РЕШЕНИЕ НА КОМИСИЯТА

от 27 юни 2012 година

относно държавна помощ SA.28356 (C 37/09, ex N 226/09) — Habidite Alonsotegi

(нотифицирано под номер C(2012) 4194)

(само текстът на испански език е автентичен)

(текст от значение за ЕИП)

(2013/198/ЕС)

ЕВРОПЕЙСКАТА КОМИСИЯ,

като взе предвид Договора за функционирането на Европейския съюз, и по-специално член 108, параграф 2, първа алинея от него ([1]),

като взе предвид Споразумението за Европейското икономическо пространство, и по-специално член 62, параграф 1, буква а) от него,

като взе предвид решението, с което Комисията реши да открие процедурата, предвидена в член 108, параграф 2 от Договора, по отношение на мярка за помощ C 37/09 (ex N 226/09) ([2]),

като прикани заинтересованите страни да представят мненията си съгласно горепосочените разпоредби и като взе предвид техните мнения,

като има предвид, че:

I. ПРОЦЕДУРА

(1) С оглед на правната сигурност на 15 април 2009 г. испанските власти уведомиха за два договора, сключени на 15 декември 2006 г. между BIZKAILUR S.A. (наричано по-долу „BIZKAILUR“) и Diputación Foral de Bizkaia (наричано по-долу „Diputación“), от една страна, и частните предприятия Habidite Technologies País Vasco S.A. (наричано по-долу „Habidite“), Grupo Empresarial AFER S.L. (наричано по-долу „AFER group“) и Habidite group, от друга страна.

(2) На 2 декември 2009 г. Комисията откри официална процедура по разследване съгласно член 108, параграф 2 от Договора по отношение на нотифицираните договори (наричано по-долу „решението за откриване“) ([3]). Решението за откриване беше публикувано в *Официален вестник на Европейския съюз* на 12 март 2010 г. ([4])

(3) Испанските власти не представиха никакви мнения по решението за откриване. С писмо от 9 април 2010 г. Habidite представи своето мнение относно решението за откриване. С писмо от 15 април 2010 г. това мнение беше предоставено на испанските власти, които отговориха с писмо от 12 май 2010 г. Други трети страни не са представили мнения относно решението за откриване.

(4) Съгласно Регламент (ЕО) № 1049/2001 ([5]) на 6 септември 2010 г. Habidite поиска достъп до представените от испанските власти документи. На 10 септември 2010 г. Комисията уведоми испанските власти за това. Испанските органи отговориха на 13 септември, че не възразяват на Habidite да бъде предоставен достъп до поисканите документи. Поисканите документи бяха предоставени на Habidite на 7 октомври 2010 г.

(5) Комисията поиска допълнителна информация от испанските власти с писма от 28 юни 2010 г., на което испанските власти отговориха на 26 юли 2010 г., и от 8 декември 2010 г., на което испанските власти отговориха на 14 януари 2011 г.

(6) Habidite представи допълнителни коментари и информация на 27 юли 2010 г., на което испанските власти отговориха на 3 ноември 2011 г.; 6 април 2011 г. (вписано като получено на 13 април 2011 г.), на което испанските власти отговориха на 30 май 2011 г. (вписано като получено на 6 юни 2011 г.); и 7 юли 2011 г. На 3 февруари 2011 г. представители на Комисията се срещнаха в Брюксел с представители на Habidite по искане на предприятието.

([1]) Считано от 1 декември 2009 г. членове 87 и 88 от Договора за ЕО стават съответно членове 107 и 108 от ДФЕС. По същество двете групи разпоредби са идентични. За целите на настоящото решение позоваванията на членове 107 и 108 от ДФЕС следва да се разбират като позовавания съответно на членове 87 и 88 от Договора за ЕО.

([2]) Решение C(2009) 9310 окончателен на Комисията от 2 декември 2009 г. (ОВ C 61, 12.3.2010 г., стр. 6).

([3]) Вж. бележка под линия 2 по-горе.

([4]) Вж. бележка под линия 2 по-горе.

([5]) Регламент (ЕО) № 1049/2001 на Европейския парламент и на Съвета от 30 май 2001 година относно публичния достъп до документи на Европейския парламент, на Съвета и на Комисията (ОВ L 145, 31.5.2001 г., стр. 43).

II. **КОНТЕКСТ**

Договарящи страни

(7) Двата договора, които са предмет на настоящото решение, са сключени на 15 декември 2006 г. между BIZKAILUR и Diputación, от една страна, и Habidite, AFER group и Habidite group, от друга страна.

(8) BIZKAILUR е дружество, което е изцяло притежавано от Diputación, чиято социална цел е да закупува земя и да я прави пригодна с цел да съдейства на проекти за промишлени сгради и социални жилища в провинция Bizkaia. През месец юни 2010 г. BIZKAILUR се слива с други публични дружества със сходна сфера на дейност, като образува настоящото AZPIEGITURAK S.A.U., също изцяло притежавано от Diputación и извършващо сходна дейност ([6]).

(9) Habidite, заедно с други свързани дружества от Habidite group, е част от частната AFER group, чиято централа се намира в Ortuella, Bizkaia ([7]). Към датата на уведомлението AFER group включваше общо 13 дружества ([8]), занимаващи се със строителство и в свързани сектори. Мажоритарен собственик на всичките дружества в AFER group по това време беше […] (*), което също така ги контролира. Според Diputación и Habidite нито Habidite, нито AFER group са били предприятия в затруднение по смисъла на точки 9, 10 и 11 от Насоките на Общността за държавните помощи за оздравяване и преструктуриране на предприятия в затруднение ([9]) (наричани по-долу „Насоки за ОиП“) към момента на сключване на двата нотифицирани договора.

Проектът Habidite

(10) Нотифицираните договори са сключени в подкрепа на нов инвестиционен проект, който трябва да бъде осъществен от Habidite: а именно създаването на предприятие за производство на строителни модули (наричано по-долу „предприятието на Habidite“) в Alonsotegi — село в административната област Gran Bilbao (*comarca*). Към датата на сключване на нотифицираните договори Gran Bilbao *comarca* е считан за район, подпомаган по член 107, параграф 3, буква в) от Договора ([10]). Предприятието на Habidite е трябвало да създаде 1 100 нови работни места в този подпомаган район.

(11) Предвидено е било новото предприятие да произвежда „модулите на Habidite“, т.е. предварително изготвени строителни модули, които да се използват за директно сглобяване на жилища/сгради. Модулите на Habidite е трябвало да се произвеждат по технология за сглобяване, подобна на използваната в автомобилостроенето, и след това да се транспортират и направо да се сглобяват на бъдещото им местоположение. Продуктът е считан за новаторски не само поради използваната уникална производствена технология, но също така поради спестеното време и ресурси при сглобяването на крайния продукт (сгради и жилища) и използването на енергоспестяващи материали. Във връзка с този продукт дружеството кандидатства за няколко патента ([11]).

(12) Според предоставената от Diputación информация към момента на подписване на двата нотифицирани договора разходите за този инвестиционен проект в Alonsotegi са оценени на 55 млн. EUR, както следва:

Земя	4,8 млн. EUR
Промишлена сграда	22,5 млн. EUR
Приспособяване на земята (*urbanización*)	4,04 млн. EUR
Инсталации	24,0 млн. EUR
Общо	**55,34 млн. EUR**

(13) Годишният обем продукция на планираното предприятие на Habidite е оценен на 3 500 къщи през началните години от дейността на предприятието и 4 500 къщи след достигане на пълния производствен капацитет.

Правна рамка за социално настаняване в *País Vasco*

(14) За изясняването на контекста, в който на 15 декември 2006 г. са сключени нотифицираните договори, е необходимо накратко да се опише правната рамка, според която се предоставя социално настаняване в *País Vasco* (наричана по-долу „Страната на баските“).

([6]) http://www.azpiegiturak.bizkaia.net/index.php?option=com_content&task=view&id=140&Itemid=185.
([7]) Вж. http://www.grupoafer.com.
([8]) Без да се включва новосъздаденото Habidite Technologies Alonsotegi S.A., за чието основаване са сключени нотифицираните договори.
(*) поверителна информация.
([9]) ОВ C 244, 1.10.2004 г., стр. 2.
([10]) Вж. Решение на Комисията от 17 май 2000 г. относно държавна помощ N 773/99 — Испания, с което се одобрява картата на националната регионална за помощ за Испания за периода 2000—2006 г. Решението може да се намери на адрес: http://ec.europa.eu/eu_law/state_aids/comp-1999/n773-99.pdf.
([11]) Според бизнес плана на Habidite, който е бил на разположение към момента на сключването на нотифицираните договори (без дата), във връзка с този продукт са поискани общо 56 патента. Страните не посочиха дали поисканите патенти са предоставени. Допълнителна информация за характеристиките на строителните модули на Habidite е на разположение на уебсайта на Habidite,http://www.habidite.com/descripcion.html.

(15) Преди началото на кризата през 2008 г. в тази автономна общност (*comunidad autónoma*) средните цени на недвижимите имоти са по-високи, отколкото в останалата част на Испания, като остават по-високи до датата на настоящото решение. Баските органи се стремят да предоставят достъп до жилища за онези категории граждани в по-неравностойно положение, като осигуряват социално настаняване при защитения режим (*viviendas protegidas*) и полузащитения режим (*viviendas tasadas*). Характерът на всяка от тези две категории социално настаняване е обяснен по-долу.

(16) Съгласно *Ley 2/2006 del suelo y de urbanismo* ([12]) (наричан по-долу „Регионален закон 2/2006“):

а) 40 % от градската земя за застрояване трябва да бъде отделена за къщи при защитен (*viviendas protegídas*) и полузащитен режим (*viviendas tasadas*) — за всеки по 20 % (член 80, параграф 2 от Регионален закон 2/2006);

б) от извънградската земя, която е предвидена за застрояване, 55 % трябва да бъдат отделени за жилища при защитен режим (*viviendas protegídas*) и 20 % — за жилища при полузащитен режим (*viviendas tasadas*) (член 80, параграф 3 от Регионален закон 2/2006).

(17) Къщите за настаняване при полузащитен режим (*viviendas tasadas*) се числят към междинна категория между настаняването в рамките на социалната закрила и свободно продаваните на пазара къщи. Цените на къщите при полузащитен режим (*viviendas tasadas*) са ограничени от Регионален закон 2/2006 до максимум 1,7 пъти максималните цени за равностойни къщи при напълно защитен режим (*viviendas protegídas*). Максималните цени за последната категория в провинция Bizkaia са определени въз основа на *Orden* (Заповед) от 1 август 2004 г. на Министерство на жилищната политика и социалните дейности ([13]), с която се установява първоначална регулирана цена, като след това тази цена се индексира на годишна база въз основа на *Índice de Precios al Consumo* (индекса на потребителските цени) (IPC), определен от *Instituto Nacional de Estadística* (Испанския национален статистически институт).

(18) Според Diputacíon през 2006 г., когато са сключени нотифицираните договори, получените в резултат на горното максимални цени за жилищата при защитен режим (*viviendas protegídas*) са следните:

— 1 351,86 EUR/m^2 за общините, посочени в приложение I към Заповедта от 1 август 2004 г.,

— 1 307,94 EUR/m^2 за общините, посочени в приложение II към Заповедта от 1 август 2004 г.,

— 1 181,54 EUR/m^2 за други общини,

— 472,40 EUR/m^2 за пристройките (гараж/помещение за инженерно оборудване и т.н.).

Цените за *viviendas tasadas* са ограничени до максимум 1,7 пъти горепосочените цени.

(19) Diputación заявява, че когато BIZKAILUR сключва нотифицираните договори с Habidite, последното е действало в съответствие с *Ley 7/1985 de 2 de abril del 1985 reguladora de las Bases del Régimen Local* (Закон 7/1985) ([14]), който предоставя автономност на общините да администрират въпроси от местен интерес, включително осигуряването на социално настаняване (член 25). Въз основа на член 109, параграф 2 от *Real Decreto 1372/1986* (Кралски указ 1372/1986) и член 79 от Закон 7/1985 (в консолидираната му версия) общините са прехвърлили на BIZKAILUR, било то безплатно или срещу възнаграждение, необходимите активи за изпълнение на целите на социалното настаняване. По времето, когато са сключени нотифицираните договори (на 15 декември 2006 г.), целите на социалното настаняване са определени в приет от Diputación през 2004 г. план за осигуряване на социално настаняване в Bizkaia през периода 2004—2007 г. — *Plan Foral de actuación en materia de vivienda 2004—2007* (наричан по-долу „Plan Foral“). Според Diputación в Plan Foral било предвидено, че през периода 2004—2007 г. BIZKAILUR е трябвало да предостави общо 3 000 жилища при защитен режим.

Нотифицираните договори

(20) Според първия договор — посочен в решението за откриване като „мярка 1“ (наричан по-долу „договорът за земята“) — Diputación и BIZKAILUR поемат задължение за закупуване от последното и адаптиране за промишлено използване на парцел с обща площ 101 430 m^2 (81 600 m^2 за промишлено предприятие, 5 300 m^2 за офиси и 14 300 m^2 за промишлени пристройки) в индустриалната зона на Montealegre в Alonsotegi в срок от 24 месеца от датата на подписване на договора (член 1, точка ii), втора част от договора). Предвидено е BIZKAILUR да прехвърли собствеността върху адаптираната земя на Habidite в срок от 12 месеца от датата на подписване на договора (втора част, член 1, точка iii) от договора) „без каквото и да било заплащане, разходи или участие“ на цена, равна на „действителните разходи, направени от BIZKAILUR за закупуването ѝ“ (член 1, точка vi), втора част от договора). Тази цена е трябвало да бъде платена от Habidite в рамките на 7 години от

([12]) BOPV (Официален вестник на Страната на баските) № 2006/138, стр. 15396.

([13]) BOPV № 2004/160, стр. 15872.

([14]) BOE (*Boletín Oficial del Estado*) № 80 от 3.4.1985 г., стр. 8945.

датата на прехвърляне на собствеността на 4 равни вноски (по 25 % всяка), дължими в края на 4-та, 5-та, 6-та и 7-та година (член 1, точка vii), втора част от договора).

(21) Според втория договор — посочен в решението за откриване като „мярка 2“ (наричан по-долу „договора за жилищата“) — Diputación пряко или чрез BIZKAILUR е трябвало да закупи от Habidite общо 1 500 жилища, от които 750 с площ под 75 m^2. Diputación или BIZKAILUR е трябвало да поръчат 1 500 жилища между май 2007 г. и края на юни 2010 г., за да може общият брой от 1 500 жилища да бъде предаден до май 2011 г.

(22) Договорените жилища е трябвало да бъдат изградени върху земята, предоставена на разпореждане на Habidite от страна на BIZKAILUR, и след това да бъдат продадени при полузащитен режим (като *viviendas tasadas*) направо от Diputación или BIZKAILUR, или от самото Habidite в съответствие с приложимите разпоредби за максималните цени (вж. съображения (14)—(19)). Към момента на продажба на договорените жилища от Diputación или BIZKAILUR Habidite не би трябвало да е придобило собствеността върху земята, на която е трябвало да бъдат построени жилищата. В такива случаи неговата задача е трябвало да бъде единствено да ги построи.

(23) В договора е предвидено също така — като изключение — че за част от договорените жилища Habidite или AFER group могат да действат също така като организатори (член А, буква е) от договора за жилищата). В такива изключителни случаи Habidite или AFER са щели първо да получат собствеността върху земята, която е необходима за изграждането на жилищата, а след това да извършат строителните работи и, накрая, сами да продадат къщите при полузащитен режим (като *viviendas tasadas*). В такива случаи Habidite или AFER биха задържали за себе си само установената цена за жилищата, както е указано по-долу, докато частта от цената, съответстваща на земята, е щяла да бъде прехвърлена на Diputación и/или BIZKAILUR.

(24) Според член А, буква д) от договора за жилищата цената, която Habidite е трябвало да получи за 1 500 жилища, е следната:

а) жилища над 75 m^2: 83 % от определената от BIZKAILUR цена за жилищната площ плюс 100 % от цената, получена за пристройките (гараж, мокро помещение);

б) жилища под 75 m^2: 83,30 % от получената от BIZKAILUR цена за жилищната площ плюс 100 % от цената, получена за пристройките (гараж, мокро помещение).

(25) По този начин BIZKAILUR би запазило останалите съответно 17 % или 16,70 % от получената цена за къщите (с изключение на пристройките — гараж, мокро помещение и т.н. — за които цялата продажна цена би била за Habidite).

(26) В пример, предоставен от Diputación, за една къща от 75 m^2, която се продава при полузащитен режим през 2006 г., Habidite би получило: 143 060,58 EUR (83 % от 75 m^2 × 1,351 EUR × 1,7) плюс 28 107,6 EUR за пристройките (100 % от 35 m^2 × 472,4 EUR) от общата цена 200 459,5 EUR, на която BIZKAILUR би продало жилището при полузащитен режим (като *viviendas tasadas*).

(27) Според член А, буква ж) от договора за жилищата по изключение някои от 1 500-те жилища, за които е сключен договор с Habidite, е можело да бъдат продадени от Diputación или BIZKAILUR по пазарни цени, в който случай Habidite би получило същите проценти от продажната цена, каквито са предвидени в член А, буква д) и посочени в съображение (24).

(28) Diputación и BIZKAILUR не провеждат публична тръжна процедура преди сключването на договора за жилищата с Habidite.

Спиране на проекта на Habidite

(29) В края на краищата проектът на Habidite *de facto* е отказан. Според Diputación основната причина е, че BIZKAILUR би направило разходи, които са по-високи от първоначалните оценки за закупуването и адаптирането за промишлено използване на парцела, върху който е трябвало да се изгради предприятието на Habidite.

(30) Diputación посочи ([15]), че от май 2007 г. до април 2008 г. BIZKAILUR е закупило 205 487,73 m^2 земя за този проект, за което е заплатило общо 4,7 млн. EUR. Според Diputación е било нужно да бъдат закупени още 95 000 m^2, за които били изчислени допълнителни разходи в размер на 2,6 млн. EUR. Що се отнася до разходите за адаптирането на земята за промишлено използване — през март 2009 г. те са оценени на 28,5 млн. EUR.

([15]) Въз основа на представената от Diputación информация на 23 септември 2009 г. преди откриването на официалната процедура по разследване.

(31) Собствеността върху земята, която вече е придобита от BIZKAILUR за целите на посочения проект, не е прехвърлена на Habidite.

III. **РЕШЕНИЕТО ЗА ОТКРИВАНЕ**

(32) В решението за откриване от 2 декември 2009 г. ([16]) Комисията счете, че както договорът за земята, така и договорът за жилищата включват държавна помощ по смисъла на член 107, параграф 1 от Договора. Така също помощта не изглежда съвместима с Договора по нито едно от съответните правила за държавни помощи.

Наличие на помощ

(33) По отношение на договора за земята Комисията първоначално заключи, че условията за погасяване на закупуването и адаптирането на земята от получателя на помощта са аналогични на безлихвен заем, чрез което на Habidite се предоставя предимство, което то не би могло да получи на пазара.

(34) По отношение на договора за жилищата в решението за откриване е отбелязано, че цената, която BIZKAILUR е трябвало да заплати за 1 500 къщи, не е нормална пазарна цена, тъй като получателят на помощта е отбелязал в своя бизнес план, че средната цена за получаване от BIZKAILUR би трябвало да бъде 2 012,19 EUR/m^2, докато средната цена, която по оценки е можело да бъде получена на пазара, е 1 762,6 EUR/m^2.

(35) Комисията отбелязва също така различните признаци за наличие на предимство за Habidite като има предвид решението на Съда по делото на *P&O Ferries* ([17]): а) договорът за жилищата не е сключен въз основа на публичен търг; б) Diputación Foral de Bizkaia и BIZKAILUR не са заявили, нито са доказали необходимостта от осигуряване на социални жилища; както и в) в договора за жилищата е предвидена възможността някои от закупените от Habidite 1 500 жилища да бъдат продадени на пазара. Комисията отбелязва също така, че закупуването на голяма част от продукцията на новото предприятие през първите години от неговото функциониране е намалило рисковете, които обикновено се свързват с нови инвестиционни проекти. По отношение на критерия за използването на държавни ресурси и приписването им на държавата в решението се посочва, във връзка с потенциалната помощ и по двата договора, че BIZKAILUR е дружество, което е изцяло притежавано и контролирано от публичните органи и изпълнява задачи, възложени му от държавата. Що се отнася до селективността, беше отбелязано, че договорите ясно облагодетелстват единствено Habidite и AFER group. По отношение на нарушаването на конкуренцията и ефекта върху търговията в Съюза е подчертано, че Habidite извършва дейност в строителния сектор, в който конкуренцията е много ожесточена и помощта за едно дружество може да нанесе вреда на дружества от други държави членки.

Съвместимост

(36) В решението за откриване бяха изразени съмнения по отношение на съвместимостта на помощта, която евентуално е включена в нотифицираните договори, с Договора съгласно критериите за съвместимост, определени в Насоките на Комисията за национална регионална помощ за 2007—2013 г. ([18]), Регламент № (ЕО) 800/2008 на Комисията от 6 август 2008 година относно деклариране на някои категории помощи за съвместими с общия пазар в приложение на членове 87 и 88 от Договора ([19]) и Временна рамка на Съюза за мерките за държавна помощ за подпомагане на достъпа до финансиране при настоящата финансова и икономическа криза ([20]).

IV. **ПОЛУЧЕНИ МНЕНИЯ ОТ ИСПАНСКИТЕ ОРГАНИ**

(37) Испанските органи не представиха мнение по решението за откриване (вж. съображение 3 по-горе), но изпратиха допълнителна информация в отговор на исканията на Комисията след решението за откриване, като отговориха също така на някои аргументи, изтъкнати от Habidite. Тези отговори и допълнителна информация са обобщени в съображения (48)—(54).

V. **ПОЛУЧЕНИ МНЕНИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ**

(38) Както е указано в съображения (3) и (6), Habidite представи мнението си по решението за откриване на 9 април 2010 г. и изпрати допълнителна информация и коментари на 27 юли 2010 г., 6 април 2011 г. и 7 юли 2011 г. С тези документи Habidite предостави важни фактологични елементи, които не бяха известни на Комисията към момента на приемане на решението за откриване, и изтъкна аргументи, оспорващи наличието на помощ в нотифицираните договори. Тези аргументи и допълнителните фактически данни, представени от Habidite, са обобщени в съображения (39)—(47).

Фактически елементи

(39) Първо, Habidite заяви, че на датата на сключване на договорите за земята и жилищата (15 декември 2006 г.) е бил сключен и трети договор. С този трети договор (наричан по-долу „договор за помощ за обучение“) Diputación се е задължила да предостави на Habidite помощ за обучението на 1 100 нови заети лица в предприятието на Habidite. По-специално Diputación се е задължила да покрива разходите за обучението на 1 100 служителя, а

([16]) Вж. бележка под линия 2 по-горе.
([17]) Вж. съединени дела T-116/01 и T-118/01 *P&O European Ferries (Bizkaia) и Diputación Foral de Bizkaia* срещу *Комисията* [2003 г.], Recueil, стр. II-2957.
([18]) ОВ C 54, 4.3.2006 г., стр. 13.
([19]) ОВ L 214, 9.8.2008 г., стр. 3.
([20]) ОВ C 83, 7.4.2009 г., стр. 1, консолидирана версия.

Habidite, от своя страна, се е ангажирало да поддържа 1 100 нови работни места в продължение на най-малко 5 години. Договорът за помощ за обучение също *de facto* е прекратен поради неизпълнението на проекта на Habidite (вж. съображения (29)—(31)).

(40) Второ, Habidite предостави документация, показваща, че с решение на *Gobierno Vasco* (баското правителство) от 30 декември 2008 г. на проекта на Habidite е била отпусната регионална помощ в общ размер от 6 млн. EUR в изпълнение на схема за групово освободена регионална помощ XR 175/2007 ([21]).

(41) Трето, Habidite заяви, че след спирането на проекта на Habidite с писма от 6 февруари 2009 г. и 17 септември 2009 г. е подало административни жалби за неизпълнение от страна на Diputación и BIZKAILUR на поетите задължения по трите договора. Habidite заяви също така, че възнамерява да отнесе своите претенции пред компетентния испански съд.

Наличие на помощ и съвместимост

(42) Habidite твърди, че договорите за земята и жилищата не изпълняват кумулативните критерии за наличието на държавна помощ по смисъла на член 107, параграф 1 от Договора.

(43) По отношение на елементите, включени в държавна помощ, различни от елемента на предимство, Habidite представи следните аргументи, важащи и за двата нотифицирани договора:

а) двата договора не включват превеждането на държавни ресурси, тъй като — поради факта, че предвиждат пазарни сделки между несвързани страни — те не водят до загуба на публични средства (в съответствие с решението на Съда по дело *PreussenElektra* ([22]));

б) не следва да се приема, че договорът за жилищата изпълнява критерия за селективност, просто защото договорът не е сключен въз основа на публичен търг. Съгласно *Real Decreto Legislativo No* 781/1986 *de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local* ([23]) и член 31 от Директива 2004/18/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 31 март 2004 година относно обществените поръчки ([24]) такива договори могат да се сключват и направо, т.е. без публичен търг, когато това е обусловено от техническия характер на проекта или за защита на изключителни права;

в) от гледна точка на продуктовите характеристики и технологията на сглобяване уникалността на предварително изготвените модули на Habidite изключва възможността за нарушаване на конкуренцията или на търговията между държавите членки, които са засегнати. В дела N-09084 *Ristretto Group/Williams Scottsman* и N-04059 *TDR Capital/Agelco* испанският орган за защита на конкуренцията определи съответния пазар като „производство, продажба и отдаване под наем на модулни къщи“. Според това определение уникалността на модулите на Habidite предполага, че дружеството няма никакви преки конкуренти, които може да бъдат засегнати от двата договора. Освен това в решението на Комисията по дела M2473 *Finnforest/Moelven Industrier* ([25]) е установено, че пазарът на модулни сгради е местен или регионален, тъй като транспортните разходи изключват възможността за конкуриране на по-големи разстояния. При всички случаи цените на Habidite са били много конкурентни предвид технологичните характеристики на продукта.

(44) Habidite излага също така конкретни подробни аргументи, опровергаващи твърденията, че всеки от двата нотифицирани договора би му осигурил предимство.

(45) По отношение на договора за жилищата Habidite заявява по същество, че не е могло да извлече никакво предимство, защото определените продажни цени не са били над, а всъщност под пазарните равнища. По-специално:

а) цените, които Habidite е щяло да получи съгласно договора за жилищата, по определение са били под пазарните равнища, като се има предвид, че къщите са щели да бъдат продават от BIZKAILUR по регулираните ценови равнища под пазарните, установени от закона за къщите, продавани при полузащитения режим (*viviendas tasadas*) — вж. съображения (14)—(19);

б) средната цена, която BIZKAILUR е щяло да получи за изградените от Habidite жилища, т.е. по 2 010,19 EUR/m^2, е съпоставима със средните цени, които BIZKAILUR е заплащало по това време по сходни договори за строителството на жилища, които да се продават при защитен и полузащитен режим. Според Habidite например през 2007 г. BIZKAILUR е платило за изграждането на социални жилища в Lemoiz 2 277 EUR/m^2, в Ziérbana 1 964 EUR/m^2 и в Areatza 2 021 EUR/m^2. През 2007 г. средната цена на къщите, продавани като *viviendas tasadas* в четири общини в Bizkaia е била 1 808,69 EUR/m^2 за къщи от 84 m^2 ([26]);

([21]) Публикувана в Официалния бюлетин на Страната на баските № 194 от 8.10.2007 г.
([22]) Дело C 379/1998 *PreussenElektra* [2001 г.], Recueil, стр. I-2099.
([23]) B.O.E. 96, 22.4.1986 г.
([24]) ОВ L 134, 30.4.2004 г., стр. 114.
([25]) ОВ C 239, 25.3.2001 г., стр. 9.
([26]) Вж. www.behargintza.net/home2/Bizkaiamedia/Contenido_Noticia.asp?TNo_Codigo=0&Not-Codigo=1196&Tem_Codigo=7&Texto=plan%foral%20vivienda.

в) при всички случаи Habidite би получило само съответно 83 % и 83,30 % от тази средна цена от 2 010,19 EUR/m^2 (за жилища под 75 m^2) на база на договора за жилищата — вж. съображения (24)—(25). В това отношение в решението за откриване погрешно е отбелязано, че 2 010,19 EUR/m^2 е била цената, която Habidite е щяло да получи по договора;

г) средната цена, която BIZKAILUR е щяло да получи за изградените от Habidite жилища, е била доста под ценовите равнища за равностойни жилища, продавани свободно на пазара в провинцията. През 2007 г. средната цена на пазара в провинция Bizkaia е била 2 921,9 EUR /m^2 ([27]).

(46) По отношение на договора за земята Habidite твърди, че не би извлякло каквото и да било предимство, защото, според него, то е трябвало да заплати на BIZKAILUR не само действителните направени разходи за закупуването и адаптирането на земята, както е предвидено в договора, но също така разходите по финансирането, направени във връзка с тази операция.

(47) Освен това Habidite оспорва изчислените от Diputación разходи за закупуване и адаптиране на земята. Според договора за земята BIZKAILUR е трябвало да купи само 101 403 m^2 за този проект, а не 205 000 m^2 както е посочено от Diputación. Освен това погрешни били и разходите за адаптиране на 254 785 m^2 земя за промишлено използване, които според Diputación възлизат на 28,5 млн. EUR. Всъщност тези разходи съответстват на разходите, направени от Diputación за друг проект, а именно изграждането на магистрала Kadagua, участък Kastrexana Arbuio-Sodupe. Habidite твърди също така, че закупената за проекта Habidite земя е използвана незаконно за сметище, както е установено също така в решение на националния съд (Решение № 148/2010 на първоинстанционния съд на Barakaldo от 1 септември 2010 г.).

VI. **ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ И ОТГОВОРИ НА МНЕНИЕТО НА HABIDITE, ПОЛУЧЕНИ ОТ ИСПАНСКИТЕ ОРГАНИ**

(48) В отговор на отправените от Комисията въпроси Diputación потвърди, че проектът на Habidite е бил спрян и поетите договорни задължения към Habidite по договорите за земята и за жилищата не са изпълнени.

(49) Що се отнася до договора за помощ за обучение (вж. съображение (39) по-горе), Diputación обръща внимание на факта, че ангажиментът му за предоставяне на помощта за обучение за 1 100 служителя на предприятието на Habidite — съгласно член 10 от договора — е било обвързано със спазването на съответното законодателство, т.е. включително по подразбиране възможно уведомяване на Комисията или разрешение по силата на приложимите правила за държавна помощ. Diputación потвърждава, че въпросната помощ за обучение не е била изплатена.

(50) Когато Diputación беше запитано за връзката между нотифицираните договори и регионалната помощ, отпусната през 2008 г. от баското правителство, и дали двата набора от мерки касаят един и същ инвестиционен проект, Diputación не изключи възможността инвестиционният проект да е един и същ, но отбеляза, че това не означава задължително, че допустимите инвестиционни разходи, които са били взети предвид през 2008 г. от регионалното правителство за помощта от 6 млн. EUR, са били същите допустими разходи на проекта във вида му през 2006 г., когато са подписани нотифицираните договори. По този въпрос Diputación се позовава на информацията, предоставена от баското правителство и от Habidite.

(51) По въпроса за дължимото от Habidite погасяване по договора за земята и по-специално за твърдението на Habidite, че то е считало, че неговите задължения за погасяване са включвали разходите, свързани с финансирането за закупуването и адаптирането на земята, Diputación отбелязва действителната формулировка в договора за земята. Член 1, точка vi от договора за земята гласи следното: „Цената, която следва да бъде платена от [Habidite], е равна на действителните разходи, направени от BIZKAILUR S.A. […] за закупуването на земята, описана в […]“ (подчертаването е добавено).

(52) Накрая, според информацията, която е на разположение на Diputación, Habidite и AFER group, като такива, не са отговаряли на условията за предприятия в затруднение по смисъла на точки 9, 10 и 11 от Насоките за ОиП към момента на сключването на двата нотифицирани договора.

(53) Баското правителство на свой ред предостави информация относно регионалната помощ от 6 млн. EUR, предоставена на Habidite на 30 декември 2008 г., вклю-

([27]) Информация, получена от Habidite от данните, публикувани от Ministerio de Fomento (Министерството на развитието на Испания), на разположение на www.fomento.gob.es/BE2/sedal/35101000.XLS.

чително
допустимите разходи, които са били взети предвид при отпускането на тази помощ. Категориите на допустимите разходи са посочени в таблицата по-долу:

Обща инвестиция (млн. EUR)	90,42
Разходи за научноизследователски и развойни дейности	13,71
Допустими разходи, от които:	76,71
ИТ	2,85
Земя	5,5
Сгради	34,76
Техническо оборудване	19,14
Машини	11,94
Други инсталации	0,737
ИТ оборудване	0,965
Допълнителна земя и сгради	3,9
Общи допустими разходи	72,8
Предоставена помощ	6

(54) Тази помощ не е била изплатена. Според точка 65 от Насоките на Общността за национална регионална помощ за 2007—2013 г. ([28]) на 19 февруари 2009 г. испанските органи представиха на Комисията информационния лист за отпуснатата помощ за големи инвестиционни проекти по схемата за разрешена регионална помощ, които не подлежат на нотифициране ([29]).

VII. **ОЦЕНКА**

Мерки, които не са обхванати от настоящото решение

(55) В настоящото решение не са разгледани а) договорът за помощ за обучение, сключен от Diputación и Habidite на 15 декември 2006 г.; и б) регионалната помощ от 6 млн. EUR, отпусната на Habidite group от баското правителство на 30 декември 2008 г., поради изложените по-долу причини.

(56) Що се отнася до договора за помощ за обучение, сключен от Diputación и Habidite на същата дата, както и нотифицираните договори (вж. съображения (39) и (49)), Комисията отбелязва, че тази мярка не е била нотифицирана от испанските органи и не е включена в решението за откриване. Според установената практика ([30]) държавната помощ се счита за отпусната в момента, в който е поет правно обвързващ, безусловен ангажимент за предоставянето ѝ. С член 10 от договора за помощ за обучение (вж. съображение (49)) ангажиментът за предоставянето на помощ за обучение е обвързан със спазването на съответното законодателство, включително правилата на Съюза за държавни помощи. Следва, че ангажиментът за изплащане на помощ за обучение, който е поет с посочения договор, не може да се счита за безусловен към момента на сключването на договора. Освен това испанските органи потвърдиха, че помощта за обучение, предвидена в споменатия договор, не е била изплатена. При всички случаи, тъй като проектът на Habidite в Alonsotegi не е осъществен, тази помощ няма вероятност да бъде предоставена в бъдеще.

(57) В решението не е разгледана също така регионалната помощ от 6 млн. EUR, отпусната от баското правителство на Habidite на 30 декември 2008 г. (вж. съображения (40) и (50)). Следва да се отбележи обаче, че и двата нотифицирани договора, обхванати от настоящото решение, и регионалната помощ, отпусната през 2008 г., се отнасят за един и същ инвестиционен проект, т.е. създаването на предприятието за модули на Habidite в Alonsotegi. Баското правителство или Diputación не оспориха изрично това твърдение (вж. съображение (50)).

(58) Според точка 66 от Насоките на Общността за национална регионална помощ за 2007—2013 г. ([31]) испанските органи трябва да гарантират съответствието с разпоредбите за кумулиране на помощта, приложими за отпуснатата през 2008 г. регионална помощ.

(59) В допълнение трябва да се напомни, че,в съответствие с предоставената от Diputación информация (вж. съображение (30)) закупуването на земята, необходима за инвестиционния проект, е започнало през май 2007 г. и до април 2008 г. последователно са били закупени няколко парцела земя за тази цел. Следователно изпълнението на проекта е започнало още през май 2007 г. Според точка 38 от Насоките на Общността за национална регионална помощ за 2007—2013 г. ([32]), за да се гарантира стимулиращият ефект от регионалната помощ за инвестицията, помощ може да се отпуска по схеми за помощ само ако получателят на помощта е подал заявление за помощ и компетентните органи впоследствие са потвърдили в писмен вид, преди започването на работата по проекта, че по принцип той отговаря на условията за допустимост, определени в схемата.

Приложимо право

(60) Преди да бъде преценено наличието на помощ и нейното съответствие с Договора, Комисията трябва да определи приложимите правила за държавна помощ *rationae temporis*.

([28]) ОВ C 54, 4.3.2006 г., стр. 13.
([29]) Дело MF 12/2009 *Habidite — Испания*, висящо към датата на настоящото решение.
([30]) Вж. например Решение на Комисията относно държавна помощ C 19/2006 *Javor Pivka Lesna Industrija d.d.*, ОВ L 29, 2.2.2008 г., стр. 16.
([31]) Вж. бележка под линия 18.
([32]) Вж. бележка под линия № 18.

(61) Договорите за земята и жилищата са подписани на 15 декември 2006 г., но са нотифицирани на Комисията за преглед едва през април 2009 г. Както вече беше посочено в съображение (56) по-горе, в съответствие с установената практика ([33]) държавната помощ се счита за отпусната в момента, в който е поет правно обвързващ, безусловен ангажимент за нейното предоставяне. В случая с двата нотифицирани договора този правно обвързващ, безусловен ангажимент е поет на 15 декември 2006 г., когато Diputación и BIZKAILUR са подписали двата нотифицирани договора. Следователно всяка помощ, свързана с двата договора, се счита за незаконосъобразна, тъй като е била отпусната в нарушение на задължението за уведомяване, предвидено в член 108, параграф 3 от Договора.

(62) Според съдебната практика по делото *CELF/SIDE* ([34]) всяко последващо уведомяване или деклариране на съвместимост не отстранява незаконосъобразния характер на помощ, отпусната в нарушение на задължението за уведомяване или изчакване. Както е посочено в Известието на Комисията за определяне на приложимите правила при оценка на незаконосъобразната държавна помощ ([35]), правилата, които са приложими към незаконосъобразна помощ, са правилата, които са били в сила към момента на отпускането на помощта — в настоящия случай към 15 декември 2006 г. Тези принципи са утвърдени така също в точки 63 и 105 от Насоките на Общността за национална регионална помощ за 2007—2013 г. ([36]) Следователно Комисията ще разчита на правилата за държавна помощ, които са били в сила към 15 декември 2006 г., когато са подписани двата нотифицирани договора, за преценката си относно наличието на помощ и съвместимостта.

VII.1. **Наличие на помощ**

(63) С цел да установи дали разглежданите мерки включват държавна помощ Комисията следва да прецени дали те изпълняват кумулативните условия по член 107, параграф 1 от Договора. Тази разпоредба гласи, че „[о]свен когато е предвидено друго в Договорите, всяка помощ, предоставена от държава членка или чрез ресурси на държава членка, под каквато и да било форма, която нарушава или заплашва да наруши конкуренцията чрез поставяне в по-благоприятно положение на определени предприятия или производството на някои стоки, доколкото засяга търговията между държавите членки, е несъвместима с вътрешния пазар“. По-долу последователно са разгледани тези кумулативни критерии за всеки от двата нотифицирани договора.

VII.1.1 *Мярка 1: Договор за земята*

Използване на държавни ресурси и приписването им на държавата

(64) Един от критериите за определяне дали дадена мярка включва държавна помощ по смисъла на член 107, параграф 1 от Договора е използването на държавни ресурси, било то чрез отпускането на държавни ресурси или чрез пропуснати приходи за държавата. Освен това, в съответствие с установената практика ([37]) ресурсите на публични или частни предприятия, върху които публичните органи могат да упражняват контролиращо влияние, било то пряко или непряко, също отговарят на критериите за ресурси на държавата, тъй като те остават под публичен контрол и, следователно на разположение на компетентните публични органи. По този въпрос Комисията отбелязва следното в съображения (65) и (66).

(65) Първо, договорът за земята е бил сключен от Diputación и BIZKAILUR заедно. В договора се съдържат няколко ясни указания, че в рамките на въпросния договор BIZKAILUR действа като „представител“ на Diputación. Договорът за земята е бил подписан от името на Diputación и BIZKAILUR от *Diputado General* (председателя) на Diputación. В точка 2 от преамбюла към договора за земята е посочено, че целите на публичната политика на Diputación, в качеството му на 100 % собственик на BIZKAILUR, включват насърчаването на нови и новаторски инвестиционни проекти, създаването на работни места и улесняването на достъпа до социални жилища за гражданите на провинция Bizkaia. В точка 5 от преамбюла към договора за земята е предвидено, че договорът е сключен с цел осъществяване, било то направо или чрез публични дружества като BIZKAILUR, на целите на икономическата и социалната политика, изложени в точка 2 от преамбюла.

(66) Второ, ресурсите, които е трябвало да бъдат отделени от BIZKAILUR за изпълнението на неговите задължения за закупуване на земята за изграждане на предприятието на Habidite в Alonsotegi и за адаптирането ѝ за промишлено използване са били под контрола на Diputación. От 1999 г. нататък BIZKAILUR е било 100 % притежавано и контролирано от Diputación ([38]). Изпълнени са следните „органични“ и „структурни“ показатели, установени в решението по делото *Stardust Marine* ([39]), с които се определя дали действията на BIZKAILUR съгласно договора за земята могат да бъдат вменени на държавата:

а) обхватът на действията на BIZKAILUR в рамките на договора за земята е бил определен от Diputación;

б) за целите на настоящия договор BIZKAILUR е действало единствено от името на Diputación;

([33]) Вж. например Решение на Комисията относно държавна помощ C 19/2006 *Javor Pivka Lesna Industrija d.d.*, ОВ L 29, 2.2.2008 г., стр. 16.
([34]) Дело C-199/06 *CELF/SIDE* [2008 г.], Сборник стр.I-469.
([35]) ОВ C 119, 22.5.2002 г., стр. 22.
([36]) Вж. бележка под линия 18.
([37]) Вж. напр. дело C-278/00 *Гърция срещу Комисията* [2004 г.], Recueil, стр. I-3997, параграф 50, C-482/99 *Франция срещу Комисията* [2002 г.], Recueil, стр. I-4397 и съединени дела C-328/99 и C-399/00 *Италия срещу Комисията (SIM 2 Multimedia)* [2003 г.], Recueil, стр.I-4035, параграф 33.
([38]) Вж. http://www.azpiegiturak.bizkaia.net/index.php?option=com_content&task=view&id=397&Itemid=492.
([39]) Дело C-482/99 *Франция срещу Комисията* [2002 г.], Recueil, стр.I-4397.

в) специфичният характер на дейностите на BIZKAILUR, които са били насочени единствено към постигането на целите на публичната политика, показва, че това предприятие не е било обикновен пазарен оператор, който се конкурира при пазарни условия.

(67) С оглед на посоченото в съображения (65) и (66) критерият за използване на държавни ресурси и вменяване на отговорност на държавата се счита за изпълнен в случая на договора за земята.

Селективно предимство

(68) Комисията направи преглед на условията за погасяване на сумата за земята, която е трябвало да бъде предоставена от Diputación и BIZKAILUR за проекта на Habidite в Alonsotegi, както е установено в член 1, точки vi и vii от втора част от договора за земята (вж. също така съображение 20 по-горе), и на тази база отбелязва следното в съображения (69)—(83).

(69) Съгласно член 1, точка vi от втора част от договора за земята цената, която Habidite е трябвало да плати за земята, закупена и адаптирана за промишлено използване от BIZKAILUR, е била „ефективните разходи, поети от BIZKAILUR […] за закупуването на земята […]“. Habidite твърди (вж. съображение (46)), че според него това би включило също така разходите за финансирането. Въпреки това такова тълкуване не е приемливо. Позоваването на „ефективните разходи, които са направени за закупуването на земята“, е достатъчно ясно не се нуждае от допълнително тълкуване: включва се само цената, която действително е платена от BIZKAILUR за закупуването на земята.

(70) Следователно трябва да се заключи, че първо, тази формулировка ясно изключва ефективните разходи, направени от BIZKAILUR за адаптирането на земята за промишлено използване.

(71) Второ, механизмите за погасяване, предвидени в член 1, точка vii от втора част от договора за земята, т.е. четиригодишен „гратисен период“, и последващото разделяне на последователни четири годишни погасителни вноски в размер на 25 % от действително платената от BIZKAILUR цена за закупуването на земята на практика са равностойни на безлихвен заем. Не може да се тълкува, че формулировката на член 1, точка vii от договора за земята включва също така разходите за финансиране на равностоен заем, т.е. лихвата, която Habidite би платило за аналогичен заем от пазарен кредитор. Всъщност е съмнително, че някой частен оператор в ситуация, сходна с тази на BIZKAILUR, би се съгласил да не удържи от Habidite разходите за адаптирането на земята и, още повече, че би приел „гратисен период“ от 4 години за погасяването на цената за закупуване на земята и пълно погасяване в рамките на 7 години от датата на прехвърляне на Habidite на собствеността върху земята без да начисли лихва за това финансиране.

(72) С оглед на констатациите в съображения (69)—(71) трябва да се заключи, че Habidite би извлякло предимство от договора за земята, което не би получило при нормални пазарни условия. Предимството се състои от следните два компонента:

а) пропуснатата лихва за заем в размер на общите разходи, направени от BIZKAILUR за закупуването на земята в съответствие с този договор — заем със срок от 7 години, гратисен период от 4 години и 4 равни годишни погасителни вноски (всяка от 25 % от възстановяваната сума); както и

б) разходите, които BIZKAILUR би направило за адаптирането за промишлено използване на парцела земя с обща площ от най-малко 101 403 m^2, който е необходим за проекта, както е посочено в член 1, точка ii) от договора за земята (т.е. най-малко 81 600 m^2 за производствените постройки, 5 300 m^2 за офисите и пристройките и 14 300 m^2 за промишлено използване).

(73) По отношение на първия компонент, т.е. пропуснатата лихва във връзка с погасяването на цената на закупената земя, Комисията изчислява, че тя би възлязла на нетен еквивалент на помощта (NGE) от 13,21 % от цената, заплатена от BIZKAILUR за закупуването на земята. Този NGE е изчислен съгласно посоченото в съображения (74)—(77).

(74) Първо, определен беше лихвеният процент, приложим за подобни заеми въз основа на референтния лихвен процент, валиден за Испания през декември 2006 г. — 4,36 %, както е посочено в Съобщението на Комисията относно референтните лихвени проценти ([40]).

(75) Второ, въз основа на Известието на Комисията за техническа корекция на метода за определяне на референтния и сконтовия лихвен процент от 1997 г. ([41]) (наричано по-долу „Известие на Комисията от 1997 г.“, в сила към момента на сключване на договора за земята) не е необходимо да се добавя към този референтен лихвен процент, за да бъде отразен кредитният рисков профил на Habidite. Според Известието на Комисията от 1997 г. се е считало, че референтните лихвени проценти отразяват средното равнище на лихвените проценти, начислявани в различните държави членки по средно- и дългосрочни заеми (пет до десет години), подсигурени с нормално обезпечение. Този общ принцип не е бил изменен изрично с

([40]) http://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/reference_rates.html.

([41]) ОВ C 273, 9.9.1997 г., стр. 3.

Регламент (ЕО) № 794/2004 на Комисията ([42]). В отсъствието на пряка информация за рейтинга на Habidite или AFER group според кредитния риск по това време Комисията счита, че може да се приеме, че към момента Habidite е отговаряло на условията за нормално дружество с нормално обезпечение. Всъщност и Diputación, и Habidite са били на едно мнение, че по това време Habidite и AFER group не са били предприятия в затруднения по смисъла на точки 9, 10 и 11 от Насоките за ОиП (вж. съображение (52) по-горе).

(76) Трето, брутният еквивалент на помощта, свързана с това споразумение за погасяване, беше коригиран, за да се вземе предвид корпоративният данък, който е трябвало да бъде платен от получателя и по това време в Испания е бил 35 %.

(77) Полученият въз основа на елементите в съображения (74)—(76) нетен еквивалент на помощта за този субсидиран заем е определен в таблицата по-долу:

Размер на заема	100 %
Срок на заема	7 години
Гратисен период за погасяването	4 години
Референтен лихвен процент	4,36 %
Процент/допълнение	0
Общ приложим лихвен процент	4,36 %
Брутен еквивалент на помощта	20,33 %
Корпоративен данък	35 %
Нетен еквивалент на помощта (след данъка)	**13,21 %**

(78) Комисията отбелязва също така, че страните оспорват действителните разходи за придобиването на земята за този проект, които са основата, на която се прилага нетният еквивалент на помощта (НЕП), за да се определи размерът на помощта. Както е посочено в съображение (30) по-горе, Diputación твърди, че до септември 2009 г. BIZKAILUR е платило 4,7 млн. EUR за закупуването на 205 000 m^2 земя, като изчислява, че още 2,6 млн. EUR са щели да бъдат необходими за закупуването на останалите 95 000 m^2, нужни за този проект. Habidite, от друга страна, твърди, че BIZKAILUR не е трябвало да закупува толкова голяма площ за този проект, тъй като в договора за земята са били предвидени едва 101 403 m^2 (вж. съображение (47) по-горе).

(79) Що се отнася до този спор, първо, Комисията отбелязва, че съгласно конкретната формулировка на член 1, точка ii) от договора за земята площта за проекта е трябвало да бъде общо „най-малко“ 101 403 m^2. Второ, Комисията не може да изрази информирано становище по този въпрос въз основа на информацията, която е предоставена от страните в хода на официалната процедура по разследване. Тъй като обаче помощта съгласно договора за земята не е била изплатена и възстановяване не е необходимо, въпросът с точната цена, която е трябвало да бъде възстановена от Habidite за закупуването на земята, може да остане нерешен. За целите на настоящото решение е достатъчно да се установи елементът на помощ, произтичащ от определените в договора за земята условия на погасяване.

(80) Следователно този компонент на помощ е определен на 13,21 % от разходите, които е трябвало да бъдат възстановени на BIZKAILUR за закупуването на необходимата за проекта на Habidite земя съгласно условията на член 1, точка ii) от втора част от договора за земята. Така определеният размер съответства на пропуснатата лихва от страна на BIZKAILUR, която би била начислена от пазарен оператор по заем със срок от 7 години, гратисен период от 4 години и 4 равни годишни погасителни вноски (всяка от 25 % от възстановената сума). Основата за изчислението на този компонент на помощ са действителните разходи, които BIZKAILUR е щяло да направи за закупуването на земята, предвидени във втора част, член 1, точка ii) от договора за земята.

(81) Подобни са разсъжденията и по отношение на другия компонент на помощ в договора за земята, т.е. разходите за адаптиране на земята за промишлено използване — които според договора за земята не е трябвало да се възстановяват на BIZKAILUR (в тази връзка вж. съображения (69) и (70)). В тази връзка страните отново имат разногласия по отношение на сумата. Според Diputación през март 2009 г. тези разходи са били изчислени на 28,5 млн. EUR (вж. съображение (30)). Habidite обаче счита, че това изчисление е преувеличено (вж. съображение (47)), отчасти защото BIZKAILUR е закупило повече земя от необходимата за този проект съгласно договора за земята и отчасти защото то е използвало част от вече закупената за проекта земя за други цели, напр. за сметище.

([42]) Регламент (ЕО) № 794/2004 на Комисията от 21 април 2004 година за прилагането от Регламент (ЕО) № 659/1999 на Съвета относно определянето на подробни правила за прилагането на член 93 от Договора за създаване на Европейската общност (ОВ L 140, 30.4.2004 г., стр. 1). Всъщност методиката за изчисляване на референтния лихвен процент и на лихвения процент за възстановяване е била изменена едва през 2008 г., като са въведени допълнения/проценти, които да се добавят към референтния лихвен процент с цел да се отрази рисковият профил на получателя на помощта и равнището на обезпеченост — вж. Съобщение на Комисията относно преразглеждане на метода за определяне на референтните и сконтови лихвени проценти, ОВ C 14, 19.1.2008 г., стр. 6.

(82) Отново, предвид факта, че помощта не е изплащана и не е необходимо да се възстановява, за целите на настоящото решение е достатъчно да се определи този компонент на помощ в договора за земята: той включва общите разходи, които BIZKAILUR е щяло да направи за адаптирането за промишлено използване на парцела за проекта съгласно условията на член 1, точка iii), втора част от договора за земята — разходи, които съгласно член 1, точка vi) от втора част от договора не е трябвало да се възстановяват от Habidite на BIZKAILUR.

(83) Комисията стига освен това до заключението, че установеното в съображения (68)—(77) предимство, състоящо се от двата компонента, посочени в съображения (80) и (82), трябва да се счита за селективно, доколкото според договора за земята то е щяло да бъде предоставено на един конкретен получател на помощта, а именно Habidite и AFER group, към която то принадлежи.

Нарушаване на конкуренцията

(84) Както е посочено в съображение (43), Habidite твърди, че нотифицираните договори не нарушават конкуренцията, защото: а) съответният пазар е ограничен до „производството, продажбата и отдаването под наем на предварително изготвени модули“ и б) уникалните характеристики на предварително изготвените модули на Habidite предполагат, че дружеството няма конкуренти.

(85) Комисията не може да приеме изтъкнатите от Habidite аргументи. Дори ако предварително изготвените модули на Habidite могат да се считат за уникален по своите характеристики продукт, в настоящия случай съответният продуктов пазар трябва да бъде определен в по-широк смисъл, а именно като пазара на строителството и продажбата на жилища като цяло, включващ както жилищата, продавани на свободния пазар, така и жилищата, продавани на регулирания сегмент от пазара (жилищата за социално настаняване).

(86) Както твърди самото Habidite, цените на къщите, които е трябвало да бъдат продадени на BIZKAILUR, могат да бъдат съпоставени с цените на къщите, продавани на свободния пазар, или с тези, които в крайна сметка се продават при защитен или полузащитен режим. Фактът, че BIZKAILUR е имало договори и със строители, различни от Habidite, за изграждането на други къщи за продажба при полузащитен режим, показва, че другите строители по това време действително са се конкурирали с Habidite за предоставянето на BIZKAILUR на къщи, които да се продават при защитен или полузащитен режим.

(87) Освен това в представения на баското правителство бизнес план в подкрепа на заявлението си за регионална помощ през 2008 г. (от ноември 2008 г., на стр. 10—12) самото Habidite посочва, че се конкурира със строители на традиционни къщи на няколко регионални пазара в Испания, на които е възнамерявало да продава своите продукти (включително по-специално Страната на баските, Навара, Кантабрия, Ла Риоха, Мадрид и Каталуня, но също така в по-малка степен и други испански *comunidades autónomas*). По негови преценки в резултат на това общият му пазарен дял на испанския пазар (проекти на свободния пазар плюс такива за социално настаняване) би се повишил от 0,4 % през 2011 г. на 1 % за периода 2012—2016 г. За 2011 г. например Habidite изчислява, че общият брой на къщите, които е трябвало да бъдат продадени на целия испански пазар, би бил приблизително 320 000 къщи, от които — с продукцията си от 1 403 къщи през 2011 г. — то би заело пазарен дял от 0,4 %. Що се отнася до пазара по-специално в Страната на баските, Habidite изчислява пазарен дял от 0,5 % през 2011 г. и до 2,8 % от 2014 г. нататък, като допуска, че общото годишно търсене на жилища в този регион би било 8 000 къщи за периода 2011—2016 г.

(88) Според установената съдебна практика помощта следва да се счита за нарушаваща конкуренцията, ако укрепва финансовото положение и възможностите на дружеството получател по отношение на тези на конкурентите, които не получават помощ ([43]). С оглед на този принцип и на горните съображения следва да се заключи, че предоставената на Habidite и AFER group помощ посредством договора за земята би оказала нарушаващо въздействие върху конкуренцията, защото би позволила на Habidite да намали своите инвестиционни разходи, които обикновено са за сметка на самото дружество, и по-този начин да получи конкурентна преднина пред действителните и потенциалните конкуренти.

Въздействие върху търговията в рамките на ЕС

(89) По същия начин, както е посочено в съображения (83)—(87), не може да се приеме изтъкнатият от Habidite аргумент, че съответният географски пазар по-специално на сглобяемите къщи е само местен или регионален поради разходите, свързани с транспортирането на предварително изготвените модули. Поради географската близост на Страната на баските до други държави членки и до морето допълнителните транспортни разходи вероятно не биха били решаващи за отстраняване на потенциалните конкуренти на Habidite в тази *comunidad autónoma*. Обратно, транспортните разходи не биха били пречка Habidite да се конкурира за изграждането на жилища в близки държави членки.

(90) Според същата съдебна практика като посочената в съображение (88), когато държавната помощ укрепва финансовото положение на дадено дружество в сравнение с други конкуренти в рамките на търговията в Съюза,

([43]) Вж. напр. Дело 730/79 *Phillip Morris Holland* срещу *Комисията* [1980 г.], Recueil, стр. 2671, параграф 11 и Дело C-259/85 *Франция срещу Комисията* [1987 г.], Recueil, стр. 4393, параграф 24.

последната трябва да се счита за нарушена от помощта. Помощта може да бъде такава, че да засегне търговията в рамките на Съюза, дори ако самото предприятие получател не участва в трансгранични дейности ([44]).

(91) Въз основа на изложеното в съображения (89) и (90) Комисията стига до заключението, че помощта, свързана с договора за земята, е могла да засегне търговията между държавите членки.

VII.1.2 *Мярка 2: Договора за жилищата*

(92) Изложеното в съображения (64)—(67), (83)—(88) и (89)—(90) относно критериите за използване на държавни ресурси и приписването им на държавата, нарушаването на конкуренцията и засягането на търговията в рамките на Съюза в определението на държавна помощ важи също така, *mutatis mutandis*, за договора за жилищата. Следователно в съображения (93)—(96) ще бъде разгледан само критерият за селективно предимство.

Селективно предимство

(93) Както е обяснено в съображение (45), Habidite твърди, че договорът за жилищата не му предоставя каквото и да било предимство, защото по същество цените, които е трябвало да бъдат платени от BIZKAILUR за 1 500 жилища, които са щели да бъдат изградени от Habidite съгласно въпросния договор, в действителност са били под пазарните равнища.

(94) По-специално Habidite първо твърди, че 1 500 къщи, които е трябвало да бъдат доставени от Habidite по този договор, са щели да бъдат продадени от BIZKAILUR при полузащитен режим (като *viviendas tasadas*) на максимална цена, ограничена от приложимия регионален закон до 1,7 пъти от цената, установена със Заповедта на баското правителство от 1 август 2004 г. и последователно индексирана въз основа на индекса на потребителските цени (IPC), определен от Испанския национален статистически институт (в това отношение вж. съображения (17) и (18)). Следователно средната цена, която BIZKAILUR е щяло да получи за 1 500 жилища, е била 2 010,19 EUR/m^2, което е под средната цена за къщите, продавани свободно на пазара в провинция Bizkaia през 2007 г. — 2 921,9 EUR/m^2 Освен това Habidite би получило съответно само 83 % и 83,30 % (в случая на 750 къщи под 75 m^2) от 2 010,19 EUR/m^2, които е щяло да получи самото BIZKAILUR от продажбата на тези къщи при полузащитен режим.

(95) Второ, Habidite твърди, че цената, която би получило за 1 500-те къщи от BIZKAILUR съгласно договора за жилищата, е била съпоставима с цените, получавани от други строителни дружества, сключили подобни договори с BIZKAILUR през разглеждания период (примери са посочени в съображение (45)).

(96) Накрая, Habidite твърди също така, че съгласно Законодателен указ 78/1986 и член 31 от Директива 2004/18/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 31 март 2004 г. за обществените поръчки ([45]) подобни договори могат да се сключват така също направо, т.е. без публичен търг, когато това е обосновано от техническия характер на проекта или за защита на изключителни права.

(97) След оценка на предоставените от Habidite информация и аргументи Комисията прави следните забележки в съображения (98)—(107).

(98) Първо, следва да се отбележи, че информацията относно средните цени, получавани от други строителни дружества, които са сключили сходни договори с BIZKAILUR, се основава единствено на публикувани в пресата данни. Комисията не получи пряка информация по този въпрос от Diputación — например под формата на копия на сходни договори, сключени от BIZKAILUR с други строителни дружества. При всички случаи ценовите изчисления, предоставени както от Habidite, така и от Diputación, се отнасят до 2006 г. и 2007 г., докато според член А, буква в) от договора за жилищата и публично оповестения през 2009 г. бизнес план на Habidite 1 500-те къщи е трябвало да бъдат доставени на BIZKAILUR през периода 2009—2011 г.

(99) Дори ако се приеме, че цените, които Habidite е щяло да получи от BIZKAILUR за 1 500-те къщи въз основа на разглеждания договор, са съпоставими с получените от други строителни дружества от BIZKAILUR въз основа на сходни договори, и при всички случаи са били под наблюдаваните на свободния пазар цени за такива къщи, този аргумент не е достатъчен, за да може Комисията да заключи, че Habidite не е получило предимство от този договор. Както е отбелязано също така в решението за откриване ([46]), предимството, извлечено от Habidite от този договор, се състои главно във факта, че договорът е обезпечил продажбата на значителна част от първоначалната му продукция, като по този начин значително са намалени рисковете, присъщо свързани с нов инвестиционен проект, които по определение са дори по-високи при пускането на нов продукт, каквито са модулите на Habidite.

([44]) Вж. напр. Дело C 102/87 *Франция срещу Комисията (SEB)* [1988 г.], Recueil, стр. 4067 и дело C-310/99 *Италианската република срещу Комисията* [2002 г.], Recueil,I-289, параграф 85.

([45]) ОВ L 134, 30.4.2004 г., стр. 114.

([46]) Вж. съображение 32 от решението за откриване.

(100) Всеизвестен е фактът, че конкуренцията на испанския строителен пазар по това време е била много ожесточена и продължава да е такава. Фактът, че BIZKAILUR е сключил договор за 1 500 жилища с Habidite, предоставя на Habidite съвсем не незначително предимство спрямо неговите конкуренти, дори ако се вземе предвид само търсенето на строителство на къщи, които да се продават при защитен и полузащитен режим.

(101) Фактът, че, както отбелязва Diputación, в съответствие с Plan Foral (вж. съображение (19)) BIZKAILUR е трябвало да осигури общо 3 000 къщи, които да се продават при защитен режим през периода 2004—2007 г., е подходяща илюстрация, че броят на къщите, за които е сключен договор с Habidite, не е незначителен. Вярно е, че Plan Foral обхваща периода 2004—2007 г., докато 1 500-те жилища, за които BIZKAILUR е сключило договор с Habidite, е трябвало да бъдат доставени през периода 2009—2011 г. (според бизнес плана на дружеството във версията му, оповестена през 2009 г.). Все пак това дава представа за общия брой на къщите, които BIZKAILUR е възнамерявало да продаде при защитен режим към момента на сключване на договора за жилищата.

(102) Този елемент трябва да бъде оценен с оглед на съотношението на къщите, за които е сключен договор от Diputación и BIZKAILUR, към изчислената обща продукция на Habidite за съответния период. Според оповестения през 2009 г. бизнес план Habidite изчислява, че през 2009 г. цялата му продукция от 433 къщи би трябвало да бъде изкупена единствено от BIZKAILUR. През 2010 г. BIZKAILUR е трябвало да закупи 670 къщи, докато общата продукция на Habidite е трябвало да възлезе на 1 113 къщи. През 2011 г. BIZKAILUR е трябвало да закупи 342 къщи, докато общата продукция на Habidite е трябвало да бъде 3 151 къщи. Това показва, че към момента на сключване на договора за жилищата самото Habidite е считало, че Diputación и BIZKAILUR ще изкупуват значителен дял от продукцията през първите 2 години на производство на фабриката на Habdite в Alonsotegi (2009 г. и 2010 г.). Това потвърждава заключението, че договорът за жилищата значително е намалил рисковете, присъщо свързани с нов инвестиционен проект, по-специално с пускането на пазара на нов продукт (модулите на Habidite).

(103) Друг признак, че посредством този договор Habidite би се освободило от значителна част от риска, свързан с продажбата на неговия продукт на пазара, произтича от собствения бизнес план на Habidite (от ноември 2008 г.), който е бил представен за целите на получаване на регионална помощ през 2008 г. В този бизнес план Habidite изчислява, че общото търсене на къщи, които ще се продават на регулирания пазар в цялата Страна на баските през периода 2011—2016 г., ще бъде приблизително 8 000 къщи годишно. В същия бизнес план се споменава, че Habidite възнамерява приоритетно да продава на регулирания сегмент от пазара (социално настаняване) както в Страната на баските, така и в други региони на Испания. По-специално през 2011 г. Habidite предвижда, че ще продаде 289 къщи на регулирания пазар в Испания от общата продукция в размер на 1 403 къщи през същата година. Това показва, че след края на договора за жилищата (тъй като 1 500-те къщи, поръчани от Diputación и BIZKAILUR, е трябвало да бъдат предадени най-късно до май 2011 г.) делът на къщите, които Habidite се е надявало да продаде на регулирания пазар от своето общо годишно производство, т.е. 289 къщи от обща продукция от 1 403 къщи, е било много по-ниско от същото съотношение през първите три години от функционирането на предприятието на Habidite в Alonsotegi, които са били обхванати от договора за жилищата.

(104) Друг важен аспект е действителното търсене на социални жилища в провинция Bizkaia, което е било обхванато от BIZKAILUR посредством договора за жилищата. Конкретни доказателства не са предоставени нито от Diputación, нито от Habidite по отношение на действителното търсене на социални жилища, които следва да бъдат покрити от BIZKAILUR посредством договора за жилищата, сключен с Habidite при дадените условия. Както беше споменато в съображение (98), 1 500-те къщи, предвидени в разглеждания договор, е трябвало да бъдат предадени през периода 2009—2011 г. Освен това Diputación не твърди, че договорът е бил сключен с цел предоставянето на услуга от общ икономически интерес като социалното настаняване. Следва да се отбележи също така, че договорът за жилищата не е сключен след провеждането на публичен търг, макар че, според предоставената от самото Habidite информация, ако се разгледат други подобни договори, сключени от BIZKAILUR с други строителни дружества, изглежда, че BIZKAILUR е трябвало да възложи този договор чрез тръжна процедура.

(105) От тази гледна точка не може да се приеме изтъкнатият от Habidite аргумент (вж. съображение (96)), че специалният технически характер на този проект е позволил прякото сключване на договора без публичен търг. Първо, разпоредбите, на които се позовава Habidite, не се отнасят до ситуации като настоящата, в които специалният характер на проекта се състои във въвеждането на пазара на нов продукт. Предметът на договорите за къщите е бил закупуването на къщи, които след това да бъдат продавани при полузащитен режим на граждани в неравностойно положение. Използваната технология за изграждането на подобни къщи не е от значение и построените жилища с предварително изготвени модули са били в пряка конкуренция с жилищата, изградени посредством традиционни методи. Второ, в доклад от януари 2009 г. ([47]) *Tribunal Vasco de Cuentas Públicas* (Баската сметна палата) изразява съмнения относно законността на договорите за земята и жилищата в контекст, в който обръща внимание на публичните договори, сключени в нарушение на принципите на прозрачност и конкурентни тръжни процедури.

([47]) Вж. http://legislacion.derecho.com/acuerdo-11-junio-2009-tribunal-vasco-de-cuentas-publicas-2231134.

(106) Според решението по делото *P&O Ferries* ([48]) самият факт, че публичен орган закупува стоки при пазарни ценови условия, не е достатъчен, за да може да се направи заключение, че сделката е между несвързани лица, ако държавата не е имала действителна нужда от тези стоки, по-специално когато договорът за тези стоки е сключен без публичен търг. В настоящия случай липсата на информация за реалната нужда на BIZKAILUR да продаде 1 500-те поръчани къщи при полузащитен режим през периода 2009—2011 г., в съчетание с отсъствието на публичен търг, са признаци, че сделката не е била сключена при пазарни условия.

(107) С оглед на изложеното в съображения (97)—(106) Комисията стига до заключението, че договорът за жилищата не може да се счита за нормална пазарна операция. Обратно, договорът предоставя предимство на Habidite и AFER group, като ги освобождава от риска да продават своята продукция при пазарни условия в пряка конкуренция с други строители. Елементът на помощта тук е определен като печалбата, която е щяла да бъде получена от Habidite от продажбата на 1 500 жилища на Diputación и BIZKAILUR при условията на договора за жилищата, а именно разликата между цената, която е щяла да бъде получена от BIZKAILUR от продажбата на 1 500 къщи при ценовите условия, посочени в член А, буква д) от договора за жилищата, и производствените разходи на Habidite за 1 500 къщи. Предимството е селективно, тъй като според договора за жилищата е предоставено специално на Habidite и AFER group.

VII.1.3 *Предварителни заключения*

(108) Въз основа на съображения (64)—(90) и (92)—(106) и без да се засягат каквито и да било допълнителни констатации по отношение на съвместимостта със законодателството на ЕС в областта на обществените поръчки, трябва да се заключи, че както договорът за земята, така и договорът за жилищата включват държавна помощ по смисъла на член 107, параграф 1 от Договора.

(109) В случая на договора за земята включената държавна помощ има два компонента:

а) пропуснатата лихва по заем в размер на разходите, направени от BIZKAILUR за закупуването на земята за проекта на Habidite, който е щял да бъде предоставен без лихва за период от 7 години с гратисен период от 4 години. Пропуснатата лихва възлиза на НЕП от 13,41 % от разходите за закупуване на земята, които са заплатени от BIZKAILUR съгласно член 1, точка ii) от втора част от договора за земята;

б) общите разходи, които BIZKAILUR е щяло да направи за адаптирането за промишлено използване на въпросния парцел земя с обща площ от най-малко 101 430 m^2, както е предвидено в член 1, точка iii) от втора част от договора за земята.

(110) В случая на договора за жилищата елементът на помощта включва печалбата, която би била получена от Habidite от продажбата на 1 500 къщи по споменатия договор, а именно разликата между посочената в член А, буква д) от договора за жилищата цена за 1 500 къщи и производствените разходи, направени от Habidite за производството на 1 500-те къщи.

VII.2. **Съвместимост**

(111) В решението за откриване от 2 декември 2009 г. Комисията изразява съмнения, че включената в договорите за земята и жилищата помощ би могла да се сметне за съвместима с Договора при съответните правила, които са били приложими към момента на оценката, като се позовава по-специално на оригиналната Временна рамка ([49]), Насоките за ОиП от 2004 г., Насоките на Общността за национална регионална помощ за 2007—2013 г. ([50]) и Общия регламент за групово освобождаване от 2008 г. ([51])

(112) Както е посочено в съображения (60)—(62) обаче, предоставената чрез договорите за земята и за жилищата помощ е била отпусната незаконосъобразно (т.е. преди да бъде нотифицирана до Комисията) на 15 декември 2006 г. Следователно нейната съвместимост трябва да бъде оценена въз основа на правилата за държавна помощ, които са били в сила към момента на отпускането ѝ.

(113) От тази времева гледна точка съвместимостта на отпуснатата по договорите за земята и жилищата помощ не може да се разглежда в светлината на специалните правила, които се прилагат във връзка с кризата, тъй като те са приети и влезли в сила на по-късен етап.

(114) Така също според Diputación към 15 декември 2006 г. Habidite и AFER group не са отговаряли на условията за предприятия в затруднение по смисъла на точки 9, 10 и 11 от Насоките за ОиП от 2004 г. Следователно те не са били допустими за помощ за оздравяване или преструктуриране към момента на сключване на договорите за земята и жилищата.

([48]) Вж. съединени дела Т-116/01 и Т-118/01 *P&O European Ferries (Vizkaya) S.A. и Diputación Foral de Vizkaya* срещу *Комисията* [2003 г.], Recueil, стр. II-2957, по-специално съображения 109—139. Решението е потвърдено при обжалването в тази част от оценката с решение на Съда на Европейския съюз от 1 юни 2006 г.

([49]) Временна общностна рамка за мерките за държавна помощ за подпомагане на достъпа до финансиране при настоящата финансова и икономическа криза (ОВ С 83, 7.4.2009 г., стр. 1).

([50]) ОВ С 54, 4.3.2006 г., стр. 13.

([51]) Регламент (ЕО) № 800/2008 на Комисията от 6 август 2008 година относно деклариране на някои категории помощи за съвместими с общия пазар в приложение на членове 87 и 88 от Договора, ОВ L 214, 9.8.2008 г., стр. 3.

(115) Договорите за земята и жилищата са сключени на 15 декември 2006 г. в подкрепа на нов инвестиционен проект в Alonsotegi — село, разположено в Gran Bilbao *comarca* — което по това време е било подпомаган район съгласно член 107, параграф 3, буква в) от Договора ([52]). Следователно трябва да се провери дали предоставената по договорите за земята и жилищата помощ може да е била съвместима с Договора съгласно правилата за регионална помощ, които са били приложими към 15 декември 2006 г., а именно: Насоките за национална регионална помощ от 1998 г. ([53]) (наричани по-долу „Насоките от 1998 г.“) и Многосекторната рамка за регионална помощ за големи инвестиционни проекти от 2002 г. ([54]) (наричана по-долу „Рамката от 2002 г.“), и съгласно член 107, параграф 3, буква в) от Договора.

Съвместимост на помощта по договора за земята съгласно Насоките от 1998 г. и Рамката от 2002 г.

(116) Регионалната инвестиционна помощ, за да бъде определена за съвместима с вътрешния пазар, трябва да отговаря на редица стандартни критерии за съвместимост, които, към момента на сключването на договора за земята на 15 декември 2006 г. са били определени в Насоките от 1998 г. По-специално помощта е трябвало да може да допринесе за регионалното развитие и да подпомага първоначален инвестиционен проект, работите по който са започнали едва след като получателят на помощта е представил заявление за помощ (стимулиращ ефект), инвестиционният проект е трябвало да е финансиран от получателя на помощта в размер на най-малко 25 % и инвестиционният проект е трябвало да бъде поддържан в рамките на подпомагания район, в който е разположен, в продължение на най-малко пет години. Освен това допустимите разходи, които следва да бъдат взети предвид за отпускането на помощта, е трябвало да бъдат ограничени до определени допустими разходи и помощта не е трябвало да се съчетава с друга помощ по такъв начин, че да се превиши приложимия таван за регионална помощ.

(117) Според точка 2 от Насоките от 1998 г., като общо правило, *ad hoc* регионална помощ, предоставена на отделно предприятие или облагодетелстваща отделен сектор на дейност, не се счита за съвместима с Договора, тъй като по принцип нейното нарушаващо въздействие би превишило нейното положително въздействие върху регионалното развитие. Освен това е била забранена *ad hoc* помощта за предприятия в затруднение.

(118) Испанските органи не са нотифицирали предоставената на Habidite помощ по договора за земята като отпусната по разрешена схема за регионална помощ. Тази помощ по-скоро представлява *ad hoc* мярка, която облагодетелства само Habidite и AFER group и косвено строителния сектор.

(119) Въпреки това според същата точка 2 от Насоките от 1998 г. такава *ad hoc* помощ, облагодетелстваща само един сектор и предприятие може по изключение да бъде обявена за съвместима с Договора, ако може да бъде демонстрирано, че тя дава значителен принос за регионалното развитие, който превишава нейното нарушаващо въздействие върху търговията и конкуренцията в рамките на Съюза. Въпреки че испанските органи не са изложили никакви аргументи в това отношение, по своя инициатива и въз основа на информацията, с която разполага, Комисията все пак следва да провери дали са изпълнени условията за тази дерогация в случая на предоставената чрез договора за земята помощ.

(120) Очевидно е, че договорът за земята е бил предназначен да подпомогне нов инвестиционен проект, т.е. новото предприятие на Habidite в Alonsotegi. Към момента е било преценено, че проектът ще създаде 1 100 преки нови работни места в подпомагания район и много вероятно така също значителен брой непреки работни места в същия район. Този елемент се потвърждава от факта, че съгласно паралелния договор за жилищата, новият инвестиционен проект би допринесъл така също за постигането на целите на регионалната политика, а именно осигуряването на социално настаняване за граждани в неравностойно положение в провинция Bizkaia. Освен това нито Habidite, нито AFER group са отговаряли на условията за предприятия в затруднение по смисъла на точки 9, 10 и 11 от Насоките за ОиП към момента, когато са били подписани договорите за земята и жилищата (вж. съображение (9)). Следователно Комисията стига до заключението, че в случая на договора за земята са изпълнени условията за изключение, предвидени в последния параграф на точка 2 от Насоките от 1998 г.

(121) Според точка 4.4 от Насоките от 1998 г. понятието регионална помощ обхваща само помощ за първоначална инвестиция, която се определя като инвестиция в дълготрайни активи, свързан с изграждането на ново предприятие, разширяването на съществуващо предприятие или започването на дейност, включваща основна промяна на производствения процес на съществуващо предприятие. Отпуснатата помощ по договора за земята отговаря на това определение, тъй като помощта е била отпусната в подкрепа на създаването на нов инвестиционен проект в Alonsotegi.

(122) Според точка 4.5 от Насоките от 1998 г. помощта за първоначална инвестиция следва да бъде предназначена единствено за покриване на допустимите инвестиционни разходи и, следователно, максималният размер на регионалната помощ е определен като процент от допустимите инвестиционни разходи. Според точки 4.5 и 4.6 от Насоките от 1998 г. категорията „допустими разходи“ на даден нов инвестиционен проект включва земя, сгради и съоръжения/машини, както и някои категории нематериални инвестиции (патенти, лицензи, ноу-хау) в размер до 25 % от стандартната база в случай на големи предприятия.

([52]) Вж. Решение на Комисията от 17.5.2000 г. по Дело за държавна помощ N 773/99 Испания — регионална карта за 2000—2006 г., текстът е на разположение на http://ec.europa.eu/eu_law/state_aids/comp-1999/n773-99.pdf.

([53]) ОВ C 74, 10.3.1998 г., стр. 9.

([54]) ОВ C 70, 19.3.2002 г., стр. 8.

(123) Следователно първо трябва да бъдат определени допустимите разходи по проекта на Habidite в Alonsotegi към 15 декември 2006 г.

(124) Тъй като помощта, свързана с договора за земята, не е отпусната въз основа на предварително подадено заявление за помощ, по това време получателят на помощта не е представил информацията, която е необходима за установяването на допустимите разходи в даден нов инвестиционен проект в случаите на регионална помощ. Информацията, която е била на разположение на Diputación по въпроса с допустимите разходи, е посочена в съображение (12) по-горе, както следва:

Земя	4,8 млн. EUR
Промишлена сграда	22,5 млн. EUR
Адаптиране на земята (*urbanización*)	4,04 млн. EUR
Инсталации	24,0 млн. EUR
Общо	**55,34 млн. EUR**

(125) Посочените категории разходи действително могат да се считат за „допустими разходи“ по смисъла на точка 4.5 от Насоките от 1998 г. Освен това, тъй като помощта, свързана с договора за земята, е била пряко свързана със закупуването и адаптирането за промишлено използване на земята за новия инвестиционен проект, тя удовлетворява също така и това изискване, произтичащо от точка 4.5 от Насоките от 1998 г.

(126) Според точка 4.10 от Насоките от 1998 г. помощта за първоначални инвестиции следва да бъде обвързана с поддържането на въпросната инвестиция за минимален период от 5 години. Макар че това условие не е изрично наложено на Habidite в контекста на договора за земята, следва да се отбележи, в контекста на паралелния договор за помощ за обучение (описан в съображение (39) по-горе), който също е сключен на 15 декември 2006 г., и по отношение на същия инвестиционен проект, че Habidite се е ангажирало да поддържа 1 100 работни места за период от най-малко 5 години. Следователно Комисията стига до заключението, че точка 4.10 от Насоките от 1998 г. също е удовлетворена.

(127) При липсата на информация за приблизителните разходи за заплати за 1 100-те служители в предприятието на Habidite в Alonsotegi Комисията не може да направи надеждна оценка на възможната съвместимост на помощта, отпусната по договора за земята, с точки 4.11—4.17 от Насоките от 1998 г. относно създаването на работни места. Тъй като обаче помощта в договора за земята е била свързана със закупуването на земята, което е допустим разход, не е необходима оценка по точки 4.11—4.17 от Насоките от 1998 г.

(128) Преди подписването на договора за земята инвестиционният проект на Habidite не е получавал никаква друга инвестиционна помощ, която следва да се вземе предвид за целите на оценяването на кумулативното въздействие по точка 4.18 от Насоките от 1998 г.

(129) Точка 4.2 от Насоките от 1998 г. гласи, че схемите за помощ трябва да изискват подаването на заявление за помощ преди започването на работите по инвестиционния проект. Целта на тази разпоредба е да се гарантира, че регионална помощ се отпуска само ако има потвърдимо стимулиращо въздействие: ако работата по даден проект е започнала преди подаването на заявление за помощ, отпуснатата впоследствие регионална помощ очевидно не би имала стимулиращо въздействие, което ще рече, че проектът вероятно би бил осъществен дори без помощта.

(130) По тази точка следва да се отбележи, първо, че договорът за земята е бил *ad hoc* мярка, а не помощ, предоставена по одобрена схема. Въпреки това стимулиращото въздействие е общ критерий за съвместимост по член 107, параграф 3, буква в) от Договора, който във всички случаи трябва да бъде потвърден за договора за земята. Въпреки че Diputación не е изтъкнала стимулиращото въздействие на тази мярка, по своя инициатива Комисията все пак следва да разгледа съответствието с това съществено важно условие за съвместимост.

(131) Комисията счита, че условието за стимулиращо въздействие е изпълнено в случая с помощта, свързана с договора за земята, поради следните причини. Първо, макар че помощта не е била нотифицирана преди датата на предоставянето ѝ (15 декември 2006 г.), работата по проекта не е започнала преди предоставянето на помощта. Всъщност според предоставената от Diputación информация закупуването на необходимата за проекта земя, което може да се счита за начало на работата по този инвестиционен проект, е започнало едва през май 2007 г., т.е. след подписването на договора за земята на 15 декември 2006 г. Второ, фактът, че проектът на Habidite не е осъществен след прекратяването на договорите за земята и жилищата, може да се счита за потвърждение, че помощта е имала стимулиращо въздействие: без помощта проектът не е реализиран.

(132) С точка 4.2 от Насоките от 1998 г. се изисква също така получателят на помощта да е осигурил за проекта самостоятелно финансово участие, което не включва помощ, в размер на най-малко 25 % от допустимите разходи. В случая с помощта, включена в договора за земята, това условие очевидно е изпълнено. Обявените от Diputación допустими разходи за този проект възлизат на 55 млн. EUR. Следователно Habidite е трябвало със собствени

средства да финансира най-малко 25 % от тази сума, т.е. най-малко 13,75 млн. EUR. Комисията счита, че елементът на помощта в договора за земята, както е посочено в съображение (109) по-горе, не би трябвало да надхвърля 75 % от допустимите разходи — т.е. 41,25 млн. EUR — дори и в случай, в който целият размер на помощта би бил значително завишен, като се приеме, че помощта е включвала 28,2 млн. EUR действителни разходи за адаптирането на земята за промишлено използване плюс 0,98 млн. EUR (т.е. 13,41 % от общия размер от 7,3 млн. EUR на разходите за закупуването на земята според изчисленията на Diputación).

(133) С оглед на изложеното в съображения (116)—(132) Комисията стига до заключението, че помощта, свързана с договора за земята, отговаря на условията за съвместимост според Насоките от 1998 г.

(134) Информацията относно допустимите инвестиционни разходи, посочена в съображения (12) и (124), също показва, че инвестиционният проект на Habidite през декември 2006 г. е отговарял на условията за голям инвестиционен проект по смисъла на Многосекторната рамка от 2002 г. — общите допустими разходи за този проект превишават 50 млн. EUR. Следователно съвместимостта на помощта, свързана с договора за земята, трябва да се разгледа също така от гледна точка на съответствието ѝ с условията на Рамката от 2002 г.

(135) Максималният интензитет на помощта, който е бил приложим за Grand Bilbao *comarca* през декември 2006 г., изразен като НЕП, е бил 20 %. Въз основа на точка 21 от Рамката за 2002 г. и като се вземат предвид допустимите разходи за проекта на Habidite към 2006 г., както е посочено в съображение (12), максималният интензитет на помощта, който е разрешен за този проект, следва да е бил пропорционално намален по следния начин:

Допустими разходи	Коригиран таван на помощта
До 50 млн. EUR	10 млн. EUR (20 % — регионалния таван от 50 млн. EUR)
Между 50 млн. EUR и 100 млн. EUR	0,5 млн. EUR (10 % — половината от регионалния таван от 5 млн. EUR)
Част, превишаваща 100 млн. EUR	—
Общо	10,5 млн. EUR

(136) Следва, че помощта, свързана с договора за земята, би била съвместима само до общ размер от 10,5 млн. EUR и несъвместима по отношение на всяка част, превишаваща 10,5 млн. EUR. Всъщност, както е посочено в съображения (78)—(82) и (109), размерът на помощта, свързана с договора за земята, не може да бъде точно определен количествено поради спора относно действителните разходи, които е трябвало да бъдат направени от BIZKAILUR за изпълнение на договорните му задължения по закупуването и адаптирането за промишлено използване на парцела земя за създаването на предприятието на Habidite в Alonsotegi — спор, по който Комисията не може да даде информирано окончателно становище.

(137) Първият компонент на помощта би представлявал 13,21 % от действителните разходи, направени от BIZKAILUR за закупуването на земята. Diputación твърди, че тези действителни разходи биха възлезли на обща сума от 7,3 млн. EUR, но Habidite счита, че тази оценка е завишена. Отбелязва се също така, че според предоставената от самото Diputación информация (вж. съображение (12)), в определен момент разходите за закупуване на земята са били изчислени на 4,8 млн. EUR. Накрая, изчислените през ноември 2008 г. разходи за закупуване на земята, посочени в бизнес плана на Habidite, който е подаден със заявлението му за регионална помощ през 2008 г., са били 5,5 млн. EUR.

(138) Що се отнася до втория елемент на помощта, а именно общия размер на действителните разходи, направени от BIZKAILUR за адаптирането за промишлено използване на въпросния парцел земя, Diputación ги оценява на 28,5 млн. EUR през март 2009 г., като заявява също така, че в даден момент тези разходи са били оценени на едва 4,04 млн. EUR (вж. съображение (12)).

(139) В заключение, въз основа на наличната информация не може да се изключи с абсолютна сигурност, че помощта, свързана с договора за земята, не би надвишила допустимия размер за този проект от 10,5 млн. EUR.

(140) В точка 24 от Рамката от 2002 г. са определени допълнителни условия за съвместимост на мерките, когато размерът на помощта превишава максималната допустима помощ за инвестиция от 100 млн. EUR в същия подпомаган район. В нашия случай, въз основа на точка 21 от Рамката от 2002 г. максималната разрешена помощ за инвестиция от 100 млн. EUR в Gran Bilbao *comarca* към декември 2006 г. е била 15 млн. EUR (състояща се от 10 млн. EUR, представляващи 20 % от първите 50 млн. EUR, плюс 5 млн. EUR, представляващи 10 % от следващите 50 млн. EUR).

(141) Както вече беше обяснено в съображения (78)—(82), въз основа на наличната информация общият размер на помощта, свързана с договора за земята, не може да бъде точно определен количествено. Въпреки това Комисията не може да изключи, че размерът на помощта може да е превишил тавана от 15 млн. EUR. При тези обстоятелства Комисията провери дали в случая на договора за земята са били изпълнени двете допълнителни условия за одобряване на такава помощ.

(142) Първото условие е получателят на помощта да не е превишил 25 % от продажбите на въпросния продукт преди или след инвестицията. Второто условие е, че създаденият производствен капацитет от инвестиционния проект не трябва да превишава 5 % от съответния пазар. Според точка 24 от Рамката от 2002 г. съответните държави членки носят тежестта за доказване на изпълнението на тези условия. В настоящия случай испанските органи не предоставиха информация, която да даде възможност на Комисията да провери дали всяко от тези две допълнителни условия е било изпълнено.

(143) Въпреки това, въз основа на прогнози за пазарните проценти, предоставени от Habidite през ноември 2008 г. за целите на получаването на регионална помощ през 2008 г. (вж.съображение (87)), дружеството е определило своя собствен дял от целия испански пазар на строителство на къщи (свободен пазар с включен сегмент на социално настаняване) на [0,1—1,0] % през 2011 г., т.е. след добавянето на новия производствен капацитет посредством разглеждания инвестиционен проект, като очакванията са били за повишение до [0,5—1,5] % от 2012 г. нататък. Ако се разглежда само баският пазар, делът на Habidite през 2011 г. на свободния сегмент от строителния пазар би бил [0,1—1,0] % с очакване за покачване до [2,0—3,0] % от 2014 г. нататък.

(144) Предвид тези изчисления, които не се поставят под съмнение от никоя друга информация на разположение на Комисията, може да се допусне, че през декември 2006 г. Habidite не би превишило таваните за пазарен дял и капацитет, определени в точка 24 от Рамката за 2002 г. по отношение на инвестицията, подпомогната с договора за земята.

(145) В заключение условията за съвместимост според Рамката от 2002 г. също биха били удовлетворени за частта от помощта, свързана с договора за земята, която не превишава разрешения размер от максимум 10,5 млн. EUR. Помощта, която превишава този таван, не би била съвместима с Договора, тъй като не би изпълнила условията за съвместимост според Насоките от 1998 г. и Рамката от 2002 г.

(146) Тъй като помощта не е била изплатена и възстановяване не е необходимо, тези заключения относно съвместимостта на помощта, свързана с договора за земята, са достатъчни за целите на настоящото решение.

(147) Комисията обръща внимание на компетентните испански органи върху факта, че включената в договора за земята помощ трябва да бъде взета предвид при разглеждането на съответствието с правилата за кумулиране на помощта с оглед на регионалната помощ за 2008 г., предоставена от баското правителство за същия проект. Това е необходимо също така, като се има предвид, че както помощта по договора за земята, така и регионалната помощ за 2008 г. обхващат допустими разходи за закупуването и адаптирането на същия парцел земя. Отбелязва се отново, че работите по този инвестиционен проект са започнали през май 2007 г., а заявлението за регионална помощ за 2008 г. е подадено през 2008 г.

Съвместимост на помощта по договора за жилищата с Насоките от 1998 г. и Рамката от 2002 г.

(148) Както е посочено в съображения (93)—(107), включената в договора за жилищата помощ понижава рисковете за първоначалната инвестиция, като обезпечава продажбата на значителна част от първоначалната продукция на новото предприятие, и също така предоставя предимство на Habidite пред други конкуренти, тъй като Habidite без публичен търг е получило договор за доставка на 1 500 жилища на публичните органи, които да се продават при полузащитен режим. Свързаната с договора за жилищата помощ е определена като печалбата, която Habidite би извлякло от закупуването на 1 500 къщи от Diputación и BIZKAILUR, а именно разликата между цената, на която последното би продало къщите, и собствените разходи на Habidite за производството на тези къщи.

(149) Според Насоките от 1998 г. регионалната помощ е свързана с допустими разходи. Макар че е вярно, че точка 4.2 от тези Насоки не ограничава формите, в които може да бъде предоставена помощта, от точка 4.5 и от цялото съдържание на Насоките става ясно, че инвестиционната помощ трябва да подпомага допустими инвестиционни разходи. Според точка 4.5 от същите Насоки за целите на предоставянето на регионална помощ могат да се вземат предвид само разходи за закупуване на активи като земя, сгради и съоръжения/машини. Според точка 4.6 чрез регионална помощ могат да се подпомагат също така и други разходи като такива за придобиването на патенти, лицензи и ноу-хау.

(150) Предвид характера ѝ обаче помощта, отпусната чрез договора за жилищата, не подпомага такива допустими разходи. Предназначението на тази помощ по-скоро е да намали текущите разходи за дейността на получателя на

помощта. Според точка 4.15 от Насоките от 1998 г. като общо правило оперативната помощ е забранена и само по изключения се допуска в региони, които са подпомагани по член 107, параграф а) от Договора. Проектът на Habidite обаче е трябвало да бъде осъществен в район, който е подпомагат по член 107, параграф 3, буква в), а не по член 107, параграф 3, буква а) от Договора.

(151) Следователно Комисията стига до заключението, че включената в договора за жилищата помощ отговаря на изискванията за оперативна помощ, която според точка 4.15 от Насоките от 1998 г. не би била съвместима с Договора.

VIII. **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

(152) С оглед на горната оценка в съображения (63)—(151) и без да се засягат каквито и да било допълнителни констатации по отношение на съвместимостта със законодателството на ЕС в областта на обществените поръчки, Комисията стига до заключението, че договорът за земята и договорът за жилищата включват държавна помощ по смисъла на член 107, параграф 1 от Договора.

(153) В случая на договора за земята помощта се състои от два компонента:

а) пропусната лихва за заем в общ размер на разходите, направени от BIZKAILUR за закупуването на земята за проекта на Habidite, който е трябвало да бъде предоставен без лихва за период от 7 години с гратисен период от 4 години. Тази пропусната лихва възлиза на НЕП в размер на 13,41 % от разходите за закупуване на земята, направени от BIZKAILUR въз основа член 1, точка ii) от втора част от договора за земята;

б) общите разходи, които BIZKAILUR е щяло да направи за адаптирането за промишлено ползване на въпросния парцел земя, с площ от най-малко 101 430 m^2, както е посочено във член 1, точка iii) от втора част от договора за земята.

(154) В случая на договора за жилищата елементът на помощта включва печалбата, която са щели да получат Habidite и AFER group от продажбата на 1 500-те къщи, поръчани от Diputación и BIZKAILUR, което означава разликата между цената, на която последното е трябвало да продаде къщите съгласно условията на договора за жилищата, и разходите, направени от Habidite за строителството им.

(155) Наличната информация не дава възможност за точно количествено определяне на размерите на помощта, включена в договорите за земята и жилищата. За целите на настоящото решение обаче количествено определяне на помощта не е необходимо: помощта не е била изплатена и, следователно, няма нужда да се възстановява.

(156) Подчертава се също така, че договорите за земята и жилищата са свързани с незаконосъобразна помощ. Свързаната с двата договора помощ е предоставена на 15 декември 2006 г. в нарушение на предвиденото в Договора задължение за предварително уведомяване. С оглед на решението по делото на *CELF/SIDE* ([55]) последващото нотифициране на двата договора и констатацията за частична съвместимост на включената в договора за земята помощ до разрешения размер от 10,5 млн. EUR не отстраняват незаконосъобразния характер на помощта. Комисията изисква компетентните испански органи да понесат всички необходими правни последици от незаконосъобразния характер на помощта, включена в договорите за земята и жилищата.

(157) Предоставената чрез договора за земята помощ е съвместима с Договора съгласно Насоките от 1998 г. и Рамката от 2002 г. до разрешения размер от 10,5 млн. EUR. Частта от предоставената по договора за земята помощ, която може да превишава този разрешен размер, не е съвместима с Договора.

(158) Предоставената чрез договора за жилищата помощ представлява оперативна помощ, която не е съвместима с Договора в своята цялост според точка 4.15 от Насоките от 1998 г.

(159) Констатациите в настоящото решение относно наличието на помощ в договора за земята са от значение за регионалната помощ за 2008 г., предоставена от баското правителство за същия инвестиционен проект. Отбелязва се, че работата по този инвестиционен проект е започнала през май 2007 г., което ще рече — преди подаването на заявление за регионална помощ за 2008 г.

(160) Получателите на помощта, предоставена чрез договорите за земята и жилищата, са Habidite Technologies País Vasco S.A. и AFER group, които са страни по договорите за земята и жилищата и са свързани по силата на член 3, параграф 2 и член 3, параграф 3, точка 3 от приложението към Препоръка на Комисията от 6 май 2003 г. относно определението на микропредприятията, малките и средните предприятия ([56]),

ПРИЕ НАСТОЯЩОТО РЕШЕНИЕ:

Член 1

Двата договора, нотифицирани от Кралство Испания на 15 април 2009 г. и сключени на 15 декември 2006 г. между Diputación Foral de Bizkaia и BIZKAILUR S.A., от една страна, и Habidite Technologies País Vasco S.A. и AFER group, от друга страна, включват държавна помощ по смисъла на член 107, параграф 1 от Договора.

([55]) Вж. бележка под линия 34 по-горе.
([56]) ОВ L 124, 20.5.2003 г., стр. 36.

Член 2

Включената в нотифицираните договори помощ е незаконосъобразна, тъй като е предоставена преди да бъде изпълнено задължението за уведомяване съгласно член 108, параграф 3 от Договора.

Член 3

Свързаната с договора за земята помощ включва:

а) пропуснатата лихва от Diputación и BIZKAILUR за безлихвен заем в размер на действителните разходи за закупуването на земята, който е трябвало да бъде погасен след гратисен период от четири години на четири равни годишни вноски от по 25 % всяка. НЕП на подобен безлихвен заем би бил 13,41 % от действителните разходи, направени от BIZKAILUR за закупуването на земята за този проект въз основа на член 1, точка ii) от втора част от договора за земята;

б) общите действителни разходи, които BIZKAILUR е щяло да направи за адаптирането за промишлено използване на земята, която е трябвало да бъде закупена за този проект, с площ от най-малко 101 430 m^2, както е посочено във втора част, член 1, точка iii) от договора за земята.

Член 4

Свързаната с договора за жилищата помощ се състои от печалбата, която биха получили Habidite и AFER group от продажбата на 1 500-те къщи, поръчани от Diputación Foral de Bizkaia и BIZKAILUR S.A. по разглеждания договор. Тази печалба се определя като разликата между получената от Habidite цена от BIZKAILUR въз основа на член A, буква д) от посочения договор и собствените разходи на Habidite за построяването на 1 500-те къщи.

Член 5

Включената в договора за земята помощ е съвместима с Договора съгласно Насоките за национална регионална помощ от 1998 г. и Многосекторната рамка за регионална помощ за големи инвестиционни проекти от 2002 г. до разрешения размер от 10,5 млн. EUR. Помощта, която превишава този таван, е несъвместима с Договора.

Член 6

Включената в договора за жилищата помощ не е съвместима с Договора съгласно точка 4.15 от Насоките за национална регионална помощ от 1998 г., тъй като представлява оперативна помощ.

Член 7

Адресат на настоящото решение е Кралство Испания.

Съставено в Брюксел на 27 юни 2012 година.

За Комисията

Joaquín ALMUNIA

Заместник-председател