ROZHODNUTIE KOMISIE (EÚ) 2015/507

zo 16. septembra 2014

o opatrení SA.23129 – (12/C) (ex 12/NN) (ex CP 141/2007), ktoré vykonáva Nemecko

[oznámené pod číslom C(2014) 6411]

(Iba nemecké znenie je autentické)

(Text s významom pre EHP)

EURÓPSKA KOMISIA,

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

po vyzvaní zainteresovaných strán, aby predložili pripomienky v súlade s uvedenými ustanoveniami ([1]), a so zreteľom na tieto pripomienky,

keďže:

1. KONANIE

(1) Dňa 30. marca 2007 podala spoločnosť Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (ďalej len „NEUWOGES“) na základe článku 20 ods. 2 nariadenia Rady (ES) č. 659/1999 ([2]) Komisii sťažnosť na základe ktorej bola spoločnostiam Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co, Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG a Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG (ďalej len „BAVARIA 1“ a „BAVARIA 2“, spoločne „BAVARIA“) prostredníctvom zmluvy prenájme (Erbbaurechtsvertrag, ďalej len „ZP“) a zmluvy o správe (Generalverwaltervertrag, ďalej len „ZS“) udelená neoprávnená štátna pomoc. Spoločnosť NEUWOGES požiadala o začatie formálneho vyšetrovacieho konania podľa článku 108 ods. 2 ZFEÚ.

(2) V dňoch 6. augusta 2007, 14. mája 2008, 6. apríla 2009 a 3. februára 2012 požadovala Komisia od Nemecka ďalšie informácie. Nemecko odpovedalo 4. septembra 2007, 12. októbra 2007, 17. októbra 2007, 11. júla 2008, 14. júla 2008, 12. decembra 2008, 30. júna 2009 a 28. februára 2012. Spoločnosť NEUWOGES zaslala svoje pripomienky 30. mája 2007, 5. novembra 2007, 26. februára 2008, 15. júla 2008, 30. septembra 2008, 18. decembra 2008, 6. marca 2009, 4. júna 2009, 15. júla 2009, 26. augusta 2009, 22. septembra 2009 a 19. januára 2012. Spoločnosť BAVARIA predložila svoje pripomienky 13. mája 2008.

(3) Dňa 28. novembra 2008 vyniesol Landgericht Rostock (okresný súd v Rostocku, ďalej len „LG Rostock“) rozsudok v konaní BAVARIA/NEUWOGES. Spoločnosť BAVARIA podala na spoločnosť NEUWOGES podnet z dôvodu neplnenia zmluvy uzavretej medzi týmito dvomi zmluvnými stranami. Následne spoločnosť NEUWOGES uviedla, že zmluva obsahuje neoprávnenú a s vnútorným trhom nezlučiteľnú štátnu pomoc, a preto je neplatná. Súd LG Rostock dospel k záveru, že nevznikla žiadna výhoda v prospech spoločnosti BAVARIA, a preto ani žiadna štátna pomoc v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ. Spoločnosť NEUWOGES podala proti tomuto rozsudku odvolanie. Konanie pred súdom Oberlandesgericht Rostock (Odvolací súd v Rostocku, ďalej len „OLG Rostock“) ešte prebieha. Okrem toho požiadala spoločnosť BAVARIA o konanie pred súdom Verwaltungsgericht Greifswald (správny súd Greifswaldu, ďalej len „VG Greifswald“), s cieľom zaistiť prostredníctvom súdneho konania prístup ku všetkým spisom vzťahujúcim sa na tieto zmluvy spoločnosti NEUWOGES alebo mesta Neubrandenburg. Konanie ešte prebieha.

(4) Listom zo 4. júna 2009 vyzvala spoločnosť NEUWOGES Komisiu v súlade s článkom 265 ods. 2 ZFEÚ, aby do dvoch mesiacov začala formálne vyšetrovacie konanie.

(5) V liste z 29. júla 2009 Komisia zaslala spoločnosti NEUWOGES svoje predbežné posúdenie, podľa ktorého ani ZP, ani ZS neobsahovali štátnu pomoc v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ.

(6) Listom z 26. augusta 2009 sťažovateľ spochybnil toto predbežné posúdenie a vyzval Komisiu, aby do dvoch mesiacov začala formálne vyšetrovacie konanie.

(7) Útvary Komisie oznámili spoločnosti NEUWOGES v liste z 15. septembra 2009, že jej odošlú ďalší list s posúdením posledných pripomienok spoločnosti NEUWOGES. V liste z 22. septembra 2009 informovala spoločnosť NEUWOGES Komisiu o tom, že s návrhom Komisie nesúhlasí.

([1]) Ú. v. EÚ C 141, 17.5.2012, s. 28.

([2]) Nariadenie Rady (ES) č. 659/1999 z z 22. marca 1999 ustanovujúce podrobné pravidlá na uplatňovanie článku 108 zmluvy o fungovaní Európskej únie (Ú. v. ES L 83, 27.3.1999, s. 1).

(8) Dňa 9. októbra 2009 podala spoločnosť NEUWOGES žalobu pred Všeobecným súdom Európskej únie a požiadala, aby rozhodnutie, ktoré je podľa nej obsiahnuté v liste Komisie z 29. júla 2009 prehlásené za neplatné alebo aby sa subsidiárne konštatovalo, že Komisia nekonala, pretože odmietla začať formálne vyšetrovacie konanie podľa článku 108 ods. 2 ZFEÚ. Dňa 9. januára 2012 súd zamietol žalobu o neplatnosť ako neprípustnú a žalobu pre nečinnosť ako neodôvodnenú ([3]).

(9) Listom z 19. januára 2012 spoločnosť NEUWOGES znova vyzvala Komisiu na začatie formálneho vyšetrovacieho konania podľa článku 108 ods. 2 ZFEÚ.

(10) Listom z 21. marca 2012 Komisia informovala Nemecko o svojom rozhodnutí týkajúcom sa začatia formálneho vyšetrovacieho konania. Rozhodnutie Komisie o začatí konania (ďalej len „rozhodnutie o začatí konania“) bolo uverejnené v *Úradnom vestníku Európskej únie* ([4]). Komisia vyzvala zainteresované strany, aby predložili svoje pripomienky k opatreniu. Dňa 22. marca 2012 podala spoločnosť NEUWOGES proti rozhodnutiu súdu z 9. januára 2012 odvolanie. Súdny dvor rozsudok dňa 15. novembra 2012 zamietol ako bezpredmetný ([5]).

(11) Komisia 17. júla 2012, 2. októbra 2012, 4. apríla 2013 a 15. apríla 2014 prijala pripomienky spoločnosti NEUWOGES a 18. júna 2012 a 22. apríla 2013 pripomienky spoločnosti BAVARIA. Pripomienky boli 7. augusta 2012 a 16. septembra 2013 odoslané Nemecku. Z poverenia spolkovej vlády predložilo 23. júla 2012 a 28. septembra 2012 pripomienky mesto Neubrandenburg. Spolková krajina Berlín predložila pripomienky 16. mája 2012, 28. septembra 2012 a 30. septembra 2013.

2. **OPIS OPATRENÍ**

(12) NEUWOGES je podľa nemeckého práva spoločnosťou s ručením obmedzeným. Mesto Neubrandenburg vlastní 100 % akcií. Cieľom spoločnosti NEUWOGES je poskytnúť veľkej časti obyvateľstva mesta Neubrandenburg a priľahlých oblastí dostupné bývanie. Spoločnosť dnes vlastní 33 % všetkých bytov v meste Neubrandenburg. Spoločnosti BAVARIA 1 a BAVARIA 2 sú účelovo zriadené spoločnosti, ktoré boli zriadené výlučne s cieľom uzavretia transakcie so spoločnosťou NEUWOGES, a ich väčšinovými vlastníkmi sú uzatvorené fondy nehnuteľností. Vlastníkmi spoločnosti BAVARIA 1 sú spoločnosti BAVARIA Immobilien-Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG (94 %) a BAVARIA Immobilien-Management GmbH i.I (6 %), zatiaľ čo 100 % vlastníkom spoločnosti BAVARIA 2 je spoločnosť Perseus Immobilien-Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn. Akcie spoločnosti BAVARIA Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG, ako aj spoločnosti Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn vlastnia súkromní investori. Obidva fondy iniciovala aj predávala spoločnosť Berliner Immobilien-Holding GmbH, ktorá do 1. januára 2006 patrila spoločnosti Bankgesellschaft Berlin. Odvtedy je jej 100 % priamym vlastníkom spolková krajina Berlín.

(13) Spoločnosť NEUWOGES je okrem iného vlastníkom mnohých pozemkov v Neubrandenburgu, na ktorých sa nachádza dvanásť obytných budov s celkovo 557 bytovými jednotkami a obchodnými priestormi. Dňa 21. januára 1998 uzavreli spoločnosti NEUWOGES a BAVARIA ZP a ZS (ďalej len „predmetné zmluvy“ alebo spolu „transakcia predaja a spätného lízingu“).

2.1. ZMLUVA O PRENÁJME

(14) Dňa 21. januára 1998 uzavreli spoločnosti NEUWOGES a BAVARIA zmluvu o prenájme pozemkov a predaji budov týkajúcu sa dvanástich budov s celkovým počtom 557 bytových jednotiek. V rámci tejto zmluvy získala spoločnosť BAVARIA právo na dlhodobý prenájom pozemkov na obdobie 75 rokov a budovy si kúpila.

(15) Zmluva ZP má dve hlavné časti:

a) Po prvé, spoločnosť BAVARIA sa zaviazala uhradiť spoločnosti NEUWOGES sumu v celkovej výške […] (*) EUR ([6]): […] EUR predstavujúcu kapitalizované nájomné za pozemky v období do 31. decembra 2028 a […] EUR predstavujúcu kúpnu cenu budov.

b) Po druhé, spoločnosť BAVARIA musí od 1. januára 2029 v priebehu 10 rokov každoročne uhrádzať nájomné vo výške […] % aktuálnej hodnoty pozemku, teda […] EUR za m^2, resp. […] EUR ročne. Pre následnú zostávajúcu dobu trvania ZP je možné poplatok z dedičného práva stavby prispôsobiť celkovému indexu životných nákladov, ak sa zmení o viac než […] %.

([3]) Rozhodnutie súdu z 9. januára 2012 vo veci T-407/09, Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft/Komisia, ECLI:EU:T:2012:1.
([4]) Pozri poznámku pod čiarou č. 1.
([5]) Rozhodnutie súdneho dvora z 15. novembra 2012 vo veci C-145/12 P, Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft/Komisia, ECLI:EU:C:2012:724.
(*) Časti textu boli zmenené, aby sa zabránilo zverejneniu dôverných informácií. Tieto časti boli v dokumente nahradené hranatými zátvorkami.
([6]) Všetky sumy v tomto rozhodnutí, ktoré sa pôvodne uvádzali v nemeckých markách (DM), prepočítala Komisia na euro podľa oficiálneho konverzného kurzu 1 EUR = 1,95583 DM. Mohli pri tom vzniknúť drobné chyby v zaokrúhľovaní. Čísla za desatinnou čiarkou sa v tomto rozhodnutí nezohľadňujú.

(16) V roku 1997 si spoločnosť NEUWOGES pred uzatvorením ZP so spoločnosťou BAVARIA nechala interným znalcom stanoviť hodnotu objektov (budov a pozemkov). Podľa tohto posudku bola cena objektov […] EUR. V roku 2007 požiadala spoločnosť NEUWOGES externého znalca o dodatočné spätné vytvorenie posudku týkajúceho sa trhovej ceny objektov v roku 1997. Podľa posudku z roku 2007 mali objekty v roku 1997 odhadovanú hodnotu […] EUR.

Zákon o odpustení pri starých dlhov (Altschuldenhilfegesetz)

(17) Zmluva ZP bola uzavretá v súlade so zákonom o odpustení starých dlhov ([7]) (Altschuldenhilfegesetz, ďalej len „AHG“). Po opätovnom zjednotení Nemecka v roku 1990 sa pôvodné bytové hospodárske podniky vo vlastníctve štátu z východného Nemecka zmenili na právne samostatné komunálne bytové podniky. Na tieto nové podniky sa preniesli aktíva a záväzky ich predchodcov, čo pre ne predstavovalo veľkú záťaž. S cieľom dosiahnuť dlhodobú životaschopnosť bytových podnikov prijal spolkový zákonodarný orgán zákon o odpustení starých dlhov, ktorý nadobudol účinnosť 27. júna 1993.

(18) Po prijatí AHG mohli komunálne bytové podniky vo východnom Nemecku požiadať o odpustenie dlhov vyplývajúcich zo záväzkov z minulosti. Podľa § 4(1)-(2) AHG bolo možné v prípade záväzkov z minulosti, ktorých suma presiahla 76,69 EUR za m^2, poskytnúť čiastočné odpustenie dlhov, pričom však bolo možné zohľadniť maximálne 434,60 EUR za m^2. Bytový podnik za to musel prijať určité záväzky. Musel sa napríklad intenzívne usilovať o privatizáciu 15 % bytov (§ 4 ods. 5 veta 1 v spojení s § 5), musel mať podnikateľský plán na urýchlenú privatizáciu, modernizáciu a renováciu svojich obytných objektov (§ 4 ods. 5 veta 2), ako aj podávať správy o stave svojich investičných programov a výsledkoch privatizácie (§ 4 ods. 5 – 7). Podľa znenia zákona, ktoré bolo platné v danom čase (1997/1998), mohli bytové podniky svoju privatizačnú povinnosť splniť do 31. decembra 2003. Ak bytový podnik svoju privatizačnú povinnosť nesplnil (t. j. neusiloval sa intenzívne o privatizáciu), musel v minulosti odpustené dlhy splatiť.

(19) Bytové podniky museli odviesť určitý percentuálny podiel z výnosov z privatizácie presahujúcich 76,69 EUR za m^2 do Fondu na vyrovnanie zdedeného bremena (Erblastentilgungsfond, ďalej len „ETF“). V tom čase (1997/1998) bolo v § 5 ods. 2 AHG stanovené, že je potrebné odviesť 45 % výnosov z predaja v prípade všetkých privatizácií do 31. decembra 1998. V prípade privatizácií do 31. decembra 2000 alebo 31. decembra 2003 bol podiel výnosov stanovený na 50 %, resp. 55 %. Keď sa uskutočnila privatizácia vo forme ustanovenia dedičného práva stavby (t. j. namiesto priameho predaja budovy a pozemku sa predala len budova a na pozemok na ustanovilo dedičné právo stavby), vznikol výnos z predaja, ktorý bol základom pre výpočet odvodovej povinnosti a ktorý bol tvorený cenou budovy a súčasnou hodnotou dohodnutého poplatku z dedičného práva stavby (§ 5 ods. 2).

(20) V priebehu roku 1995 sa ukázalo, že pôvodne plánovaná forma privatizácie – t. j. predaj nájomníkom – pravdepodobne nepovedie k požadovanej miere privatizácie na úrovni 15 %. Na základe toho začala banka Úverová spoločnosť pre obnovu(Kreditanstalt für Wiederaufbau, ďalej len „KfW“), ktorá bola poverená spravovaním pomoci pri starých dlhoch, akceptovať takzvanú „privatizáciu cez sprostredkujúceho nadobúdateľa“ ([8]). Podľa tohto modelu, ktorý sa mal použiť iba v prípade, ak by bolo pravdepodobné, že sa kvótu 15 % nepodarí dosiahnuť prostredníctvom priamej privatizácie, by mohol bytový podnik predávať budovy ako celok obchodnému kupujúcemu. Aby bolo možné bytovému podniku započítať takýto predaj do jeho nákup 15 % privatizačnej kvóty, musel sa obchodný kupujúci zaviazať, že vykoná rekonštrukciu danej budovy a čo najviac bytov (najmenej však jednu tretinu) postúpi na predaj nájomníkom ([9]). Keď sa po predložení konkrétnej ponuky na predaj o kúpu zaujímala jednoznačne menej než tretina nájomníkov, obchodný kupujúci mohol 60 % bytov vyňať z privatizačnej povinnosti a túto povinnosť obmedziť na privatizáciu tretiny zo zostávajúcich 40 % bytov ([10]).

Spoločnosť NEUWOGES a AHG

(21) Banka KfW napokon uznala ZP ako relevantný spôsob predaja sprostredkujúcemu nadobúdateľovi podľa AHG. Uzavretím transakcie predaja a spätného lízingu sa pre spoločnosť NEUWOGES zjednodušilo aj splnenie privatizačnej povinnosti podľa AHG. Zostáva však nejasné a diskutabilné, do akej miery AHG ovplyvnil obchodné úvahy,

([7]) Zákon o odpustení starých dlhov (Altschuldenhilfegesetz) z 23. júna 1993 (BGBl. I, s. 944, 986), naposledy zmenený 31. októbra 2006 (BGBl. I, s. 2407).

([8]) Pozri list Spolkového ministerstva pre územné plánovanie „Anerkennung mieternaher Privatisierungsformen“ (Uznanie foriem privatizácie výhodných pre nájomníkov) z 18. mája 1995 a banky KfW „Merkblatt zu Mieterprivatisierung, mieternahen Privatisierungsformen und subsidiärem Drittverkauf“ (Referenčný dokument k nájomnej privatizácii, formám privatizácie výhodným pre nájomníkov a doplnkovému predaju tretím stranám) z 22. decembra 1995.

([9]) List Spolkového ministerstva pre územné plánovanie „Anerkennung mieternaher Privatisierungsformen“ (Uznanie foriem privatizácie výhodných pre nájomníkov) z 18. mája 1995, s. 183.

([10]) List banky KfW „Merkblatt zu Mieterprivatisierung, mieternahen Privatisierungsformen und subsidiärem Drittverkauf“ (Referenčný dokument k nájomnej privatizácii, formám privatizácie výhodným pre nájomníkov a doplnkovému predaju tretím stranám) z 22. decembra 1995, s. 5 – 6.

na základe ktorých sa spoločnosť NEUWOGES rozhodla zmluvy uzavrieť, a či odpustenie dlhov na základe AHG treba brať do úvahy pri overovaní, či transakcia predaja a spätného lízingu predstavovala pre spoločnosť BAVARIA pomoc.

(22) Spoločnosti NEUWOGES bol podľa jej údajov odpustený dlh v celkovej výške […] EUR ([11]). Spoločnosť NEUWOGES uviedla, že je náročné proporcionálne priradiť určitú časť celého odpusteného dlhu transakcii predaja a spätného lízingu, pretože podľa AHG je dlhy možné odpustiť iba v prípade, keď bytový podnik svoju privatizačnú povinnosť splní v plnej miere. Ak by však bolo čiastkovú sumu potrebné priradiť k celkovému odpustenému dlhu v rámci konkrétneho privatizačného opatrenia na základe podielu tejto privatizácie na celkovej privatizačnej povinnosti spoločnosti NEUWOGES, bolo by možné odpustené dlhy v celkovej výške […] EUR v hrubom z matematického hľadiska priradiť transakcii predaja a spätného lízingu. Z príjmov z transakcie so spoločnosťou BAVARIA bolo potrebné odviesť […] EUR do fondu ETF, čo znamená, že spoločnosti NEUWOGES boli z matematického hľadiska odpustené dlhy vo výške […] EUR v čistom ([12]).

2.2. ZMLUVA O SPRÁVE NEHNUTEĽNOSTÍ (GENERALVERWALTERVERTRAG)

(23) Dňa 21. januára 1998 podpísali spoločnosti BAVARIA a NEUWOGES ZS, na základe ktorej boli spoločnosti NEUWOGES príslušné budovy spätne poskytované formou lízingu. Podľa ZS zostáva spoločnosť NEUWOGES zodpovedná za správu a komerčné využitie predmetných budov v priebehu 30 rokov. Všetky príjmy za prenájom budov zostávajú spoločnosti NEUWOGES. Za tieto užívacie práva sa spoločnosť NEUWOGES zaviazala uhrádzať mesačne pevne stanovené lízingové platby vo výške […] EUR ([…] EUR ročne) až do ukončenia rekonštrukčných prác a vo výške […] EUR ([…] EUR ročne) po ich dokončení. Od 1. januára 2000 sa lízingová splátka zvýšila o […] % ročne.

2.3. GLOBÁLNA ZMLUVA NA PEVNÚ ČIASTKU

(24) Spoločnosť BAVARIA sa zaviazala zrekonštruovať predmetné budovy a uzavrela na tento účel so spoločnosťou BRG Bau-Regie GmbH (ďalej len „BRG“), ktorá je 100 % dcérskou spoločnosťou spoločnosti NEUWOGES, globálnu zmluvu na pevnú čiastku (ďalej len „GZPČ“). Po uzavretí zmluvy GZPČ zaplatila spoločnosť BAVARIA spoločnosti BRG paušálnu čiastku vo výške […] EUR za dohodnuté rekonštrukčné práce.

3. **PRIPOMIENKY NEMECKA**

(25) Nemecko svoju odpoveď na rozhodnutie o začatí konania obmedzuje na vysvetlenie, že v uvedenom prípade k rozhodnutiu nemá žiadne pripomienky. Prenecháva ich zainteresovaným jednotkám územnej samosprávy – mestu Neubrandenburg a spolkovej krajine Berlín.

4. **PRIPOMIENKY ZÚČASTNENÝCH STRÁN**

4.1. NEUWOGES

(26) Spoločnosť NEUWOGES tvrdí, že pri uzatváraní predmetných zmlúv nekonala ako hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve, a preto spoločnosť BAVARIA získala hospodársku výhodu pozostávajúcu zo štátnej pomoci v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ. Podľa odhadov spoločnosti NEUWOGES viedli predmetné zmluvy k stratám vo výške […] EUR (nominálne), resp. […] EUR (po diskontácii). Spoločnosť NEUWOGES tieto straty považuje za štátnu pomoc v prospech spoločnosti BAVARIA nezlučiteľnú s vnútorným trhom.

(27) Spoločnosť NEUWOGES tvrdí, že pri hodnotení súladu predmetných zmlúv s trhovou praxou treba zmluvy ZP a ZS skúmať nezávisle od seba (časť 4.1.1). Na základe jednotlivých zmlúv spoločnosť NEUWOGES tvrdí, že zmluvu ZP (časť 4.1.2), ani zmluvu ZS (časť 4.1.3) by neuzatvoril hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve. Spoločnosť NEUWOGES okrem toho uvádza, že hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve by sa rozhodol pre alternatívny prístup (časť 4.1.4). Spoločnosť NEUWOGES následne uvádza, že výhoda poskytnutá spoločnosti BAVARIA predstavuje prenos štátnych prostriedkov, ktorý možno pripísať mestu Neubrandenburg (časť 4.1.5).

([11]) Spoločnosť NEUWOGES uviedla, že celkový odpustený dlh predstavoval […] EUR a pripísateľný podiel predstavoval […] EUR. Spoločnosť NEUWOGES však pripísateľný podiel neskôr opravila na […] EUR. Za predpokladu, že táto oprava vyplýva z celkového odpusteného dlhu, bola táto suma opravená náležitým spôsobom.

([12]) Pozri LG Rostock, rozsudok z 28. novembra 2008 (ďalej len „rozsudok súdu LG Rostock“), s. 24.

4.1.1. *Spoločné a samostatné hodnotenie predmetných zmlúv*

(28) Spoločnosť NEUWOGES tvrdí, že zmluvy ZP a ZS treba v prípade otázky, či boli predmetné zmluvy uzatvorené vzhľadom na podmienky na trhu, skúmať striktne nezávisle od seba. Podľa spoločnosti NEUWOGES sú zmluvy ZP a ZS právne nezávislé a mali by existovať samostatne. Ak by boli obe zmluvy v skutočnosti zostavované ako jeden celok, podľa spoločnosti NEUWOGES by museli byť obe notársky overené. Notársky overená je však len zmluva ZP.

(29) Na základe týchto argumentov posudzuje spoločnosť NEUWOGES súlad každej zmluvy s trhovou praxou samostatne.

4.1.2. *Zmluva o dedičnom práve stavby (ZP)*

(30) Spoločnosť NEUWOGES zastáva názor, že vzhľadom na posudky k predmetným objektom (budovám a pozemkom) vypracované v rokoch 1997 a 2007 by zmluvu ZP so spoločnosťou BAVARIA s dohodnutou cenou neuzavrel žiaden hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve. Na tomto závere nemôže nič zmeniť ani fakt platenia poplatkov z dedičného práva stavby, odpustenie dlhov na základe AHG podľa zmluvy ZP, povinnosť rekonštruovania ani obmedzená verejná súťaž.

4.1.2.1. Kúpna cena

(31) Spoločnosť NEUWOGES upozorňuje, že spoločnosť BAVARIA hotovostnou platbou uhradila sumu vo výške […] EUR za budovy plus […] EUR ako kapitalizovaný poplatok z dedičného práva stavby na pozemok. V oboch znaleckých posudkoch z rokov 1997 a 2007 bola celková hodnota objektov (pozemkov a budov) odhadnutá na […] EUR, resp. […] EUR. V obidvoch posudkoch nie je uvedená len celková hodnota objektov, ale samostatne je tu uvedená aj hodnota pozemkov (posudok 1997: […] EUR, posudok 2007: […] EUR) a hodnota budov (posudok 1997: […] EUR, posudok 2007: […] EUR).

(32) Spoločnosť NEUWOGES zastáva názor, že znalecký posudok z roku 1997 predstavuje realistické posúdenie hodnoty objektov vzhľadom na daný čas (1997/1998) a pri porovnávaní by sa do úvahy mala brať len cena, ktorú spoločnosť BAVARIA zaplatila za budovy (a nie cena za budovy plus kapitalizovaný poplatok z dedičného práva stavby na pozemok). Na základe toho sa spoločnosť NEUWOGES domnieva, že suma, ktorú dostala, sa od trhovej ceny platnej v príslušnom čase (1997/1998) líši o […] EUR. Aj po zohľadnení odpustenia dlhov na základe AHG zaplatila spoločnosť BAVARIA o 16 % menej než je nižšia hodnota uvedená v posudku z roku 2007. Cena, ktorú spoločnosť BAVARIA zaplatila, je podľa spoločnosti NEUWOGES výrazne nižšia než trhová cena a žiaden hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve by s predajom za takúto cenu nesúhlasil.

(33) V tejto súvislosti spoločnosť NEUWOGES upozorňuje na to, že podľa „oznámenia Komisie týkajúceho sa prvkov štátnej pomoci pri predajoch stavieb alebo pozemkov orgánmi verejnej moci“ ([13]) možno ako trhovú cenu za určitých okolností akceptovať kúpnu cenu, ktorá je do 5 % nižšia než trhová cena uvedená v nezávislom posudku. Cenu, ktorá je aj za priaznivejšieho predpokladu minimálne o 16 % nižšia než najnižšie ohodnotenie, však nemožno akceptovať ako trhovú cenu.

4.1.2.2. Kapitalizovaný poplatok z dedičného práva stavby na pozemok

(34) Spoločnosť NEUWOGES tvrdí, že pri porovnávaní ceny, ktorú zaplatila spoločnosť BAVARIA, a cien uvedených v oboch znaleckých posudkoch z rokov 1997 a 2007 (v ktorých bola stanovená hodnota úplného vlastníctva budov a pozemkov) sa nesmú zohľadňovať kapitalizované poplatky z dedičného práva stavby na pozemok za prvých 30 rokov. Keďže poplatok z dedičného práva stavby bol vytvorený z dôvodu ustanovenia a prenosu dedičných práv stavby počas 75 rokov a nie z dôvodu prevodu pozemkov, nemožno ho použiť pri porovnávaní ceny, ktorú za budovy zaplatila spoločnosť BAVARIA, a ceny uvedenej v niektorom z oboch posudkov.

4.1.2.3. Odpustenie dlhov na základe zákona AHG

(35) Spoločnosť NEUWOGES ďalej tvrdí, že odpustenie dlhov na základe zákona AHG vo výške […] EUR vyplývajúce z predmetných zmlúv nemožno zohľadňovať pri porovnávaní ceny, ktorú zaplatila spoločnosť BAVARIA, a ceny uvedenej v oboch znaleckých posudkoch. Uvádza nasledujúce dôvody:

— Odpustenie dlhov na základe zákona AHG je výhoda, ktorú spoločnosti NEUWOGES poskytla tretia strana (KfW), ktorá nemá žiadnu spojitosť s kupujúcim. Neexistuje žiaden dôvod, prečo by mal predávajúci akceptovať cenu nižšiu, ako je trhová cena, len preto, lebo prostredníctvom transakcie získa ďalšie výhody od tretej strany.

([13]) Ú. v. ES C 209, 10.7.1997, s. 3.

— Na spoločnosť BAVARIA sa zo zákona AHG nepreniesli žiadne povinnosti, ktoré predtým prináležali spoločnosti NEUWOGES a ktoré by nariaďovali províziu vo forme zľavy z kúpnej ceny. Spoločnosť BAVARIA sa formálne zaviazala skúsiť predať niektoré byty nájomníkom, konkrétnou realizáciou privatizácie však poverila spoločnosť NEUWOGES na náklady spoločnosti NEUWOGES. Spoločnosť BAVARIA tak neprevzala žiadnu skutočnú zodpovednosť a neniesla riziko zodpovednosti v prípade zlyhania pokusov o privatizáciu.

— Keďže odpustenie dlhov bolo podmienené splnením záväzku spoločnosti NEUWOGES týkajúceho sa privatizácie 15 % jej bytov a transakcia so spoločnosťou BAVARIA pokryla len 20 % celkovej privatizačnej povinnosti, nie je proporcionálne priradenie odpustenia dlhov na základe zákona AHG, ktoré umožnila transakcia so spoločnosťou BAVARIA, reálne (na rozdiel od matematického hľadiska) možné. Inými slovami, ak by spoločnosť NEUWOGES svoju privatizačnú povinnosť nesplnila v plnej miere, nezískala by z transakcie so spoločnosťou BAVARIA žiadnu výhodu vyplývajúcu zo zákona AHG.

— Transakcia predaja a spätného lízingu by v každom prípade viedla k tomu, že by spoločnosť NEUWOGES musela do fondu ETF odviesť len relatívne nízky percentuálny podiel (45 % namiesto 50 % alebo 55 %) z príjmov, zatiaľ čo v prípade neuzatvorenia zmluvy a hľadania iného kupujúceho by vzniklo riziko, že bude musieť do fondu odviesť väčšiu časť výnosov z predaja.

— Spoločnosť NEUWOGES vyhlasuje, že privatizačnú povinnosť napokon splnila na 165 % a že nárok na odpustenie dlhov, ktoré jej už boli odpustené, by mala aj bez transakcie so spoločnosťou BAVARIA.

4.1.2.4. Rekonštrukcia

(36) Spoločnosť NEUWOGES ďalej uvádza, že z rekonštrukcie vykonanej spoločnosťou BAVARIA nemala žiaden zisk, pretože vlastníkom budov je spoločnosť BAVARIA, ktorej ako jedinej vyplynuli z rekonštrukcie výhody.

4.1.2.5. Verejná súťaž

(37) Spoločnosť NEUWOGES tvrdí, že na základe obmedzenej verejnej súťaže vypísanej v roku 1997 nemožno určiť, že cena, ktorú spoločnosť BAVARIA zaplatila, bola skutočnou trhovou cenou. Verejná súťaž nebola otvorená, transparentná, nepodmienená ani nediskriminačná, preto nie je dostačujúca na určenie trhovej hodnoty.

4.1.3. *Zmluva o správe (ZS)*

(38) Spoločnosť NEUWOGES tvrdí, že žiaden hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve porovnateľnej veľkosti a v porovnateľnej pozícii by zmluvu ZS neuzavrel, pretože aj bez ďalšieho posudzovania bolo jasné, že takáto zmluva by spôsobila značné straty. Spoločnosť NEUWOGES argumentuje predovšetkým tým, že straty boli od začiatku predvídateľné, pretože výpočty, na základe ktorých je zmluva vytvorená, vychádzali z predpokladaného budúceho vývoja trhu s nájomnými bytmi v Neubrandenburgu, ktorý bol jednoznačne príliš optimistický. Spoločnosť NEUWOGES argumentuje aj tým, že rôzne, údajne podobné zmluvy, ktoré spoločnosť BAVARIA poskytla na účely porovnania, nemôžu preukázať súlad zmluvy ZS s trhovou praxou a že spoločnosť NEUWOGES túto jednoznačne nevýhodnú zmluvu akceptovala len z politických dôvodov, ktoré sú pre uplatňovanie kritéria podnikateľského subjektu v trhovom hospodárstve nerelevantné.

4.1.3.1. Zmluva ZS vzhľadom na trhové očakávania

(39) Spoločnosť NEUWOGES tvrdí, že hlavné ustanovenia zmluvy ZS – pevne stanovená mesačná lízingová splátka, ktorá sa ročne zvyšuje o […] %, neindexované zníženie nákladov z pôvodných cca. […] % (vrátane […] % rizika straty prenájmu) a doba platnosti 30 rokov – nezodpovedajú podmienkam, ktoré by akceptoval hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve. Spoločnosť NEUWOGES v tejto súvislosti uvádza nasledujúce argumenty:

— Na základe rizika straty prenájmu stanoveného len na […] % čistých ziskov z prenájmu znáša spoločnosť NEUWOGES finančné riziko súvisiace s dosiahnutím miery využitia kapacity minimálne […] %.

— Indexácia pevne stanovenej lízingovej splátky so sadzbou […] % ročne znamená, že spoločnosť NEUWOGES znáša finančné riziko v prípade, že sa jej nepodarí presadiť ročné zvýšenie nájomného zodpovedajúce minimálne tejto sadzbe.

— Keďže náklady indexované nie sú, spoločnosť NEUWOGES nesie finančné riziko súvisiace so zvýšením administratívnych nákladov a nákladov na údržbu, pričom zvýšenie nákladov možno kompenzovať len zvýšením nájomného o viac než […] % ročne.

— Vzhľadom na dlhú dobu platnosti 30 rokov sú tieto finančné riziká značné.

(40) Podľa spoločnosti NEUWOGES bolo od začiatku jasné, že sa tieto riziká vyskytnú a budú viesť k značným stratám a že zmluvu by neuzavrel hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve. Hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve by zmluvu uzavrel, len ak by bola rentabilná alebo aspoň nespôsobovala straty. Spoločnosť NEUWOGES tvrdí, že zmluva ZS by mohla priniesť zisk len v prípade, ak by bolo možné odôvodnene predpokladať, že sa

skutočne podarí dosiahnuť vysokú mieru využitia kapacity, ročné zvýšenie nájomného o […] % a stabilné náklady. Už pri uzatváraní zmluvy bolo však jasné, že priemernú mieru využitia kapacity […] % nie je možné dosiahnuť, zvýšenie nájomného minimálne o […] % ročne je nemožné a administratívne náklady a náklady na údržbu sa budú počas platnosti zmluvy nevyhnutne zvyšovať. Na odôvodnenie tohto tvrdenia poukazuje spoločnosť NEUWOGES na predpokladaný pokles počtu obyvateľov, ako aj na trh s nehnuteľnosťami v Neubrandenburgu a tvrdí, že na základe týchto informácií bolo potrebné očakávať straty. Počet obyvateľov Neubrandenburgu už pred uzavretím predmetnej zmluvy klesal a ponuka bytov bola minimálne od roku 1995 nadmerná. Najmenej atraktívne panelové domy, ktoré sú predmetom zmluvy, boli využívané najmenej a nájomné v nich bolo najnižšie.

(41) Podľa spoločnosti NEUWOGES by hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve pri výpočtoch vychádzal z pesimistických očakávaní, ako sú napríklad predpokladané zvýšenia nájomného o […] % až […] %, riziko straty prenájmu vo výške […] % a indexácia nákladov vo výške […] %. Dodatočná analýza peňažných tokov z roku 2012 predložená spoločnosťou NEUWOGES dokladá, že na základe týchto predpokladov týkajúcich sa zmluvy ZS bolo potrebné očakávať negatívny peňažný tok vo výške […] EUR (nominálne), resp. […] EUR (po diskontácii) ([14]). Spoločnosť NEUWOGES uvádza, že táto suma predstavuje štátnu pomoc poskytnutú spoločnosti BAVARIA. Bolo predložených množstvo variantov analýzy peňažných tokov, z ktorých vyplýva, že aj keby boli optimistickejšie predpoklady odôvodnené (napríklad priemerné zastúpenie prázdnych bytov vo výške […] %, ročné zvyšovanie nájomného o […] % a zvyšovanie nákladov vo výške […] %), plánovaný celkový peňažný tok by bol negatívny. Zmluva ZS mohla priniesť zisk len na základe úplne nerealistických predpokladov ([…] % zastúpenie prázdnych bytov, ročné zvýšenie nájomného o […] % a zvyšovanie nákladov vo výške […] %).

4.1.3.2. Príkladové zmluvy

(42) Spoločnosť NEUWOGES spochybňuje fakt, že určité zmluvy z porovnateľných transakcií (zmluvy so spoločnosťami […] ([15]), […] ([16]) a […] ([17])) môžu preukázať súlad zmluvy ZS s trhovou praxou. Spoločnosť NEUWOGES sa nedomnieva, že zmluvy sú porovnateľné, a uvádza, že sa od zmluvy ZS líšia v nasledujúcich podstatných bodoch:

— Keďže neboli poskytnuté žiadne dôkazy o dostatočnej podobnosti medzi hospodárskou situáciou a perspektívami miest, v ktorých sa nachádzajú nehnuteľnosti, na ktoré sa vzťahujú príkladové zmluvy, a situáciou a perspektívami Neubrandenburgu, nemožno vychádzať z faktu, že zmluvy sú celkovo porovnateľné.

— Indexácia lízingovej splátky v príkladových zmluvách sa výrazne líši od indexácie uvedenej v zmluve ZS (t. j. 1,0 % – 1,5 %).

— Žiadna z uvedených príkladových zmlúv nie je vhodná na porovnávanie, pretože v každom prípade sú okolnosti iné ([…]: menej zaťažujúcich záväzkov vo veci údržby, […]: žiadne byty, ale nehnuteľnosti určené na podnikanie s 0 % zastúpením prázdnych priestorov pri uzatvorení zmluvy, […]: nehnuteľnosti v regióne s vysokým hospodárskym rastom).

(43) Podľa oznámenia spoločnosti NEUWOGES nemôžu príkladové zmluvy preukázať súlad zmluvy ZS s trhovou praxou. Oveľa viac však naopak preukazujú jej nesúlad s trhovou praxou, pretože obsahujú menej zaťažujúce ustanovenia aj napriek tomu, že hospodárske perspektívy príslušných objektov boli lepšie.

4.1.3.3. Politické dôvody

(44) Spoločnosť NEUWOGES tvrdí, že zmluva ZS bola aj napriek jednoznačnej hospodárskej nevýhodnosti uzatvorená z politických dôvodov. Spoločnosť NEUWOGES upozorňuje, že dôvody poskytnutia štátnej pomoci nie sú relevantné na právne posúdenie, a tvrdí, že uvedené politické dôvody dokazujú, že ekonomické hľadiská nezohrávali kľúčovú úlohu. Spoločnosť NEUWOGES vysvetľuje, že zmluva ZS bola uzatvorená z nasledujúcich dôvodov:

— Bol vyvinutý výrazný politický tlak na urýchlenie rekonštrukcie a privatizácie obytných objektov v nových spolkových krajinách.

— Mesto Neubrandenburg dúfalo, že rekonštrukciou a privatizáciou bytov sa mu podarí vyriešiť neustále znižovanie počtu obyvateľov.

([14]) Výpočty spoločnosti NEUWOGES vychádzajú z diskontnej sadzby vo výške 5 %.
([15]) Zmluva o správe so spoločnosťou […] z 19. decembra 1997.
([16]) Zmluva o správe a zmluva zábezpek na nájomné so spoločnosťou […] z 13. augusta 1998.
([17]) Zmluva o správe a zmluva zábezpek na nájomné s developerskou spoločnosťou […] z 1. decembra 1999.

— Uzatvorením zmluvy ZS v kombinácii so zmluvou GZPČ by sa investície v Neubrandenburgu držali na vysokej úrovni, pričom pokles investícií by mal značný vplyv na mieru nezamestnanosti na danom mieste.

4.1.4. *Alternatívne scenáre*

(45) Spoločnosť NEUWOGES následne tvrdí, že hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve by v prípade predmetných zmlúv uprednostnil alternatívne scenáre.

(46) Spoločnosť NEUWOGES zároveň uvádza, že mal byť uprednostnený priamy predaj, keďže by generoval zisk, zatiaľ čo pri ZS sa dali od začiatku očakávať straty. Objekty (budovy a pozemky) mohli byť predané za cenu stanovenú v znaleckom posudku alebo za ešte vyššiu cenu. Ak by napríklad kupujúci získal len dané pozemky a budovy by nechal zbúrať, bol by takýto predaj výnosnejší. Toto hodnotenie by sa podľa spoločnosti NEUWOGES nezmenilo, ani keby sa vzalo do úvahy odpustenie dlhov na základe zákona AHG, pretože spoločnosť NEUWOGES by sa mohla pokúsiť splniť si svoje povinnosti privatizáciou iných budov a predaj by bol výnosnejší ako transakcia predaja a spätného lízingu aj bez odpustenia dlhov na základe zákona AHG. Dôvody nevyužitia žiadnej z týchto alternatív sú podľa spoločnosti NEUWOGES spôsobené politickými záväzkami tejto spoločnosti.

(47) Spoločnosť NEUWOGES sa ďalej domnieva, že hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve by radšej sám financoval menej rozsiahlu rekonštrukciu, naďalej by budovu prenajímal bez rekonštrukcie alebo by nechal budovu zbúrať. Nevyužitie týchto alternatívnych scenárov je aj v tomto prípade spôsobené politickými záväzkami spoločnosti NEUWOGES.

(48) Spoločnosť NEUWOGES sa na záver domnieva, že v prípade rozhodnutia zrekonštruovať budovy by bolo výnosnejšie financovať takéto práce pomocou iných prostriedkov. V prípade získania úveru, pri ktorom by mesto Neubrandenburg ručilo poskytnutím záruky, by sa napríklad dosiahli výhodnejšie podmienky ako pri transakcii so spoločnosťou BAVARIA.

4.1.5. *Štátne prostriedky a ich pripísateľnosť*

(49) Spoločnosť NEUWOGES sa domnieva, že údajná výhoda bola poskytnutá zo štátnych prostriedkov a je pripísateľná štátu.

(50) Spoločnosť NEUWOGES v prvom rade tvrdí, že mesto Neubrandenburg malo na spoločnosť NEUWOGES výrazný vplyv, keďže bolo jediným akcionárom a malo veľký vplyv na dozornú radu. V súvislosti s týmto kontrolným vzťahom predstavovali údajné straty z transakcie predaja a spätného lízingu nevyužité štátne prostriedky.

(51) Spoločnosť NEUWOGES ďalej tvrdí, že v tomto prípade sú prítomné takmer všetky indikátory na pripísateľnosť: Mesto Neubrandenburg malo údajne nad spoločnosťou NEUWOGES veľkú kontrolu, podľa tvrdení spoločnosti NEUWOGES bolo pre túto spoločnosť veľmi dôležité slúžiť záujmom mesta, predmetná transakcia bola údajne uzatvorená z politických dôvodov a mesto Neubrandenburg malo pri transakcii predaja a spätného lízingu údajne posledné slovo.

4.2. BAVARIA

(52) Spoločnosť BAVARIA odmieta argumenty predložené spoločnosťou NEUWOGES a vysvetľuje, že predmetné zmluvy boli bežnými trhovými transakciami a neposkytli jej žiadnu výhodu. Zároveň nepredstavovali ani žiadnu štátnu pomoc. Spoločnosť BAVARIA na začiatok uvádza, že predmetné zmluvy majú byť považované za jeden hospodársky subjekt (časť 4.2.1). Zároveň podľa spoločnosti BAVARIA neplatí, že tieto zmluvy by nepodpísal žiaden hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve (časť 4.2.2). Po tretie, alternatívne scenáre, ktoré uviedla spoločnosť NEUWOGES, by údajne neboli výhodnejšie (časť 4.2.3). Na záver spoločnosť BAVARIA uvádza, že nedošlo k preneseniu prostriedkov pripísateľných štátu (časť 4.2.4).

4.2.1. *Spoločné a samostatné hodnotenie predmetných zmlúv*

(53) Spoločnosť BAVARIA argumentuje, že predmetné zmluvy treba posudzovať ako celok a nie samostatne. Predaj a následný spätný lízing budov predstavujú údajne dve vzájomne prepojené časti jednej transakcie. Spoločnosť BAVARIA zdôrazňuje, že transakcia bola ponúknutá ako balík a spoločnosť NEUWOGES ju takto aj vnímala. Dôkazom je interný protokol, v ktorom je zdokumentovaný rozhodovací proces v spoločnosti NEUWOGES.

(54) Preto by sa podľa spoločnosti BAVARIA malo kritérium podnikateľského subjektu v trhovom hospodárstve použiť na transakciu ako celok a nie na jednotlivé zmluvy.

4.2.2. *Transakcia neposkytla spoločnosti BAVARIA žiadnu výhodu*

(55) Podľa spoločnosti BAVARIA je možná existencia výhody vylúčená už len tým, že spoločnosť NEUWOGES uskutočnila verejnú súťaž (aj keď s obmedzeným rozsahom) na preskúmanie trhu. Nie je dôvod pochybovať o tom, že spoločnosť NEUWOGES si vybrala hospodársky najvýhodnejšiu ponuku.

(56) Na rozhodnutie o tom, či by, nezávisle od verejnej súťaže, hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve túto transakciu uzatvoril, by bolo potrebné zvážiť konkrétnu situáciu spoločnosti NEUWOGES. Spoločnosť NEUWOGES by musela získať kapitál a zrekonštruovať byty, aby ich mohla privatizovať (pri stále výhodných cenách nájomného) a získať odpustenie dlhov na základe zákona AHG. Na základe toho spoločnosť BAVARIA usudzuje, že hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve by v danej situácii transakciu uzatvoril.

(57) Na základe ustanovení zmluvy ZS a rizík spojených s vývojom na trhu s nehnuteľnosťami v Neubrandenburgu, ktorý prebiehal horšie, ako sa očakávalo (bolo napríklad vyššie zastúpenie prázdnych priestorov, ako uvádzali prognózy), argumentuje spoločnosť BAVARIA, že riziko, že sa nedosiahne želaná výška nájomného a potrebná miera využitia kapacity, nebolo spoločnosti NEUWOGES *nanútené*, ale skôr *ostalo* na spoločnosti NEUWOGES. Aj keby spoločnosť NEUWOGES neuzatvorila so spoločnosťou BAVARIA túto transakciu, musela by znášať následky vývoja na trhu, ktorý prebiehal horšie, ako sa očakávalo.

(58) V súvislosti s jednotlivými ustanoveniami zmluvy ZS sa spoločnosť BAVARIA vyjadruje, že priemerná cena nájomného za m^2 použitá pri výpočte lízingovej splátky bola o niečo nižšia ako cena, ktorá sa dala očakávať podľa indexu priemerných cien nájomného pre mesto Neubrandenburg. Spoločnosť BAVARIA ďalej zdôrazňuje, že sa vychádzalo z rastúcich cien nájomného v rámci rovnakého indexu priemerných cien nájomného po 1. januári 2000, a preto nebolo ročné zvyšovanie nájomného o […] % nerealistické.

(59) V súvislosti so zmluvou ZP spoločnosť BAVARIA zdôrazňuje, že nie je možné priamo porovnávať znalecké posudky z rokov 1997 a 2007 so zmluvou ZP, keďže posudky sa vzťahovali na priamy predaj. V zmluve ZP sa totiž hovorilo len o predaji budov a na pozemky sa vzťahovalo len dedičné právo stavby. Keďže spoločnosť NEUWOGES bola aj naďalej vlastníkom pozemku, hodnota pozemku stanovená v posudkoch nemohla byť zohľadnená. Znalecké posudky nie sú podľa spoločnosti BAVARIA ďalej dôležité, keďže cena objektov, ktorá v nich bola uvedená, bola len teoretická a nezodpovedala skutočnej dosiahnuteľnej trhovej cene.

(60) Spoločnosť BAVARIA ďalej tvrdí, že treba vziať do úvahy odpustenie starých dlhov, ktoré sa transakciou dosiahlo. Jedným z cieľov spoločnosti NEUWOGES pri uzatvorení predmetnej transakcie bolo dosiahnutie odpustenia dlhov na základe zákona AHG.

(61) Odhliadnuc od presných podmienok zmluvy ZP a ZS sa musia podľa spoločnosti BAVARIA zohľadniť aj výhody, ktoré spoločnosť NEUWOGES získala zo zmluvy GZPČ. Spoločnosť BAVARIA tvrdí, že spoločnosť NEUWOGES trvala na tom, že rekonštrukciu bytov uskutoční jej dcérska spoločnosť BRG. Spoločnosť NEUWOGES si plne uvedomovala, že získa všetky zisky spoločnosti BRG (a zároveň bude ručiť za pokrytie možných strát). Z uvedeného vyplýva, že zisky zo zmluvy so spoločnosťou BRG v hodnote […] EUR treba vnímať ako dôležitú výhodu pre spoločnosť NEUWOGES.

(62) Spoločnosť BAVARIA považuje za logický záver vyplývajúci z modelu predaja a spätného lízingu to, že spoločnosť NEUWOGES splatí pôvodnú investíciu spoločnosti BAVARIA aj s úrokmi. Spoločnosť BAVARIA odkazuje na protokol interného rozhodovacieho procesu spoločnosti NEUWOGES, ktorý dokazuje, že spoločnosť NEUWOGES si uvedomovala, že prostredníctvom lízingovej splátky sa spoločnosti BAVARIA vrátia jej investície.

4.2.3. *Alternatívne scenáre*

(63) Pokiaľ ide o alternatívne scenáre spoločnosti NEUWOGES, ktoré by mali byť podľa tejto spoločnosti hospodársky výhodnejšie, spoločnosť BAVARIA uvádza, že dané alternatívy buď neboli k dispozícii, alebo neboli výhodnejšie. Pri opcii priameho predaja nájomníkom považuje spoločnosť BAVARIA za veľmi nepravdepodobné, že by sa spoločnosti NEUWOGES podarilo predať nezrekonštruované byty, a súčasne uvádza, že spoločnosť NEUWOGES nemala prostriedky na financovanie potrebnej rekonštrukcie. V súvislosti s možnosťou financovania rekonštrukcie prostredníctvom úveru uvádza spoločnosť BAVARIA, že spoločnosť NEUWOGES by musela niesť rovnaké riziká a náklady ako pri transakcii so spoločnosťou BAVARIA. Priamy predaj zrekonštruovaných bytov nájomníkom alebo obchodnému kupujúcemu by navyše nebol atraktívny, pretože spoločnosť NEUWOGES by musela značný percentuálny podiel z vysokej ceny odviesť do fondu ETF.

4.2.4. *Štátne prostriedky a ich pripísateľnosť*

(64) Na záver spoločnosť BAVARIA tvrdí, že transakcia nepredstavovala štátne prostriedky a nie je pripísateľná štátu. Spoločnosť NEUWOGES je bežný súkromnoprávny podnik, ktorý nezískal priame ani nepriame štátne prostriedky. Všeobecná kontrola dozornou radou, v ktorej väčšinu tvoria zástupcovia mesta, nestačí na to, aby bolo možné transakciu pripísať štátu. Argument spoločnosti NEUWOGES, že mesto Neubrandenburg ju z politických dôvodov donútilo uzavrieť transakciu, je nepochopiteľný.

4.3. MESTO NEUBRANDENBURG

(65) Mesto Neubrandenburg, ktoré je vlastníkom spoločnosti NEUWOGES, tvrdí, že predmetné zmluvy obsahujú štátnu pomoc. Mesto súhlasí s argumentmi predloženými spoločnosťou NEUWOGES a k viacerým bodom predkladá vlastné pripomienky.

4.3.1. *Výhoda*

(66) Mesto Neubrandenburg je v prvom rade toho názoru, že zmluvy ZP a ZS treba hodnotiť samostatne, pretože ich zmluvné strany starostlivo oddeľovali, a to nielen z právneho, ale aj z hospodárskeho hľadiska. Mesto Neubrandenburg zároveň poukazuje na argumenty predložené spoločnosťou NEUWOGES v súvislosti s predpokladaným poklesom počtu obyvateľov, ktoré by hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve vzal do úvahy. Ďalej mesto zdôrazňuje, že vysoké zastúpenie prázdnych priestorov by bolo pre hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve jasne predvídateľné. Zároveň je mesto Neubrandenburg toho názoru, že rekonštrukcia, ktorú mala uskutočniť spoločnosť BAVARIA, bola natoľko jednoduchá, že sa neočakávali vysoké miery využitia kapacity ani výrazné zvýšenia nájomného.

(67) Mesto Neubrandenburg odmieta ďalšie argumenty spoločnosti BAVARIA. Mesto Neubrandenburg zastáva najmä názor, že verejná súťaž nemôže slúžiť ako indikátor toho, že ponuka spoločnosti BAVARIA bola najvýhodnejšou ponukou na trhu. Hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve by údajne ponuku spoločnosti BAVARIA neprijal, aj keby skutočne išlo o najvýhodnejšiu ponuku na trhu. V súvislosti s údajnými alternatívnymi scenármi vyzdvihuje mesto Neubrandenburg najmä argumenty spoločnosti NEUWOGES. V súvislosti so znaleckými posudkami a argumentom spoločnosti BAVARIA, že stanovené ceny by nebolo možné dosiahnuť, mesto Neubrandenburg vysvetľuje, že ako parameter trhovej ceny v relevantnom čase je potrebné použiť znalecký posudok, keďže už nie je možné zistiť, akú cenu mohla spoločnosť NEUWOGES v roku 1998 na trhu skutočne dosiahnuť.

4.3.2. *Štátne prostriedky a ich pripísateľnosť*

(68) Mesto Neubrandenburg zastáva názor, že danú transakciu je potrebné pripísať mestu, keďže vo všeobecnosti vykonávalo nad spoločnosťou NEUWOGES rozsiahlu kontrolu, a to obzvlášť pri transakcii predaja a spätného lízingu.

(69) Ako jediný akcionár malo mesto podľa vlastných údajov nad spoločnosťou NEUWOGES úplnú kontrolu. Vedenie spoločnosti NEUWOGES sa preto riadilo pokynmi mesta. Okrem toho figuruje osem z desiatich členov dozornej rady spoločnosti NEUWOGES zároveň vo funkcii zástupcov mesta. Majú tak k dispozícii ďalší kontrolný mechanizmus. Mesto Neubrandenburg bolo na základe komunálnych zákonov povinné zabezpečiť, že bude mať na spoločnosť NEUWOGES primeraný vplyv.

(70) Mesto Neubrandenburg vysvetľuje, že pri predmetnej transakcii nielen že malo možnosť vykonávať kontrolu, ale ju skutočne aj vykonávalo. Mesto zastáva názor, že z protokolov dozornej rady vyplýva okrem iného úzke zapojenie mestských zástupcov a fakt, že pred uzatvorením transakcie sa vyžadovalo rozhodnutie dozornej rady. Mesto Neubrandenburg uvádza, že pri podmienkach transakcie požadovalo zachovanie záujmov komunálnej politiky.

(71) Na záver mesto Neubrandenburg konštatuje, že prostredníctvom faktov doložilo svoju kontrolu nad transakciou predaja a spätného lízingu aj svoju zodpovednosť, preto by mu mala byť transakcia pripísaná.

4.4. SPOLKOVÁ KRAJINA BERLÍN

(72) Spolková krajina Berlín, ktorá je úzko prepojená so spoločnosťou BAVARIA ([18]), tvrdí, že predmetné zmluvy neobsahovali žiadne komponenty pomoci, keďže spoločnosť BAVARIA nezískala žiadnu výhodu.

4.4.1. *Výhoda*

(73) V prvom rade Berlín argumentuje, že predmetné zmluvy treba vnímať ako jednu transakciu, pretože tvoria vzájomne sa dopĺňajúce časti transakcie predaja a spätného lízingu. Spoločnosť NEUWOGES ich údajne takto aj vnímala.

(74) V súvislosti s kritériom podnikateľského subjektu v trhovom hospodárstve tvrdí Berlín, že vzhľadom na hospodársku situáciu spoločnosti NEUWOGES v relevantnom čase (1997/1998) a na druh sledovanej transakcie (privatizácia v súlade s požiadavkami na odpustenie dlhov na základe zákona AHG, rekonštrukcia obytných objektov, snaha o pokračovanie v správe objektov, zachovanie sociálne únosného nájomného) ponúkla spoločnosť BAVARIA vyvážené riešenie.

([18]) Pozri odôvodnenie 12.

(75) Najmä v súvislosti so zmluvou ZP uvádza Berlín, že verejná súťaž spoločnosti NEUWOGES ukazuje, že spoločnosť považovala ponuku spoločnosti BAVARIA v relevantnom čase (1997/1998) za najvýhodnejšiu dostupnú finančnú ponuku na trhu. Zároveň Berlín tvrdí, že odpustenie dlhov na základe zákona AHG treba vziať do úvahy, keďže splnenie privatizačnej povinnosti vyplývajúcej zo zákona AHG bolo dôležitou motiváciou spoločnosti NEUWOGES. Okrem toho Berlín zdôrazňuje, že predaj za pomerne nízku cenu (predaj nezrekonštruovaných bytov s povinnosťou následnej rekonštrukcie namiesto uskutočnenia rekonštrukcie a následného predaja) bol v hospodárskom záujme spoločnosti NEUWOGES, pretože nízka cena znamenala odvedenie nižšej sumy do fondu ETF.

(76) K zmluve ZS Berlín na začiatok uvádza, že aj na základe ďalších príkladových zmlúv nebola platnosť zmluvy ani indexácia lízingovej splátky so sadzbou […] % ročne nezvyčajná. Indexácia bola údajne vzhľadom na vypočítateľnú priemernú mieru inflácie v tom čase (1997/1998) odôvodnená. Nájomné za m^2 údajne zodpovedalo platnému indexu priemerných cien nájomného pre Neubrandenburg.

4.4.2. *Štátne prostriedky a ich pripísateľnosť*

(77) Podobne ako spoločnosť BAVARIA argumentuje aj spolková krajina Berlín, že mesto Neubrandenburg neposkytlo spoločnosti NEUWOGES žiadne prostriedky. Zdôrazňuje, že spoločnosť NEUWOGES mala k dispozícii len prostriedky z vlastných príjmov, nad ktorými nemali komunálne orgány žiadnu priamu kontrolu.

(78) Pri otázke pripísateľnosti považuje Berlín za nepochopiteľné, že sa mesto Neubrandenburg rozhodlo poskytnúť pomoc fondu nehnuteľností z Berlína na úkor vlastnej lokálnej spoločnosti zameranej na výstavbu bytov. Ďalej uvádza, že neexistujú dostatočné dôkazy o tom, že by si mesto Neubrandenburg chcelo pripísať uzatvorenie zmlúv.

5. DÔVODY NA ZAČATIE FORMÁLNEHO VYŠETROVACIEHO KONANIA

(79) Vo svojom rozhodnutí o začatí formálneho vyšetrovacieho konania si vytvorila Komisia predbežný názor k mnohým otázkam a zúčastnené strany požiadala o predloženie informácií predovšetkým k trom otázkam.

(80) V prvom rade sa Komisia predbežne rozhodla, že zmluvy ZP a ZS bude vnímať ako celok a nie ako nezávislé časti, pretože obidve sú súčasťou transakcie predaja a spätného lízingu nehnuteľností ([19]). Hodnotenie možnej hospodárskej výhody je založené na analýze výnosov, ktoré mohla spoločnosť NEUWOGES v roku 1998 z uzatvorenia oboch zmlúv (ZP aj ZS) očakávať ([20]).

(81) V súvislosti so zmluvou ZP mala Komisia predovšetkým dve otázky:

— V prvom rade bolo potrebné vysvetliť, či sa má do hodnotenia zahrnúť aj odpustenie dlhov na základe zákona AHG ([21]).

— Zároveň vyžadovala Komisia ďalšie informácie k rozdielom medzi znaleckými posudkami z rokov 1997 a 2007. Bez ďalších objasnení totiž nebolo možné zistiť, ktorý z týchto posudkov odrážal skutočnú trhovú cenu pozemku v rokoch 1997/1998 ([22]).

(82) V súvislosti so zmluvou ZS poukázala Komisia predovšetkým na to, ako z príkladových zmlúv vyplýva, že podmienky dohodnuté medzi spoločnosťami NEUWOGES a BAVARIA neboli v relevantnom čase (1997/1998) na trhu nezvyčajné ([23]). Zároveň Komisia uviedla, že verejná súťaž, ktorú v obmedzenej forme uskutočnila spoločnosť NEUWOGES, dokladá, že táto spoločnosť mala možnosť preskúmať trh a rozhodnúť sa pre hospodársky rozumné riešenie. ([24]) Okrem toho poukázala Komisia na skutočnosť, že zmluvne dohodnuté ceny nájomného za rok 2008 skutočne zodpovedali priemerným cenám nájomného v príslušnej mestskej časti v roku 2008, prípadne boli o niečo nižšie ([25]).

(83) Aj keď všetky uvedené faktory poukazovali na súlad zmluvy ZS s trhovou praxou, Komisia požiadala o ďalšie informácie týkajúce sa očakávaní subjektov na trhu s nehnuteľnosťami v roku 1998, aby mohla tieto argumenty posúdiť dôkladnejšie ([26]).

([19]) Odôvodnenie 46 rozhodnutia o začatí konania.
([20]) Odôvodnenie 47 rozhodnutia o začatí konania.
([21]) Odôvodnenie 55 rozhodnutia o začatí konania.
([22]) Odôvodnenie 56 rozhodnutia o začatí konania.
([23]) Odôvodnenie 60 a nasledujúce rozhodnutia o začatí konania.
([24]) Odôvodnenie 62 rozhodnutia o začatí konania.
([25]) Odôvodnenie 64 rozhodnutia o začatí konania.
([26]) Odôvodnenie 66 rozhodnutia o začatí konania.

(84) Na záver preskúmala Komisia analýzu peňažných tokov, ktorú predložila spoločnosť NEUWOGES, a dospela k záveru, že táto analýza nemôže dokázať hospodársku výhodu v prospech spoločnosti BAVARIA, pretože vykazuje metodické nedostatky ([27]).

(85) Komisia dospela k rozhodnutiu, že na základe predložených informácií nie je možné dokázať hospodársku výhodu v prospech spoločnosti BAVARIA. ([28]) Prejavila však zámer posúdiť argumenty hospodárskych subjektov dôkladnejšie a požiadala všetky zúčastnené strany o dodatočné potrebné informácie ([29]).

6. VNÚTROŠTÁTNE SÚDNE KONANIE

(86) Súd LG Rostock vyniesol 28. novembra 2008 rozsudok v prvostupňovom konaní medzi spoločnosťami BAVARIA a NEUWOGES. Spoločnosť BAVARIA podala žalobu, pretože spoločnosť NEUWOGES odmietala od októbra 2006 platiť mesačné lízingové splátky dohodnuté v zmluve ZS s odôvodnením, že zmluva je neplatná, keďže obsahuje neoprávnenú štátnu pomoc.

(87) V rozsudku súdu LG Rostock sa predovšetkým uvádza, že zmluvy ZP a ZS treba posudzovať ako celok a nie samostatne, pretože obidve zmluvy sú súčasťou tej istej transakcie predaja a spätného lízingu ([30]).

(88) V súvislosti so zmluvou ZP vypočítal súd LG Rostock predovšetkým ročný poplatok z dedičného práva stavby za prvých 30 rokov platnosti zmluvy a dospel k sadzbe […] % ročne. Súd LG Rostock sa domnieval, že táto provízia nebola neprimerane nízka, keďže spoločnosť NEUWOGES získala poplatok z dedičného práva stavby za prvých 30 rokov vopred a mohla ho výhodne investovať. Táto možnosť by pri každoročnom vyplácaní nebola k dispozícii ([31]).

(89) Súd LG Rostock sa ďalej vyjadril, že treba v plnej miere zohľadniť odpustenie záväzkov z minulosti, ktoré spoločnosť NEUWOGES dosiahla uzatvorením transakcie predaja a spätného lízingu, pretože táto transakcia bola predpokladom pre odpustenie záväzkov z minulosti ([32]). Ak by sa hodnota odpustených záväzkov z minulosti pripočítala ku kúpnej cene budov, výsledná hodnota by bola len o 16 % nižšia, ako hodnota budov uvedená v znaleckom posudku z roku 2007, a nie je teda neprimeraná vzhľadom k hodnote budov ([33]). Na záver uviedol súd LG Rostock, že spoločnosť NEUWOGES mala záujem o nízku kúpnu cenu, keďže nízka kúpna cena znížila celkový objem investícií spoločnosti BAVARIA a tomu zodpovedajúce lízingové splátky ([34]). Súd LG Rostock sa ďalej vyjadril, že nižšia kúpna cena bola výhodnejšia aj z toho dôvodu, že od výnosu z predaja záviseli aj platobné záväzky spoločnosti NEUWOGES voči fondu ETF ([35]).

(90) V súvislosti so zmluvou ZS zastával súd LG Rostock v prvom rade názor, že pri transakciách, ktorých predmetom je lízing nehnuteľností, nie je 30-ročná platnosť zmluvy nezvyčajná ([36]). Zároveň sa súd domnieval, že zmluvne dohodnutá lízingová splátka v pôvodnej hodnote […] EUR/m^2 nebola v nepomere k priemerným cenám nájomného v porovnateľných budovách v relevantnom čase (1997/1998) ([37]). Súd dospel ďalej k záveru, že každoročné zvyšovanie lízingovej splátky o […] % bolo oprávnené vzhľadom na infláciu od roku 1970 do roku 1998 (t. z. v priemere 3,52 % ročne) ([38]). Okrem toho poukázal súd LG Rostock na skutočnosť, že vývoj výšky nájomného v príslušnej mestskej časti zodpovedal počas prvých 10 rokov platnosti zmluvy zmluvne dohodnutému zvyšovaniu. Súd LG Rostock tiež uviedol argument, že administratívne náklady a náklady na údržbu boli vypočítané v súlade s platnými právnymi predpismi a nepoukazujú na žiadnu výhodu v prospech spoločnosti BAVARIA ([39]).

(91) V súvislosti s rizikom straty prenájmu na úrovni […] % dospel súd LG Rostock k stanovisku, že pri každom lízingovom vzťahu musí nájomca znášať riziko, či bude možné prenajatý objekt používať tak, ako sa očakávalo ([40]). Súd LG Rostock podporil tento záver argumentom, že žiadna úverová inštitúcia by neprevzala zodpovednosť za to, že financovanú nehnuteľnosť bude možné používať podľa očakávaní.

([27]) Odôvodnenie 68 rozhodnutia o začatí konania.
([28]) Odôvodnenie 69 rozhodnutia o začatí konania.
([29]) Odôvodnenie 70 rozhodnutia o začatí konania.
([30]) Rozsudok súdu LG Rostock, s. 18.
([31]) Rozsudok súdu LG Rostock, s. 23 – 24.
([32]) Rozsudok súdu LG Rostock, s. 24 – 25.
([33]) Rozsudok súdu LG Rostock, s. 26.
([34]) Rozsudok súdu LG Rostock, s. 26.
([35]) Rozsudok súdu LG Rostock, s. 26.
([36]) Rozsudok súdu LG Rostock, s. 19.
([37]) Rozsudok súdu LG Rostock, s. 19 – 20.
([38]) Rozsudok súdu LG Rostock, s. 20.
([39]) Rozsudok súdu LG Rostock, s. 20 – 21.
([40]) Rozsudok súdu LG Rostock, s. 21.

(92) Súd LG Rostock na záver porovnal priemernú výšku lízingovej splátky vyplývajúcu z transakcie predaja a spätného lízingu s úrokovými sadzbami tradičných úverov. Keďže priemerný ročný úrok za lízing je […] %, súd LG Rostock sa domnieva, že to zodpovedalo očakávanému vývoju cien úrokov, keďže úroky v stavebníctve môžu byť až 10 % ročne ([41]).

(93) Súd LG Rostock na záver skonštatoval, že spoločnosti BAVARIA nebola poskytnutá žiadna výhoda, pretože aj hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve by predmetné zmluvy odmietol ([42]).

(94) Spoločnosť NEUWOGES podala proti tomuto rozsudku odvolanie, konanie pred súdom OLG Rostock ešte prebieha.

(95) Okrem toho požiadala spoločnosť BAVARIA o konanie pred súdom VG Greifswald s cieľom zaistiť si prostredníctvom súdneho konania prístup ku všetkým spisom spoločnosti NEUWOGES alebo mesta Neubrandenburg vzťahujúcim sa na tieto zmluvy. Spoločnosť BAVARIA vysvetlila, že sa už predtým pokúšala získať tento prístup prostredníctvom žiadosti na základe zákona o slobode informácií. Túto žiadosť však mesto Neubrandenburg odmietlo s odôvodnením, že spoločnosť BAVARIA už mala prístup ku všetkým potrebným dokumentom v rámci konaní pred súdmi LG Rostock a OLG Rostock a konaním vedeným Európskou komisiou ([43]). Konanie pred súdom VG Greifswald ešte prebieha.

7. **POSÚDENIE OPATRENIA**

7.1. EXISTENCIA POMOCI V ZMYSLE ČLÁNKU 107 ODS. 1 ZFEÚ

(96) Podľa článku 107 ods. 1 ZFEÚ „pomoc poskytovaná členským štátom alebo akoukoľvek formou zo štátnych prostriedkov, ktorá narúša hospodársku súťaž alebo hrozí narušením hospodárskej súťaže tým, že zvýhodňuje určité podniky alebo výrobu určitých druhov tovaru, je nezlučiteľná s vnútorným trhom, pokiaľ ovplyvňuje obchod medzi členskými štátmi“. Z toho vyplýva, že opatrenie je štátnou pomocou, keď sú splnené všetky štyri nasledujúce predpoklady:

a) Opatrenie poskytuje nejakému podniku selektívnu hospodársku výhodu.

b) Opatrenie je pripísateľné štátu a je financované zo štátnych prostriedkov.

c) Opatrenie narúša alebo môže narušiť hospodársku súťaž.

d) Opatrenie môže mať vplyv na obchod medzi členskými štátmi.

7.1.1. *Selektívna výhoda v prospech určitého podniku: všeobecné zásady*

(97) Podľa súvisiacej judikatúry Súdneho dvora nie sú podmienky, ktoré musí opatrenie spĺňať, aby sa mohlo považovať za „pomoc“ na účely článku 107 ZFEÚ, splnené, ak zvýhodnený podnik, ktorý je prijímateľom, môže za okolností zodpovedajúcich bežným trhovým podmienkam získať rovnakú výhodu, ako mu bola poskytnutá zo štátnych prostriedkov. Na posúdenie otázky, či by takéto opatrenie za normálnych podmienok na trhu prijal aj hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve, ktorý by sa nachádzal v podobnej situácii ako štát, je potrebné vziať do úvahy len tie výhody a povinnosti, ktoré súvisia s postavením štátu ako akcionára a nie s jeho postavením verejného orgánu. ([44])

(98) Uplatniteľnosť zásady podnikateľského subjektu v trhovom hospodárstve preto v konečnom dôsledku závisí od toho, či dotknutý členský štát poskytol hospodársku výhodu nejakému podniku z postavenia podnikateľského subjektu a nie z postavenia verejného orgánu. Z toho vyplýva, že ak sa členský štát odvoláva v priebehu správneho konania na uvedenú zásadu, prináleží mu v prípade pochybností preukázať jednoznačným spôsobom a na základe objektívnych a overiteľných prvkov, že vykonané opatrenie vyplýva z jeho postavenia ako podnikateľského subjektu. Z týchto dôkazov musí jasne vyplývať, že dotknutý členský štát prijal predtým alebo súbežne s poskytnutím hospodárskej výhody rozhodnutie prostredníctvom naozaj vykonaného opatrenia pomôcť podniku byť hospodársky aktívnym. V tejto súvislosti možno zohľadniť najmä dôkazy, z ktorých vyplýva, že toto rozhodnutie je založené na hospodárskom posúdení porovnateľnom s tým, ktoré by vykonal hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve nachádzajúci sa v situácii, ktorá je čo najbližšia situácii dotknutého členského štátu, pred tým, ako by pristúpil k uvedenej investícii, na účely vypočítania budúcej rentability takejto investície.

(99) Na druhej strane hospodárske posúdenia vykonané po poskytnutí uvedenej výhody, retrospektívne konštatovanie efektívnej rentability investície vykonanej dotknutým členským štátom alebo neskoršie odôvodnenia výberu naozaj prijatého postupu nemôžu postačovať na preukázanie, že tento členský štát prijal predtým alebo súbežne s poskytnutím hospodárskej výhody takéto rozhodnutie ako hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve ([45]).

([41]) Rozsudok súdu LG Rostock, s. 22 – 23.
([42]) Rozsudok súdu LG Rostock, s. 26.
([43]) Pripomienky spoločnosti BAVARIA z 18. júna 2012, s. 4 – 5.
([44]) Rozsudok Súdneho dvora z 5. júna 2012 vo veci C-124/10 P, Komisia/EDF, zatiaľ neuverejnený v Zbierke, body. 78 a 79.
([45]) Vec C-124/10, body 81 až 85.

(100) Na základe uvedeného vyplýva v prvom rade to, že podklady, ktoré predložili zmluvné strany a ktoré vznikli po prijatí opatrenia, sa nemôžu ako také brať do úvahy v predloženom prípade skúmania dodržania zásady podnikateľského subjektu v trhovom hospodárstve.

(101) Zároveň z uvedeného vyplýva, že v predloženom prípade skúmania dodržania zásady podnikateľského subjektu v trhovom hospodárstve nemožno zohľadniť ani vplyv zákona AHG na finančnú situáciu spoločnosti NEUWOGES. Zmluva AHG skutočne sledovala politický cieľ a len obmedzená kategória podnikov (§ 2 AHG) mala na financovanie nárok. Zákon by nebol použiteľný na hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve, ktorý by sa nachádzal v podobnej situácii ako spoločnosť NEUWOGES.

7.1.2. *Štruktúra hodnotenia prípadu*

(102) Rozhodnúť o tom, či bola prostredníctvom predmetných zmlúv poskytnutá spoločnosti BAVARIA výhoda, je možné len po preskúmaní toho, či tieto zmluvy zodpovedali zmluvám, ktoré by uzavrel aj hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve nachádzajúci sa v podobnej situácii ako spoločnosť NEUWOGES.

(103) Súčasťou preskúmania komisiou sú tri kroky. V prvom kroku sa analyzujú finančné dôsledky transakcie na spoločnosť NEUWOGES. Stanoví sa tak, s akým ziskom mohol podnik počítať (časť 7.2). V druhom kroku sa uskutoční porovnanie transakcie predaja a spätného lízingu s ďalšími alternatívami, napríklad s priamym predajom. Určí sa tak, či by prípadné alternatívy boli hospodársky výhodnejšie (časť 7.3). V treťom kroku sa vytvoria referenčné hodnoty, v ktorých sa porovná predmetná transakcia s podobnými transakciami predaja a spätného lízingu uzatvorenými približne v tom istom čase. Vykoná sa analýza výsledkov verejnej súťaže, ktorú v obmedzenom rozsahu uskutočnila spoločnosť NEUWOGES, a porovnajú sa podmienky transakcie s bežnými úrokovými sadzbami iných transakcií súvisiacich s financovaním v relevantnom čase (koniec roka 1997/začiatok roka 1998) (časť 7.4). Na základe všetkých týchto troch krokov celkovej analýzy bude možné dospieť k záveru, či sa spoločnosť NEUWOGES správala ako hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve.

7.2. FINANČNÉ DÔSLEDKY TRANSAKCIE PRE SPOLOČNOSŤ NEUWOGES

(104) Prvým krokom pri analýze finančných dôsledkov predmetnej transakcie je stanovenie toho, o aký druh transakcie ide. V tomto prípade ide najmä o otázku, či obidve zmluvy uzatvorené medzi spoločnosťami NEUWOGES a BAVARIA predstavujú dve časti tej istej integrovanej transakcie, alebo ich treba pri skúmaní vnímať ako dve samostatné transakcie (časť 7.2.1). Na primerané posúdenie finančných dôsledkov transakcie pre spoločnosť NEUWOGES je zároveň potrebné preskúmať osobitosti transakcie predaja a spätného lízingu (časť 7.2.2). Po dôslednej samostatnej analýze finančných dôsledkov zmlúv ZP (časť 7.2.3) a ZS (časť 7.2.4) nasleduje celková analýza očakávaných výnosov z transakcie pre spoločnosť NEUWOGES (časť 7.2.5).

7.2.1. *Spoločné a samostatné hodnotenie predmetných zmlúv*

(105) Predovšetkým treba pripomenúť, že v rozhodnutí Komisie o začatí konania aj v rozsudku súdu LG Rostock sa obidve predmetné zmluvy skúmajú spoločne. ([46]) Formálne zisťovanie potvrdilo toto konštatovanie z týchto dôvodov:

a) Obidve zmluvy tvoria vzájomne sa dopĺňajúce časti jednej transakcie predaja a spätného lízingu. Spoločnosť BAVARIA upozorňuje vo svojej brožúre, v ktorej propaguje špeciálny model predaja a spätného lízingu, že daná transakcia sa uskutoční prostredníctvom dvoch zmlúv. Prvá zmluva sa má venovať predaju a druhá spätnému lízingu ([47]). Následne sa na obidve zmluvy odkazuje už len ako na spoločnú transakciu.

b) Zmluvy boli uzatvorené v ten istý deň (21. januára 1998) a vzájomne na seba odkazujú ([48]), čo poukazuje na ich úzke prepojenie a na skutočnosť, že ani jedna zo zmlúv by nebola uzatvorená bez tej druhej.

c) Z pôvodnej cenovej kalkulácie spoločnosti BAVARIA, ktorú predložila spoločnosť NEUWOGES, vyplýva, že podmienky zmlúv sú navzájom neodlučiteľne prepojené ([49]). Výška zálohovej platby v hotovosti závisela od mesačnej lízingovej splátky, ktorú mala spoločnosť NEUWOGES platiť, a od investícií spoločnosti BAVARIA do

([46]) Pozri odôvodnenia 80 a 87.
([47]) Brožúra spoločnosti BAVARIA – Model lízingu nehnuteľností, s. 4.
([48]) Pozri napríklad časť I (3) ZP a preambulu zmluvy ZS.
([49]) Pripomienky spoločnosti NEUWOGES zo 17. júla 2012, príloha 1.

rekonštrukcie. Pri transakcii predaja a spätného lízingu by mali lízingové splátky vrátiť poskytovateľovi lízingu pôvodné investície. Znamená to, že v prípade iných ustanovení v zmluve ZS by sa následne zmenili aj sumy vyplývajúce zo zmluvy ZP a naopak ([50]).

d) Z protokolov zo zasadnutí dozornej rady spoločnosti NEUWOGES vyplýva, že spoločnosť NEUWOGES neustále vnímala obidve zmluvy ako súčasť tej istej transakcie ([51]). Predložené dokumenty dozornej rady z 30. októbra 1997 a 16. decembra 1997 napríklad jasne uvádzajú, že kúpnu cenu bude financovať kupujúci prostredníctvom modelu lízingu. Z uvedeného vyplýva, že spoločnosť NEUWOGES si veľmi dobre uvedomovala prepojenie medzi zmluvami ZP a ZS. Aj na zasadnutí zo 16. decembra 1997 vysvetlilo vedenie spoločnosti NEUWOGES dozornej rade, že dohodnutá platba je cena, ktorú možno dosiahnuť týmto balíkom, a že balík v sebe nesie určité riziká pre podnik, no tieto riziká sú únosné. Poukázanie na balík a na riziká s ním spojené opäť dokazujú, že spoločnosť vnímala obidve zmluvy ako jednu transakciu.

(106) Argumenty spoločnosti NEUWOGES o tom, že jedna z predmetných zmlúv je neosvedčená, nie sú dostatočné. Hlavným argumentom spoločnosti NEUWOGES je, že zanedbané osvedčenie dokazuje úmysel zmluvných strán uzatvoriť dve samostatné a navzájom nezávislé zmluvy. Komisia poukazuje na skutočnosť, že štátne opatrenia môžu mať rozličnú podobu a musia byť posudzované podľa svojich účinkov, nie je preto možné vylúčiť, že na účely uplatňovania článku 107 ods. 1 ZFEÚ sa za jedno opatrenie bude považovať viacero po sebe nasledujúcich opatrení štátu. Môže ísť napríklad o situáciu, keď sú po sebe nasledujúce opatrenia tak úzko navzájom prepojené, najmä pokiaľ ide o ich chronológiu, účel a situáciu podniku v čase týchto opatrení, že ich nemožno od seba oddeliť. ([52]) Pojem jednej transakcie je tak v právnych predpisoch Únie v oblasti štátnej pomoci širší ako v predpisoch nemeckého zmluvného práva. Pripomienky uvedené v odôvodnení 105 ukazujú, že na základe chronológie, účelu a situácie podniku v čase uzatvorenia zmlúv sa podľa právnych predpisov Únie v oblasti štátnej pomoci predmetné zmluvy považujú za jednu transakciu.

7.2.2. *Súvislosti: Fungovanie transakcie predaja a spätného lízingu*

(107) Transakcia medzi spoločnosťami BAVARIA a NEUWOGES je založená na modeli lízingu nehnuteľností spoločnosti BAVARIA. Z tohto modelu vyplýva, že kupujúci (BAVARIA) financuje svoje pôvodné investície spätným lízingom nadobudnutých budov predajcovi (NEUWOGES). Na vypočítanie objemu investícií a zodpovedajúcej výšky lízingových splátok používa model lízingu jednoduchý vzorec, kde sa objem investícií vypočíta vydelením hodnoty nominálnej ročnej lízingovej platby lízingovou splátkou (v %):

Objem investícií = mesačná lízingová platba × 1 200/lízingová splátka

Mesačná lízingová platba = objem investícií × lízingová splátka/1 200

Lízingová splátka sa zase vypočíta z kombinácie doby platnosti zmluvy, indexácie lízingovej splátky a zostatkovej hodnoty budov:

Lízingová splátka (v %):

Platnosť: 25 rokov

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

([50]) Pozri tiež brožúru spoločnosti BAVARIA „Model lízingu nehnuteľností“, s. 8 a 10.

([51]) Predložený dokument 110/97 k zasadnutiu dozornej rady spoločnosti NEUWOGES 30. októbra 1997, protokol zo zasadnutia dozornej rady spoločnosti NEUWOGES 30. októbra 1997, predložený dokument 114/97 k zasadnutiu dozornej rady spoločnosti NEUWOGES 12. decembra 1997, protokol zo zasadnutia dozornej rady spoločnosti NEUWOGES 16. decembra 1997.

([52]) Rozsudok Súdneho dvora z 19. marca 2013 vo veci C-399/10 P, Bouygues/Komisia, zatiaľ neuverejnený v Zbierke, body 103 a 104.

Platnosť: 30 rokov

Indexácia

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

(108) Je teda zjavné, že objem investícií závisí od lízingovej splátky aj od mesačných lízingových platieb a naopak. Keď si zmluvné strany stanovia referenčné hodnoty (dobu platnosti, ročnú indexáciu, zostatkovú hodnotu) a plánovaný celkový objem investícií alebo plánované mesačné lízingové platby, je možné vypočítať chýbajúce parametre. Zo vzorca vyplýva, že z kratšej doby platnosti, nižšej zostatkovej hodnoty, nižšej indexácie alebo nižších nominálnych mesačných lízingových platieb vznikne nižší celkový objem investícií.

(109) Po stanovení celkového objemu investícií je možné vypočítať náklady na rekonštrukciu, dane a ďalšie možné náklady. Zostávajúca suma zodpovedá kúpnej cene. V prípade transakcie predaja a spätného lízingu medzi spoločnosťami NEUWOGES a BAVARIA sa pri kúpnej cene (zálohová platba v hotovosti) nerozlišuje medzi vyplatenou sumou za vlastníctvo budov a poplatkami z dedičného práva stavby.

Kalkulácia transakcie medzi spoločnosťami BAVARIA a NEUWOGES

Celkový objem investícií	[…] EUR
Rekonštrukcia	[…] EUR
Dane a poplatky	[…] EUR
Provízia za privatizáciu	[…] EUR
Kúpna cena	[…] EUR

(110) Predmetná transakcia predaja a spätného lízingu má dve súčasti – zmluvy ZDPS a ZS. Obidve sú zároveň prepojené so zmluvou GZPČ. Finančné dôsledky zmlúv ZDPS, ZS a GZPČ pre spoločnosť NEUWOGES treba hodnotiť s ohľadom na uvedené skutočnosti.

7.2.3. *Určenie očakávaných finančných dôsledkov zmluvy ZDPS pre spoločnosť NEUWOGES*

(111) Hlavné súčasti zmluvy ZDPS tvorí nákup budov a vytvorenie dedičných práv stavby na pozemky, na ktorých sa budovy nachádzajú, po dobu 75 rokov. Spoločnosť BAVARIA sa zaviazala zaplatiť spoločnosti NEUWOGES celkovú sumu vo výške […] EUR, z toho […] EUR ako kapitalizovaný poplatok z dedičného práva stavby za pozemok až do 31. decembra 2028 a […] EUR ako kúpnu cenu za budovy ([53]). Okrem toho musí spoločnosť BAVARIA od 1. januára 2029 v priebehu 10 rokov každoročne uhrádzať poplatok z dedičného práva stavby vo výške […] % aktuálnej hodnoty pozemku, teda […] EUR za m^2, resp. […] EUR ročne ([54]). V nasledujúcom období splatnosti v rámci ZDPS (od roku 2039 do konca roku 2073) je možné poplatok z dedičného práva stavby prispôsobiť celkovému indexu životných nákladov, ak sa zmenil o viac než […] % ([55]).

(112) Okrem kúpy budov a získania dedičných práv stavby na predmetné pozemky sa spoločnosť BAVARIA zaviazala vykonať rekonštrukciu budov a súhlasila s uzatvorením zmluvy so spoločnosťou BRG, dcérskou spoločnosťou spoločnosti NEUWOGES, ktorá mala tieto stavebné práce vykonať.

(113) Pri určovaní výšky kúpnej ceny, ktorú mala spoločnosť BAVARIA zaplatiť spoločnosti NEUWOGES v rámci ZDPS, vychádzali zmluvné strany z mesačnej lízingovej platby vo výške […] EUR/m^2, indexácie v hodnote […] % ročne, zostatkovej hodnoty budov vo výške […] % (ktorú má spoločnosť NEUWOGES zaplatiť po uplynutí platnosti

([53]) Časť IV § 1 ZP
([54]) Časť III § 10 ods. 2 ZP.
([55]) Časť III § 10 ods. 3 ZP.

zmluvy o vytvorení dedičných práv stavby uzatvorenej na 75 rokov a ktorá vychádza zo znaleckého posudku vytvoreného v danom čase) a z trvania spätného leasingu po dobu 30 rokov ([56]). Celkový objem investícií, ktorý vyplýva z týchto predpokladov, dosiahol hodnotu […] miliónov EUR ([57]). Po odpočítaní nákladov na rekonštrukciu vo výške […] EUR, nákladov na privatizáciu vo výške […] EUR a daní a poplatkov vo výške […] EUR predstavovala predajná cena […] EUR ([58]).

Mesačná lízingová platba × 1 200/lízingová splátka = objem investícií

[…] EUR × 1 200/[…] = […] EUR

(114) Výsledná suma sa následne rozdelila na cenu za budovy ([…] % = […] EUR) a kapitalizovaný poplatok z dedičného práva stavby na pozemok ([…] % = […] EUR) ([59]). Sumy za pozemok a za budovy sa nevypočítali samostatne, ale boli stanovené ako podiel z celkovej predajnej ceny.

(115) Prvé výhody, ktoré spoločnosť NEUWOGES z transakcie získala, boli platba v hotovosti vo výške […] EUR a príjmy z poplatkov z dedičného práva stavby, ktoré jej mala spoločnosť BAVARIA vyplatiť po uplynutí 30 rokov.

7.2.3.1. Iné faktory

Provízia za privatizáciu

(116) Na začiatku je potrebné zdôrazniť, že v každom prípade sa musia zohľadniť platby v hotovosti vo výške […] EUR, ktoré vyplatila spoločnosť BAVARIA spoločnosti NEUWOGES ako províziu za privatizáciu.

(117) Ako kupujúci budov a vlastník dedičných práv stavby na pozemky sa mala spoločnosť BAVARIA podľa jasných definícií v predmetných zmluvách usilovať o predaj časti bytov nájomníkom. Táto podmienka bola zmluvne zadefinovaná, aby bolo možné považovať tento prevod za „privatizáciu cez sprostredkujúceho nadobúdateľa“, ako stanovuje zákon AHG. Podľa tohto zákona sa musí obchodný kupujúci usilovať o predaj čo najväčšej časti bytov (minimálne 1/3 bytov nadobudnutých transakciou) nájomníkom ([60]). V rámci tejto povinnosti sa tiež musela spoločnosť snažiť informovať nájomníkov o dostupných možnostiach a posúdiť ich záujem o kúpu bytu. Úloha vyvíjať príslušné snahy bola na základe zmluvy ZP (časť V §§ 1 – 3) postúpená spoločnosti NEUWOGES. Zároveň bolo dohodnuté, že spoločnosť NEUWOGES získa províziu vo výške […] EUR/m^2. Celková výška provízie za pokusy o privatizáciu tak dosiahla hodnotu […] EUR.

(118) Na začiatku nebolo naplánované, že spoločnosť NEUWOGES získa províziu za pokusy o privatizáciu. Suma, ktorá bola neskôr samostatne vyplatená ako provízia za pokusy o privatizáciu, bola pôvodne jednoducho súčasťou plánovanej predajnej ceny ([61]). Pre spoločnosť BAVARIA nemalo skutočne žiaden zmysel platiť spoločnosti NEUWOGES províziu za činnosti, na ktorých spoločnosť BAVARIA nemala hospodársky záujem. Na odpustení dlhov na základe zákona AHG, z ktorého vyplývala povinnosť uskutočniť pokusy o privatizáciu, mala hospodársky záujem len spoločnosť NEUWOGES.

(119) Provízia za pokusy o privatizáciu bola však neskôr odpočítaná z predajnej ceny a namiesto toho vyplatená ako samostatná platba. Dôvodom mohol byť fakt, že ak by predmetná suma ostala súčasťou predajnej ceny, vzťahovala by sa na ňu povinnosť odviesť percentuálny podiel do fondu ETF. Predajná cena, ktorú zaplatila spoločnosť BAVARIA spoločnosti NEUWOGES, bola znížená o príslušnú sumu. Pre spoločnosť BAVARIA nepredstavoval tento fakt z hospodárskeho hľadiska žiaden rozdiel. Spoločnosť NEUWOGES dostala od spoločnosti BAVARIA rovnakú sumu, akú by dostala, aj keby nebola dohodnutá žiadna samostatná provízia za privatizáciu. V skutočnosti pripočítala samotná spoločnosť NEUWOGES platby za privatizáciu k očakávaným ziskom z transakcie predaja a spätného lízingu ([62]).

(120) Odpočítanie týchto platieb ako samostatnej provízie a nie ako časti predajnej ceny bolo pre spoločnosť NEUWOGES dôležité len z hľadiska súvislostí vyplývajúcich zo zákona AHG. Ako už bolo uvedené (pozri odôvodnenie 101), hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve by zákon AHG nebral do úvahy. Fakt, že spoločnosť NEUWOGES uskutočnila snahy o privatizáciu a vynaložila na ne prostriedky, nie je v danom kontexte dôležitý. Hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve, ktorý sa neorientuje na podmienky AHG, by neuskutočnil pokusy o privatizáciu, a preto ich nemožno v rámci uplatňovania kritéria podnikateľského subjektu v trhovom hospodárstve zohľadniť.

([56]) §§ 2 – 4 ZS.
([57]) Pripomienky spoločnosti NEUWOGES zo 17. júla 2012, príloha 1.
([58]) Pripomienky spoločnosti NEUWOGES zo 17. júla 2012, príloha 1.
([59]) Pozri list spoločnosti NEUWOGES adresovaný spoločnosti BAVARIA 24. novembra 1997, s. 2.
([60]) Pozri časť IV § 3 ZP v spojení s časťou V §§ 3 a 4 ZP.
([61]) Pozri pripomienky spoločnosti BAVARIA z 22. apríla 2013, príloha 12.
([62]) Pozri predložený dokument 114/97 k zasadnutiu dozornej rady spoločnosti NEUWOGES 12. decembra 1997.

(121) Na základe toho je potrebné vnímať províziu za pokusy o privatizáciu, ktorú vyplatila spoločnosť BAVARIA spoločnosti NEUWOGES, ako relevantnú výhodu pre spoločnosť NEUWOGES, ktorú treba pripočítať k predajnej cene. Len tak bude možné zhodnotiť celkové finančné dôsledky transakcie predaja a spätného lízingu pre spoločnosť NEUWOGES.

Rekonštrukcia

(122) Rekonštrukcia, ku ktorej došlo v rámci transakcie predaja a spätného lízingu, mala pre spoločnosť NEUWOGES dodatočné finančné dôsledky. Treba spomenúť, že náklady na rekonštrukciu boli priamo prepojené so sumou, ktorú zaplatila spoločnosť BAVARIA spoločnosti NEUWOGES v rámci zmluvy ZP. Výška tejto sumy sa vypočítala z celkového objemu investícií, od ktorého sa odpočítali náklady vrátane nákladov na rekonštrukciu (pozri odôvodnenie 109). Inými slovami: Čím vyššie boli náklady na rekonštrukciu, tým nižšia bola kúpna cena. Pri alternatívnom výpočte tejto transakcie, v ktorom sa vychádzalo z nižších nájomných, menšej indexácie a súčasne výrazne nižších lízingových splátok, bola z tohto dôvodu kúpna cena stále vyššia ako cena dohodnutá v zmluve ZZP. V tomto alternatívnom výpočte sa totiž počítalo s oveľa nižšími nákladmi na rekonštrukciu, než boli nakoniec dohodnuté medzi spoločnosťami BAVARIA a BRG ([63]).

(123) V tejto súvislosti treba poznamenať, že paušálna suma za rekonštrukčné práce, ktorú spoločnosť BAVARIA vyplatila na základe zmluvy GZPČ spoločnosti BRG, 100 % dcérskej spoločnosti NEUWOGES, bola výrazne vyššia ako náklady na rekonštrukciu, ktoré pôvodne odhadla spoločnosť NEUWOGES ([64]). Spoločnosť NEUWOGES počítala vo svojich pôvodných odhadoch s celkovou sumou […] EUR, prípadne […] EUR/m^2. Konečná paušálna suma za rekonštrukciu, na ktorej sa dohodla spoločnosť BAVARIA so spoločnosťou BRG, dcérskou spoločnosťou spoločnosti NEUWOGES, sa pohybovala na úrovni […] EUR, prípadne […] EUR/m^2. Inými slovami: Dohodnuté náklady boli od pôvodne odhadovaných nákladov vyššie o […] EUR, prípadne […] %. Tieto podstatne vyššie dohodnuté paušálne náklady výrazne znížili kúpnu cenu, ktorú na základe zmluvy ZP vyplatila spoločnosť BAVARIA spoločnosti NEUWOGES.

(124) Odôvodnenie rozdielu medzi pôvodnými odhadmi nákladov a dohodnutou paušálnou sumou nie je k dispozícii. Táto skutočnosť je obzvlášť prekvapujúca, keďže spoločnosť NEUWOGES pôvodne označila odhadované náklady na rekonštrukciu vo výške v priemere […] EUR/m^2 ako „bežné[...]“ ([65]). Aj v posudku spoločnosti NEUWOGES *Medzi rekonštrukciou a búraním: Panelové domy v nových spolkových krajinách* (ďalej len „posudok spoločnosti Pestel“) boli náklady na rekonštrukciu odhadnuté podobne, ako ich stanovila spoločnosť BRG, na […] EUR/m^2 až […] EUR/m^2 ([66]). Ako vlastník a správca budov poznala spoločnosť NEUWOGES potrebnú mieru rekonštrukcie a je zložité odhadnúť, prečo bola táto miera tak výrazne podhodnotená.

(125) Pri určení finančných dôsledkov zmluvy ZP treba zohľadniť náklady na rekonštrukciu. Predovšetkým je jasné, že pre spoločnosť BAVARIA nebolo dôležité, v akej výške by jej BRG, dcérska spoločnosť spoločnosti NEUWOGES, fakturovala náklady na rekonštrukciu, pretože všetky ďalšie náklady na rekonštrukciu by sa jednoducho odpočítali z kúpnej ceny. Spoločnosť NEUWOGES však mala očividný hospodársky záujem na tom, že spoločnosť BAVARIA uzatvorí zmluvu o vykonaní rekonštrukčných prác so spoločnosťou BRG a že časť predajnej ceny bude použitá ako náklady na rekonštrukciu. Táto úvaha je založená na skutočnosti, že zisk dcérskej spoločnosti NEUWOGES z rekonštrukcie nepodliehal povinnosti odvádzať percentuálny podiel vyplývajúci zo zákona AHG. Z viacerých odhadov vyplýva, že zisk spoločnosti BRG (a následne aj spoločnosti NEUWOGES) z rekonštrukcií, ktoré musela zabezpečiť spoločnosť BAVARIA, bol […] EUR ([67]). Tento zisk predstavuje pre spoločnosť NEUWOGES priamu výhodu, preto musí byť zohľadnený. Pri odôvodňovaní predajnej ceny poukázalo aj vedenie spoločnosti NEUWOGES na to, že spoločnosť BRG bola zmluvne zaviazaná vykonať rekonštrukčné práce ([68]).

Poplatok z dedičného práva stavby na pozemok

(126) V súvislosti s poplatkom z dedičného práva stavby treba spomenúť argument spoločnosti NEUWOGES, že spoločnosť BAVARIA v skutočnosti nemusela počas prvých 30 rokov uhradiť žiadne platby, pretože kapitalizovaný poplatok z dedičného práva stavby už bol obsiahnutý v predajnej cene. Otázka, či poplatok z dedičného práva stavby bude vyplácaný ročne alebo vopred ako kapitalizovaný poplatok z dedičného práva stavby, však nie je pri plánovanom posúdení dôležitá. Neexistujú žiadne náznaky toho, že takáto dohoda by bola nerozumná. Išlo len o preferenciu spoločnosti NEUWOGES v súvislosti s vopred stanovenou likviditou.

(127) Napokon nemožno zabúdať, že spoločnosť BAVARIA je po uplynutí platnosti zmluvy ZS povinná uhradiť poplatok z dedičného práva stavby na pozemok. Od 1. januára 2029 musí spoločnosť BAVARIA v priebehu 10 rokov každoročne uhrádzať poplatok z dedičného práva stavby vo výške […] % aktuálnej hodnoty pozemku,

([63]) Pripomienky spoločnosti BAVARIA z 18. júna 2012, príloha 11.
([64]) Pozri list spoločnosti NEUWOGES adresovaný spoločnosti BAVARIA zo 7. marca 1997 a následnú prvú ponuku pre spoločnosť BAVARIA (pripomienky spoločnosti BAVARIA z 18. júna 2012, prílohy 9 a 10).
([65]) Pozri list spoločnosti NEUWOGES adresovaný spoločnosti BAVARIA zo 7. marca 1997 (pripomienky spoločnosti BAVARIA z 18. júna 2012, príloha 9).
([66]) Posudok spoločnosti Pestel (dokument predložený spoločnosťou NEUWOGES zo 17. júla 2012, príloha 2), s. 68 („Úroveň rekonštrukcie 2“).
([67]) Pripomienky spoločnosti NEUWOGES z 27. septembra 2012, príloha.
([68]) Predložený dokument 114/97 k zasadnutiu dozornej rady spoločnosti NEUWOGES 12. decembra 1997, s. 3.

teda […] EUR za m^2. V období splatnosti zmluvy je možné poplatok z dedičného práva stavby prispôsobiť indexu celkových životných nákladov, ak sa zmenil o viac než […] %. Ak by sme v záujme zjednodušenia vychádzali z toho, že hodnota indexu životných nákladov nebude kolísať, nominálna hodnota týchto budúcich platieb by bola […] EUR. Pri celkovom hodnotení treba vnímať diskontovanú hodnotu týchto budúcich platieb z roku 1998 ako súčasť výhody, ktorú spoločnosť NEUWOGES dosiahla.

7.2.3.2. Závery

(128) V tejto súvislosti treba poznamenať, že cieľom uvedenej analýzy bolo čo najpresnejšie stanoviť finančné dôsledky zmluvy ZP pre spoločnosť NEUWOGES. Z analýzy vyplývajú tieto relevantné výhody pre spoločnosť NEUWOGES:

a) hotovosť, ktorú zaplatila spoločnosť BAVARIA ([…] EUR);

b) vyplatená náhrada za pokusy o privatizáciu ([…] EUR);

c) zisky, ktoré priniesla rekonštrukcia ([…] EUR);

d) súčasná hodnota poplatku z dedičného práva stavby za obdobie od roku 2029 ([…] EUR po diskontácii).

7.2.4. *Určenie očakávaných finančných dôsledkov zmluvy ZS pre spoločnosť NEUWOGES*

(129) Na základe zmluvy ZS je za správu predmetných budov zodpovedná spoločnosť NEUWOGES. Spoločnosť NEUWOGES má právo na všetky zisky z prenájmu bytov a obchodných priestorov. Vlastník (BAVARIA) musí na oplátku uhrádzať mesačne pevne stanovenú lízingovú splátku, ktorá bola až do ukončenia rekonštrukčných prác stanovená na […] EUR a po ich dokončení na […] EUR (§ 3 ZS). Platnosť zmluvy je 30 rokov a začína plynúť po dokončení rekonštrukčných prác (§ 2 ods. 1). Indexácia mesačnej lízingovej splátky predstavuje sadzbu […] % ročne (§ 4 ods. 2). Účelom nasledujúcej analýzy je stanoviť finančné dôsledky zmluvy ZS pre spoločnosť NEUWOGES.

7.2.4.1. Súvislosti (výpočty)

(130) Mesačná lízingová splátka sa vypočíta vynásobením očakávanej čistej sumy za nájomné na m^2 a za mesiac (od ktorej sú odpočítané administratívne náklady, náklady na údržbu a riziko straty prenájmu) a celkovej plochy v metroch štvorcových, ktorá je k dispozícii ([69]). Hlavnými predpokladmi sú teda očakávaná čistá suma za nájomné na m^2 a za mesiac a očakávané náklady. V zmluve ZS vychádzali strany z čistej sumy za nájomné v hodnote […] EUR/m^2 po rekonštrukcii a nákladov vo výške […] EUR/m^2. Na základe toho bola mesačná lízingová splátka stanovená na […] EUR/m^2 ([70]).

(Priemerná cena nájomného/m^2 − administratívne náklady − náklady na údržbu − riziko straty prenájmu) × celková plocha v metroch štvorcových = mesačná lízingová platba

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

(131) Pri stanovení konkrétnych parametrov, ktoré boli nakoniec použité v zmluve ZS, mala spoločnosť NEUWOGES na výber ([71]). Stanovením inej výšky nájomného alebo vyššej miery indexácie mohla presne určiť mesačné platby, ktoré vyplácala počas platnosti zmluvy, a výnos z predaja ([72]). Prevzatie vyššieho alebo nižšieho rizika stanovením určitej lízingovej splátky (stanovením rozličných výšok nájomného, rozličnej indexácie a rozličných nákladov) a získaná likvidita vo forme predajnej ceny spolu priamo súvisia. V alternatívnom výpočte spoločnosti BAVARIA, pri ktorom sa použila indexácia v hodnote 2,0 %, výška nájomného v hodnote […] EUR a zároveň cena lízingu v hodnote […] EUR, by mesačná lízingová suma napríklad bola […] EUR a nie […] EUR ([73]). Aj predajná cena by bola samozrejme nižšia.

([69]) Pozri pripomienky spoločnosti NEUWOGES zo 17. júla 2012, príloha 1.
([70]) Ibidem.
([71]) Spoločnosť BAVARIA tvrdí, že spoločnosť NEUWOGES si príslušné parametre vybrala podľa vlastného uváženia. Pozri pripomienky spoločnosti BAVARIA z 22. apríla 2013, bod 23. Pozri tiež list spoločnosti NEUWOGES adresovaný spoločnosti BAVARIA zo 6. mája 1997 (pripomienky spoločnosti BAVARIA z 18. júna 2012, príloha 1a), v ktorom spoločnosť NEUWOGES žiada spoločnosť BAVARIA, aby počítala s 30-ročnou dobou platnosti, indexáciou lízingovej splátky so sadzbou […] % a so zostatkovou hodnotou […] %.
([72]) V danom kontexte je dôležité poznamenať, že mesačná lízingová splátka tvorí spolu s ročnou indexáciou (v tomto prípade […] % ročne), dobou platnosti zmluvy (v tomto prípade 30 rokov) a zostatkovou hodnotou budov (v tomto prípade […] %) celkový objem investícií. Znamená to, že nižšie nájomné, vyššie náklady alebo nižšia indexácia by znížili celkový objem investícií. Keďže sa predajná cena bezprostredne odvíja od celkového objemu investícií, od ktorého sú odpočítané náklady na rekonštrukciu, náklady na privatizáciu a dane alebo poplatky, predajná cena je tiež bezprostredne závislá od výšky nájomného, nákladov, indexácie a pod.
([73]) Pripomienky spoločnosti BAVARIA z 18. júna 2012, príloha 11.

7.2.4.2. Analýza finančných dôsledkov

Všeobecné úvahy

(132) Pri určení finančných dôsledkov zmluvy ZS pre spoločnosť NEUWOGES treba zohľadniť dva fakty. Po prvé: Lízingová splátka sa počíta na základe metrov štvorcových. Keďže boli po uzatvorení zmluvy so spoločnosťou BAVARIA niektoré byty predané, zmenila sa celková plocha v metroch štvorcových v roku 1999 z pôvodných […] m^2 na […] m^2, v roku 2000 na […] m^2 a v roku 2001 na […] m^2. Po roku 2001 ostala rozhodujúca plocha v metroch štvorcových na úrovni […] m^2. Spoločnosť NEUWOGES použila pri výpočte projektovaných finančných tokov túto postupne sa znižujúcu plochu v metroch štvorcových. Keďže je dôležité len hľadisko *ex ante*, spoločnosť NEUWOGES nemala pri svojich výpočtoch znížiť celkovú plochu v metroch štvorcových o plochu v metroch štvorcových, ktorá bola v skutočnosti predaná, ale o plochu v metroch štvorcových, z ktorej vychádzala pri ďalšom predaji na začiatku roku 1998. Nasledujúca analýza nevychádza teda z čísel, ktoré uviedla spoločnosť NEUWOGES vo svojich pripomienkach. Jej základom sú čísla, z ktorých spoločnosť NEUWOGES vychádzala vo svojej pôvodnej projekcii ziskov, v ktorej sa počítalo s postupným znižovaním z […] m^2 na […] m^2 do roku 2003. Po druhé: Aby bolo možné určiť očakávané finančné dôsledky zmluvy pre spoločnosť NEUWOGES v čase uzatvorenia transakcie, treba vypočítať hodnotu budúcich ziskov a nákladov po diskontácii, čo si vyžaduje stanovenie diskontnej sadzby. V súlade s pôvodným listom a s predloženou analýzou peňažných tokov spoločnosti NEUWOGES vychádza Komisia z diskontnej sadzby 5 % ročne. ([74])

Spoľahlivosť analýz peňažných tokov spoločnosti NEUWOGES

(133) Pred uskutočnením nezávislej hospodárskej analýzy zmluvy ZS je potrebné sa najskôr vyjadriť k ex-post analýzam peňažných tokov predloženým spoločnosťou NEUWOGES, ktoré majú ukázať, aké *ex ante* očakávania by mal rozumný hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve od peňažných tokov vyplývajúcich zo zmluvy ZS. Spoločnosť NEUWOGES argumentuje, že zmluva ZS by pri stanovení realistických *ex ante* predpokladov (podľa spoločnosti NEUWOGES ide pri zvyšovaní nájomného o […] % ročne, indexácii nákladov o […] % ročne a neobsadenosti na úrovni […] % o realistické predpoklady) mohla očakávať negatívny celkový peňažný tok v nominálnej hodnote -[…] EUR a v hodnote -[…] EUR ([75]) po diskontácii. Spoločnosť NEUWOGES ďalej uvádza, že zo zmluvy ZS by vyplynuli pozitívne výsledky v nominálnej hodnote […] EUR a v hodnote […] EUR po diskontácii len v prípade údajných nerealistických *ex ante* predpokladov (zvyšovanie nájomného o […] % ročne, neobsadenosť na úrovni […] %, stabilné náklady) ([76]). Podľa oznámenia spoločnosti NEUWOGES by malo byť teda bez ďalšieho posudzovania jasné, že len na dosiahnutie zisku z lízingovej splátky by sa muselo každoročne zvýšiť nájomné o […] % a neostal by priestor na zvyšovanie nákladov.

(134) V tejto súvislosti treba poznamenať, že spoločnosť NEUWOGES vychádza pri výške nákladov z predpokladov, ktoré nie sú veľmi presvedčivé (počiatočná úroveň nákladov je vo všetkých analýzach predložených spoločnosťou NEUWOGES rovnaká). Výpočty, na základe ktorých bola uzatvorená zmluva ZS, vychádzali z celkových nákladov (správa, údržba, riziko straty prenájmu) vo výške približne […] % ceny nájomného. Analýzy peňažných tokov spoločnosti NEUWOGES naopak vychádzali z úrovne nákladov (po rekonštrukcii) od minimálnej hodnoty […] % ([…] % riziko straty prenájmu, […] % správa a údržba). Aj keby sa nebral do úvahy dramatický nárast strát prenájmu (z […] % na […] %), pri zvyšných nákladoch by stále dochádzalo k nárastu z […] % na […] % nájomného. Dostatočné odôvodnenie tohto nárastu sa v pripomienkach spoločnosti NEUWOGES nenachádza. Spoločnosť NEUWOGES naopak uvádza, že […] % ([…] EUR/m^2) predstavuje pochopiteľnú hodnotu v čase bezprostredne po modernizácii, no táto hodnota sa musí následne každoročne zvyšovať o […] % ([77]). Aj v znaleckom posudku, ktorý vypracovala spoločnosť NEUWOGES pred predajom, sa vychádzalo z úrovne celkových nákladov [vrátane rizika straty prenájmu ([78])] medzi […] % a […] % (posudok z roku 1997). Keďže v posudku nie je presne uvedené, s akým percentuálnym podielom sú straty prenájmu odhadnuté, nie je možné stanoviť, nakoľko sa predpoklady týkajúce sa ďalších nákladov, z ktorých sa vychádza, líšia od predpokladov spoločnosti NEUWOGES. V každom prípade sú ďalšie náklady, ktoré odhadla spoločnosť NEUWOGES, vyššie. Vyššie by boli aj za predpokladu, že riziko straty prenájmu v posudku z roku 1997 by bolo na úrovni […] %. Za týchto okolností nie je možné akceptovať analýzy peňažných tokov spoločnosti NEUWOGES a treba ich opraviť na základe počiatočnej úrovne nákladov, ktorá predstavuje […] % (bez rizika straty prenájmu) ([79]).

([74]) Referenčná diskontná sadzba Komisie pre relevantné časové obdobie je 5,94 % (http://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/reference_rates_eu15_en.pdf). Keďže rozhodnutie o začatí konania bolo založené na diskontnej sadzbe 5 % a túto sadzbu neskôr prevzala spoločnosť NEUWOGES pri svojich výpočtoch, rozhodla Komisia, že sa aj naďalej bude používať sadzba na úrovni 5 %.

([75]) Pripomienky spoločnosti NEUWOGES zo 17. júla 2012, príloha 7.

([76]) Pripomienky spoločnosti NEUWOGES zo 17. júla 2012, príloha 8 písm. e)

([77]) Pripomienky spoločnosti NEUWOGES zo 17. júla 2012, s. 60.

([78]) Pozri § 18 nariadenia o stanovení ceny zo 6. decembra 1988, BGBl. I s. 2209.

([79]) Komisia konštatuje, že spoločnosť NEUWOGES vo svojich analýzach peňažných tokov už vykonala indexáciu nákladov na rok 1999. Napriek tomu Komisia začína s indexáciou nákladov až od roku 2000. Dôvodom bolo, že pri výpočte nákladov sa brala do úvahy fáza po rekonštrukcii, ktorá sa začala v roku 1999. Aj spoločnosť NEUWOGES priznáva vo svojich pripomienkach, že úroveň nákladov bola primeraná bezprostredne po rekonštrukcii, teda v roku 1999. Preto je vhodnejšie plánovať zvyšovanie nákladov až od roku 2000.

(135) V tejto súvislosti treba ďalej spomenúť, že tvrdenie spoločnosti NEUWOGES o zvyšovaní nájomného o […] % len preto, aby sa kompenzovalo zvyšovanie lízingovej splátky, je nesprávne. Keďže sa lízingová splátka vypočíta ako percentuálny podiel z pôvodného celkového nájomného (v tomto prípade […] %), zvýšenie nájomného o […] % by umožnilo pokrytie *nielen* zvýšenia lízingovej splátky, *ale aj* zvýšenia nákladov o […] %. Pri stabilných nákladoch by na kompenzáciu zvyšovania lízingovej splátky postačovalo aj menšie zvýšenie nájomného. Na vyrovnanie zvyšovania lízingovej splátky by skutočne pri riziku straty prenájmu na úrovni […] % a inak stabilných nákladoch postačovalo ročné zvyšovanie nájomného o […] %. Akékoľvek ďalšie zvyšovanie mohla spoločnosť NEUWOGES použiť na vyrovnanie narastajúcich nákladov alebo na dosiahnutie zisku.

Analýza finančných dôsledkov

(136) V čase uzatvorenia zmluvy uskutočnila samotná spoločnosť NEUWOGES analýzu nominálneho peňažného toku. ([80]) V tejto analýze vychádzala spoločnosť z toho, že jej vlastné náklady (správa, údržba) budú stúpať o […] % ročne, nájomné sa bude každé tri roky zvyšovať o […] %, zastúpenie prázdnych priestorov sa udrží na úrovni […] % a […] % bytov sa predá nájomníkom. Na základe toho očakávala spoločnosť NEUWOGES nominálny peňažný tok vyplývajúci zo zmluvy ZS v hodnote […] EUR počas 30-ročnej platnosti tejto zmluvy.

(137) V rámci formálneho zisťovania sa nepodarilo získať poznatky, ktoré by naznačovali, že uvedené výpočty *vedome* vykazovali optimistické očakávania. Neexistujú dôkazy o tom, že zástupcovia spoločnosti NEUWOGES, ktorí tieto čísla predložili dozornej rade spoločnosti NEUWOGES, si boli vedomí toho, že čísla nie sú správne. Spoločnosť NEUWOGES ani netvrdí, že vedenie spoločnosti by sa nechalo z politických dôvodov vedome zatiahnuť do nevýhodnej transakcie. V skutočnosti sa zdá, že došlo k chybnému hodnoteniu hospodárskych dôsledkov (k čomu by podľa spoločnosti NEUWOGES v prípade podnikateľského subjektu v trhovom hospodárstve nemalo dôjsť) ([81]).

(138) Napriek tomu treba overiť, či očakávania skutočne neboli také, že by na nich žiaden hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve nezaložil svoje rozhodnutia. V tejto súvislosti treba poznamenať, že podľa spoločnosti NEUWOGES by hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve vychádzal zo zvyšovania nájomného len o […] % ročne, z rizika straty prenájmu na úrovni […] % a z nárastu administratívnych nákladov a nákladov na údržbu o […] % ([82]). Na základe týchto predpokladov by bol podľa spoločnosti NEUWOGES celkový nominálny peňažný tok -[…] EUR a -[…] EUR po diskontácii, pričom najväčší vplyv má viac ako sedemnásobný nárast strát prenájmu.

7.2.4.3. Trhové očakávania

(139) V prvom rade treba poukázať na dokumenty, ktoré môžu poskytnúť informácie o skutočných očakávaniach obidvoch strán zúčastňujúcich sa na transakcii. Protokol zo zasadnutia dozornej rady zo 16. decembra 1997 dokazuje, že vedenie spoločnosti NEUWOGES klasifikovalo riziká spojené s transakciou ako „únosné“. ([83]) Z protokolu ďalej vyplýva, že spoločnosť NEUWOGES sa pri svojom konaní opierala o výpočty, ktoré vychádzali zo zvyšovania nájomného o […] % každé tri roky, zvyšovania nákladov (bez rizika straty prenájmu) o […] % a z rizika straty prenájmu na úrovni […] % ([84]).

(140) Pred podpísaním zmlúv sa spoločnosť NEUWOGES obrátila na audítorskú spoločnosť *Nordrevision*. Podľa odhadov tejto spoločnosti síce zvyšovanie nájomného o […] % zodpovedalo všeobecnej miere inflácie, no jeho zrealizovanie bolo nepravdepodobné ([85]). Okrem toho sa spoločnosť *Nordrevision* domnievala, že počiatočná úroveň nákladov (výpočty vychádzali z odhadovaných nákladov vo výške […] % nájomného) by bola realistická pri predpoklade nulovej neobsadenosti, no vyžadovala by sa indexácia nákladov zodpovedajúca indexácii lízingovej splátky ([86]).

(141) Spoločnosť BAVARIA vychádzala z predpokladov, že pri očakávanom nemennom vývoji počtu obyvateľov v Neubrandenburgu (vyplývajúcom z príchodu rozličných veľkých poskytovateľov služieb) ([87]) a dobrej polohe budov je možné očakávať len nízke zastúpenie prázdnych priestorov ([88]). Zároveň vychádzala z predpokladu, že zvyšovanie nájomného bude môcť prebiehať primerane k indexácii lízingových platieb ([89]).

([80]) Pozri predložený dokument 114/97 k zasadnutiu dozornej rady spoločnosti NEUWOGES 12. decembra 1997, príloha 6.
([81]) Pozri napríklad pripomienky spoločnosti NEUWOGES z 5. novembra 2007, s. 4.
([82]) Pripomienky spoločnosti NEUWOGES zo 17. júla 2012, s. 61.
([83]) Protokol zo zasadnutia dozornej rady spoločnosti NEUWOGES 16. decembra 1997, s. 5.
([84]) Pozri predložený dokument 114/97 k zasadnutiu dozornej rady spoločnosti NEUWOGES 12. decembra 1997, príloha 6.
([85]) List od spoločnosti Nordrevision adresovaný spoločnosti NEUWOGES z 20. novembra 1997 (predložený dokument spoločnosti NEUWOGES z 25. apríla 2007, príloha 13), s. 3.
([86]) Ibidem.
([87]) Treba poznamenať, že mesto Neubrandenburg a spolková krajina Meklenbursko-Predpomoransko vychádzali v rokoch 1997/1998 zo stabilného počtu obyvateľov. Pozri pripomienky Nemecka zo 4. septembra 2007, s. 6.
([88]) Navrhované rozhodnutie k zasadnutiu komisie spoločnosti BAVARIA pre produkty z 13. septembra 1997 (predložený dokument spoločnosti BAVARIA z 22. apríla 2013, príloha 15), s. 2.
([89]) Ibidem, s. 3.

(142) Na záver treba poukázať na to, že znalecký posudok z roku 1997, ktorý pred predajom nechala vypracovať spoločnosť NEUWOGES, obsahoval informácie o relevantných očakávaných vývojoch. Posudok z roku 1997 vychádzal z úrovne nákladov od […] % do […] %, no v údajoch sa neuvádzalo, aký bude percentuálny podiel rizika straty prenájmu ([90]).

7.2.4.4. Posúdenie

Administratívne náklady

(143) Očakávania v súvislosti s administratívnymi nákladmi a nákladmi na údržbu sa zdajú z hľadiska počiatočnej úrovne ([…] EUR/m^2, prípadne […] % nájomného) aj z hľadiska očakávaného nárastu ([…] % ročne) pochopiteľné. V súvislosti s počiatočnou úrovňou nákladov vyplýva zo zistenia samotnej spoločnosti NEUWOGES, že minimálne v čase bezprostredne po rekonštrukcii boli náklady stanovené dostatočne vysoko. Zároveň bolo v posudku spoločnosti Pestel stanovené, že administratívne náklady a náklady na údržbu sa v roku 1997 pohybovali na priemernej úrovni […] EUR/m^2, čo bolo o […] EUR menej ako rovnaké náklady stanovené v rámci transakcie predaja a spätného lízingu ([91]). Náklady stanovené v znaleckom posudku sa pohybovali v tomto rozsahu. Hoci sa s určitosťou dalo počítať s nárastom nákladov, predpoklad nárastu o […] % ročne sa javí ako pochopiteľný, dokonca možno opatrný. Spoločnosť *Nordrevision* len navrhla, aby sa táto indexácia administratívnych nákladov orientovala na indexáciu lízingovej splátky. Ročný nárast by tak bol […] %. Išlo by teda o menšie zvýšenie ako predpokladala spoločnosť NEUWOGES. Spoločnosť NEUWOGES zastáva teraz názor, že mala očakávať realistickejšie zvýšenie o […] % ročne. Naznačuje to, že hodnota […] % ročne určite nebola príliš nízka.

Riziko straty prenájmu

(144) V súvislosti s rizikom straty prenájmu by počítanie so všeobecnými stratami prenájmu na úrovni […] % nebolo nerealistické. V prvom rade treba poznamenať, že pri hodnotení zmlúv spoločnosťou *Nordrevision* nebol spochybnený tento predpoklad, hoci spoločnosť vyjadrila ďalšie obavy v súvislosti so všeobecnou hospodárskou situáciou a trhom s nehnuteľnosťami v Neubrandenburgu ([92]). Zároveň sa zdá, že znalecký posudok z roku 1997 nevychádzal z oveľa vyšších rizík straty prenájmu (aj keď sa neuvádzajú presné údaje týkajúce sa rizika straty prenájmu) ([93]).

(145) Ako vyplýva z interných dokumentov spoločnosti BAVARIA k preskúmaniu rozhodnutia, na základe príchodu rozličných veľkých poskytovateľov služieb počítala spoločnosť BAVARIA s tým, že počet obyvateľov v Neubrandenburgu ostane stabilný a že všetky predmetné byty sa krátko po rekonštrukcii prenajmú. Z údajov spoločnosti NEUWOGES vyplýva, že mesto Neubrandenburg a spolková krajina Meklenbursko-Predpomoransko skutočne počítali v rokoch 1997/1998 so stabilným počtom obyvateľov a stabilným vývojom príjmov.

(146) Na záver treba vziať do úvahy, že vedenie spoločnosti NEUWOGES – ktoré viedlo podnik vlastniaci 30 % bytov v Neubrandenburgu, a teda dobre poznalo miestny trh s nehnuteľnosťami – vnímalo riziká spojené s transakciou predaja a spätného lízingu ako únosné a pri vlastných projekciách vychádzalo z rizika straty prenájmu na úrovni […] %. Nie je jasné, prečo príslušní odborníci na miestny trh s nehnuteľnosťami založili svoje výpočty na tomto predpoklade, ktorý bol podľa súčasných tvrdení spoločnosti NEUWOGES nerealisticky nízky.

(147) Zároveň treba zohľadniť dokumenty, ktoré spoločnosť NEUWOGES predložila v súvislosti s otázkou, či by rozumný subjekt na relevantnom trhu s nehnuteľnosťami (panelovými domami vo východnom Nemecku) neočakával vyššie zastúpenie prázdnych priestorov. Ide o dokumenty, ktoré vznikli skôr, ako bola uzatvorená transakcia predaja a spätného lízingu. Z predložených posudkov vznikol pred uzatvorením predmetných zmlúv len posudok spoločnosti Pestel. Treba však poznamenať, že posudok spoločnosti Pestel sa venuje východnému Nemecku ako celku a nie konkrétnej miestnej situácii v Neubrandenburgu. Výpovedná hodnota tohto posudku je teda v danom kontexte obmedzená. Posudok poukazuje na niektoré všeobecné problémy na trhu s nehnuteľnosťami vo východnom Nemecku. Samotný posudok však neposkytuje dostatok dôkazov o tom, že hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve by pri svojich investičných rozhodnutiach nevychádzal z rizika straty prenájmu na úrovni […] %.

([90]) Pozri pripomienky spoločnosti NEUWOGES z 5. novembra 2007, prílohy 1 a 5.
([91]) Posudok spoločnosti Pestel, s. 62.
([92]) List od spoločnosti Nordrevision adresovaný spoločnosti NEUWOGES z 20. novembra 1997 (predložený dokument spoločnosti NEUWOGES z 25. apríla 2007, príloha 13), s. 3.
([93]) Je potrebné poukázať na nasledovné: Ak by znalecký posudok z roku 1997 vychádzal z vyššieho rizika straty prenájmu, znamenalo by to, že základom zároveň boli nižšie administratívne náklady a náklady na údržbu.

Nájomné

(148) V súvislosti s nájomným treba v prvom rade poznamenať, že spoločnosť NEUWOGES nepovažuje nájomné očakávané po rekonštrukcii za príliš vysoké. Skôr tvrdí, že nájomné nebolo možné zvýšiť v predpokladanej miere. Súd LG Rostock zistil, že priemerná výška nájomného […] EUR/m^2, z ktorej vychádzala zmluva ZS, sa pohybovala v rozsahu príslušného indexu priemerných cien nájomného ([94]), na základe čoho možno usúdiť, že pôvodná priemerná výška nájomného bola stanovená realisticky.

(149) Vo veci indexácie dohodnutej lízingovej splátky neexistujú žiadne priame potvrdenia týkajúce sa priemerného zvýšenia nájomného, z ktorého sa v roku 1998 vo všeobecnosti vychádzalo. Spoločnosť *Nordrevision* len skonštatovala, že pôvodne stanovená sadzba […] % ročne zodpovedá všeobecnej miere inflácie, v Neubrandenburgu však pravdepodobne nie je realizovateľná ([95]). Zo skutočnosti, že spoločnosť NEUWOGES napokon súhlasila s indexáciou „len“ […] % a vychádzala z toho, že sa jaj každé tri roky podarí zvýšiť nájomné o […] % (resp. […] % ročne), vyplýva, že toto upozornenie pravdepodobne zohľadnila. V znaleckých posudkoch neboli výslovne uvedené žiadne očakávania týkajúce sa budúceho zvyšovania nájomného. Na základe toho, že znalecké posudky neobsahovali žiadne výslovné predpoklady týkajúce sa vývoja inflácie a nájomného, však treba poznamenať, že zjavne vychádzali z konvergencie zvyšovania nájomného a všeobecnej inflácie (ktorá bola v predchádzajúcich desaťročiach približne 3,5 %) ([96]). Súd LG Rostock sa domnieva, že indexácia bola vzhľadom na priemernú ročnú mieru inflácie 3,52 % v priebehu 28 rokov pred uzatvorením zmlúv odôvodnená ([97]). Ďalej poznamenal, že vývoj výšky nájomného v priebehu 30 rokov sa predpovedá len ťažko, avšak nezaznamenal žiaden očividný nepomer medzi indexáciou lízingovej splátky a očakávaným vývojom výšky nájomného.

(150) Posudok od spoločnosti Pestel, ktorý predložila spoločnosť NEUWOGES, neobsahuje žiadne údaje o reálnych očakávaniach účastníkov východonemeckého trhu s nehnuteľnosťami a žiadne špecifické údaje týkajúce sa Neubrandenburgu. Poukazuje však na to, že situácia na východonemeckom trhu s nehnuteľnosťami môže byť problematická. Na základe uvedených skutočností však posudok od spoločnosti Pestel nedokazuje, že nebolo vyslovene nesprávne dohodnúť sa na indexácii lízingových platieb so sadzbou […] % ročne a očakávať, že sa každoročne podarí zvýšiť nájomné o […] %.

Platnosť

(151) Vo veci doby platnosti zmluvy súd LG Rostock argumentuje, že niektoré lízingové zmluvy majú dlhú dobu platnosti (až 30 rokov), takže v tomto ohľade predmetná zmluva nie je nezvyčajná ([98]). S 30-ročnou dobou platnosti zmluvy sú, samozrejme, spojené určité riziká. Je tu však tiež možnosť dosiahnuť stabilné zisky a získať pomerne vysokú istotu z hľadiska očakávaných nákladov. Dlhá doba platnosti však tiež znamená, že na dosiahnutie návratnosti investícií kupujúceho sú potrebné nižšie mesačné lízingové platby, resp. že predajná cena pri rovnako vysokých lízingových platbách bola vyššia, ako by bola v prípade kratšej doby platnosti ([99]). V takomto prípade sa dohoda na 30-ročnej dobe platnosti nezdá byť neprimeraná.

7.2.4.5. Záver

(152) Očakávania spoločnosti NEUWOGES vychádzajúce z jej pôvodných výpočtov preto nemožno považovať za nerealistické. Na základe predložených podkladov mohla spoločnosť NEUWOGES vychádzať z toho, že v rámci zmluvy ZS dosiahne zisk. Ak boli očakávané nominálne zisky v relevantnom čase (začiatok roka 1998) diskontované, spoločnosť NEUWOGES sa pravdepodobne rozhodla na základe predpokladu, že zmluva ZS má súčasnú hodnotu […] EUR.

7.2.5. *Celkové hodnotenie*

(153) Komisia už predtým dospela k záveru, že zmluvy ZP a ZS sú súčasťami rovnakej integrovanej transakcie. Na určenie celkovej hodnoty, ktorú transakcia predstavuje pre spoločnosť NEUWOGES, treba pripočítať súčasnú hodnotu oboch zmlúv. Zhrnutie: Spoločnosť NEUWOGES mohla zo zmluvy ZP očakávať nasledujúce výhody:

a) hotovosť, ktorú zaplatila spoločnosť BAVARIA ([…] EUR);

b) vyplatenú províziu za pokusy o privatizáciu ([…] EUR);

([94]) Rozsudok súdu LG Rostock, s. 19 – 20.
([95]) List spoločnosti Nordrevision adresovaný spoločnosti NEUWOGES z 20. novembra 1997 (predložený dokument spoločnosti NEUWOGES z 25. apríla 2007, príloha 13), s. 3.
([96]) Keby sa však rátalo s tým, že nájomné bude stúpať pomalšie než inflácia, či už z dôvodu neindexovanej zmluvy o prenájme, alebo na základe vývoja trhu, štandardným postupom v takomto prípade je zvýšiť úrokovú sadzbu pre výnos z nehnuteľnosti o maržu, ktorej výška zodpovedá predpokladanému rozdielu medzi zvyšovaním nájomného a infláciou.
([97]) Rozsudok súdu LG Rostock, s. 20.
([98]) Rozsudok súdu LG Rostock, s. 19.
([99]) Ak by bola doba platnosti zmluvy 20 rokov namiesto 30, počiatočná lízingová splátka by nebola […] %, ale […] %.

c) zisky, ktoré priniesla rekonštrukcia ([…] EUR);

d) súčasnú hodnotu poplatku z dedičného práva stavby za obdobie od roku 2029 ([…] EUR po diskontácii).

(154) Okrem toho sa predpokladá, že na základe realistických očakávaní spoločnosti NEUWOGES mala zmluva ZS, ako je uvedené v časti 7.2.4, diskontovanú súčasnú hodnotu […] EUR. Transakcia predaja a spätného lízingu má preto pre spoločnosť NEUWOGES celkovú hodnotu […] EUR.

7.3. POROVNANIE S INÝMI OPCIAMI TRANSAKCIE

(155) S cieľom určiť, či transakcia predaja a spätného lízingu uzavretá medzi spoločnosťami NEUWOGES a BAVARIA zodpovedá zmluvám, ktoré by uzavrel aj hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve, je teraz potrebné porovnať hodnotu tejto transakcie s hodnotou iných opcií transakcie. Ak by mala spoločnosť NEUWOGES z hospodárskeho hľadiska výhodnejšiu alternatívu, uzatvorenie transakcie predaja a spätného lízingu by sa mohlo považovať za opciu, pre ktorú by sa hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve nerozhodol.

(156) V tejto súvislosti treba poznamenať, že prenájom budovy bez jej rekonštrukcie alebo jej zbúranie nepredstavujú reálnu alternatívu. Prenájom nehnuteľnosti bez jej rekonštrukcie by priniesol len obmedzené zisky. Taktiež bolo jasné, že nezrekonštruované budovy budú menej obsadené než zrekonštruované budovy ([100]). Zo žiadnych dôveryhodných faktov sa nedá usúdiť, že v prípade prenajímania nezrekonštruovaných budov je možné počítať s vyššími ziskami ako v prípade transakcie predaja a spätného lízingu. Búranie by neprinieslo žiaden zisk, vyžadovalo by však náklady na búranie. V relevantnom čase (1997/1998) preto nepredstavovalo reálnu alternatívu.

7.3.1. *Úverové financovanie ako jedna z opcií*

(157) Prvou alternatívou, ktorá prichádzala do úvahy, je úverové financovanie. Ak by spoločnosť NEUWOGES financovala rekonštrukciu predmetnej budovy prostredníctvom úveru, mohla sčasti dosiahnuť rovnaký zisk, aký dosiahla z transakcie predaja a spätného lízingu. V prvom rade mohla zrekonštruované budovy prenajímať a dosiahnuť slušný zisk. Na rozdiel od transakcie predaja a spätného lízingu by navyše zostala vlastníkom daných budov.

(158) Je však jasné, že úverové financovanie by so sebou prinieslo aj určité nevýhody. Spoločnosť NEUWOGES by musela 30 % objemu investícií pokryť z vlastného kapitálu, pretože podľa stanoviska spoločnosti NEUWOGES musí zostať zachovaný pomer vlastného kapitálu a celkových aktív vo výške 30 % ([101]). Koncom roka 1997 diskutovala dozorná rada spoločnosti NEUWOGES o možnosti zníženia pomeru vlastného kapitálu a celkových aktív, aby bolo možné zvýšiť investície. Vedenie spoločnosti však tento návrh odmietlo ako z hospodárskeho hľadiska neprijateľný, pretože by znamenal neakceptovateľne vysoké zadlženie ([102]). Vedenie spoločnosti uviedlo: „Zníženie pomeru vlastného kapitálu a celkových aktív z 30 na 25 % by bolo neprijateľné (úroveň zadlženia).“ ([103]). Pán Räuber, člen dozornej rady spoločnosti NEUWOGES, ďalej rozhodol, že „z hospodárskeho hľadiska je zníženie pomeru vlastného kapitálu a celkových aktív nemysliteľné. Záväzky podniku je potrebné plniť.“ ([104]). Na financovanie investícií do rekonštrukcie vo výške […] EUR by spoločnosť NEUWOGES musela poskytnúť […] EUR z vlastného kapitálu. Nie je vôbec isté, či mala spoločnosť okamžite k dispozícii vlastný kapitál v takejto výške. Z protokolu dozornej rady vyplýva, že možný celkový objem investícií za rok 1998 (vrátane úverov) predstavoval približne […] EUR a že použitie tejto sumy bolo naplánované na iné účely ([105]). Z toho vyplýva, že spoločnosť NEUWOGES mohla rekonštrukčné práce financovať prostredníctvom úveru len za predpokladu, že by sa zriekla ostatných projektov.

(159) V porovnaní s úverovým financovaním mala transakcia predaja a spätného lízingu výhodu v tom, že spoločnosť NEUWOGES nemusela použiť žiaden vlastný kapitál a navyše dostala čerstvú likviditu, vďaka čomu bolo zabezpečené úplné financovanie rekonštrukcie budov.

(160) Pri zohľadnení všetkých týchto pripomienok nemožno s určitosťou tvrdiť, že by bolo úverové financovanie rekonštrukcie možné, resp. že ak by bolo možné, bolo by pre spoločnosť NEUWOGES výhodnejšie než transakcia so spoločnosťou BAVARIA. Zo skutočností, že spoločnosť NEUWOGES pravdepodobne nemala vlastný kapitál v dostatočnej výške na poskytnutie úveru a že dodatočnú likviditu mohla použiť na financovanie iných investícií, vyplýva, že rozhodnutie pre transakciu predaja a spätného lízingu a nie pre úverové financovanie bolo rozumné.

([100]) Pozri napr. znalecký posudok GA 22b/07 (predložený dokument spoločnosti NEUWOGES z 5. novembra 2007, príloha 5), s. 19: „Aby ju [budovu] bolo možné dlhodobo prenajímať, je nevyhnutné vykonať modernizáciu spojenú s renováciou. … Neobsadené zostávajú predovšetkým nezrekonštruované budovy.“

([101]) Protokol zo zasadnutia dozornej rady spoločnosti NEUWOGES 16. decembra 1997, s. 3.

([102]) Protokol zo zasadnutia dozornej rady spoločnosti NEUWOGES 16. decembra 1997, s. 3.

([103]) Protokol zo zasadnutia dozornej rady spoločnosti NEUWOGES 16. decembra 1997, s. 3.

([104]) Protokol zo zasadnutia dozornej rady spoločnosti NEUWOGES 16. decembra 1997, s. 2.

([105]) Protokol zo zasadnutia dozornej rady spoločnosti NEUWOGES 30. októbra 1997, s. 3.

7.3.2. *Priamy predaj ako jedna z opcií*

(161) Druhou opciou, ktorá seriózne prichádzala do úvahy, je priamy predaj budovy aj pozemku. Rozhodujúcou otázkou je, či by bol takýto predaj výhodnejší.

7.3.2.1. Hodnotenie podľa znaleckých posudkov z rokov 1997 a 2007

(162) Pri porovnávaní hodnoty transakcie predaja a spätného lízingu pre spoločnosť NEUWOGES a výhod, ktoré by mal priamy predaj, je rozhodujúce, akú cenu by spoločnosť NEUWOGES mohla dosiahnuť pri „normálnom“ predaji. Dôležitú úlohu v tomto prípade zohrávajú oba znalecké posudky z rokov 1997 a 2007.

(163) Obidva posudky si dala vypracovať spoločnosť NEUWOGES s cieľom odhadnúť hodnotu predmetných objektov (budov a pozemkov) v roku 1997. Prvý posudok vypracoval v roku 1997 interný znalec, druhý vypracoval v roku 2007 spätne nezávislý znalec. V posudku z roku 1997 bola hodnota stanovená na […] EUR, v posudku z roku 2007 na […] EUR ([106]). V oboch posudkoch boli budovy (1997: […] EUR, 2007: […] EUR) a pozemky (1997: […] EUR, 2007: […] EUR) hodnotené zvlášť. Obidva posudky sú v zásade založené na rovnakej metóde („prístup na základe príjmu“).

(164) Keďže znalecký posudok z roku 2007 bol vytvorený až po uzatvorení transakcie predaja a spätného lízingu, podľa oznámenia Komisie nemôže slúžiť ako spoľahlivý podklad na určenie hodnoty objektu v roku 1997 vychádzajúc z informácií, ktoré mala vtedy k dispozícii spoločnosť NEUWOGES Spoločnosť NEUWOGES nemôže svoje rozhodnutie vo veci uzatvorenia transakcie predaja a spätného lízingu so spoločnosťou BAVARIA podložiť posudkom vytvoreným spätne v roku 2007.

(165) Podľa Komisie nemôže byť však ani znalecký posudok z roku 1997 považovaný za spoľahlivý indikátor hodnoty nehnuteľností v roku 1997 vychádzajúc z informácií, ktoré mala vtedy k dispozícii spoločnosť NEUWOGES. Podľa formálneho zisťovania si bolo vedenie spoločnosti NEUWOGES úplne vedomé toho, že posudok z roku 1997 nebolo možné v čase uzatvorenia predmetných zmlúv považovať za spoľahlivý základ na posudzovanie. Nasledujúce konštatovania obsahujú užitočné informácie:

a) Nájomné

Znalecký posudok z roku 1997 vychádza z nájomného v rozmedzí […] EUR/m^2 až […] EUR/m^2. Zároveň sa podľa prvého indexu priemerných cien nájomného za zrekonštruované byty pre mesto Neubrandenburg, ktorý platil od 1. januára 1998 a vychádzal z údajov z roku 1997, priemerné nájomné pohybovalo v rozmedzí 3,90 EUR/m^2 až 4,38 EUR/m^2. Keďže NEUWOGES je veľkou realitnou spoločnosťou pôsobiacou v Neubrandenburgu, priemerné nájomné v Neubrandenburgu musela poznať. Pri hodnotení nehnuteľností sa preto spoločnosť NEUWOGES mohla oprieť o tieto údaje. V skutočnosti mala transakcia predaja a spätného lízingu priniesť nájomné v priemernej výške […] EUR/m^2 po rekonštrukcii (teda od roku 1999, čo je o dva roky neskôr než údaje z prvého indexu priemerných cien nájomného), čo tiež zodpovedá indexu priemerných cien nájomného.

b) Náklady na rekonštrukciu

Znalecký posudok, ktorý bol zostavovaný na jar 1997, vychádzal z nákladov na rekonštrukciu v celkovej výške […] EUR. V *tom istom čase* (marec 1997) adresovalo vedenie spoločnosti NEUWOGES spoločnosti BAVRIA list, v ktorom odhadlo náklady na rekonštrukciu na […] EUR. Z toho jasne vyplýva, že spoločnosť NEUWOGES si bola veľmi dobre vedomá toho, že nevyhnutné náklady na rekonštrukciu uvedené v posudku z roku 1997 sú výrazne podcenené. Paušálna suma na rekonštrukciu nehnuteľností dohodnutá medzi spoločnosťami BAVARIA a BRG (dcérskou spoločnosťou spoločnosti NEUWOGES) bola dokonca ešte oveľa vyššia ([…] EUR), čo naznačuje, že si spoločnosť NEUWOGES pri uzatváraní zmlúv so spoločnosťou BAVARIA bola vedomá toho, že náklady na rekonštrukciu uvedené v posudku z roku 1997 boli podhodnotené o takmer 10 miliónov EUR.

c) Zostávajúca doba použiteľnosti

V znaleckom posudku z roku 1997 sa vzhľadom na plánovanú rekonštrukciu vychádzalo vo všeobecnosti zo zostávajúcej doby použiteľnosti medzi 55 a 70 rokmi. Treba tiež poznamenať, že nízke náklady na rekonštrukciu, uvedené v posudku z roku 1997, nie sú v súlade s predpokladom, že rekonštrukciou sa výrazne predĺži životnosť budov.

([106]) Pripomienky spoločnosti NEUWOGES z 5. novembra 2007, prílohy 2 a 6.

d) Hodnota pozemkov

Treba poznamenať, že pri hodnotení predmetných pozemkov v znaleckom posudku z roku 1997 sa nebrali do úvahy faktory znižujúce hodnotu (v posudku z roku 2007 však zohľadnené boli). Medzi tieto faktory patria okrem iného už existujúce infraštruktúry, ktoré sa nedajú presunúť ani odstrániť (systémy odpadových vôd, potrubia), či nevýhodný tvar pozemku. Spravidla majú za následok zníženie hodnoty. Spoločnosti NEUWOGES, ako vlastníkovi pozemkov, museli byť tieto faktory známe. Taktiež musela táto spoločnosť vedieť, že v posudku z roku 1997 boli pozemky výrazne podhodnotené.

(166) Na záver možno konštatovať, že spoločnosť NEUWOGES si bola dokázateľne vedomá toho, že niektoré z hlavných predpokladov, na ktorých bol založený znalecký posudok z roku 1997 (predovšetkým predpoklady týkajúce sa nákladov na rekonštrukciu), neboli reálne. Komisia preto dospela k záveru, že posudok z roku 1997 neobsahuje žiadne spoľahlivé údaje týkajúce sa hodnoty objektov v roku 1997 podľa informácií, ktoré mala vtedy k dispozícii spoločnosť NEUWOGES.

(167) Komisia sa navyše domnieva, že hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve nachádzajúci sa v rovnakej situácii ako spoločnosť NEUWOGES by na základe informácií, ktoré mala spoločnosť NEUWOGES k dispozícii v relevantnom čase, pri ex-ante odhade hodnoty nehnuteľností pravdepodobne dospel k výsledkom, ktoré by boli podobné výsledkom v posudku vytvorenom spätne v roku 2007. Ako sa stalo aj v tomto posudku vytvorenom spätne v roku 2007, hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve nachádzajúci sa v rovnakej situácii ako spoločnosť NEUWOGES by svoje ex-ante očakávania týkajúce sa skutočného nájomného zakladal na indexe priemerných cien nájomného, náklady na rekonštrukciu by odhadol vo výške, ktorá by bola bližšie sume dohodnutej medzi spoločnosťami BAVARIA a BRG, a pri stanovovaní hodnoty pozemkov by bral do úvahy faktory znižujúce hodnotu. Hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve nachádzajúci sa v rovnakej situácii ako spoločnosť NEUWOGES by si navyše dôkladne zistil zostávajúcu dobu použiteľnosti vzhľadom na plánované rekonštrukčné opatrenia a porovnania (ako to bolo v hodnotení z roku 2007). Odôvodnene možno usúdiť, že hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve nachádzajúci sa v rovnakej situácii ako spoločnosť NEUWOGES by svoje hodnotenie zakladal na odhadoch zostávajúcej doby použiteľnosti, ktoré by boli podobné posudku vytvorenému spätne v roku 2007.

(168) Komisia sa preto domnieva, že hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve nachádzajúci sa v rovnakej situácii ako spoločnosť NEUWOGES by pred uzavretím transakcie predaja a spätného lízingu odôvodnene odhadol hodnotu objektov približne na […] EUR (ako bolo odhadnuté aj v posudku z roku 2007).

7.3.2.2. Porovnanie opcií priameho predaja a predaja a spätného lízingu

(169) Zhrnutie: Celková hodnota transakcie predaja a spätného lízingu predstavovala pre spoločnosť NEUWOGES […] EUR. Z uvedenej analýzy však vyplynulo, že spoločnosť NEUWOGES mala realistickejšie vychádzať z hodnoty objektov vo výške […] EUR, čo predstavuje len […] % z hodnoty transakcie predaja a spätného lízingu. Tento malý rozdiel však neznamená, že hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve by sa jednoznačne rozhodol pre priamy predaj.

a) Netreba prehliadať, že predmetná opcia priameho predaja sa týkala predaja budov, *ako aj* predmetných pozemkov, pričom spoločnosť BAVARIA kúpila iba budovy a na pozemky získala len dedičné práva stavby v trvaní 75 rokov. Samotné pozemky zostávajú vo vlastníctve spoločnosti NEUWOGES. Spoločnosť NEUWOGES odhadla hodnotu samotných pozemkov na […] EUR (ako bolo odhadnuté aj v posudku z roku 2007). Je náročné presne vyčísliť sumu, ktorú spoločnosť NEUWOGES získala preto, lebo pozemky nepredala, ale poskytla na ne len dedičné práva stavby. Treba však vychádzať z toho, že ponechanie pozemkov vo vlastníctve spoločnosti NEUWOGES bolo dôvodom o niečo nižšej ceny transakcie.

b) Zároveň treba poznamenať, že vznikajú určité pochybnosti týkajúce sa toho, či by bolo skutočne možné dosiahnuť cenu, ktorú by odhadol hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve nachádzajúci sa v rovnakej situácii ako spoločnosť NEUWOGES. Jedinú konkrétnu ponuku na nákup, ku ktorej spoločnosť NEUWOGES predložila informácie, podala spoločnosť *Felske*-Immobilien, ktorá zjavne ponúkla […] EUR/m^2, čo zodpovedá celkovej kúpnej cene […] EUR ([107]). Táto ponuka je jednoznačne o viac než 1 milión EUR nižšia než cena, ktorú by odhadol hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve nachádzajúci sa v rovnakej situácii ako spoločnosť NEUWOGES.

c) Okrem toho spoločnosť NEUWOGES pri odhadovaní očakávaných ziskov v rámci zmluvy ZS nesprávne vypočítala zisky len do roku 2027 vrátane. Doba platnosti zmluvy ZS je 30 rokov od ukončenia rekonštrukčných prác (t. j. 30 rokov od začiatku roka 1999), pri výpočte sa preto mali brať do úvahy zisky až do roku 2028 vrátane. Po príslušnej oprave odhadu by sa hodnota transakcie predaja a spätného lízingu zvýšila.

([107]) Predložený dokument 97/97 k zasadnutiu dozornej rady spoločnosti NEUWOGES 17. apríla 1997, s. 3.

d) Pri výpočte súčasnej hodnoty poplatku z dedičného práva stavby, ktorý bude v budúcnosti platiť spoločnosť BAVARIA spoločnosti NEUWOGES, sa z dôvodu zjednodušenia uvažovalo o tom, že životné náklady sa nezmenia a platby preto nebude potrebné prispôsobovať. Realistickejšie však je vychádzať z predpokladu všeobecného nárastu životných nákladov, a teda aj z pravdepodobného nárastu budúcich platieb v porovnaní s predpokladom. Aj tento fakt by viedol k nárastu hodnoty zmluvy.

(170) Na základe týchto pripomienok možno usúdiť, že z hospodárskeho hľadiska bolo odôvodnené uprednostniť transakciu predaja a spätného lízingu pred pokusom o priamy predaj.

7.3.3. *Záver*

(171) Z porovnania hodnoty transakcie predaja a spätného lízingu pre spoločnosť NEUWOGES s hodnotou ostatných opcií vyplýva, že transakcia bola navrhnutá tak, aby na ňu pristúpil aj hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve.

7.4. REFERENČNÉ HODNOTY

(172) Skúr než bolo možné potvrdiť, že rozhodnutie pre transakciu predaja a spätného lízingu a zároveň proti alternatívnym riešeniam úplne zodpovedá konaniu podnikateľského subjektu v trhovom hospodárstve, Komisia pre istotu tiež overila, či transakcia zodpovedá ostatným zmluvám, ktoré boli v danom čase a na danom trhu uzatvárané, a či existujú aj iné dôkazy, ktoré podporujú záver Komisie, že transakcia predaja a spätného lízingu zodpovedá princípu podnikateľského subjektu v trhovom hospodárstve.

(173) Dostupné informácie o porovnateľných transakciách sa týkajú dohôd o predaji a spätnom lízingu, ktoré spoločnosť BAVARIA uzatvorila približne v rovnakom čase, ako prijala predmetné opatrenie. Príslušné zmluvy môžu slúžiť ako dôkazy toho, či sa pre tento typ transakcie predaja a spätného lízingu rozhodli aj iné hospodárske subjekty vrátane súkromných podnikov. To by znamenalo, že sú v súlade s trhovou praxou (časť 7.4.1). Súlad predmetnej transakcie s trhovou praxou možno posúdiť aj na základe obmedzenej verejnej súťaže uskutočnenej spoločnosťou NEUWOGES a porovnania s inými finančnými transakciami (časti 7.4.2 a 7.4.3).

7.4.1. *Príkladové zmluvy*

(174) Na účely porovnania boli použité zmluvy týkajúce sa troch porovnateľných právnych úkonov ([…]). Zohľadniť však bolo možné iba zmluvu so spoločnosťou […] a zmluvu so spoločnosťou […], pretože len tieto dve zmluvy boli uzatvorené približne v rovnakom čase ako transakcia predaja a spätného lízingu medzi spoločnosťami BAVARIA a NEUWOGES. Najskôr treba uviesť, že obe porovnávacie transakcie sa od predmetnej transakcie líšia z hľadiska doby platnosti zmluvy, indexácie pevne stanovenej lízingovej splátky a rekonštrukcie. Spoločnosť NEUWOGES poukazuje predovšetkým na rozdielnu indexáciu ([…]: 1,5 % ročne, […]: prispôsobenie vývoju životných nákladov), na základe ktorej sa má dokázať, že zmluva ZS obsahuje ustanovenia, ktoré v relevantnom čase (1997/1998) nezodpovedali bežnej trhovej praxi.

(175) Spoločnosť BAVARIA uvádza transakcie so spoločnosťami […] a […] ako príklady použitia modelov lízingu nehnuteľností ([108]), čo naznačuje, že ustanovenia v týchto zmluvách boli vypracované na základe výpočtov, ktoré sú podobné výpočtom, z ktorých vychádza transakcia predaja a spätného lízingu medzi spoločnosťami NEUWOGES a BAVARIA.

(176) Ako bolo uvedené vyššie (pozri odôvodnenie 131), spoločnosť NEUWOGES si mohla v rámci modelu lízingu ponúknutého spoločnosťou BAVARIA slobodne vybrať parametre zmluvy. Spoločnosť NEUWOGES tak mala možnosť vybrať si nižšiu indexáciu alebo vyššie odpočítanie nákladov. Znížili by sa tým však zálohové platby. To isté pravdepodobne platí aj pre spoločnosti […] a […].

(177) Zmluvní partneri si zjavne mohli v rámci modelov ponúkaných spoločnosťou BAVARIA slobodne vybrať presné parametre transakcie. Pri posudzovaní súladu transakcie predaja a spätného lízingu medzi spoločnosťami NEUWOGES a BAVARIA s trhovou praxou preto nie je až také dôležité, či parametre vybraté spoločnosťou NEUWOGES boli rovnaké ako parametre, ktoré si vybrali zmluvné strany zúčastňujúce sa transakcií so spoločnosťami […] a […]. Výber parametrov zodpovedá len strategickým obchodným rozhodnutiam zúčastnených strán. Dôležitejšie je, že všetky tieto transakcie boli založené na rovnakom modeli transakcií.

(178) Z hľadiska toho, že zmluva so spoločnosťou […] a zmluva so spoločnosťou […] sú založené na rovnakom výpočtovom modeli, čo nemožno na základe dostupných informácií spochybniť, možno usudzovať, že model transakcií, na ktorom je založená aj transakcia so spoločnosťou NEUWOGES, bol v súlade s trhovou praxou. V tejto súvislosti je tiež dôležité poznamenať, že model lízingu nehnuteľností si zjavne vyberajú aj verejné ([…]) a súkromné podniky ([…]) a že je ponúkaný podnikom, ktoré by chceli využiť odpustenie dlhov na základe zákona AHG, ako aj zmluvným stranám, na ktoré sa tento zákon nevzťahuje.

([108]) Pripomienky Nemecka z 11. júla 2008, s. 10 – 11.

7.4.2. *Verejná súťaž*

7.4.2.1. Súvislosti

(179) Ako bolo uvedené vyššie, v súvislosti s privatizáciou budov napokon predaných spoločnosti BAVARIA nevypísala spoločnosť NEUWOGES komplexnú otvorenú, transparentnú, nepodmienenú a nediskriminačnú verejnú súťaž. Spoločnosť NEUWOGES však pôvodne vyzvala 72 potenciálnych kupujúcich, aby predložili svoju ponuku. Spoločnosť NEUWOGES tvrdí, že adresátov vyberala viac-menej náhodne a že ich výber nemožno považovať za reprezentatívny pre celkový trh. Po zaslaní tejto prvej výzvy na vyjadrenie záujmu pribudli ďalšie kontakty, okrem iného aj so spoločnosťou BAVARIA, ktorá pôvodne oslovená nebola.

7.4.2.2. Výsledok verejnej súťaže

(180) Päť z prijatých ponúk, ktorých celkový počet nie je známy, bolo vyhodnotených ako „využiteľné“ ([109]). Dve z nich boli zamietnuté, pretože potenciálni kupujúci z časových dôvodov nedokázali predložiť kompletnú ponuku. Ďalšie dve ponuky boli zamietnuté z hospodárskych dôvodov. Piata ponuka, predložená spoločnosťou *Felske*-Immobilien, bola zamietnutá z dôvodu príliš nízkej ponúknutej ceny (spoločnosť *Felske* ponúkla […] EUR/m^2, čo zodpovedá celkovej kúpnej cene […] EUR). Okrem piatich spomínaných ponúk boli predložené ešte tri ďalšie ponuky – jedna od spoločnosti BAVARIA a dve od iných uchádzačov. S jedným z týchto dvoch uchádzačov, ktorí predložili svoje ponuky, boli začaté rokovania. Táto ponuka však bola napokon tiež zamietnutá z bližšie nešpecifikovaných ekonomických dôvodov ([110]).

(181) Po ukončení rokovaní museli byť zmluvy schválené dozornou radou spoločnosti NEUWOGES. Pri predložení zmlúv dozornej rade argumentovalo vedenie spoločnosti tým, že nie je možné dosiahnuť vyššiu predajnú cenu, pretože zmluvy sa týkali len poskytnutia dedičných práv stavby na pozemky (a nie priameho predaja), spoločnosť BRG bude poverená realizáciou rekonštrukčných prác a spoločnosť NEUWOGES bude budovy spravovať ďalších 30 rokov ([111]). Na otázku týkajúcu sa rozdielu v porovnaní s posudkom z roku 1997 vedenie spoločnosti opätovne odpovedalo, že vyššia cena transakcie sa nedala dosiahnuť ([112]).

7.4.2.3. Posúdenie

(182) Aj keď túto verejnú súťaž nemožno kvalifikovať ako otvorenú, transparentnú, nepodmienenú a nediskriminačnú, určitým spôsobom reflektuje stav ponuky na trhu. V tejto súvislosti je tiež dôležité poznamenať, že zjavne bolo predložených aj viacero nevyžiadaných ponúk, čo naznačuje, že potenciálni kupujúci, ktorí nepatrili k 72 pôvodne osloveným podnikom, mali možnosť oboznámiť sa s týmto konaním a zúčastniť sa na ňom.

(183) Z vyhodnotenia ponúk spoločnosťou NEUWOGES vyplýva, že v relevantnom čase (1997/1998) považovala spoločnosť NEUWOGES ponuku spoločnosti BAVARIA za najlepšiu dostupnú na trhu. Argument spoločnosti NEUWOGES, že minimálne ponuka spoločnosti *Felske* bola výhodnejšia, nie je obhájiteľný. Hoci je pravda, že cena ponúkaná spoločnosťou *Felske* ([…] EUR) bola vyššia ako zálohová platba, ktorú napokon realizovala spoločnosť BAVARIA ([…] EUR), je potrebné pripomenúť, že transakciu predaja a spätného lízingu treba posudzovať ako celok a že jej celková hodnota ([…] EUR) bola vyššia ako cena ponúkaná spoločnosťou *Felske*.

(184) Vzhľadom na uvedené skutočnosti možno konštatovať, že aj keď túto verejnú súťaž nemožno samu osebe kvalifikovať ako dostatočný dôkaz toho, že ponuka od spoločnosti BAVARIA bola najlepšou ponukou dostupnou na trhu, všetko tomu nasvedčuje. V každom prípade neposkytuje táto obmedzená verejná súťaž dostatočný dôkaz o tom, že by spoločnosť NEUWOGES mala v relevantnom čase (1997 – 1998) k dispozícii lepšiu ponuku.

7.4.3. *Iné typy transakcií realizovaných v relevantnom období*

7.4.3.1. Rámec posudzovania

(185) Bolo by vhodné preskúmať predmetnú transakciu v kontexte iných podobných typov transakcií ponúkaných na trhu v relevantnom období (1997 – 1998).

(186) V prípade predmetnej transakcie ide o typickú transakciu predaja a spätného lízingu. Dohody o predaji a spätnom lízingu majú charakter *finančných transakcií*. Pri kúpe nehnuteľnosti zo strany nájomcu poskytuje prenajímateľ nájomcovi likvidné prostriedky, resp. financuje väčšie investície, ako je napríklad rekonštrukcia starých budov. Aby mohol nájomca nehnuteľnosť naďalej využívať – či už na komerčné alebo iné účely – spätne si ju prenajme. Investície prenajímateľa sa tým počas trvania lízingovej zmluvy (úplne alebo čiastočne) odpisujú.

([109]) Predložený dokument 97/97 k zasadnutiu dozornej rady spoločnosti NEUWOGES 17. apríla 1997, s. 2.
([110]) Pozri predložený dokument 110/97 k zasadnutiu dozornej rady spoločnosti NEUWOGES 30. októbra 1997, s. 3.
([111]) Predložený dokument 114/97 k zasadnutiu dozornej rady spoločnosti NEUWOGES 12. decembra 1997, s. 3.
([112]) Protokol zo zasadnutia dozornej rady spoločnosti NEUWOGES 16. decembra 1997, s. 5.

(187) Dohoda o predaji a spätnom lízingu je ako finančná transakcia do istej miery podobná bankovým úverom a hypotékam. Do úvahy treba však brať aj určité významné rozdiely. Transakcia predaja a spätného lízingu umožňuje predajcovi/nájomcovi financovanie väčších investícií a okamžitú dostupnosť likvidných prostriedkov bez toho, aby bol odkázaný na vlastný kapitál. To znamená, že nájomca má k dispozícii vlastný kapitál, plus dodatočne získané likvidné prostriedky, ktoré môže využiť na ďalšie investovanie alebo na financovanie investícií, na ktoré by z dôvodu nedostatku vlastného kapitálu alebo príliš vysokej miery zadlženosti nedostal bežný úver. Vzhľadom na to, že kupujúci/prenajímateľ potrebuje refinancovať svoju prvotnú investíciu a dosiahnuť zisk, lízingová splátka je spravidla o niečo vyššia ako úroková sadzba z porovnateľného bankového úveru (ako je podrobnejšie vysvetlené v nasledujúcej časti). Po uplynutí lízingovej zmluvy musí nájomca nehnuteľnosť odkúpiť alebo zostáva vo vlastníctve prenajímateľa a je k dispozícii na ďalšie použitie. Znamená to, že výška lízingovej splátky sa odvíja od zostatkovej hodnoty nehnuteľnosti po uplynutí lízingovej zmluvy uzatvorenej medzi oboma stranami. Vzhľadom na to, že zostatkovú hodnotu je väčšinou ťažké predvídať (najmä v prípade dlhodobých lízingových zmlúv), predstavuje pre prenajímateľa rizikový faktor, ktorý sa následne premieta do výšky lízingovej splátky. Takéto riziko pri bežných bankových úveroch neexistuje, pri hypotékach existuje len do určitej miery.

(188) V dôsledku toho nie sú lízingové splátky a úrokové sadzby z úverov/hypoték úplne porovnateľné. Pri porovnaní lízingových splátok predmetnej transakcie s priemernými úrokovými sadzbami z úverov/hypoték v relevantnom období (1997 – 1998) nie je možné jednoznačne určiť, či požadovaná lízingová splátka v relevantnom období (1997 – 1998) bola v súlade s trhovou praxou. Dá sa však posúdiť, či bola lízingová splátka taká vysoká, že by sa do tejto transakcie nezapojil žiaden hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve.

7.4.3.2. Posúdenie

(189) V predmetnej transakcii bola lízingová splátka pôvodne stanovená na […] % ročne z celkového objemu investícií. V dôsledku indexácie splatnej sumy sadzbou […] % ročne sa výška lízingovej splátky na konci platnosti lízingovej zmluvy zvýši na […] %, čo zodpovedá priemernej lízingovej splátke […] % ročne. Na porovnanie: Keby sa spoločnosť NEUWOGES rozhodla, že lízingovú splátku nebude indexovať, výška splátky počas celej doby platnosti zmluvy v trvaní 30 rokov by bola […] % ročne. Výška cenovej „prirážky“ potom závisí od rozhodnutia, či sa namiesto splácania pevných splátok počas celého obdobia platnosti zmluvy budú na začiatku splácať nižšie lízingové splátky a na konci vyššie.

(190) Je potrebné pripomenúť, že krajinský súd v Rostocku (Landgericht Rostock) posudzoval lízingové splátky v porovnaní s úrokovými sadzbami pri iných transakciách. Dospel k záveru, že hoci bolo ťažké odhadnúť vývoj hypotekárnych úrokových sadzieb v časovom horizonte 30 rokov, v období vysokých úrokových sadzieb možno očakávať sadzby vyššie ako 10 %. Priemerné lízingové splátky účtované spoločnosťou NEUWOGES nemožno preto považovať za nezlučiteľné s bežnou trhovou praxou.

(191) K dispozícii sú na porovnanie len veľmi všeobecné údaje. Na základe údajov Nemeckej spolkovej banky (Deutsche Bundesbank) za január 1998 (obdobie, keď bola uskutočnená predmetná transakcia), možno považovať za relevantné dva druhy úrokových sadzieb. Predmetom záujmu sú v prvom rade úrokové sadzby na „hypotekárne úvery na obytné nehnuteľnosti s fixnými úrokovými sadzbami na 10 rokov,“ pretože aj spoločnosť NEUWOGES by na zabezpečenie úveru použila obytnú nehnuteľnosť (bez ohľadu na to, či by takýto úver spĺňal všetky formálne podmienky hypotekárneho úveru). Ďalej sú na porovnanie vhodné úrokové sadzby na „dlhodobé úvery s fixnou úrokovou sadzbou pre podniky a samostatne zárobkovo činné osoby vo výške od 500 000 do 5 miliónov EUR,“ pretože spoločnosť NEUWOGES možno považovať za podnik (hypotéky si spravidla berú súkromné osoby, ktoré v danej nehnuteľnosti aj bývajú a nebudú ju ďalej prenajímať).

(192) Podľa Spolkovej banky bola v januári 1998 v Nemecku priemerná úroková sadzba na „hypotekárne úvery s fixnými úrokovými sadzbami na 10 rokov“ na úrovni 6,40 % ročne. Úrokové sadzby na tento typ úverov sa vtedy spravidla pohybovali v rozpätí od 6,17 % ročne (spodná hranica rozpätia) do 6,97 % ročne (horná hranica rozpätia). Pri „dlhodobých úveroch s fixnou úrokovou sadzbou“ bola v januári 1998 priemerná úroková sadzba na úrovni 6,35 % ročne a pohybovala v rozpätí od 5,55 % (spodná hranica rozpätia) do 7,73 % ročne (horná hranica rozpätia). Spolková banka bližšie neuvádza priemernú dĺžku trvania „dlhodobého“ úveru. Dá sa však predpokladať, že priemerná dĺžka trvania bude maximálne 10 rokov alebo pravdepodobne ešte menej ([113]).

([113]) Banky spravidla uprednostňujú úvery s pohyblivými úrokovými sadzbami, pretože to znižuje ich úrokové riziko. Pri poskytovaní úverov s fixnou úrokovou sadzbou je preto v ich záujme skracovať dobu platnosti zmluvy, aby toto riziko znížili. Pri úveroch poskytovaných podnikom sa zvyčajne uzatvárajú revolvingové zmluvy, v rámci ktorých po uplynutí platnosti pôvodnej úverovej zmluvy automaticky začne plynúť nová zmluva s prispôsobenou úrokovou sadzbou (odrážajúcou aktuálne podmienky na trhu v relevantnom čase), pokiaľ sa nezhoršila úverová bonita podniku. Banky okrem úrokového rizika nesú aj úverové riziko. To je ďalší dôvod, prečo obmedzujú dobu trvania platnosti úverových zmlúv uzavretých s podnikmi (keďže predmetné sumy sú oveľa vyššie ako v prípade hypoték, pri ktorých je doba platnosti zmluvy 20 až 30 rokov).

(193) Pri porovnaní lízingovej splátky zaplatenej spoločnosťou NEUWOGES s úrokovými sadzbami stanovenými Spolkovou bankou na úvery, ktoré boli poskytnuté v rovnakom čase (teda v januári 1998), je potrebné vziať do úvahy tieto aspekty:

— Priemerná ročná lízingová splátka pri zmluve s dobou trvania platnosti 30 rokov predstavuje […] %. Ako už bolo spomenuté vyššie, táto sadzba je výsledkom rozhodnutia spoločnosti NEUWOGES, že na začiatku zmluvného obdobia bude splácať nižšiu lízingovú splátku, ktorá bude neskôr vykompenzovaná vyššími splátkami. Toto rozhodnutie má však svoju cenu: Keby sa totiž spoločnosť NEUWOGES od začiatku rozhodla pre fixnú lízingovú splátku, sadzba by predstavovala len […] % ročne ([114]). Čísla Spolkovej banky platia pre úvery s fixnou úrokovou sadzbou, to znamená, že výška úrokovej sadzby je v každom roku rovnaká. Za predpokladu, že by sa spoločnosti NEUWOGES podarilo vyjednať úver s podobnými platobnými podmienkami (t. j. nižšími úrokovými platbami na začiatku a vyššími na konci), malo by to tiež svoje nevýhody (z rovnakých dôvodov ako v prípade spoločnosti BAVARIA) ([115]). Úrokové sadzby Spolkovej banky by sa preto mali porovnávať s konštantnou lízingovou splátkou so sadzbou […] %.

— Lízingová splátka je stanovená na obdobie 30 rokov. Napriek každoročnej indexácii bolo už na začiatku zmluvného obdobia možné bez problémov vypočítať priemernú lízingovú splátku na cele obdobie trvania platnosti zmluvy. Úrokové sadzby Spolkovej banky na hypotekárne úvery sú stanovené na 10 rokov (ako už bolo vysvetlené vyššie, nie je známe, na aké obdobie sa stanovujú úrokové sadzby pre podniky, dá sa však predpokladať, že maximálne na 10 rokov). Najvhodnejšou referenčnou hodnotou by boli úrokové sadzby stanovené na 30 rokov. Tieto údaje však Spolková banka nezverejnila. Vo všeobecnosti platí, že úvery s pevnou úrokovou sadzbou sú tým drahšie, čím dlhší je ich termín splatnosti. Údaje Spolkovej banky za január 1998 napríklad ukazujú, že priemerná úroková sadzba na hypotekárne úvery s fixnou úrokovou sadzbou na 5 rokov predstavovala 5,85 %, zatiaľ čo sadzba na úvery s fixnou úrokovou sadzbou na 10 rokov už bola 6,40 %. Dá sa preto predpokladať, že úroky z úveru s fixnou úrokovou sadzbou s termínom splatnosti 30 rokov by boli podstatne vyššie ako priemerné úrokové sadzby 6,35 %, resp. 6,40 % uvádzané Spolkovou bankou.

— Spolková banka udáva priemernú sadzbu, ako aj rozpätie úrokových sadzieb, ktoré vychádza z veľkého počtu úverových zmlúv uzavretých v Nemecku v januári 1998. Lízingová splátka uplatňovaná voči spoločnosti NEUWOGES implicitne odráža riziko vyplývajúce z tejto transakcie pre spoločnosť BAVARIA. Spoločnosť BAVARIA bola najviac vystavená úverovému riziku, teda riziku, že spoločnosť NEUWOGES sa stane platobne neschopnou alebo si z nejakého iného dôvodu nebude ďalej plniť svoj záväzok splácať požadované lízingové splátky. Podobne by postupovala banka pri posudzovaní úverovej bonity spoločnosti NEUWOGES predtým, ako by jej poskytla úver. Klienti s nižšou úverovou bonitou (alebo s vyšším úverovým rizikom pre banku) musia ako kompenzáciu vyššieho rizika spravidla platiť vyššie úroky ([116]). Ako je uvedené v časti 7.3.1, spoločnosť NEUWOGES mala vzhľadom na svoju pomerne vysokú zadlženosť, ako aj skutočnosť, že jej vlastný kapitál bol viazaný v iných investičných projektoch, len obmedzenú možnosť uzatvárania nových úverových zmlúv. Ak by však banka bola ochotná poskytnúť spoločnosti NEUWOGES úver, zohľadnila by tieto aspekty pri stanovovaní úrokovej sadzby. Úrokové sadzby úverov poskytovaných relatívne vysoko zadlženým podnikom, ktoré disponujú len malým množstvom vlastného kapitálu, sú spravidla vyššie. Z tohto dôvodu by sa pri každom porovnávaní lízingovej splátky splácanej spoločnosťou NEUWOGES s úrokovými sadzbami úverov dostupných na trhu malo prihliadať na vyššie sadzby rozpätia úrokových sadzieb Spolkovej banky ([117]).

— Ako už bolo spomenuté vyššie, leasingová spoločnosť potrebuje svoju počiatočnú investíciu (v tomto prípade predovšetkým kúpnu cenu budovy a náklady na rekonštrukciu) refinancovať. Úroková sadzba, ktorú musí zaplatiť za vlastné refinancovanie, závisí od rôznych aspektov, napríklad od jej veľkosti, stavu zadlženosti a nehnuteľností, ktoré má vo svojom portfóliu. Táto úroková sadzba je však len východisková, pretože leasingová spoločnosť (BAVARIA), si potrebuje vykompenzovať aj znášané riziká. Patrí k nim úrokové riziko (riziko spojené s tým, že svoje investície bude musieť refinancovať pohyblivou úrokovou sadzbou, zatiaľ čo lízingové platby sa úročia fixnou úrokovou sadzbu), úverové riziko (vyššie spomenutá možnosť, že spoločnosť

([114]) Dôvodom tejto prirážky (t. j. vyššej priemernej lízingovej splátky v porovnaní s pevnou úrokovou sadzbou od začiatku splácania) je, že spoločnosť BAVARIA súhlasila s tým, že časť lízingových platieb sa odloží a presunie do neskorších rokov zmluvného obdobia. Keby tieto platby dostala bez spomínaného „odkladu“, mohla by peniaze investovať a docieliť určité výnosy z investícií alebo splácať svoj vlastný úver a ušetriť tak na úrokoch. Odloženie časti platieb je teda pre spoločnosť BAVARIA spojené s nákladmi, ktoré sa prenesú na spoločnosť NEUWOGES vo forme vyššej priemernej lízingovej splátky.

([115]) Nebol by to už „pravý“ úver s fixnou úrokovou sadzbou (t. j. úver s rovnakými ročnými úrokovými platbami), ale úver, pri ktorom sú vopred stanovené rôzne ročné úrokové sadzby (nejde tu teda ani o úrok s pohyblivou úrokovou sadzbou).

([116]) Ak je riziko považované za príliš vysoké, žiadosť klienta o úver sa zvyčajne zamieta. Ak je riziko považované za prijateľné, účtuje sa vyššia úroková sadzba a môžu byť prijaté ďalšie opatrenia. Môžu sa tak napríklad vyžadovať ďalšie dodatočné záruky alebo môže byť znížená výška úveru. Úverová zmluva môže obsahovať aj ďalšie požiadavky, ktoré banke umožnia monitorovať finančnú situáciu dlžníka.

([117]) Pozri tiež vyššie citovaný posudok od spoločnosti Pestel, zverejnený v júni 1996, podľa ktorého si stavebné bytové podniky vo východnom Nemecku boli schopné brať na otvorenom kapitálovom trhu úvery s úrokovou sadzbou 7,5 %.

NEUWOGES sa môže dostať do platobnej neschopnosti a spoločnosti BAVARIA nebudú uhradené zvyšné lízingové platby) a riziko zostatkovej hodnoty (neistota v súvislosti s hodnotou nehnuteľnosti po uplynutí platnosti lízingovej zmluvy). Leasingová spoločnosť bude pravdepodobne znášať aj určité režijné náklady, ktoré sa tiež premietnu do lízingovej splátky. ([118]) Okrem toho všetkého chce generovať aj zisk, čo sa tiež berie do úvahy pri stanovovaní lízingovej splátky. ([119]) Aj keby spoločnosť BAVARIA bola schopná refinancovať svoje investície za nižšie úrokové sadzby, ako je sadzba, ktorú by spoločnosť NEUWOGES zaplatila za bankový úver, úroková sadzba na refinancovanie by napriek tomu musela byť navýšená vzhľadom na tieto rôzne prvky (riziková prirážka, náklady a zisk), aby sa dosiahla požadovaná lízingová splátka, ktorá by bola napokon vyššia ako úroková sadzba na bežný úver.

(194) Na základe všetkých vyššie uvedených faktorov vychádza lízingová splátka so sadzbou […] % ročne pri pevne stanovenej lízingovej splátke (alebo so sadzbou […] % pri lízingovej splátke s indexáciou […] %, čo je však na porovnanie menej vhodné) výhodnejšie v porovnaní s úrokovými sadzbami na úvery stanovenými Spolkovou bankou. Treba pripomenúť, že čísla Spolkovej banky musia byť odhadnuté napríklad na 30 rokov pri pevne stanovenej úrokovej sadzbe. Hoci sa korektúra potrebná na zistenie presných referenčných hodnôt nedá presne vyčísliť, na základe rozdielu medzi priemernými úrokovými sadzbami na úvery a hypotéky a lízingovou splátkou možno dospieť k záveru, že neexistujú žiadne dôkazy o tom, že by spoločnosť BAVARIA vyžadovala príliš vysokú lízingovú splátku. Komisia preto rozhodla, že lízingová splátka spoločnosti BAVARIA bola v relevantnom čase (koncom roka 1997 a začiatkom roka 1998) v súlade s trhovou praxou.

7.4.4. *Záver*

(195) Z dostupných informácií vyplýva, že transakciu medzi spoločnosťami NEUWOGES a BAVARIA by uskutočnil aj hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve. Príkladové zmluvy, verejná súťaž a porovnanie s inými možnosťami financovania dokazujú, že transakcia sa uskutočnila v súlade s vtedajšími podmienkami na trhu a že model spoločnosti BAVARIA nebol predražený.

7.5. DOPLŇUJÚCI POSUDOK: DOHODNUTÉ KOMPONENTY POMOCI A ZLUČITEĽNOSTI S VNÚTORNÝM TRHOM

(196) Z primárneho preskúmania Komisiou vyplýva, že rozhodnutie spoločnosti NEUWOGES pre transakciu predaja a spätného lízingu je v súlade so zásadami podnikateľského subjektu v trhovom hospodárstve. To znamená, že spoločnosť BAVARIA nezískala transakciou žiadnu výhodu a nebola jej poskytnutá žiadna pomoc. Aj napriek tomu však Komisia preskúmala, či by iný výsledok, teda poskytnutie pomoci spoločnosti BAVARIA prostredníctvom spoločnosti NEUWOGES, viedol k jednoznačnému záveru, že transakcia by predstavovala štátnu pomoc nezlučiteľnú s vnútorným trhom. Na základe hypotetického predpokladu, že spoločnosť NEUWOGES nedodržala zásady podnikateľského subjektu v trhovom hospodárstve a spoločnosť BAVARIA preto získala výhodu, Komisia preskúmala, či išlo v prípade opatrení o štátnu pomoc v prospech spoločnosti BAVARIA a či táto prípadná pomoc môže byť považovaná za zlučiteľnú s vnútorným trhom.

7.5.1. *Dohodnuté komponenty pomoci*

7.5.1.1. P o d n i k

(197) Poskytnutie verejných prostriedkov možno považovať za štátnu pomoc iba v prípade, že príjemcom je „podnik“ v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ. Podľa súvisiacej judikatúry Súdneho dvora zahŕňa pojem podnik každý subjekt vykonávajúci hospodársku činnosť ([120]). Hospodárskou činnosťou je akákoľvek činnosť pozostávajúca z ponúkania tovarov alebo služieb na trhu ([121]).

(198) Spoločnosť BAVARIA vykonáva množstvo hospodárskych činností, napríklad komerčné investovanie do nehnuteľností a prenájom nehnuteľností komerčným aj súkromným zákazníkom. V zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ je preto spoločnosť BAVARIA podnikom.

([118]) Takéto náklady predstavujú dodatočné náklady k tým, ktoré si účtuje banka pri poskytovaní úveru. Je to spôsobené tým, že lízingová spoločnosť musí pri refinancovaní svojich investícií zaplatiť aj náklady banky (a tieto musí zohľadniť aj pri stanovovaní lízingovej splátky). Okrem toho musí znášať aj svoje vlastné režijné náklady.

([119]) Pri poskytovaní úveru prispieva klient banke k vytváraniu zisku prostredníctvom úrokovej sadzby. Pri lízingovej zmluve klient v podstate prispieva k zisku banky (pretože lízingová spoločnosť refinancuje svoje investície v banke a súvisiace náklady potom prenáša na nájomcu), ako aj k zisku samotnej lízingovej spoločnosti. Skutočnosť, že firmy sú ochotné znášať tieto dodatočné náklady, naznačuje, že služby ponúkané lízingovými spoločnosťami majú pre nájomcov pridanú hodnotu.

([120]) Rozsudok súdneho dvora z 12. septembra 2000 vo veci C-180/98 až C-184/98, Pavlov a ďalší/Stichting Pensioenfonds Medische Specialisten, Zb. 2000, I-6451, bod 74.

([121]) Rozsudok súdneho dvora zo 16. júna 1987 vo veci C-118/85, Komisia/Taliansko, Zb. 1987, 2599, bod 7.

7.5.1.2. Využitie štátnych prostriedkov a pripísateľnosť štátu

(199) Opatrenie musí byť pripísateľné štátu a financované zo štátnych prostriedkov. Podľa súvisiacej judikatúry Súdneho dvora vo veci *Stardust Marine* ([122]) môže toto kritérium splniť aj štátna pomoc, ktorá nie je financovaná priamo zo štátneho rozpočtu, ak finančné prostriedky podliehajú kontrole štátu a rozhodnutie o prevode týchto finančných prostriedkov možno pripísať štátu.

(200) Mesto Neubrandenburg je 100 % vlastníkom spoločnosti NEUWOGES, táto spoločnosť je preto verejným podnikom v zmysle článku 2 písm. b) smernice Komisie 2006/111/ES, ktorú Súdny dvor cituje vo veci Stardust Marine. ([123]) Mesto Neubrandenburg vlastní všetky akcie spoločnosti NEUWOGES a ako jediný vlastník môže prostredníctvom dozornej rady a valného zhromaždenia vykonávať kontrolu nad spoločnosťou NEUWOGES. Komisia preto dospela k záveru, že mesto môže rozhodovať o využití finančných prostriedkov spoločnosti NEUWOGES. Transakcia predaja a spätného lízingu preto obsahuje štátne prostriedky.

(201) V súvislosti s pripísateľnosťou štátu Komisia konštatuje, že na základe predložených informácií sa mesto Neubrandenburg do značnej miery zúčastňovalo na realizácii transakcie predaja a spätného lízingu. Transakcia musela byť schválená dozornou radou spoločnosti NEUWOGES, ktorej členovia konali z poverenia mesta. Na základe podkladov sa dozorná rada aktívne zúčastňovala rokovania o zmluvách. Komisia sa preto domnieva, že uzatvorenie zmluvy predaja a spätného lízingu možno pripísať štátu.

7.5.1.3. Selektívnosť

(202) Podľa článku 107 ods. 1 ZFEÚ predstavuje opatrenie štátnu pomoc len vtedy, keď zvýhodňuje určité podniky alebo výrobné odvetvia. Za štátnu pomoc sa preto považujú iba opatrenia, ktoré podnikom poskytujú selektívnu výhodu.

(203) Keďže v prípade predmetnej zmluvy išlo o bilaterálnu transakciu medzi spoločnosťami NEUWOGES a BAVARIA, každá výhoda, ktorú spoločnosť NEUWOGES poskytla spoločnosti BAVARIA, bola selektívna, pretože k nej nemal prístup žiadny iný podnik.

7.5.1.4. Narušenie hospodárskej súťaže a vplyv na obchod

(204) V prípade verejnej finančnej podpory pre podnik ide o štátnu pomoc v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ len vtedy, keď narúša hospodársku súťaž alebo hrozí narušením hospodárskej súťaže a ovplyvňuje obchod medzi členskými štátmi. Finančná podpora poskytnutá štátom sa pokladá za opatrenie narúšajúce hospodársku súťaž alebo hroziace narušením hospodárskej súťaže, ak sa ňou môže zlepšiť konkurenčné postavenie určitého podniku v porovnaní s konkurenciou ([124]). Za narušenie hospodárskej súťaže sa považuje prípad, keď štát poskytne finančnú výhodu podniku v liberalizovanom hospodárskom odvetví, v ktorom existuje alebo by mohla existovať hospodárska súťaž.

(205) Podľa ustálenej judikatúry súdov Únie je pomoc v prospech podnikov pôsobiacich na vnútornom trhu vhodná, ak ovplyvňuje obchod medzi členskými štátmi ([125]).

(206) Spoločnosť BAVARIA súťaží s ostatnými fondmi nehnuteľností a investorskými spoločnosťami z Nemecka a iných členských štátov Únie o investorov a investičné príležitosti. Finančná výhoda poskytnutá spoločnosti BAVARIA by zlepšila jej konkurenčné postavenie, a preto by mohla narúšať hospodársku súťaž. Keďže trh investícií do nehnuteľností je trhom celej Únie, každá finančná výhoda v prospech spoločnosti BAVARIA by zlepšila jej konkurenčné postavenie vzhľadom na jej konkurentov z iných členských štátov, čím by ovplyvnila obchod medzi členskými štátmi.

7.5.1.5. Záver

(207) Za predpokladu (na rozdiel od vyššie uvedeného primárneho záveru vyvodeného Komisiou), že by transakcia predaja a spätného lízingu nebola v súlade so zásadami podnikateľského subjektu v trhovom hospodárstve a spoločnosti BAVARIA by bola poskytnutá výhoda, záver by bol, že v prípade transakcie predaja a spätného lízingu išlo o štátnu pomoc. Na základe tejto hypotézy by potom bolo potrebné overiť, či sa táto prípadná štátna pomoc môže považovať za zlučiteľnú s vnútorným trhom.

([122]) Rozsudok súdneho dvora zo 16. mája 2002 vo veci C-482/99, Francúzsko/Komisia (Stardust Marine), Zb. 2002, I-4397.

([123]) Smernica Komisie 2006/111/ES zo 16. novembra 2006 o transparentnosti finančných vzťahov členských štátov a verejných podnikov a o finančnej transparentnosti v niektorých podnikoch (Ú. v. EÚ L 318, 17.11.2006, s. 17).

([124]) Rozsudok súdneho dvora zo 17. septembra 1980 vo veci 730/79, Philip Morris/Komisia, Zb. 1980, 2671, bod 11, Rozsudok Súdu prvého stupňa z 15. júna 2000 v spojených veciach T-298/97, T-312/97 atď., Alzetta Mauro a ďalší./Komisia, Zb. 2000, II-2325, bod 80.

([125]) Rozsudok súdneho dvora zo 17. septembra 1980 vo veci 730/79, Philip Morris Holland BV/Komisia, Zb. 1980, 2671, body 11 a 12, Rozsudok Súdu prvého stupňa z 30. apríla 1998 vo veci T-214/95, Het Vlaamse Gewest (Flámsky región)/Komisia, Zb. 1998, II-717, body 48 – 50.

7.5.2. *Zlučiteľnosť s vnútorným trhom podľa článku 107 ods. 3 písm. c) ZFEÚ*

(208) V článku 107 ods. 3 písm. c) ZFEÚ sa stanovuje, že pomoc môže byť považovaná za zlučiteľnú s vnútorným trhom, ak uľahčuje rozvoj určitých hospodárskych odvetví alebo hospodárskych oblastí, pokiaľ neovplyvní obchodné podmienky spôsobom, ktorý by bol v rozpore so spoločným záujmom. Pri uplatňovaní článku 107 ods. 3 písmeno c) musí Komisia zvážiť pozitívne a želané dôsledky opatrenia pomoci vzhľadom na negatívne dôsledky na obchodné podmienky vyplývajúce z jeho vykonávania.

(209) Na úspešné absolvovanie testu vyváženosti musí opatrenie pomoci splniť päť predpokladov. Po prvé, opatrenie pomoci musí slúžiť v prospech presne definovaného cieľa spoločného záujmu. Po druhé, opatrenie pomoci musí byť vhodným nástrojom na dosiahnutie tohto cieľa. Po tretie, opatrenie pomoci musí byť nevyhnutné a mať stimulačný účinok. Po štvrté, opatrenie pomoci musí byť primerané. Po piate, opatrenie pomoci nesmie narúšať obchodné podmienky v rozsahu, ktorý by bol v rozpore so spoločným záujmom.

7.5.2.1. Cieľ spoločného záujmu

(210) Podľa článkov 3 a 174 ZFEÚ je cieľom Únie hospodárska a sociálna súdržnosť. Posilnenie hospodárskej a sociálnej súdržnosti zahŕňa zlepšenie životného prostredia v mestách a kvality života obyvateľov miest. Kohézna politika zabezpečuje riešenie hospodárskych, sociálnych a ekologických problémov pomocou integrovaných stratégií obnovy, regenerácie a rozvoja mestských aj vidieckych oblastí, čím môže prispieť k vytvoreniu trvalo udržateľných spoločenstiev. Dá sa to dosiahnuť viacerými spôsobmi ([126]).

(211) Komisia konštatuje, že štatutárny cieľ spoločnosti NEUWOGES spočíva v zabezpečení dostatočného množstva bytov v danom regióne. Komisia ďalej konštatuje, že spoločnosť NEUWOGES uzatvorením transakcie predaja a spätného lízingu sledovala určité (komunálne) politické ciele. Spoločnosť NEUWOGES tvrdí, že:

— V 90. rokoch 20 storočia, po opätovnom zjednotení Nemecka, bolo dôležitým politickým projektom vyrovnanie podmienok bývania vo východnom Nemecku s podmienkami bývania v západnom Nemecku. V dôsledku toho sa vo východnom Nemecku rozbehlo privatizovanie a rekonštruovanie obytných objektov bez ohľadu na to, či bolo ekonomicky výhodné.

— Privatizovaním a rekonštruovaním budov, ktoré boli predmetom zmluvy predaja a spätného lízingu, sa tiež zlepšili perspektívy mesta Neubrandenburg. Spoločnosť NEUWOGES dúfala, že poskytovaním cenovo dostupných bytov s vysokou kvalitou bývania a ich privatizovaním (čo bola povinnosť spoločnosti BAVARIA) bude Neubrandenburg pre svojich obyvateľov atraktívnejší.

(212) Komisia tiež konštatuje, že spoločnosť BAVARIA sa zaviazala, že určité množstvo bytov skúsi predať ich vtedajším nájomníkom. Spoločnosť BAVARIA však nemohla požadovať cenu určenú trhom, ale musela dodržiavať stanovené maximálne hranice ([127]). Zmluva s týmito záväzkami poskytovala vtedajším nájomníkom predmetných budov určitú výhodu.

(213) Ak by bola transakcia predaja a spätného lízingu medzi spoločnosťami NEUWOGES a BAVARIA skutočne považovaná za štátnu pomoc, čo sa však v tomto prípade nestalo, táto štátna pomoc by bola poskytnutá na dosiahnutie vyššie uvedených politických cieľov. Vytvorenie dostatočného množstva bytových priestorov v danom regióne, pomoc pri dosahovaní vnútroštátnych politických cieľov (vyrovnávaní podmienok bývania vo východnom a západnom Nemecku po opätovnom zjednotení) a zlepšenie perspektív mesta Neubrandenburg poskytovaním cenovo dostupných bytov s vysokou kvalitou bývania pre obyvateľov (a zvýhodnenie vtedajších nájomníkov predmetných budov) – toto všetko možno považovať za presne definované ciele spoločného záujmu. Podľa oznámenia Komisie sa transakcia preto považuje za opatrenie na dosiahnutie cieľa spoločného záujmu.

7.5.2.2. Primeranosť opatrení

(214) Nemožno spochybniť, že zmluva predaja a spätného lízingu medzi spoločnosťami NEUWOGES a BAVARIA priniesla požadované výsledky. Vďaka transakcii boli komplexne zrekonštruované a sprivatizované budovy kúpené spoločnosťou BAVARIA, ktoré boli vtedajším nájomníkom ponúknuté za nízku kúpnu cenu. Taktiež sa zvýšila ponuka kvalitného bývania v danom regióne a zároveň zlepšili perspektívy mesta Neubrandenburg.

([126]) Rozhodnutie Komisie vo veci C(2011) 4940 v konečnom znení z 5. októbra 2011 vo veci SA.31877 – Holandsko: Grondverkoop en woningbouw Apeldoorn (Ú. v. EÚ C 343, 23.11.2011, s. 11), odôvodnenia 47 a 48.

([127]) Pozri kapitolu V § 3 bod 2 ZP.

(215) Pri hľadaní kupca budov a pri posudzovaní jednotlivých opcií vykonala spoločnosť NEUWOGES viacero krokov, ktoré v skutočnosti zabezpečili, že ak by transakcia predaja a spätného lízingu zahŕňala pomoc, táto pomoc by bola obmedzená na minimum potrebné na dosiahnutie stanovených cieľov. Spoločnosť NEUWOGES predovšetkým zrealizovala obmedzenú verejnú súťaž, niekoľko mesiacov so spoločnosťou BAVARIA jednala o podmienkach transakcie a napokon dospela k presvedčeniu, že táto transakcia je najlepšou ponukou na trhu. Nič preto nenaznačuje tomu, že aj v prípade, kedy by transakcia predaja a spätného lízingu zahŕňala pomoc, by táto pomoc prevyšovala nevyhnutné minimum. Analýza v časti 7.3, v rámci ktorej bola transakcia predaja a spätného lízingu porovnávaná s rôznymi ďalšími opciami (ako úverové financovanie rekonštrukcie budov alebo priamy predaj), preukázala, že nebola k dispozícii žiadna iná alternatíva, v rámci ktorej by sa bez poskytnutia pomoci alebo s poskytnutím menšej pomoci podarilo dosiahnuť rovnaké ciele. Transakcia predaja a spätného lízingu a každá prípadná štátna pomoc obsiahnutá v tejto transakcii boli len vhodným nástrojom na splnenie cieľov spoločného záujmu.

7.5.2.3. Nevyhnutnosť a stimulačný účinok

(216) Na základe predpokladu, že transakcia predaja a spätného lízingu skutočne zahŕňala štátnu pomoc, treba ďalej preskúmať, či mala táto štátna pomoc stimulačný účinok. Spoločnosti NEUWOGES a BAVARIA niekoľko mesiacov jednali o podmienkach transakcie. Zdá sa, že spoločnosť BAVARIA by sa nezapojila do transakcie, ktorá by nezodpovedala jej modelu lízingu nehnuteľností. Keby transakcia, ktorá bola napokon zrealizovaná a ktorá bola založená na modeli lízingu nehnuteľností spoločnosti BAVARIA, zahŕňala štátnu pomoc, je nepochybné, že by sa spoločnosť BAVARIA bez štátnej pomoci do tejto transakcie nezapojila.

7.5.2.4. Proporcionalita

(217) Komisia už upozornila na to, že ciele, ktoré spoločnosť NEUWOGES sledovala pri uzatváraní transakcie, treba považovať za dôležité. Rekonštrukcia a privatizácia budov a ich predaj nájomníkom za nízku cenu výrazne prispeli k zlepšeniu hospodárskej a sociálnej súdržnosti v rámci Únie. Suma pomoci v prospech spoločnosti BAVARIA, obsiahnutá v transakcii predaja a spätného lízingu, bola v každom prípade obmedzená, čím boli obmedzené aj prípadné rušivé účinky tohto opatrenia. Na základe toho bola každá prípadná pomoc obsiahnutá v tejto transakcii predaja a spätného lízingu medzi spoločnosťami NEUWOGES a BAVARIA vzhľadom na sledovaný cieľ primeraná.

7.5.2.5. Žiaden vplyv na obchodné podmienky, ktorý by bol v rozpore so spoločným záujmom

(218) Treba pripomenúť, že výška prípadnej pomoci v prospech spoločnosti BAVARIA obsiahnutá v transakcii predaja a spätného lízingu bola v každom prípade nízka. Dôsledky opatrenia na obchodné podmienky boli tiež len obmedzené. Každá pomoc obsiahnutá v transakcii predaja a spätného lízingu by zlepšila konkurenčné postavenie spoločnosti BAVARIA, ktorá by minimálne potenciálne konkurovala iným podnikom (aj podnikom z iných členských štátov), rozsah vplyvu by však závisel od výšky obsiahnutej pomoci. Keďže by sa konkurenčné postavenie spoločnosti BAVARIA zlepšilo len nepatrne, možno usúdiť, že transakcia predaja a spätného lízingu, ani keby obsahovala pomoc, nenarúša obchodné podmienky v rozsahu, ktorý by bol v rozpore so spoločným záujmom.

7.5.3. *Záver týkajúci sa dohodnutých komponentov pomoci a zlučiteľnosti s vnútorným trhom*

(219) Ak by transakcia predaja a spätného lízingu priniesla spoločnosti BAVARIA určitú výhodu, z dôvodov uvedených v časti 7.5.2 dospela Komisia k záveru, že by išlo o štátnu pomoc v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ. Komisia tiež zistila, že každá štátna pomoc obsiahnutá v transakcii predaja a spätného lízingu by bola podľa článku 107 ods. 3 písm. c) ZFEÚ zlučiteľná s vnútorným trhom.

7.6. ZÁVER TÝKAJÚCI SA EXISTENCIE POMOCI A ZLUČITEĽNOSTI S VNÚTORNÝM TRHOM

(220) Na základe analýzy hodnoty transakcie predaja a spätného lízingu pre spoločnosť NEUWOGES, porovnania transakcie s inými možnými transakciami a preskúmania súladu transakcie s trhovou praxou možno usúdiť, že transakcia je v súlade so zásadami podnikateľského subjektu v trhovom hospodárstve. Uzatvorením transakcie predaja a spätného lízingu sa spoločnosť NEUWOGES správala ako hospodársky subjekt v trhovom hospodárstve. Predovšetkým treba zdôrazniť, že nebola k dispozícii žiadna hospodársky zaujímavejšia alternatíva, ani neboli podmienky transakcie predaja a spätného lízingu v relevantnom čase (1997/1998) vzhľadom na dostupné referenčné materiály a ďalšie ponuky vyplývajúce z verejnej súťaže v súlade s trhovou praxou.

(221) Dospelo sa preto k záveru, že transakcia so spoločnosťou NEUWOGES nepriniesla spoločnosti BAVARIA žiadnu výhodu, pretože konanie spoločnosti NEUWOGES zodpovedalo konaniu podnikateľského subjektu v trhovom hospodárstve. Keďže v rámci predmetného opatrenia nebola poskytnutá žiadna výhoda, jeden z predpokladov na klasifikáciu opatrenia ako štátnej pomoci nebol splnený. Opatrenie preto nepredstavuje štátnu pomoc v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ.

(222) Okrem primárneho zistenia, že transakcia predaja a spätného lízingu nepriniesla spoločnosti BAVARIA žiadnu výhodu a tým pádom neobsahovala žiadnu štátnu pomoc, dospela Komisia k záveru, že ak by transakcia predaja a spätného lízingu priniesla spoločnosti BAVARIA nejakú výhodu, táto výhoda by predstavovala štátnu pomoc. Táto štátna pomoc by však bola podľa článku 107 ods. 3 písm. c) ZFEÚ zlučiteľná s vnútorným trhom,

PRIJALA TOTO ROZHODNUTIE:

Článok 1

Transakcia uskutočnená 21. januára 1998 medzi spoločnosťami Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co, Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG a Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG vo forme zmluvy o dedičnom práve stavby a zmluvy o správe nepredstavuje žiadnu štátnu pomoc v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ.

Článok 2

Ak by transakcia uskutočnená 21. januára 1998 medzi spoločnosťami Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co, Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG a Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG vo forme zmluvy o dedičnom práve stavby a zmluvy o správe predstavovala štátnu pomoc v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ, táto pomoc by bola v zmysle článku 107 ods. 3 písm. c) ZFEÚ zlučiteľná s vnútorným trhom.

Článok 3

Toto rozhodnutie je určené Spolkovej republike Nemecko.

V Bruseli 16. septembra 2014

Za Komisiu

Joaquín ALMUNIA

podpredseda