygų ir galiausiai buvo įsitikinusi, kad šis sandoris yra geriausias rinkoje galimas pasiūlymas. Todėl nėra požymių, kad net jei į atgalinės nuomos sandorį būtų įtraukta pagalba, ši pagalba būtų viršijusi tai, kas būtina. Iš 7.3 dalyje išdėstytos analizės, kurią atliekant atgalinės nuomos sandoris lygintas su įvairiomis kitomis galimybėmis (pvz., kreditu grindžiamu pastatų renovavimu arba tiesioginiu pardavimu), rezultatų matyti, kad nebūtų buvę alternatyvos, pagal kurią nesuteikus pagalbos arba skyrus nedidelę pagalbos sumą būtų pasiekti tie patys tikslai. Todėl atgalinės nuomos sandoris ir bet kokia į jį įtraukta pagalba buvo tinkama priemonė bendro intereso tikslams įgyvendinti.

7.5.2.3. Būtinybė ir skatinamasis poveikis

(216) Darant prielaidą, kad į atgalinės nuomos sandorį iš tikrųjų buvo įtraukta valstybės pagalba, taip pat reikėtų patikrinti ar ji turėjo skatinamąjį poveikį. NEUWOGES ir BAVARIA dėl sandorio sąlygų derėjosi keletą mėnesių. Atrodo, BAVARIA nebūtų sudariusi sandorio, kuris nebūtų tikęs jos nekilnojamojo turto finansinės nuomos modeliui. Jei į galiausiai sudarytą sandorį, kuris buvo pagrįstas BAVARIA nekilnojamojo turto finansinės nuomos modeliu, būtų buvusi įtraukta pagalba, neabejotina, kad be šios pagalbos šio sandorio BAVARIA nebūtų sudariusi.

7.5.2.4. Proporcingumas

(217) Komisija jau nurodė, kad sudarant šį sandorį NEUWOGES siektus tikslus reikia laikyti svarbiais. Renovuojant ir privatizuojant pastatus, taip pat parduodant juos už mažesnę kainą nuomininkams, labai pagerinta ekonominė ir socialinė sanglauda Sąjungoje. Be to, į atgalinės nuomos sandorį įtraukta pagalbos BAVARIA naudai suma geriausiu atveju buvo ribota, todėl galimas priemonės konkurencijos iškraipymo poveikis taip pat buvo ribotas. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, bet kokia pagalba, kuri galėjo būti įtraukta į NEUWOGES ir BAVARIA atgalinės nuomos sandorį, buvo proporcinga siekiamo tikslo atžvilgiu.

7.5.2.5. Bendro intereso tikslui prieštaraujančio poveikio prekybos sąlygoms nėra

(218) Primenama, kad į atgalinės nuomos sandorį įtraukta pagalbos BAVARIA naudai suma geriausiu atveju buvo nedidelė. Todėl priemonės poveikis prekybos sąlygoms taip pat buvo tik ribotas. Nors įmonės BAVARIA, kuri bent potencialiai konkuravo su kitomis įmonėmis (taip pat su įmonėmis iš kitų valstybių narių), konkurencinę padėtį būtų pagerinusi bet kokia į atgalinės nuomos sandorį įtraukta pagalba, šio poveikio mastą lemia gautos pagalbos suma. Kadangi todėl BAVARIA konkurencinė padėtis būtų pagerėjusi tik nedaug, galima daryti išvadą, kad atgalinės nuomos sandoris, net jei į jį buvo įtraukta pagalba, nepaveikė prekybos sąlygų taip, kad tai prieštarautų bendro intereso tikslui.

7.5.3. *Išvada dėl likusių pagalbos elementų ir suderinamumas su vidaus rinka*

(219) Jei atgalinės nuomos sandoriu įmonei BAVARIA suteiktas pranašumas, dėl 7.5.2 dalyje nurodytų priežasčių Komisija priėjo prie išvados, kad šis sandoris būtų valstybės pagalba, kaip apibrėžta SESV 107 straipsnio 1 dalyje. Vis dėlto Komisija taip pat konstatuoja, kad bet kokia į atgalinės nuomos sandorį įtraukta pagalba pagal SESV 107 straipsnio 3 dalies c punktą būtų suderinama su vidaus rinka.

7.6. IŠVADA DĖL PAGALBOS BUVIMO IR SUDERINAMUMO SU VIDAUS RINKA

(220) Remiantis atgalinės nuomos sandorio vertės įmonei NEUWOGES analize, palyginimu su kitais galimais sandoriais ir sandorio atitikties rinkos sąlygoms patikra galima daryti išvadą, kad sandoris atitinka rinkos ekonomikos sąlygomis veikiančio ekonominės veiklos vykdytojo principą. Sudarydama atgalinės nuomos sandorį, NEUWOGES elgėsi taip, kaip būtų elgęsis ir rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas. Pirmiausia dėmesys atkreiptinas į tai, kad ekonomiškai patrauklios alternatyvos nebuvo, o atgalinės nuomos sandorio sąlygų susijusiu laikotarpiu (1997–1998 m.), atsižvelgiant į esamus lyginamuosius aspektus ir į surengus kainų siūlymą aukcione gautus kitus pasiūlymus, nebuvo galima laikyti neatitinkančiomis rinkos sąlygų.

(221) Todėl darytina išvada kad sandoriu su įmone NEUWOGES pranašumas BAVARIA nesuteiktas, nes NEUWOGES elgėsi taip, kaip elgtųsi rinkos ekonomikos sąlygomis veikiantis ekonominės veiklos vykdytojas. Kadangi svarstoma priemone pranašumas nesuteiktas, neįvykdyta viena iš priskyrimo prie valstybės pagalbos sąlygų; todėl priemonė nėra valstybės pagalba, kaip apibrėžta SESV 107 straipsnio 1 dalyje.

(222) Be pirminio konstatuoto fakto, kad atgalinės nuomos sandoriu įmonei BAVARIA pranašumas nesuteiktas ir todėl į šį sandorį valstybės pagalba neįtraukta, Komisija daro papildomą išvadą, kad jei atgalinės nuomos sandoriu pranašumas BAVARIA būtų suteiktas, sandoris iš tikrųjų būtų valstybės pagalba. Tačiau pagal SESV 107 straipsnio 3 dalies c punktą ši valstybės pagalba būtų suderinama su vidaus rinka,

PRIĖMĖ ŠĮ SPRENDIMĄ:

1 straipsnis

1998 m. sausio 21 d. *Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co, Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG* ir *Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG* sudarant užstatymo teisės sutartį ir generalinio administratoriaus sutartį sudarytas teisinis sandoris nėra valstybės pagalba, kaip apibrėžta SESV 107 straipsnio 1 dalyje.

2 straipsnis

Jei 1998 m. sausio 21 d. *Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co, Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG* ir *Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG* sudarant užstatymo teisės sutartį ir generalinio administratoriaus sutartį sudarytas teisinis sandoris būtų valstybės pagalba, kaip apibrėžta SESV 107 straipsnio 1 dalyje, ji pagal SESV 107 straipsnio 3 dalies c punktą būtų suderinama su vidaus rinka.

3 straipsnis

Šis sprendimas skirtas Vokietijos Federacinei Respublikai.

Priimta Briuselyje 2014 m. rugsėjo 16 d.

Komisijos vardu

Joaquín ALMUNIA

Pirmininko pavaduotojas