II

(Aktai, kurių skelbti neprivaloma)

KOMISIJA

KOMISIJOS SPRENDIMAS

2005 m. lapkričio 23 d.

dėl Vokietijos numatytos pagalbos schemos „Atleidimas nuo nekilnojamojo turto perdavimo mokesčio susijungiant būsto bendrovėms ir būsto kooperatyvams naujosiose žemėse“ Berlyno darbo rinkos regione

(pranešta dokumentu Nr. C(2005) 4434)

(autentiškas tik tekstas vokiečių kalba)

(Tekstas svarbus EEE)

(2006/566/EB)

EUROPOS BENDRIJŲ KOMISIJA,

atsižvelgdama į Europos bendrijos steigimo sutartį, ypač į jos 88 straipsnio 2 dalies 1 pastraipą,

atsižvelgdama į Sutartį dėl Europos ekonominės erdvės, ypač į jos 62 straipsnio 1 dalies a punktą,

pakvietusi suinteresuotąsias šalis pateikti pastabas pagal pirmiau nurodytas nuostatas [1] ir atsižvelgdama į šias pastabas,

kadangi:

1. PROCEDŪRA

(1) 2004 m. sausio 19 d. Komisijos registruotu 2004 m. sausio 16 d. laišku Vokietija pranešė Komisijai apie pagalbos schemą „Atleidimas nuo nekilnojamojo turto perdavimo mokesčio susijungiant būsto bendrovėms ir kooperatyvams naujosiose žemėse“.

(2) 2004 m. vasario 17 d. laišku Komisija paprašė pateikti papildomos informacijos. Vokietija pateikė informaciją 2004 m. kovo 19 d. registruotu 2004 m. kovo 17 d. laišku.

(3) 2004 m. balandžio 26 d. laišku ir remdamasi 2004 m. balandžio 10 d. susitikimu, kuriame Vokietija pranešė, kad pateiks papildomos informacijos apie schemą, Vokietija paprašė atidėti terminą. Toks leidimas buvo suteiktas 2004 m. gegužės 10 d. laišku.

(4) Tą pačią dieną Komisijoje registruotu 2004 m. gegužės 14 d. laišku Vokietija pateikė papildomos informacijos. 2004 m. birželio 30 d. ir 2004 m. rugsėjo 14 d. laiškais Komisija paprašė pateikti papildomos informacijos apie šią schemą. Šią informaciją Vokietija pateikė 2004 m. liepos 29 d. ir 2004 m. spalio 6 d. Komisijoje registruotais 2004 m. liepos 29 d. ir 2004 m. spalio 15 d. laiškais.

(5) 2004 m. gruodžio 1 d. laišku Komisija pranešė Vokietijai savo sprendimą neteikti prieštaravimų dėl tų schemos dalių, kurios taikomos tik naujųjų federacinių žemių remiamiems regionams pagal EB sutarties 87 straipsnio 3 dalies a punktą [2]. Komisija taip pat informavo apie savo sprendimą pradėti procedūrą pagal EB sutarties 88 straipsnio 2 dalį dėl Berlyno ir Brandenburgo dalių, priklausančių Berlyno darbo rinkos regionui ir sudarančių remiamus regionus pagal EB sutarties 87 straipsnio 3 dalies c punktą [3].

[1] OL C 53, 2005 3 3, p. 18.

[2] Brandenburgas (išskyrus Berlyno darbo rinkos regionui priklausančias sritis), Meklenburgas-Pomeranija, Saksonija, Saksonija-Anhaltas, Tiuringija.

[3] Žr. Vokietijos remiamų regionų sąrašą, Valstybės pagalba N 195/99, C 47/99 ir N 641/02.

(6) 2005 m. kovo 3 d. šis sprendimas paskelbtas *Europos Sąjungos oficialiajame leidinyje*. Komisija pakvietė suinteresuotąsias šalis pateikti pastabas apie pagalbos schemą ([4]). Vis dėlto suinteresuotosios šalys nepateikė jokių pastabų.

(7) Vokietija pateikė savo pastabas 2005 m. vasario 14 d. laišku.

2. PAGALBOS SCHEMA

2.1. Pagrindinė informacija

(8) Šia pagalbos schema būsto bendrovės ir kooperatyvai, kurie susijungia arba yra perimami ir turi nekilnojamojo turto Berlyno darbo rinkos regione, yra atleidžiami nuo nekilnojamojo turto perdavimo mokesčio.

(9) Buvusioje VDR keletą dešimtmečių butai buvo statomi pagal centralizuotą planavimo sistemą. Tuo pačiu metu seni namai buvo tiek apleisti, kad 1990 m. juose niekas negyveno. Vokietijai susivienijus, atsirado didelė naujų butų ir privačių namų paklausa, todėl naujosiose Vokietijos federacinėse žemėse ir Berlyno darbo rinkos regione butų rinkos paklausa viršijo pasiūlą. Ekspertai ir politikai numatė, kad būsto trūkumas bus ilgalaikis, todėl 1990–1998 m. naujosiose žemėse ir Berlyno darbo rinkos regione naujiems namams statyti ir renovuoti suteikė mokesčių subsidijas ir pagreitino nusidėvėjimą. Dėl to susidarė gyvenamųjų būstų perteklius, juo labiau, kad tuo tarpu paaiškėjo, jog butų paklausa ne didėjo, kaip buvo numatyta, o mažėjo. Dabar yra 1 mln. butų pasiūlos perteklius.

(10) Todėl Vokietija ir naujosios federacinės žemės nusprendė tuščius butus nugriauti pagal programą „*Stadtumbau Ost*“. Remiantis Vokietijos pateikta informacija, didžiąją namų nugriovimo išlaidų dalį turės padengti būsto bendrovės ir kooperatyvai.

(11) Vokietijos teigimu, silpna daugelio būsto bendrovių ir kooperatyvų naujosiose federacinėse žemėse ir Berlyno darbo rinkos regione finansinė padėtis, susidariusi dėl negautų pajamų – kadangi daug pastatų yra nenaudojami, o rinka yra sąlyginai susiskaldžiusi – gali kelti pavojų Vokietijos federacinės vyriausybės ir federacinių žemių numatytai nugriovimo programai, kadangi įmonės negalės padengti reikiamos nugriovimo išlaidų dalies.

(12) Vokietija pabrėžia, kad pasiūlos ir paklausos pusiausvyrą galima atstatyti ne tik paprastai pašalinus pasiūlos perteklių. Ji taip pat reikalauja, kad siūlomas gyvenamasis būstas atitiktų kokybės reikalavimus. Todėl būsto bendrovės ir kooperatyvai naujosiose federacinėse žemėse ir Berlyno darbo rinkos regione turi daug investuoti, kad jų siūlomi gyvenamieji būstai atitiktų reikalavimus. Siekiant, kad šios bendrovės galėtų investuoti, Vokietijos nuomone, joms reikėtų sudaryti galimybę susijungti, kad bendrovės galėtų išnaudoti sinergiją.

(13) Vokietijos manymu, nekilnojamojo turto perdavimo mokestis yra kliūtis būsto bendrovių susijungimui ir perėmimui. Laikinas atleidimas nuo šio mokesčio sudarytų šioms įmonėms galimybę susijungti. Su tuo susijęs kapitalo bazės išplėtimas padidintų susijungusių bendrovių galimybę padengti nugriovimo išlaidas ir tuo pačiu metu investuoti, siekiant pasiūlyti modernius būstus.

(14) Nekilnojamojo turto perdavimo mokestį reikia mokėti tada, kai perduodant nekilnojamąjį turtą pasikeičia savininkas. Mokestį reikia sumokėti, kai nekilnojamasis turtas perduodamas nuosavybėn parduodant arba atliekant kitą teisinį sandorį. Nekilnojamojo turto perdavimo mokestis, kuris sudaro 3,5 %, apskaičiuojamas pagal nekilnojamojo turto vertę.

2.2. Sprendimo apimtis

(15) 2004 m. gruodžio 1 d. laiške Komisija nepateikė prieštaravimų dėl tų pagalbos „Būsto bendrovių naujosiose žemėse atleidimas nuo nekilnojamojo turto perdavimo mokesčio“ dalių, kurios patenka į remiamus regionus pagal EB sutarties 87 straipsnio 3 dalies a punktą. Sprendimas skirtas tik toms schemos dalims, kurios yra susijusios su Berlyno darbo rinkos regionu, kuris yra remiamas regionas pagal EB sutarties 87 straipsnio 3 dalies c punktą.

2.3. Pagalbos schemos tikslas

(16) Schemos tikslas yra restruktūrizuoti Berlyno darbo rinkos regiono butų rinką, pašalinant pasiūlos perteklių ir padedant būsto bendrovėms ir kooperatyvams siūlyti dabar paklausų kokybišką gyvenamąjį būstą. Vokietija numato, kad leidus šioms įmonėms nugriauti nenaudojamus namus, pagerėtų tam tikrų Berlyno darbo rinkos regionų, kuriems dabar būdinga nepatenkinama fizinė aplinka, įvaizdis ir infrastruktūra. (...) (*).

([4]) Žr. 1 išnašą.

(*) Konfidenciali informacija.

2.4. **Naudos gavėjai**

(17) Naudos gavėjai pagal schemą yra būsto bendrovės ir kooperatyvai, kurie įsigyja nekilnojamojo turto Berlyno darbo rinkos regione susijungiant įmonėms arba jas perimant. Pagal šį sprendimą „būsto bendrovės ir kooperatyvai“ yra bendrovės ir kooperatyvai, kurių pagrindinė veikla yra butų administravimas, statyba, pardavimas ir nuoma. Sunkumus patiriančių įmonių ši pagalbos schema neapima.

(18) Iki šiol Berlyno darbo rinkos regione yra numatyti trys būsto bendrovių susijungimai. Susijungus įmonėms Berlyne 1995–1998 m. buvo užregistruotos tokios nekilnojamojo turto perdavimo mokesčio sumos: 3,1 mln. EUR sujungiant 19 žemės sklypų, 1,4 mln. EUR sujungiant 39 žemės sklypus ir 6,7 mln. EUR sujungiant 491 žemės sklypą.

2.5. **Pagalbos schemos trukmė**

(19) Pagalbos schema taikoma visiems būsto bendrovių ir kooperatyvų susijungimams ir perėmimams, įvyksiantiems nuo 2003 m. gruodžio 31 d. iki 2006 m. gruodžio 31 d.

3. **SPRENDIMAS PRADĖTI PROCEDŪRĄ**

(20) 2004 m. gruodžio 1 d. laiške Komisija priėjo prie nuomonės, kad pagalbos schema, apie kurią pranešta, yra valstybės pagalba pagal EB sutarties 87 straipsnio 1 dalį, kadangi:

— yra suteikiamos valstybės lėšos, kadangi atleidus nuo nekilnojamojo turto perdavimo mokesčio Vokietija negautų mokestinių pajamų, kurias kitų atveju surinktų,

— tai yra atrankinė priemonė, taikoma tam tikroje naujųjų federacinių žemių teritorijoje ir Berlyno darbo rinkos regione, siekiant suteikti naudos tam tikroms įmonėms, o būtent – būsto bendrovėms ir kooperatyvams. Schema apsiriboja bendrovių ir kooperatyvų, turinčių nekilnojamojo turto naujosiose federacinėse žemėse ir Berlyno darbo rinkos regione, susijungimais ir perėmimais,

— schema yra naudinga susijungime arba perdavime dalyvaujančioms būsto bendrovėms ir kooperatyvams, kadangi jie atleidžiami nuo nekilnojamojo turto perdavimo mokesčio, kurį kitu atveju būtų reikėję mokėti,

— kadangi nekilnojamojo turto įsigijimas yra valstybių narių tarpusavio prekybos objektas, negalima atmesti galimybės, kad schema paveiks valstybių narių tarpusavio prekybą.

(21) Sprendime 2002/581/EB ([5]) dėl Italijos Respublikos valstybės pagalbos, taikytos bankų ir bankininkystės fondų atžvilgiu, Komisija priėjo prie nuomonės, kad atleidimas nuo mokesčių, siekiant restruktūrizuoti sunkumus patiriančias ekonomikos sritis, palaikant susijungimus arba perėmimą, vertintinos kaip pagalba, kuria siekiama sumažinti įmonės einamąsias išlaidas ir todėl yra pagalba įmonei. Sprendime pradėti procedūrą šis klausimas vis dėlto paliktas atviras, kadangi Komisija atsižvelgė į Vokietijos pateiktus argumentus, kad šią pagalbos schemą galima vertinti ir kitaip.

(22) Komisija rimtai abejojo, ar Vokietijos schema į EB sutarties 87 straipsnio 3 dalies c punktą patenkančiam Berlyno darbo rinkos regionui atitinka savo tikslą, ir ar schema neiškraipo konkurencijos taip, kad prieštarautų bendram interesui, kadangi:

— nenaudojamas būstas Berlyne sudaro 5,3 % privačių butų ir 8,77 % bendrovių ir kooperatyvų butų, o tai yra daug mažiau nei naujosiose federacinėse žemėse, kur ši dalis sudaro 14,2 %. Beveik visi nenaudojami butai yra rytinėje Berlyno dalyje,

— Vokietija nepateikė jokių duomenų kaip įrodymo, kad Berlyno darbo rinkos regionui, panašiai kaip ir kitiems į EB sutarties 87 straipsnio 3 dalies a punktą patenkantiems remiamiems regionams, būdinga migracija,

— tuo tarpu kai būsto bendrovių ir kooperatyvų susijungimų ir perėmimų atveju EB sutarties 87 straipsnio 3 dalies a punkto regionuose nekilnojamojo turto perdavimo mokestis sudarė nuo 150 000 iki 1,5 mln. EUR, Berlyne šios sumos yra 1,4–6,7 mln. EUR,

([5]) OL L 184, 2002 7 13, p. 27.

— Vokietija nepateikė jokių duomenų, įrodančių, kad laikinas atleidimas nuo mokesčių gali atgaivinti nekilnojamojo turto rinką Berlyno darbo rinkos regione ir taip pat turėti teigiamų pasekmių, ir kad privataus sektoriaus dalyvavimas sanavime be valstybės įsikišimo yra visai neįtikimas.

4. VOKIETIJOS PASTABOS

(23) Vokietija laikosi nuomonės, kad pagal šią schemą suteikta pagalba nėra pagalba veiklai pagal Bendrijos nacionalinės regioninės pagalbos gaires ([6]). Ši pagalbos schema yra ypatinga tuo, kad pagal ją nekilnojamojo turto sandoriai Berlyno darbo rinkos regione atleidžiami nuo nekilnojamojo turto perdavimo mokesčio. Naudos gavėjai yra susijusios būsto bendrovės ir kooperatyvai, jei vyksta susijungimas arba perėmimas. Tik tokiu atveju susijusios įmonės laikinai atleidžiamos nuo nekilnojamojo turto perdavimo mokesčio. Kadangi dviejų būsto bendrovių arba kooperatyvų susijungimas iš principo vyksta tik vieną kartą, Vokietija pagalboje neįžvelgia kompensacijos už einamąsias išlaidas.

(24) Be to, būsto bendrovės ir kooperatyvai, įsigydami nekilnojamojo turto, mokės nekilnojamojo turto perdavimo mokestį. Kadangi nekilnojamojo turto pirkimas ir pardavimas ir (arba) nuoma yra įprastinė šių įmonių veikla, nekilnojamojo turto perdavimo mokesčio mokėjimą galima priskirti įmonės einamosioms išlaidoms. Vis dėlto ši schema nėra susijusi su įmonės einamosiomis išlaidomis, kadangi ji nėra taikoma, kai būsto bendrovės ir kooperatyvai nekilnojamąjį turtą tik įsigyja arba parduoda.

(25) Dėl tariamai mažesnio nenaudojamų namų procentinės dalies Berlyne, Vokietija pareiškė, kad bendras teiginys netinka, kadangi Komisija remiasi vidurkiu, tuo tarpu kai kuriuose Berlyno rajonuose ši procentinė dalis yra panaši kaip naujosiose federacinėse žemėse. Vokietijos duomenimis, dauguma rajonų, kuriuose yra panaši nenaudojamų namų procentinė dalis (apie 14 %), yra rytinėje miesto dalyje – *Hohenschönhausen*e, *Marzahn-Hellersdorf*e ir *Lichtenberg*e.

(26) Dėl migracijos, Vokietija argumentuoja, kad Berlyno darbo rinkos regione pastaraisiais metais gyventojų mažėjo, o dėl to sumažėjo gyvenamųjų būstų paklausa. Vis dėlto Vokietijos pateikti statistiniai duomenys rodo, kad Berlynui vėl tapus sostine, gyventojų jame nemažėja, gyventojų skaičius lieka stabilus. Vis dėlto duomenys patvirtina, kad rytinei miesto daliai būdinga panašaus masto migracija kaip kitoms naujosioms federacinėms žemėms.

(27) Vokietija patvirtina, kad susijungiant būsto bendrovėms ir kooperatyvams Berlyno darbo rinkos regione pagalbos sumos yra daug didesnės nei pagal EB sutarties 87 straipsnio 3 dalies a punktą remiamuose regionuose – tokią padėtį paaiškina nekilnojamojo turto šiame regione dydis ir didesnė vertė ([7]).

(28) Vokietijos nuomone, būsto bendrovių susijungimai ir perėmimai apskritai turės teigiamų pasekmių butų rinkai, kadangi naujai įkuriamos įmonės turės pajėgumų pradėti restruktūrizavimo procesą, t. y. pateikti į rinką nenaudojamus butus ir (arba) nugriauti netinkamus gyventi butus. Kadangi nekilnojamojo turto perdavimo mokestis labai sumažina šių įmonių likvidumą, dėl jo sulėtėja reikiamos investicijos.

5. PAGALBOS VERTINIMAS

5.1. Valstybės pagalbos buvimas

(29) Remiantis 2004 m. gruodžio 1 d. laiške (20, 21, ir 22 konstatuojamosios dalys) išdėstytomis priežastimis, kurių Vokietija neužginčijo, Komisijos nuomone schema „Būsto bendrovių naujosiose žemėse atleidimas nuo nekilnojamojo turto perdavimo mokesčio“ yra valstybės pagalba pagal EB sutarties 87 straipsnio 1 dalį.

5.2. Teisėtumas

(30) Informuodama apie pagalbos schemą projekto stadijoje Vokietija įvykdė savo įsipareigojimą pagal EB sutarties 88 straipsnio 3 dalį.

5.3. Suderinamumas

(31) Pagal EB sutarties 87 straipsnio 2 dalį tam tikros rūšies pagalba neprieštarauja bendrajai rinkai. Atsižvelgiant į pagalbos tikslą – nugriauti nenaudojamus butus siekiant sanuoti butų rinką, Komisijos nuomone EB sutarties 87 straipsnio 2 dalies a ir b punktai šiai schemai netaikomi, ko Vokietija ir neteigė.

([6]) OL C 74, 1998 3 10, p. 9; pagal šių gairių 4.15 punktą regioninė pagalba, kuria siekiama sumažinti įmonės einamąsias išlaidas (vad. pagalba veiklai), paprastai yra draudžiama.

([7]) Remiantis 2004 m. birželio 21 d. laišku pateikta informacija, kai kurių būsto bendrovių Berlyne ilgalaikis turtas sudaro nuo 552,4 mln. EUR iki 1,202 mlrd. EUR.

(32) Taip pat EB sutarties 87 straipsnio 2 dalies c punktas netaikomas, kadangi butų pasiūlos perteklius atsirado ne dėl Vokietijos ir Berlyno padalijimo, o dėl mokestinių priemonių remti naujų namų statybą ir sanuoti butus naujosiose žemėse ir Berlyne 1990–1998 m.

(33) EB sutarties 87 straipsnio 3 dalyje nurodomos kitos pagalbos formos, kurios gali būti laikomos neprieštaraujančiomis bendrajai rinkai. Komisija, atsižvelgdama į schemos rūšį, tikslą ir į jos teritorinę taikymo sritį mano, kad EB sutarties 87 straipsnio 3 dalies b ir d punktai yra netaikomi. Pagal EB sutarties 87 straipsnio 3 dalies a punktą pagalbą galima teikti regionų, kuriuose yra neįprastai žemas gyvenimo lygis arba didelis nedarbas, ekonominei plėtrai skatinti. Kadangi Berlyno darbo rinkos regionas vis dėlto yra remiamas regionas pagal EB sutarties 87 straipsnio 3 dalies c punktą, a punktas netaikomas.

(34) Vertindamas, ar EB sutarties 87 straipsnio 3 dalies c punkto išimtys yra taikomos, Europos Bendrijų Teisingumo Teismas byloje C-169/95 Ispanijos Karalystė prieš Europos Bendrijų Komisiją ([8]) nusprendė, kad pagal 87 straipsnio 3 dalį „Komisija turi teisę savo nuožiūra nuspręsti dėl ekonominio ir socialinio vertinimo Bendrijos mastu“. Tam tikroms pagalbos rūšims Komisija nustatė, kaip ji taikys savaveiksmiškumo įgaliojimus, ar tai būtų bendrosios išimtys, Bendrijos sistemos, gairės ar pranešimai. Jei yra aiškinamieji tekstai, Komisija privalo juos taikyti vertindama pagalbą.

(35) Reikia patvirtinti, kad schemos neriboja nei priemonės pagal Komisijos reglamentą (EB) Nr. 70/2001 dėl EB sutarties 87 ir 88 straipsnių taikymo valstybės pagalbai mažoms ir vidutinėms įmonėms ([9]), nei priemonės pagal Bendrijos gaires dėl valstybės pagalbos sunkumus patiriančioms įmonėms sanuoti ir restruktūrizuoti ([10]), nei šie dokumentai: Bendrijos valstybės pagalbos mokslinams tyrimams ir plėtrai programa ([11]), 2001 m. sausio 12 d. Komisijos reglamentas (EB) Nr. 68/2001 dėl EB sutarties 87 ir 88 straipsnių taikymo pagalbai mokymui ([12]) arba 2002 m. gruodžio 12 d. Komisijos reglamentas (EB) Nr. 2204/2002 dėl EB sutarties 87 ir 88 straipsnių taikymo valstybės pagalbai, teikiamai užimtumui ([13]). Todėl šiuo atveju negalima taikyti šių gairių, Bendrijos sistemos arba reglamentų. Bendrijos gairės dėl valstybės pagalbos aplinkos apsaugai ([14]) netaikomos, kadangi pagalbos schema nėra skirta aplinkos apsaugai.

(36) Remiamiems regionams pagal EB sutarties 87 straipsnio 3 dalies c punktą, kaip Berlyno darbo rinkos regionui, galioja Bendrijos nacionalinės regioninės pagalbos gairės (toliau – regioninės pagalbos gairės). Pagal šias gaires investicijos ir darbo vietų kūrimas yra skatinamas, jei dėl to galima išplėsti, modernizuoti ir diversifikuoti įmones ne tokiuose palankiuose regionuose. Gairėse taip pat teigiama, kad iki vienos ekonomikos srities apribota pagalba gali padaryti juntamą poveikį konkurencijai atitinkamoje rinkoje, nors jos poveikis regioninei plėtrai greičiau yra ribotas.

(37) Vis dėlto regioninės pagalbos gairės taikomos tik tam tikroms pagalbos rūšims, pvz., pagalbai pradinėms investicijoms, darbo vietų kūrimui ir, išimtiniais atvejais, pagalbai veiklai. Pagal šių gairių 4.15 punktą pagalbą veiklai galima teikti tik tiems regionams, kuriems taikomas EB sutarties 87 straipsnio 3 dalies a punktas, jei jos poveikis regioninei plėtrai, pobūdis ir dydis yra proporcingi trūkumams, kuriuos reikia pašalinti.

(38) Berlyno darbo rinkos regione veikiančių būsto bendrovių atleidimas nuo mokesčių nėra susijęs nei su pradine investicija, nei su esančios įmonės išplėtimu pagal gairių 4.4 punktą. Jis taip pat nėra susijęs su darbo vietų kūrimu dėl pradinių investicijų pagal 4.11 punktą.

(39) Todėl pagalba nepatenka į esančių gairių, Bendrijos sistemos arba reglamentų, kurie grindžiami EB sutarties 87 straipsnio 3 dalies c punktu, taikymo sritį. Todėl Komisija šią pagalbą vertino tiesiogiai pagal EB sutarties 87 straipsnio 3 dalies c punktą.

([8]) Rink. 1997, p. I-135; taip pat žr. 1980 m. rugsėjo 17 d. sprendimą byloje 730/79 *Philip Morris prieš Komisiją*. Rink. 1980, p. I-2671.
([9]) OL L 10, 2001 1 13, p. 33. Reglamentas su paskutiniais pakeitimais, padarytais Reglamentu (EB) Nr. 1040/2006 (OL L 187, 2006 7 8, p. 8).
([10]) OL C 244, 2004 10 1, p. 2.
([11]) OL C 45, 1996 2 17, p. 5.
([12]) OL L 10, 2001 1 13, p. 20. Reglamentas su paskutiniais pakeitimais, padarytais Reglamentu (EB) Nr. 1040/2006.
([13]) OL L 337, 2002 12 13, p. 3. Reglamentas su pakeitimais, padarytais Reglamentu (EB) Nr. 1040/2006.
([14]) OL C 37, 2001 2 3, p. 3.

5.3.1. *Suderinamumas su EB sutarties 87 straipsnio 3 dalies c punktu*

(40) Pagal EB sutarties 87 straipsnio 3 dalies c punktą leidžiama valstybės pagalba, skirta tam tikros ekonominės veiklos rūšių arba tam tikrų ekonomikos sričių plėtrai skatinti, jei ji netrikdo prekybos sąlygų taip, kad prieštarautų bendram interesui. Tikrindama pagalbos suderinamumą su EB sutarties 87 straipsnio 3 dalies c punktu, Komisija atsižvelgia į Bendrijos tikslus ir nustato, ar pagalba, palyginti su veiksmais, yra tinkama išspręsti esamas problemas ir ar ji yra proporcinga tikslui.

(41) Pagalbos schemos tikslas yra sanuoti butų rinką Berlyno darbo rinkos regione pašalinant pasiūlos perteklių ir padėti būsto bendrovėms ir kooperatyvams, kad jie galėtų siūlyti dabar paklausų kokybišką gyvenamąjį būstą. Būsto bendrovėms turėtų būti sudaryta galimybė nugriauti nenaudojamus gyvenamuosius namus, siekiant pagerinti tam tikrų Berlyno darbo rinkos regiono teritorijų įvaizdį ir infrastruktūrą, (...).

(42) Šių fizinių trūkumų pašalinimas ir (...) gyvenamųjų būstų sanavimas yra vis svarbesnis Bendrijos politinis prioritetas. Šiuo klausimu Komisija leido teikti pagalbą per pagalbos schemas miestui atgaivinti, tiesiogiai remdamasi EB sutarties 87 straipsnio 3 dalies c punktu, pavyzdžiui, 2003 m. sausio 21 d. Komisijos sprendimu 2003/433/EB dėl pagalbos schemos „Pramoninės nuosavybės atleidimas nuo žyminio mokesčio nepalankių sąlygų regionuose“ (pranešta Jungtinės Karalystės) ([15]), arba pagalbos schema N 211/03 „Naujos miesto laisvosios zonos“ ([16]). Šiuose sprendimuose Komisija pripažino, kad net turtingiausiuose Bendrijos miestuose yra „trūkumų turinčių teritorijų“, kurioms būdinga socialinė atskirtis ir nepatenkinama fizinė aplinka infrastruktūros, gyvenamojo būsto ir socialinių patogumų atžvilgiu. Komisija pripažino valstybės finansinės pagalbos poreikį, siekiant paremti miesto regeneravimo procesą ir patvirtino šių schemų suderinamumą su Bendrijos ekonominės ir socialinės sanglaudos, kuri reiškia miesto dalių skirtingo išsivystymo lygio mažinimą, tikslais.

(43) Vokietija pripažino, kad Berlynui vėl tapus sostine, gyventojų šiame mieste nemažėja. Remiantis Vokietijos pateikta studija, gyventojų Berlyne nemažės. Vis dėlto šie duomenys rodo, kad *Marzahn-Hellersdorf*o, *Lichtenberg*o ir *Hohenschönhausen*o rajonams būdinga panaši migracija kaip naujosioms federacinėms žemėms, kadangi nenaudojamas būstas *Marzahn-Hellersdorf*e sudaro 14,1 %.

(44) Vis dėlto pagalbos schema numatoma, kad atleidimas nuo nekilnojamojo turto perdavimo mokesčio taikomas ne tik būsto bendrovėms ir kooperatyvams, turintiems nekilnojamojo turto *Marzahn-Hellersdorf*o, *Lichtenberg*o, *Hohenschönhausen*o arba *Neuköll*no rajonuose, bet ir kitoms įmonėms visame Berlyno darbo rinkos regione. Nors Komisija pripažįsta, kad dėl išskirtinės Berlyno praeities sanavimo procesas šiame mieste yra labai apsunkintas ir nurodytus rajonus galima vertinti kaip „trūkumų turinčias teritorijas“, vis dėlto ji yra įsitikinusi, kad, siekiant atgaivinti miestą, nereikia skirti pagalbos visam Berlyno darbo rinkos regionui.

(45) Vokietija nepateikė jokių duomenų apie Berlyno darbo rinkos regioną, kad valstybės pagalba remti būsto bendrovių ir kooperatyvų susiliejimus ir perėmimus yra veiksminga priemonė panaikinti butų pasiūlos perteklių tam tikruose miesto regionuose. Lieka neaišku, ar dėl šios schemos įmonės iš tikrųjų nugriaus negyvenamas gyvenamąsias patalpas *Marzahn-Hellersdorf*o, *Lichtenberg*o, *Hohenschönhausen* ir *Neuköll*no rajonuose.

5.3.2. *Bendram interesui prieštaraujantis poveikis prekybai*

(46) Patvirtinus, kad miestų atnaujinimas yra vienas iš Bendrijos tikslų, reikia nustatyti, ar prekybos sąlygos trikdomos taip, kad prieštarautų bendram interesui.

(47) Vokietija pripažino, kad būsto bendrovių ir kooperatyvų susijungimų arba perėmimų atveju Berlyno darbo rinkos regione numatytos pagalbos sumos yra daug didesnės nei pagal EB sutarties 87 straipsnio 3 dalies a punktą remiamuose regionuose – tokią padėtį paaiškina nekilnojamojo turto Berlyno darbo rinkos regione apimtis ir didesnė vertė ([17]). Vokietija patvirtino, kad pagalba būsto bendrovėms pagal šią schemą gali sudaryti iki 6,7 mln. EUR. Komisijos manymu, tokios apimties pagalba iškraipo konkurenciją ir daro poveikį valstybių narių tarpusavio prekybai. Be to, pagal šią schemą neatmetama galimybė, kad įmonės susijungs daugiau nei vieną kartą, o mechanizmo kontroliuoti pagalbos kaupimą nėra.

([15]) OL L 149, 2003 6 17, p. 18.

([16]) Žr. tinklavietę http://europa.eu.int/comm/secretariat_general/sgb/state_aids/industrie_2003.htm

([17]) Remiantis 2004 m. birželio 21 d. laiške pateikta informacija, kai kurių Berlyno būsto bendrovių turtas sudaro nuo 542,2 mln. iki 1,202 mlrd. EUR.

(48) Atsižvelgdama į faktą, kad ši priemonė skirta visoms būsto bendrovėms ir kooperatyvams, turintiems nekilnojamojo turto Berlyno darbo rinkos regione, bet tik kai kuriuos miesto rajonus reikia atnaujinti, Komisija daro išvadą, kad Vokietijos numatyta schema Berlyno darbo rinkos regionui, kuris yra remiamas regionas pagal EB sutarties 87 straipsnio 3 dalies c punktą, nėra proporcinga tikslui. Komisijos nuomone, atleidimas nuo nekilnojamojo turto perdavimo mokesčio visame Berlyno darbo rinkos regione būtų neveiksmingas, o pagalba sutrikdytų prekybos sąlygas ir konkurenciją taip, kad prieštarautų bendram interesui.

6. **IŠVADOS**

(49) Šiuo atveju regioninės pagalbos gairės netaikomos. Pagalbos schema neremiamos nei pradinės investicijos, nei darbo vietų kūrimas.

(50) Todėl Komisija mano esant tinkama šią priemonę vertinti tiesiogiai pagal EB sutarties 87 straipsnio 3 dalies c punktą, kadangi Bendrijos sistema, gairės arba reglamentai nėra taikomi. Nors miestų atnaujinimas yra vienas iš Bendrijos tikslų remti ekonominę sanglaudą ir tvarią plėtrą, vis dėlto šiam tikslui įgyvendinti ši priemonė netinka.

(51) Priemonė skirta visam Berlyno darbo rinkos regionui, tuo tarpu nepalanki padėtis yra susiklosčiusi tik tam tikrose miesto dalyse. Todėl Komisija mano, kad pagalbos schemos taikymo apimtis yra neproporcingai didelė. Vokietija nenurodė, kaip priemonė bus taikoma toms miesto dalims, kurias reikia atnaujinti, ir kaip priemonė padės nugriauti nenaudojamus namus. Vokietija pripažino, kad pagal šią priemonę visos būsto bendrovės ir kooperatyvai Berlyno darbo rinkos regione atleidžiami nuo mokesčio, net jei jie neturi nekilnojamojo turto nepalankių sąlygų miesto dalyse.

(52) Pagal šią priemonę numatytos pagalbos sumos yra didelės, ypač, jei būsto bendrovė arba kooperatyvas susijungia keletą kartų arba gauna pagalbą kartu su kita pagalba. Todėl Komisija nusprendžia, kad ši pagalbos schema trikdo prekybos sąlygas taip, kad prieštarauja bendram interesui,

PRIĖMĖ ŠĮ SPRENDIMĄ:

1 straipsnis

Vokietijos numatyta pagalbos schema „*Atleidimas nuo nekilnojamojo turto perdavimo mokesčio susijungiant būsto bendrovėms ir būsto kooperatyvams*“ yra nesuderinama su bendrąja rinka, kiek ji susijusi su Berlyno darbo rinkos regionu.

Todėl pagalbos schemos negalima įgyvendinti.

2 straipsnis

Per du mėnesius nuo pranešimo apie šį sprendimą Vokietija informuoja Komisiją, kokių priemonių buvo imtasi šiam sprendimui įgyvendinti.

3 straipsnis

Šis sprendimas skirtas Vokietijos Federacinei Respublikai.

Priimta Briuselyje, 2005 m. lapkričio 23 d.

Komisijos vardu

Neelie KROES

Komisijos narė