ROZHODNUTÍ KOMISE

ze dne 27. června 2012

o státní podpoře SA.28356 (C 37/09, ex N 226/09) – Habidite Alonsotegi

(oznámeno pod číslem C(2012) 4194)

(Pouze španělské znění je závazné)

(Text s významem pro EHP)

(2013/198/EU)

EVROPSKÁ KOMISE,

s ohledem na Smlouvu o fungování Evropské unie, a zejména na první pododstavec čl. 108 odst. 2 této smlouvy ([1]),

s ohledem na Dohodu o Evropském hospodářském prostoru, a zejména na čl. 62 odst. 1 písm. a) této dohody,

s ohledem na rozhodnutí Komise zahájit řízení podle čl. 108 odst. 2 Smlouvy ve věci podpory C 37/09 (ex N 226/09) ([2]),

po vyzvání zúčastněných stran k podání připomínek v souladu s výše uvedenými články a s ohledem na tyto připomínky,

vzhledem k těmto důvodům:

I. **POSTUP**

(1) Španělské orgány 15. dubna 2009 oznámily z důvodu právní jistoty dvě smlouvy uzavřené dne 15. prosince 2006 mezi podnikem Bizkailur S.A. (dále jen „Bizkailur“) a zastupitelstvem provincie Biskajsko (*Diputación Foral de Bizkaia*, dále jen „biskajské zastupitelstvo“) na straně jedné a soukromými podniky Habidite Technologies País Vasco S.A. (dále jen, „společnost Habidite“), Grupo Empresarial Afer S.L (dále jen „skupina Afer) a Grupo Habidite (dále jen „skupina Habidite“) na straně druhé.

(2) Komise ve věci těchto oznámených smluv zahájila dne 2. prosince 2009 formální vyšetřovací řízení podle čl. 108 odst. 2 Smlouvy (dále jen „rozhodnutí o zahájení řízení“) ([3]). Rozhodnutí o zahájení řízení bylo dne 12. března 2010 zveřejněno v *Úředním věstníku Evropské unie* ([4]).

(3) Španělské orgány nepředložily k rozhodnutí o zahájení řízení žádné připomínky. Společnost Habidite se k rozhodnutí vyjádřila v dopise ze dne 9. dubna 2010 a její připomínky byly dopisem s datem 15. dubna 2010 předány španělským orgánům, které na ně zareagovaly dopisem ze dne 12. května 2010. K rozhodnutí o zahájení řízení se nevyjádřila žádná třetí strana.

(4) Dne 6. září 2010 požádala společnost Habidite v souladu s nařízením (ES) č. 1049/2001 ([5]) o přístup k dokumentům pocházejícím od španělských orgánů. Komise tuto žádost dne 10. září 2010 zkonzultovala se španělskými orgány, které dne 13. září odpověděly, že proti zpřístupnění požadovaných dokumentů společnosti Habidite nic nenamítají. Dokumenty tak byly společnosti Habidite předány dne 7. října 2010.

(5) Dopisy ze dne 28. června 2010 a 8. prosince 2010 si Komise vyžádala od španělských orgánů dodatečné informace. Španělské orgány na tyto žádosti odpověděly dne 26. července 2010 a dne 14. ledna 2011.

(6) Dne 27. července 2010 společnost Habidite předložila dodatečné připomínky a další informace, na něž španělské orgány zareagovaly dne 3. listopadu 2011. Dodatečné připomínky a další informace předložila společnost Habidite také 6. dubna 2011 (dopis zaevidován 13. dubna 2011) a 7. července 2011. Na dopis ze 6. dubna 2011 španělské orgány odpověděly dne 30. května 2011 (dopis zaevidován dne 6. června 2011). Dne 3. února 2011 se útvary Komise na žádost společnosti Habidite sešly v Bruselu s jejími zástupci.

([1]) S účinkem ode dne 1. prosince 2009 se články 87 a 88 Smlouvy o ES stávají články 107 a 108 Smlouvy o fungování EU. Oba soubory ustanovení jsou ve své podstatě identické. Pro účely tohoto rozhodnutí je v případě potřeby nutné odkazy na články 107 a 108 SFEU považovat za odkazy na články 87 a 88 Smlouvy o ES.

([2]) Rozhodnutí Komise K(2009) 9310 v konečném znění ze dne 2. prosince 2009 (Úř. věst C 61, 12.3.2010, s. 6).

([3]) Viz poznámka pod čarou č. 2.

([4]) Viz poznámka pod čarou č. 2.

([5]) Nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1049/2001 ze dne 30. května 2001 o přístupu veřejnosti k dokumentům Evropského parlamentu, Rady a Komise (Úř. věst. L 145, 31.5.2001, s. 43).

II. **PŘEDCHOZÍ SOUVISLOSTI**

Smluvní strany

(7) Dvě smlouvy, jež jsou předmětem tohoto rozhodnutí, byly uzavřeny 15. prosince 2006 mezi podnikem Bizkailur a biskajským zastupitelstvem na straně jedné a společností Habidite, skupinou Afer a skupinou Habidite na straně druhé.

(8) Bizkailur je podnik ve stoprocentním vlastnictví biskajského zastupitelstva a předmětem jeho činnosti bylo nabývání a úprava pozemků za účelem podpory průmyslových projektů a sociálního bydlení v Biskajsku. V červnu 2010 proběhla fúze podniku Bizkailur a dalších podobně zaměřených podniků ve veřejném vlastnictví. Touto fúzí vznikla dnešní společnost Azpiegiturak S.A.U., která je ve stoprocentním vlastnictví biskajského zastupitelstva a pokračuje ve stejné podnikatelské činnosti ([6]).

(9) Společnost Habidite je spolu s ostatními podniky spojenými ve skupině Habidite součástí soukromé skupiny Afer sídlící v biskajském městě Ortuella ([7]). Skupina Afer sdružovala ke dni oznámení celkem třináct podniků činných ve stavebnictví a souvisejících odvětvích ([8]). V oné době byl většinovým vlastníkem všech podniků skupiny Afer […] (*). Biskajské zastupitelstvo a společnost Habidite uvedly, že v době uzavření obou oznámených smluv nebyla ani společnost Habidite, ani skupina Afer podnikem v obtížích ve smyslu 9., 10. a 11 bodu pokynů Společenství pro státní podporu na záchranu a restrukturalizaci podniků v obtížích ([9]) (dále jen „pokyny pro podporu na záchranu a restrukturalizaci“).

Projekt Habidite

(10) Oznámené smlouvy byly uzavřeny s cílem podpořit nový investiční projekt, který měla realizovat společnost Habidite. Tento projekt spočíval ve vybudování továrny na stavební moduly (dále jen „továrna Habidite“) v lokalitě Alonsotegi v konurbaci Gran Bilbao, která byla v době uzavření oznámených smluv oblastí způsobilou pro podporu ve smyslu čl. 107 odst. 3 písm. c) Smlouvy ([10]). Továrna Habidite měla pro tuto oblast vytvořit 1 100 nových pracovních míst.

(11) V nové továrně se měly vyrábět tzv. moduly Habidite – prefabrikované stavební moduly pro využití k přímému sestavování domů a budov. Moduly Habidite se měly vyrábět na montážní lince podobné té, která se používá v automobilovém průmyslu, poté se měly přepravovat na konkrétní místo budoucí stavby a tam se v danou stavbu přímo sestavovat. Výrobek se považoval za inovační, a to nejen díky ojedinělé výrobní technologii, ale také díky úspoře času a zdrojů dosahované sestavováním konečného produktu (domů a budov) a díky využívání energeticky úsporných materiálů. Podnik v souvislosti s tímto výrobkem podal řadu žádostí o patent ([11]).

(12) Podle informací poskytnutých biskajským zastupitelstvem se náklady předmětného investičního projektu v Alonsotegi v době podpisu oznámených smluv odhadovaly na 55 milionů EUR, které lze rozložit následovně:

Pozemky	4,8 milionu EUR
Průmyslová stavba	22,5 milionu EUR
Urbanizace	4,04 milionu EUR
Zařízení	24,0 milionu EUR
Celkem	**55,34 milionu EUR**

(13) Roční produkce budoucí továrny Habidite se odhadovala na 3 500 bytů v prvních letech provozu a na 4 500 bytů po dosažení plné výrobní kapacity.

Právní rámec sociálního bydlení v Baskicku

(14) V zájmu porozumění okolnostem, za nichž se oznámené smlouvy dne 15. prosince 2006 uzavřely, je třeba stručně popsat právní rámec pro udílení sociálního bydlení v Baskicku.

([6]) http://www.azpiegiturak.bizkaia.net/index.php?option=com_content&task=view&id=140&Itemid=185.
([7]) Viz http://www.grupoafer.com/.
([8]) Mezi těmito podniky není zahrnuta nedávno založená společnost Habidite Technologies Alonsotegi S.A., v souvislosti s níž byly uzavřeny oznámené smlouvy.
(*) Důvěrné informace.
([9]) Úř. věst. C 244, 1.10.2004, s. 2.
([10]) Viz rozhodnutí Komise ze dne 17. května 2000 o státní podpoře N 773/99 – Španělsko, kterým se schvaluje mapa regionálních podpor ve Španělsku na období 2000–2006. Rozhodnutí je k dispozici na internetové stránce http://ec.europa.eu/eu_law/state_aids/comp-1999/n773-99.pdf.
([11]) Podle (nedatovaného) podnikatelského plánu společnosti Habidite dostupného v době uzavření oznámených smluv byly v souvislosti s tímto výrobkem podány žádosti o celkem 56 patentů. Zda společnost požadované patenty nakonec získala, strany neuvedly. Více informací o vlastnostech stavebních modulů Habidite lze nalézt na internetových stránkách společnosti Habidite: http://www.habidite.com/descripcion.html.

(15) Průměrné ceny nemovitostí v této autonomní oblasti byly před propuknutím krize v roce 2008 vyšší než ve zbytku Španělska a to stále platí i k datu tohoto rozhodnutí. Baskické orgány se snaží zaručit přístup k bydlení nejvíce znevýhodněným občanům pomocí nabídek sociálního bydlení v plně a částečně chráněném režimu (chráněného, resp. regulovaného bydlení). Povaha obou kategorií sociálního bydlení je vysvětlena v 16.–19. bodě odůvodnění.

(16) Pozemkový a urbanistický zákon baskické autonomní oblasti (*Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo*, dále jen „zákon č. 2/2006“) ([12]) stanoví, že:

a) 40 % urbanistické obytné výstavby je určeno na chráněné a regulované bydlení, přičemž na každé z nich připadá 20 % (čl. 82 odst. 2 zákona č. 2/2006);

b) v každé oblasti se stavebními pozemky určenými přednostně k obytné výstavbě se vyhradí 55 % území pro chráněné bydlení a 20 % pro regulované bydlení (čl. 80 odst. 3 zákona č. 2/2006).

(17) Úředně chráněné bydlení s regulovaným režimem (regulované bydlení) spadá do kategorie, která se nachází mezi úředně chráněným bydlením a bydlením volně prodávaným na trhu. Ceny regulovaného bydlení omezuje zákon č. 2/2006 na nejvýše 1,7 násobek maximálních cen chráněného bydlení. Maximální ceny chráněného bydlení v biskajské provincii se určují podle nařízení odboru bydlení a sociální péče ([13]) z 1. srpna 2004, jež stanovilo počáteční regulovanou cenu a ta se měla následně každým rokem upravovat v souladu s indexem spotřebitelských cen stanoveným španělským státním statistickým úřadem.

(18) Biskajské zastupitelstvo uvedlo, že v roce 2006, kdy se uzavíraly oznámené smlouvy, platily pro chráněné bydlení následující maximální ceny:

— 1 351,86 EUR/m^2 v obcích uvedených v příloze I nařízení z 1. srpna 2004,

— 1 307,94 EUR/m^2 v obcích uvedených v příloze II nařízení z 1. srpna 2004,

— 1 181,54 EUR/m^2 v ostatních obcích,

— 472,40 EUR/m^2 za nebytové prostory (garáž/odkládací prostory atd.).

Ceny regulovaného bydlení byly omezeny na maximálně 1,7 násobek výše uvedených cen.

(19) Biskajské zastupitelstvo oznámilo, že když Bizkailur uzavíral se společností Habidite oznámené smlouvy, postupovalo se v souladu se zákonem č. 7/1985 ze dne 2. dubna 1985 o územní samosprávě (*Ley 7/1985, de 2 de abril de 1985, reguladora de las Bases del Regímen Local*, dále jen „zákon č. 7/1985“) ([14]), který ukládá obcím pravomoc řídit místní záležitosti včetně sociálního bydlení (článek 25). Na základě čl. 109 odst. 2 královského dekretu 1372/1986 a článku 79 zákona č. 7/1985 (konsolidovaného znění) převedly obce na Bizkailur za úplatu, nebo bez úplaty aktiva potřebná pro splnění cílů v oblasti sociálního bydlení. V době uzavření oznámených smluv (15. prosince 2006) byly tyto cíle definovány v plánu, který přijalo zastupitelstvo v roce 2004 pro nabídku sociálního bydlení v Biskajsku na roky 2004–2007: v akčním plánu v oblasti bydlení na období 2004–2007 (dále jen „akční plán“). Podle biskajského zastupitelstva se v akčním plánu počítalo s tím, že Bizkailur vybuduje v období 2004–2007 celkem 3 000 bytů v chráněném režimu.

Oznámené smlouvy

(20) V první smlouvě, která se v rozhodnutí o zahájení řízení označuje jako „1. opatření“ a o které se bude dále mluvit jako o „smlouvě o pozemcích“, se zastupitelstvo a Bizkailur zavázaly, že do 24 měsíců od podpisu smlouvy Bizkailur nakoupí v průmyslové oblasti Montealegre v obci Alonsotegi plochu o rozloze 101 430 m^2 a upraví ji pro průmyslové využití (81 600 m^2 pro továrnu, 5 300 m^2 pro kanceláře a 14 300 m^2 pro jiné průmyslové využití) (část druhá, čl. 1 bod ii) smlouvy). Bizkailur měl upravené pozemky do 12 měsíců od podpisu smlouvy převést do vlastnictví společnosti Habidite (část druhá, čl. 1 bod iii) smlouvy), přičemž tyto pozemky měly být „zproštěny veškerých břemen, nákladů nebo

([12]) Úřední věstník BOPV 2006/138, s. 15396.
([13]) Mapa regionálních podpor.
([14]) Úřední věstník BOE 80, 3.4.1985, s. 8945.

poplatků“ a převedeny měly být za částku rovnající se „reálné částce, kterou Bizkailur zaplatí za jejich nabytí“ (část druhá, čl. 1 bod vi) smlouvy). Společnost Habidite měla tuto částku zaplatit ve čtyřech splátkách ve výši odpovídající 25 %, a to na konci čtvrtého, pátého, šestého a sedmého roku od převodu vlastnictví.

(21) Podle druhé smlouvy, která se v rozhodnutí o zahájení řízení označuje jako „2. opatření“ a o které se dále mluví jako o „smlouvě o bytech“, mělo zastupitelstvo přímo, nebo prostřednictvím podniku Bizkailur odkoupit od společnosti Habidite celkem 1 500 bytů, z nichž 750 mělo mít plochu menší než 75 m^2. Zastupitelstvo nebo Bizkailur měl od května 2007 do konce června 2010 objednat 1 500 bytů tak, aby mohlo být celkem 1 500 bytů odevzdáno v květnu 2011.

(22) Nasmlouvané byty měly být postaveny na pozemcích, které měl společnosti Habidite poskytnout Bizkailur, a měly se následně prodávat jako regulované bydlení, a to buď přímo biskajským zastupitelstvem či podnikem Bizkailur, nebo samotnou společností Habidite, přičemž měla být dodržena ustanovení o maximálních cenách (viz 14.–19. bod odůvodnění). Pokud by prodejcem nasmlouvaných bytů bylo biskajské zastupitelstvo či Bizkailur, společnost Habidite by nenabyla vlastnictví pozemků, na nichž by byly byty postaveny. V těchto případech by se úkol společnosti Habidite omezil výhradně na stavbu bytů.

(23) Smlouva také ve výjimečných případech dovolovala, aby společnost Habidite nebo skupina Afer u některých bytů předpokládaných ve smlouvě zajišťovala propagaci (článek A písm. f) smlouvy o bytech). V těchto výjimečných případech by společnost Habidite nebo skupina Afer dříve nabyla vlastnictví pozemků, které by byly pro stavbu těchto bytů zapotřebí, následně by zrealizovala výstavbu a nakonec by se postarala o prodej bytů jako regulovaného bydlení. Společnost Habidite nebo skupina Afer by si v takových případech ponechala pouze částku stanovenou za byty (jak je uvedeno v 24. bodě odůvodnění), zatímco část ceny, jež odpovídá částce za pozemek, by plynula biskajskému zastupitelstvu nebo Bizkailuru.

(24) Podle článku A písm. e) smlouvy o bytech by společnost Habidite získala za 1 500 bytů následující částku:

a) u bytů o užitné ploše větší než 75 m^2: 83 % částky účtované Bizkailurem a k tomu 100 % částky získané za nebytové prostory (garáže, odkládací prostory);

b) u bytů o užitné ploše menší než 75 m^2: 83,30 % částky účtované Bizkailurem a k tomu 100 % částky získané za nebytové prostory (garáže, odkládací prostory).

(25) Podniku Bizkailur by tak z částky získané za byty zůstalo zbývajících 17 %, resp. 16,70 % (s výjimkou nebytových prostor: garáží, odkládacích prostor atd., jejichž celková prodejní cena by náležela společnosti Habidite).

(26) Podle hypotézy biskajského zastupitelstva by společnost Habidite v roce 2006 získala za jeden byt o ploše 75 m^2 prodaný jako regulované bydlení: 143 060,58 EUR (83 % z částky 75 m^2 × 1,351 EUR × 1,7) plus 28 107,60 EUR za nebytové prostory (100 % z částky 35 m^2 × 472,40 EUR) z celkové částky 200 459,50 EUR, za jakou by dané regulované bydlení prodal Bizkailur.

(27) Podle článku A písm. g) smlouvy o bytech by biskajské zastupitelstvo nebo Bizkailur mohly část z 1 500 bytů nasmlouvaných se společností Habidite výjimečně prodat za tržní cenu, přičemž v tomto případě by společnost Habidite z prodejní ceny získala stejný procentní podíl, který je stanoven v článku A písm. e) a výše uveden v 24. bodě odůvodnění.

(28) Před uzavřením smlouvy o bytech se společností Habidite nevypsalo biskajské zastupitelstvo nabídkové řízení.

Zrušení projektu Habidite

(29) Od projektu Habidite se nakonec *de facto* upustilo. Biskajské zastupitelstvo skutečnost vysvětluje především tím, že Bizkailuru by při nabývání pozemků pro výstavbu továrny Habidite a při jejich úpravě pro průmyslové využití ve výsledku vznikly vyšší náklady, než se původně předpokládalo.

(30) Biskajské zastupitelstvo Komisi sdělilo ([15]), že od května 2007 do dubna 2008 nakoupil Bizkailur pro tento projekt pozemky o rozloze 205 487,73 m^2 za celkových 4,7 milionu EUR. Pro projekt bylo podle biskajského zastupitelstva zapotřebí získat dalších 95 000 m^2, jež by si vyžádaly další částku v přibližné výši 2,6 milionu EUR. Co se týče nákladů na úpravu pozemků pro průmyslové využití, ty se v březnu 2009 odhadovaly na 28,5 milionu EUR.

([15]) Informace předložená biskajským zastupitelstvem dne 23. září 2009 před zahájením formálního vyšetřovacího řízení.

(31) Pozemky, které již Bizkailur pro projekt získal, nebyly převedeny do vlastnictví společnosti Habidite.

III. **ROZHODNUTÍ O ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ**

(32) V rozhodnutí o zahájení řízení ze dne 2. prosince 2009 ([16]) Komise vyjádřila domněnku, že smlouva o pozemcích a smlouva o bytech by podle všeho mohly obsahovat státní podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 Smlouvy. Tato podpora se jí navíc nezdála být slučitelná se Smlouvou podle žádného z pravidel pro státní podporu.

Existence podpory

(33) Pokud jde o smlouvu o pozemcích, Komise dospěla k předběžnému závěru, že stanovené podmínky, za jakých má příjemce vrátit částku zaplacenou za nákup a úpravu pozemků, se podobají poskytnutí bezúročného úvěru, což pro společnost Habidite představuje výhodu, již by jinak nemohla na trhu získat.

(34) Co se týče smlouvy o bytech, Komise v rozhodnutí o zahájení řízení poukázala na to, že částka, kterou by Bizkailur za 1 500 bytů zaplatil, by zřejmě neodpovídala situaci na trhu, jelikož příjemce ve svém vlastním podnikatelském plánu vypočetl, že zatímco od Bizkailuru by získal průměrnou cenu 2 012,19 EUR/m^2, na trhu by získal průměrnou cenu v odhadované výši 1 762,60 EUR/m^2.

(35) Komise rovněž poukázala na řadu skutečností, jež ve světle rozsudku Soudu prvního stupně ve věci P&O Ferries ([17]) nasvědčují existenci výhody ve prospěch společnosti Habidite: a) smlouva o bytech nebyla uzavřena v rámci nabídkového řízení; b) biskajské zastupitelstvo a Bizkailur nezdůvodnily ani nedoložily potřebu nabídnout sociální bydlení a c) smlouva o bytech připouští, že část z 1 500 bytů získaných od společnosti Habidite by se mohla prodat na trhu. Komise kromě toho uvedla, že odkup významné části produkce od nové továrny v prvních letech jejího provozu snižuje rizika, která jsou obvykle spojena s novým investičním projektem. Co se týče kritéria využití státních prostředků a přičitatelnosti státu, k možnému zahrnutí podpory do obou smluv Komise v rozhodnutí o zahájení řízení uvedla, že Bizkailur je podnikem ve stoprocentním vlastnictví veřejných orgánů, že je jimi kontrolován a že plní úkoly, kterými jej pověří stát. Pokud jde o selektivnost, Komise podotkla, že ze smlouvy jasně a výhradně profitují společnost Habidite a skupina Afer. Co se týče narušení hospodářské soutěže a ovlivnění obchodu, rozhodnutí zdůrazňuje, že společnost Habidite působí v odvětví stavebnictví, kde probíhá velmi intenzivní hospodářská soutěž, a že podpora jednoho podniku by mohla poškodit podniky z jiných členských států.

Slučitelnost

(36) V rozhodnutí o zahájení řízení vyjádřila Komise pochybnosti o tom, zda je podpora potenciálně obsažená v oznámených smlouvách slučitelná se Smlouvou ve smyslu kritérií pro slučitelnost stanovených v pokynech k regionální podpoře na období 2007 – 2013 ([18]), v nařízení Komise (ES) č. 800/2008 ze dne 6. srpna 2008, kterým se v souladu s články 87 a 88 Smlouvy o ES prohlašují určité kategorie podpory za slučitelné se společným trhem ([19]), a v dočasném rámci Společenství pro opatření státní podpory zlepšující přístup k financování za současné finanční a hospodářské krize ([20]).

IV. **PŘIPOMÍNKY ŠPANĚLSKÝCH ORGÁNŮ**

(37) Španělské orgány se k rozhodnutí o zahájení řízení nevyjádřily (viz 3. bod odůvodnění), poskytly však dodatečné informace, o které je Komise po jeho vydání požádala, a odpověděly i na některé argumenty společnosti Habidite. Jejich odpovědi a dodatečné informace jsou shrnuty v 48.–54. bodě odůvodnění.

V. **PŘIPOMÍNKY TŘETÍCH STRAN**

(38) V 3. a 6. bodě odůvodnění je uvedeno, že k rozhodnutí o zahájení řízení předložila dne 9. dubna 2010 své připomínky společnost Habidite, která dne 27. července 2010, 6. dubna 2011 a 7. července 2011 Komisi zaslala další vyjádření a dodatečné informace. V těchto podáních společnost Habidite sdělila určité skutkové okolnosti, jež nebyly Komisi v době přijetí rozhodnutí známy, a uvedla v nich také argumenty, proč existenci podpory v oznámených smlouvách odmítá. Argumenty a dodatečné skutkové okolnosti předložené společností Habidite jsou shnruty v 39.–47. bodě odůvodnění.

Skutkové okolnosti

(39) Za prvé, společnost Habidite Komisi sdělila, že ve stejný den jako smlouva o pozemcích a smlouva o bytech (15. prosince 2006) byla uzavřena ještě třetí smlouva. V této třetí smlouvě (dále jen „smlouva o podpoře na školení“) se biskajské zastupitelstvo zavazovalo, že společnosti Habidite nabídne podporu na školení pro 1 100 nových zaměstnanců továrny Habidite. Zatímco biskajské zastupitelstvo se konkrétně zavazovalo, že

([16]) Viz poznámka pod čarou č. 2.
([17]) Viz spojené věci P & O European Ferries (Vizcaya) a Diputación Foral de Vizcaya v. Komise, T-116/01 a T-118/01, Recueil 2003, s. II-2957.
([18]) Úř. věst. C 54, 4.3.2006, s. 13.
([19]) Úř. věst. L 214, 9.8.2008, s. 3.
([20]) Úř. věst. C 83, 7.4.2009, s. 1 (konsolidované znění).

uhradí náklady na školení pro 1 100 pracovníků, společnost Habidite přislíbila zachovat všech 1 100 nových pracovních míst po dobu nejméně pěti let. Od smlouvy o podpoře na školení se kvůli neúspěchu projektu Habidite (viz 29—31. bod odůvodnění) rovněž *de facto* upustilo.

(40) Za druhé, společnost Habidite poskytla Komisi dokumentaci, jež nasvědčovala tomu, že z rozhodnutí baskické autonomní vlády ze dne 30. prosince 2008 byla na projekt Habidite v rámci režimu regionální podpory XR 175/2007, na který se vztahuje bloková výjimka, udělena regionální podpora v celkové výši 6 milionů EUR ([21]).

(41) Za třetí, společnost Habidite informovala Komisi, že po upuštění od projektu Habidite byla dopisy ze dne 6. února a 17. září 2009 podána správní žaloba na biskajské zastupitelstvo a podnik Bizkailur pro nedodržení povinností vyplývajících ze tří uvedených smluv. Společnost Habidite rovněž uvedla svůj záměr pokračovat v uplatňování svého nároku u příslušných španělských soudů.

Existence podpory a slučitelnost

(42) Společnost Habidite tvrdí, že smlouva o pozemcích a smlouva o bytech nesplňují kumulativní kritéria, na jejichž základě by bylo možno se domnívat, že jsou spojeny se státní podporou ve smyslu čl. 107 odst. 1 Smlouvy.

(43) Pokud jde o prvky pojmu „státní podpora“ jiné než zvýhodnění, společnost Habidite uvedla následující argumenty, jež platí pro obě oznámené smlouvy:

a) žádná ze smluv neznamená převod státních prostředků – smlouvy se týkají transakcí prováděných za tržních podmínek, a nejsou tudíž spojeny se ztrátou veřejných prostředků (podle rozsudku Soudního dvora ve věci PreussenElektra ([22]));

b) skutečnost, že smlouva o bytech byla uzavřena bez předchozího nabídkového řízení, neznamená, že je splněno kritérium selektivnosti. Podle královského legislativního dekretu č. 781/1986 ze dne 18. dubna 1986, kterým se schvaluje přepracované znění platných právních ustanovení v oblasti územní samosprávy (*Real Decreto Legislativo n^{o} 781/1986, de 18 de abril de 1986, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local*) ([23]), a podle článku 31 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/18/ES ze dne 31. března 2004 o koordinaci postupů při zadávání veřejných zakázek na stavební práce, dodávky a služby ([24]) lze tyto smlouvy uzavřít i přímo, tj. bez nabídkového řízení, pokud je takový postup oprávněn technickou povahou projektu nebo ochranou výlučných práv;

c) povaha prefabrikovaných modulů Habidite, která je z hlediska vlastností produktu a z hlediska technologie sestavování ojedinělá, vylučuje možnost narušení hospodářské soutěže nebo ovlivnění obchodu mezi členskými státy. Španělský úřad pro ochranu hospodářské soutěže definoval ve věcech N-09084 Ristretto Group/Williams Scottsman a N-04059 TDR Capital/Agelco relevantní trhy jako „výrobu, prodej a pronájem modulových staveb“. Podle této definice ojedinělost modulů Habidite znamená, že společnost Habidite nemá přímé konkurenty, kteří by mohli být dvěma předmětnými smlouvami poškozeni. V rozhodnutí Komise ve věci M2473 Finnforest/Moelven Industrier ([25]) je pak navíc uvedeno, že trh s modulovými stavbami je místní či regionální, jelikož hospodářská soutěž na velké vzdálenosti je kvůli nákladům na dopravu nereálná. V každém případě ceny společnosti Habidite byly vzhledem k technologickým vlastnostem produktu velmi konkurenční.

(44) Společnost Habidite předložila rovněž konkrétní podrobné argumenty, jimiž odmítá, že by jí některá ze dvou oznámených smluv poskytovala výhodu.

(45) Co se týče smlouvy o bytech, společnost Habidite v zásadě tvrdí, že by nemohla žádnou výhodu získat, protože stanovené prodejní ceny nepřevyšovaly ceny na trhu, ale ve skutečnosti byly nižší:

a) ceny, které by společnost Habidite podle smlouvy získala za byty, by byly ze své podstaty nižší než ceny na trhu – Bizkailur by totiž byty prodával za regulované ceny, které jsou nižší než ceny tržní a jsou pro regulované bydlení stanoveny zákonem (viz 14.–19. bod odůvodnění);

b) průměrná cena ve výši 2 010,19 EUR/ m^2, kterou by Bizkailur získal za byty postavené společností Habidite, byla srovnatelná s průměrnými cenami, které Bizkailur v dané době platil podle podobných smluv o výstavbě chráněného a regulovaného bydlení. Podle společnosti Habidite například Bizkailur v roce 2007 zaplatil za výstavbu sociálního bydlení v obcích Lemoiz 2 277 EUR/m^2, Ziérbana 1 964 EUR/m^2 a Areatza 2 021 EUR/m^2. Průměrná cena bytů o ploše 84 m^2 prodávaných v režimu chráněného regulovaného bydlení ve čtyřech obcích biskajské provincie odpovídala v roce 2007 částce 1 808,69 EUR/m^2 ([26]);

([21]) Zveřejnění v úředním věstníku BOPV 194, 8.10.2007.
([22]) Věc PreussenElektra, C-379/98, Recueil 2001, s. I-02099.
([23]) Úřední věstník BOE 96, 22.4.1986.
([24]) Úř. věst. L 134, 30.4.2004, s. 114.
([25]) Úř. věst. C 239, 25.3.2001, s. 9.
([26]) Viz www.behargintza.net/home2/Bizkaiamedia/Contenido_Noticia.asp?TNo_Codigo=0&Not-Codigo=1196&Tem_Codigo=7&Texto=plan%foral%20vivienda.

c) z průměrné ceny ve výši 2 010,19 EUR/m^2 by společnost Habidite podle smlouvy o bytech (viz 24. a 25. bod odůvodnění) v každém případě získala 83 % (za byty o ploše větší než 75 m^2), respektive 83,30 % (za byty o ploše menší než 75 m^2). V tomto směru stojí za zmínku, že v rozhodnutí o zahájení řízení bylo chybně uvedeno, že částka 2 010,19 EUR/m^2 odpovídá ceně, již by podle této smlouvy získala samotná společnost Habidite;

d) průměrná cena, kterou by Bizkailur získal za byty postavené společností Habidite, by byla výrazně nižší, než jaké jsou ceny podobných bytů, které se v provincii volně prodávají na trhu. Průměrná tržní cena v biskajské provincii se v roce 2007 rovnala částce 2 921,90 EUR/m^2 ([27]).

(46) Co se týče smlouvy o pozemcích, společnost Habidite tvrdí, že nezískala žádnou výhodu, jelikož vyrozuměla, že by musela podniku Bizkailur vrátit nejen reálné náklady vynaložené na nákup a úpravu pozemků, jak je uvedeno ve smlouvě, ale i náklady na financování s tím spojené.

(47) Společnost Habidite kromě toho nesouhlasí s náklady, jež biskajské zastupitelstvo odhaduje v souvislosti s nákupem a úpravou pozemků. Bizkailur měl podle smlouvy o pozemcích získat pro tento projekt pouze 101 403 m^2, a nikoli 205 000 m^2, jak uvádí zastupitelstvo. Chybné jsou i náklady na úpravu 254 785 m^2 pozemků za účelem průmyslového využití, které podle biskajského zastupitelstva dosahují výše 28,5 milionu EUR. Uvedené náklady podle všeho odpovídají spíše nákladům, jež zastupitelstvo vynaložilo na jiný projekt, a sice na výstavbu úseku Kastrexana – Arbuio – Sodupe silničního koridoru Kadagua. Společnost Habidite rovněž tvrdí, že pozemky získané pro projekt Habidite byly protiprávně využity pro skládkování odpadu, jak ostatně uvádí ve svém rozsudku č. 148/2010 ze dne 1. září 2010 i soud prvního stupně v Barakoldu.

VI. **DODATEČNÉ INFORMACE A ODPOVĚDI, KTERÉ POSKYTLY ŠPANĚLSKÉ ORGÁNY NA PŘIPOMÍNKY SPOLEČNOSTI HABIDITE**

(48) Biskajské zastupitelstvo v návaznosti na otázky Komise potvrdilo, že se od projektu Habidite upustilo a že ke splnění smluvních závazků učiněných se společností Habidite ve smlouvě o pozemcích a ve smlouvě o bytech nedošlo.

(49) Co se týče smlouvy o podpoře na školení (viz 39. bod odůvodnění), biskajské zastupitelstvo zdůrazňuje, že jeho závazek poskytnout podporu na školení pro 1 100 pracovníků továrny Habidite byl podle článku 10 této smlouvy podmíněn dodržením příslušných právních předpisů, což by tudíž bylo implicitně spojeno i s eventuálním oznámením podpory Komisi nebo s jejím povolením v souladu s pravidly pro státní podporu. Biskajské zastupitelstvo potvrdilo, že uvedená podpora na školení nebyla vyplacena.

(50) Komisi zajímal vztah mezi oznámenými smlouvami a regionální podporou poskytnutou baskickou vládou v roce 2008 a v této souvislosti vznesla otázku, zda se oba soubory opatření vztahovaly na tentýž investiční projekt. Že by se mohlo jednat o jeden a ten samý projekt baskické zastupitelstvo nevyloučilo, avšak zdůraznilo, že to nemusí nutně znamenat, že by způsobilé investiční náklady, se kterými baskická vláda počítala v roce 2008 pro podporu ve výši 6 milionů EUR, byly týmiž způsobilými náklady na projekt, tak jak byl předložen v roce 2006, kdy byly oznámené smlouvy podepsány. Biskajské zastupitelstvo se v tomto směru odvolává na informace předložené baskickou vládou a společností Habidite.

(51) Pokud jde o navrácení dlužných prostředků ze strany společnosti Habidite podle smlouvy o pozemcích, a zejména pokud jde o tvrzení společnosti Habidite, že podle jejího chápání zahrnuje tato povinnost navrátit prostředky i navrácení nákladů na financování spojených s nabytím a úpravou pozemků, biskajské zastupitelstvo doslovně cituje text smlouvy o pozemcích, konkrétně pak ustanovení čl. 1 bodu vi): „částka, jež má být navrácena [společností Habidite], se rovná reálné částce, jež společnost Bizkailur S. A. […] zaplatí za nabytí pozemků uvedených v […]“.

(52) Podle informací, jež má biskajské zastupitelstvo k dispozici, se v době uzavření dvou oznámených smluv ani společnost Habidite, ani skupina Afer nepovažovala za podnik v obtížích ve smyslu 9., 10. a 11. bodu pokynů pro podporu na záchranu a restrukturalizaci.

(53) Baskická vláda dodala informace o regionální podpoře ve výši 6 milionů EUR poskytnuté společnosti Habidite dne 30. prosince 2008 včetně způsobilých nákladů, jež byly

([27]) Informace sdělena společností Habidite na základě údajů zveřejněných španělským ministerstvem rozvoje a dostupných na internetové adrese: www.fomento.gob.es/BE2/sedal/35101000.XLS.

pro poskytnutí této podpory vzaty v úvahu. Kategorie způsobilých nákladů figurují v níže uvedené tabulce:

Celková investice (v milionech EUR)	90,42
Náklady na výzkum a vývoj	13,71
Způsobilé náklady, z nichž:	76,71
– IT	2,85
– *pozemky*	*5,5*
– výstavba	34,76
– technické vybavení	19,14
– stroje	11,94
– ostatní zařízení	0,737
– IT vybavení	0,965
Nadbytečné pozemky a stavby	3,9
Způsobilé náklady celkem	72,8
Poskytnutá podpora	6

(54) Tato podpora nebyla vyplacena. V souladu s 65. bodem pokynů k regionální podpoře na období 2007–2013 ([28]) španělské orgány dne 19. února 2009 předložily Komisi formulář s informacemi o podporách, které byly v rámci povoleného režimu regionální podpory ([29]) poskytnuty na velké investiční projekty nepodléhající oznamovací povinnosti.

VII. **POSOUZENÍ**

Opatření, kterými se toto rozhodnutí nezabývá

(55) Toto rozhodnutí se z důvodů uvedených v 56.–59. bodě odůvodnění nezabývá: a) smlouvou o podpoře na školení uzavřenou mezi biskajským zastupitelstvem a společností Habidite dne 15. prosince 2006 a b) regionální podporou ve výši 6 milionů EUR poskytnutou baskickou vládou skupině Habidite dne 30. prosince 2008.

(56) Co se týče smlouvy o podpoře na školení, kterou biskajské zastupitelstvo a společnost Habidite uzavřely v tentýž den jako oznámené smlouvy (viz 39. a 49. bod odůvodnění), Komise poukazuje na to, že toto opatření nebylo španělskými orgány oznámeno a nebylo zahrnuto do rozhodnutí o zahájení řízení. Zavedená praxe říká, že státní podpora je poskytnuta v okamžiku, kdy existuje právně závazný a bezpodmínečný závazek k jejímu vyplacení ([30]). Článek 10 smlouvy o podpoře na školení (viz 49. bod odůvodnění) podmiňuje závazek vyplatit podporu na školení dodržením příslušných právních předpisů včetně pravidel Unie pro státní podporu. Z toho vyplývá, že závazek vyplatit podporu na školení, který je v této smlouvě učiněn, nelze v okamžiku uzavření smlouvy považovat za bezpodmínečný. Španělské orgány kromě toho potvrdily, že zmiňovaná podpora na školení nebyla vyplacena, a v každém případě je nepravděpodobné, že by byla vyplacena v budoucnu, jelikož projekt Habidite v Alonsotegi se neuskutečnil.

(57) Předmětné rozhodnutí se nezabývá ani regionální podporou ve výši 6 milionů EUR poskytnutou baskickou vládou společnosti Habidite dne 30. prosince 2008 (viz 40. a 50. bod odůvodnění). Je však třeba poukázat na skutečnost, že dvě oznámené smlouvy analyzované v tomto rozhodnutí i regionální podpora poskytnutá v roce 2008 se týkají téhož investičního projektu, a sice vybudování továrny na moduly Habidite v lokalitě Alonsotegi. Ani baskická vláda, ani biskajské zastupitelstvo toto tvrzení zvlášť nezpochybnily (viz 50. bod odůvodnění).

(58) Podle 66. bodu pokynů k regionální podpoře na období 2007–2013 ([31]) mají španělské orgány dohlédnout na dodržení ustanovení o kumulaci podpor, která platí pro regionální podporu poskytnutou v roce 2008.

(59) Navíc je třeba připomenout, že podle informací předložených biskajským zastupitelstvem (viz 30. bod odůvodnění) začal nákup pozemků potřebných pro investiční projekt v květnu 2007 a další parcely byly za tímto účelem následně nabývány až do dubna 2008. Projekt se tudíž začal provádět již v květnu 2007. V 38. bodě pokynů k regionální podpoře na období 2007–2013 ([32]) se uvádí, že v zájmu zajištění, aby regionální podpora měla pobídkový účinek k investování, lze podporu na základě režimu podpory poskytnout pouze tehdy, jestliže příjemce podal žádost o podporu a odpovědný orgán písemně potvrdil, že projekt ještě před zahájením prací v zásadě vyhověl podmínkám způsobilosti, které jsou v režimu podpory stanoveny.

Použitelné právní předpisy

(60) Před posouzením existence podpory a její slučitelnosti se Smlouvou musí Komise určit pravidla pro státní podporu použitelná *ratione temporis*.

([28]) Úř. věst. C 54, 4.3.2006, s. 13.
([29]) Věc Habidite – Španělsko, MF 12/2009, k datu tohoto rozhodnutí neuzavřená.
([30]) Viz např. rozhodnutí Komise o státní podpoře C 19/2006, Javor Pivka Lesna Industrija d.d., (Úř. věst. L 29, 2.2.2008, s. 16).
([31]) Viz poznámka pod čarou č. 18.
([32]) Viz poznámka pod čarou č. 18.

(61) Smlouva o pozemcích a smlouva o bytech byly uzavřeny dne 15. prosince 2006, ale Komisi byly za účelem přezkoumání oznámeny až v dubnu 2009. Jak je uvedeno v 56. bodě odůvodnění, zavedená praxe ([33]) říká, že státní podpora je poskytnuta v okamžiku, kdy existuje právně závazný a bezpodmínečný závazek k jejímu vyplacení. V případě dvou oznámených smluv byl tento právně závazný a bezpodmínečný závazek učiněn dne 15. prosince 2006, kdy biskajské zastupitelstvo a Bizkailur smlouvy uzavřely. Jakákoliv podpora obsažená v těchto dvou smlouvách je tudíž protiprávní, neboť byla poskytnuta za porušení oznamovací povinnosti stanovené v čl. 108 odst. 3 Smlouvy.

(62) Podle judikatury ve věci CELF a SIDE ([34]) nebrání žádné pozdější oznámení či prohlášení týkající se slučitelnosti tomu, aby se podpory poskytnuté za porušení oznamovací povinnosti nebo povinnosti přerušit poskytování podpory považovaly za protiprávní. Podle oznámení Komise o stanovení použitelných pravidel pro posuzování protiprávní státní podpory ([35]) jsou pravidly použitelnými pro protiprávní podporu ta pravidla, jež platila v době jejího poskytnutí, v předmětném případě tedy k 15. prosinci 2006. Tyto zásady jsou potvrzeny i v 63. a 105. bodě pokynů k regionální podpoře na období 2007–2013 ([36]). Při posuzování existence podpory a její slučitelnosti tedy Komise musí vycházet z pravidel pro státní podporu platných k 15. prosinci 2006, kdy byly dvě oznámené smlouvy uzavřeny.

VII.1 **Existence podpory**

(63) V zájmu zjištění, jestli jsou předmětná opatření spojena se státní podporou, musí Komise posoudit, zda jsou splněny kumulativní podmínky stanovené v čl. 107 odst. 1 Smlouvy. V tomto ustanovení se uvádí, že: „podpory poskytované v jakékoli formě státem nebo ze státních prostředků, které narušují nebo mohou narušit hospodářskou soutěž tím, že zvýhodňují určité podniky nebo určitá odvětví výroby, jsou, pokud ovlivňují obchod mezi členskými státy, neslučitelné s vnitřním trhem, nestanoví-li Smlouvy jinak.“ Tato kumulativní kritéria se přezkoumávají v 64.–107. bodě odůvodnění pro každou ze dvou oznámených smluv.

VII.1.1 *1. opatření: smlouva o pozemcích*

Využití státních prostředků a přičitatelnost státu

(64) Jedním z kritérií pro zjištění, zda určité opatření představuje státní podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 Smlouvy, je využití státních prostředků, a to jak ve formě jejich vyplacení, tak ve formě ztráty příjmů ze strany státu. Podle ustálené judikatury se navíc za státní prostředky považují i prostředky podniků ve veřejném vlastnictví nebo soukromých podniků, nad nimiž mohou vykonávat přímou či nepřímou kontrolu veřejné orgány, neboť tyto prostředky jsou pod veřejnou kontrolou, a tudíž v dispozici příslušných vnitrostátních orgánů ([37]). K tomuto aspektu se Komise vyjadřuje v 65. a 66. bodě odůvodnění.

(65) Za prvé, smlouvu o pozemcích společně uzavřely biskajské zastupitelstvo a Bizkailur. Ve smlouvě lze nalézt několik jasných známek toho, že Bizkailur v jejím rámci vystupuje jako subjekt řízený biskajským zastupitelstvem. Smlouvu o pozemcích podepsal za biskajské zastupitelstvo a Bizkailur předseda biskajského zastupitelstva. V preambuli smlouvy se v bodě 2 stanoví, že biskajské zastupitelstvo coby stoprocentní vlastník společnosti Bizkailur usiluje v rámci cílů své veřejné politiky o podporu nových a inovačních investičních projektů, tvorbu pracovních míst a jednodušší přístup k sociálnímu bydlení pro občany biskajské provincie. Bod 5 preambule pak říká, že smlouva se uzavírá za účelem lepšího dosažení cílů hospodářské a sociální politiky uvedených v preambuli v bodě 2, a to dosažení přímého či zprostředkovaného za pomoci podniků ve veřejném vlastnictví, jako je Bizkailur.

(66) Za druhé, prostředky, které měl Bizkailur používat k plnění svých povinností spočívajících v nabývání a úpravě pozemků za účelem jejich průmyslového využití v podobě vybudování továrny Habidite v Alonsotegi, byly pod kontrolou biskajského zastupitelstva. Bizkailur byl totiž od roku 1999 podnikem ve stoprocentním vlastnictví biskajského zastupitelstva a byl jím kontrolován ([38]). K zjištění toho, zda lze činnosti společnosti Bizkailur v rámci smlouvy o pozemcích přičíst státu, poslouží následující indicie, které se týkají zřízení a struktury podniku a byly stanoveny v judikatuře ve věci Stardust Marine ([39]):

a) cíl činností společnosti Bizkailur v rámci smlouvy o pozemcích definovalo biskajské zastupitelstvo;

b) Bizkailur podle smlouvy jednal výslovně jménem biskajského zastupitelstva;

([33]) Viz poznámka pod čarou č. 30.
([34]) Věc CELF a SIDE, C-199/06, Sb. rozh. 2008, s. I-469.
([35]) Úř. věst. C 119, 22.5.2002, s. 22.
([36]) Viz poznámka pod čarou č. 18.
([37]) Viz např. věc Řecko v. Komise, C-278/00, Recueil 2004, s. I -3997, bod 50; věc Francie v. Komise, C-482/99, Recueil 2002, s. I-4397; spojené věci Itálie a SIM 2 Multimedia v. Komise, C-328/99 a C-399/00, Recueil 2003, s. I-4035, bod 33.
([38]) Viz: http://www.azpiegiturak.bizkaia.net/index.php?%20option%20=%20com_content%20&%20task%20=%20view%20&%20id%20=%20397%20&%20Itemid%20=%20492.
([39]) Věc Francie v. Komise, C-482/99, Recueil 2002, s. I-4397.

c) ze zvláštní povahy činností společnosti Bizkailur, která měla sledovat výhradně cíle veřejné politiky, vyplývá, že tento podnik nebyl normálním hospodářským subjektem, jenž by s ostatními soutěžil za tržních podmínek.

(67) Ve světle indicií uvedených v 65. a 66. bodě odůvodnění dospívá Komise k závěru, že v případě smlouvy o pozemcích je splněno kritérium využití státních prostředků a kritérium přičitatelnosti státu.

Selektivní výhoda

(68) Komise přezkoumala způsoby a podmínky navrácení prostředků zaplacených za pozemky, které měly biskajské zastupitelstvo a Bizkailur poskytnout pro projekt Habidite v Alonsotegi, tak jak jsou tyto způsoby a podmínky definovány v části druhé, čl. 1 bodech vi) a vii) smlouvy o pozemcích (viz také 20. bod odůvodnění), a na základě tohoto přezkoumání vyvodila skutečnosti popsané v 69.–83. bodě odůvodnění.

(69) Podle části druhé, čl. 1 bodu vi) smlouvy o pozemcích se částka, kterou měla společnost Habidite zaplatit Bizkailuru za nabytí a úpravu pozemků pro průmyslové využití, rovnala „reálné částce, již společnost Bizkailur zaplatí […] za nabytí pozemků […]“. Společnost Habidite uvedla (viz 46. bod odůvodnění), že tato částka zahrnuje dle jejího mínění i náklady na financování. Takový výklad však nelze přijmout. Zmínka o „reálné částce zaplacené za nabytí pozemků“ je dostatečně jasná na to, aby byl zapotřebí dodatečný výklad: částka zahrnuje pouze cenu, kterou Bizkailur skutečně zaplatí za nabytí pozemků.

(70) Z tohoto důvodu je nutno konstatovat, že tato formulace v prvé řadě jednoznačně vylučuje reálné náklady, které vzniknou společnosti Bizkailur při úpravě pozemků za účelem průmyslové využití.

(71) Za druhé, způsoby navrácení stanovené v části druhé, čl. 1 bodě vi) smlouvy o pozemcích – tedy čtyřletý odklad a následné navrácení prostředků rozdělené do čtyř ročních splátek po 25 % částky, kterou Bizkailur skutečně zaplatí za nákup pozemků – se v praxi rovnají bezúročnému úvěru. Ustanovení čl. 1 bodu vii) smlouvy o pozemcích nelze vykládat tak, že by byly zahrnuty i náklady na financování odpovídajícího úvěru, tj. úroky, které by společnosti Habidite za podobný úvěr účtoval věřitel na trhu. O tom, zda by soukromý hospodářský subjekt v podobné situaci jako Bizkailur souhlasil s tím, že společnosti Habidite nebude účtovat náklady na úpravu pozemků, a dále s tím, že částka jím zaplacená za nákup pozemků se mu začne vracet po čtyřletém odkladu a že k navrácení celkové částky dojde ve lhůtě sedmi let od data převodu pozemků do vlastnictví společnosti Habidite, aniž by mu za takové financování plynuly nějaké úroky, lze skutečně pochybovat.

(72) Ve světle závěrů učiněných v 69.–71. bodě odůvodnění nezbývá než konstatovat, že společnost Habidite získala díky smlouvě o pozemcích výhodu, jež by jí za běžných tržních podmínek nebyla poskytnuta. Předmětná výhoda má dvě složky:

a) nulové úroky z úvěru, který odpovídá celkovým nákladům, jež vzniknou podniku Bizkailur při nabývání pozemků v souladu s citovanou smlouvou, tj. sedmiletého úvěru s odkladem splátek v délce čtyř let a čtyřmi stejně velkými ročními splátkami (ve výši 25 % celkové částky), a

b) náklady, jež vzniknou podniku Bizkailur při úpravě pozemků za účelem průmyslového využití, a to pozemků o minimální celkové rozloze 101 403 m^2, která je pro tento projekt zapotřebí, jak je uvedeno v čl. 1 bodě ii) smlouvy o pozemcích (tj. minimálně 81 600 m^2 pro továrnu, 5 300 m^2 pro kanceláře a nebytové prostory a 14 300 m^2 pro průmyslové využití).

(73) Co se týče první složky, tedy nulových úroků spojených s navrácením kupní ceny pozemků, tato výhoda se podle propočtů Komise rovná čistému grantovému ekvivalentu ve výši 13,21 % ceny, kterou Bizkailur zaplatil za nabytí pozemků. Tento čistý grantový ekvivalent byl vypočten podle postupu uvedeného v 74.–77. bodě odůvodnění.

(74) Na základě referenční sazby ve výši 4,36 % platné ve Španělsku v prosinci 2006, jak je uvedena v oznámení Komise o referenčních sazbách ([40]), byla nejprve určena úroková sazba použitelná na podobný úvěr.

(75) Na základě oznámení Komise o způsobu stanovování referenčních a diskontních sazeb z roku 1997 ([41]) (dále jen „oznámení Komise z roku 1997“), jež platilo v době uzavření smlouvy o pozemcích, nebylo nutné k této referenční sazbě připočítávat přirážku, aby se zohlednil profil úvěrového rizika společnosti Habidite. Podle oznámení Komise z roku 1997 se předpokládalo, že referenční sazby odráží průměrnou výši úrokových sazeb platných v jednotlivých členských státech pro střednědobé a dlouhodobé úvěry (od pěti do deseti let) s obvyklými zárukami. Nařízení Komise (ES) č. 794/2004 konkrétně

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

([41]) Úř. věst. C 273, 9.9.1997, s. 3.

tuto obecnou zásadu nezměnilo ([42]). Jelikož schází přímé informace o tom, jaký měla společnost Habidite nebo skupina Afer v daném okamžiku úvěrový rating, lze podle názoru Komise předpokládat, že společnost Habidite byla v danou chvíli běžným podnikem s běžným zajištěním. Ostatně jak biskajské zastupitelstvo, tak společnost Habidite se shodovaly v názoru, že společnost Habidite ani skupina Afer nebyla v oné době podnikem v obtížích ve smyslu 9., 10. a 11. bodu pokynů pro podporu na záchranu a restrukturalizaci (viz 52. bod odůvodnění).

(76) Hrubý grantový ekvivalent podpory obsažené ve smlouvě o navrácení prostředků byl následně upraven tak, aby se zohlednila daň z příjmu právnických osob, kterou měl příjemce zaplatit a která ve Španělsku v dané době odpovídala 35 %.

(77) Na základě skutečností uvedených v 74.–76. bodě odůvodnění se v následující tabulce uvádí čistý grantový ekvivalent tohoto zvýhodněného úvěru:

Výše úvěru	100 %
Doba trvání úvěru	7 let
Odklad splátek	4 roky
Referenční sazba	4,36 %
Marže/přirážka	
Použitelná úroková sazba celkem	4,36 %
Hrubý grantový ekvivalent podpory	20,33 %
Daň z příjmu právnických osob	35 %
Čistý grantový ekvivalent (po zdanění)	**13,21 %**

(78) Komise kromě toho podotýká, že reálná částka za nabytí pozemků pro tento projekt, tedy základ, na který se má za účelem zjištění výše podpory čistý grantový ekvivalent použít, je předmětem neshod mezi stranami. V 30. bodě odůvodnění jsme uvedli, že podle biskajského zastupitelstva Bizkailur do září 2009 zaplatil 4,7 milionu EUR za koupi 205 000 m^2 pozemků a dalších odhadem 2,6 milionu EUR by bylo zapotřebí na koupi zbývajících 95 000 m^2, jež projekt vyžaduje. Společnost Habidite ale na druhé straně tvrdí, že Bizkailur pro tento projekt tak velkou plochu kupovat nemusel, protože ve smlouvě o pozemcích byla stanovena pouze plocha o celkem 101 403 m^2 (viz 47. bod odůvodnění).

(79) Pokud jde o tuto neshodu, Komise konstatuje, že podle formulace čl. 1 bodu ii) smlouvy o pozemcích měla celková plocha určená pro projekt zaujímat „minimálně“ 101 403 m^2. Na základě informací, které jí v průběhu formálního vyšetřovacího řízení strany poskytly, se však Komise v tomto směru nemůže dobrat správného názoru. Jelikož však podpora obsažená ve smlouvě o pozemcích nebyla vyplacena, a není nutné nařídit její vrácení, otázka přesné ceny, již měla společnost Habidite zaplatit za nabytí pozemků, může zůstat otevřena. Pro účely tohoto rozhodnutí postačí definovat složku podpory, která z podmínek pro navrácení stanovených ve smlouvě o pozemcích vyplývá.

(80) Tato složka podpory se tudíž definuje jako 13,21 % nákladů, které mají být vráceny podniku Bizkailur za nákup pozemků potřebných pro projekt Habidite podle části druhé, čl. 1 bodu ii) smlouvy o pozemcích. Částka určená tímto způsobem odpovídá úrokům, jež si neúčtuje podnik Bizkailur, ale účtoval by si je hospodářský subjekt na trhu za sedmiletý úvěr s odkladem splátek v délce čtyř let a se čtyřmi stejně velkými ročními splátkami (ve výši 25 % celkové částky). Základem pro výpočet této složky podpory je reálná částka, již měl Bizkailur zaplatit za nabývání pozemků stanovených v části druhé, čl. 1 bodě ii) smlouvy o pozemcích.

(81) Podobně je třeba uvažovat u druhé složky podpory obsažené ve smlouvě o pozemcích, tj. u nákladů na úpravu pozemků za účelem průmyslového využití. Jedná se o náklady, které se podniku Bizkailur neměly vracet (viz 69. a 70. bod odůvodnění). Ani v tomto případě se strany neshodnou na částkách. Podle biskajského zastupitelstva se v březnu 2009 tyto náklady odhadovaly na 28,5 milionu EUR (viz 30. bod odůvodnění). Společnost Habidite se nicméně domnívá, že tento odhad je zveličený (viz 47. bod odůvodnění), a to částečně proto, že Bizkailur koupil větší plochu, než jaká byla pro tento projekt podle smlouvy o pozemcích potřeba, a částečně proto, že část pozemků pro projekt již zakoupených Bizkailur využil pro jiné účely, např. pro skládkování odpadu.

([42]) Nařízení Komise (ES) č. 794/2004 ze dne 21. dubna 2004, kterým se provádí nařízení Rady (ES) č. 659/1999, kterým se stanoví prováděcí pravidla k článku 93 Smlouvy o ES (Úř. věst. L 140, 30.4.2004, s. 1). Metoda pro výpočet referenčních a diskontních sazeb byla změněna až v roce 2008, kdy byly zavedeny přirážky/marže, jež se mají připočítávat k referenční sazbě za účelem zohlednění rizikového profilu příjemce a úrovně zajištění – viz sdělení Komise o revizi metody stanovování referenčních a diskontních sazeb (Úř. věst. C 14, 19.1.2008, s. 6).

(82) I v tomto případě platí, že jelikož podpora nebyla vyplacena, a nemusí být získána zpět, pro účely tohoto rozhodnutí postačí tuto složku podpory obsažené ve smlouvě o pozemcích definovat: tato složka spočívá v celkových nákladech, které by Bizkailur vynaložil na úpravu potřebných pozemků za účelem průmyslového využití, jak je stanoveno v části druhé, čl. 1 bodě iii) smlouvy o pozemcích; jedná se o náklady, které v souladu s formulací části druhé, čl. 1 bodu iii) uvedené smlouvy společnost Habidite nemá podniku Bizkailur vracet.

(83) Komise rovněž dospívá k závěru, že výhodu popsanou v 68.–77. bodě odůvodnění, jež sestává ze dvou složek popsaných v 80. a 82. bodě odůvodnění, je třeba považovat za selektivní, neboť byla na základě smlouvy o pozemcích poskytnuta konkrétnímu příjemci – společnosti Habidite a skupině Afer, k níž náleží.

Narušení hospodářské soutěže

(84) Jak se uvádí v 43. bodě odůvodnění, společnost Habidite tvrdí, že oznámené smlouvy nenarušují hospodářskou soutěž, protože: a) relevantní trh se omezuje na „výrobu, prodej a pronájem modulových staveb“ a b) vzhledem k ojedinělým vlastnostem prefabrikovaných modulů Habidite nemá podnik konkurenty.

(85) Komise nemůže argumenty společnosti Habidite přijmout. I kdyby bylo možné prefabrikované moduly Habidite považovat pro jejich vlastnosti za ojedinělý výrobek, v předmětném případě je třeba relevantní výrobkový trh vymezit v širším pojetí jako stavební trh a prodej bytů obecně, k nimž patří jak byty prodávané na volném trhu, tak byty prodávané na trhu regulovaném (sociální bydlení).

(86) Jak uvádí sama společnost Habidite, ceny bytů, jež by se prodávaly Bizkailuru, je možné srovnat s cenami bytů prodávaných na volném trhu nebo s cenami bytů nakonec prodávaných v chráněném či částečně chráněném režimu. Skutečnost, že Bizkailur za účelem prodeje bydlení v částečně chráněném režimu uzavřel smlouvy o výstavbě i s jinými výrobci než se společností Habidite, je důkazem toho, že v předmětné době působily na trhu i jiné stavební firmy a tyto stavební firmy ve skutečnosti se společností Habidite o dodávky bytů pro Bizkailur, který je hodlal prodávat jako chráněné či částečně chráněné bydlení, soutěžily.

(87) V podnikatelském plánu předloženém baskické vládě na podporu své žádosti o regionální podporu v roce 2008 (datovaném v listopadu 2008, s. 10–12) kromě toho sama společnost Habidite uvádí, že na četných regionálních trzích ve Španělsku, kde se snaží prodávat své produkty, soutěžila s tradičními stavebními firmami (jednalo se zejména o trhy jako Baskicko, Navarra, Kantábrie, La Rioja, Madrid a Katalánsko, ale v menší míře také o trhy v jiných španělských autonomních oblastech). Společnost Habidite odhadovala, že její celkový podíl na španělském trhu (na volném trhu a trhu se sociálním bydlením) by se zvýšil z 0,4 % v roce 2011 na 1 % v období 2012–2016. Pro rok 2011 například počítala, že na celém španělském trhu by se prodalo celkem asi 320 000 bytů, přičemž společnost Habidite by se na tomto čísle v roce 2011 podílela 1 403 byty, tj. její tržní podíl by dosahoval výše 0,4 %. Co se týče konkrétně trhu v Baskicku, společnost Habidite počítala s tržním podílem ve výši 0,5 % pro rok 2011 a ve výši až 2,8 % od roku 2014 za předpokladu, že v tomto regionu by celková poptávka po bydlení v období 2011–2016 odpovídala 8 000 bytů ročně.

(88) Podle ustálené judikatury je třeba mít za to, že podpora narušuje hospodářskou soutěž, pokud posiluje finanční postavení a zvyšuje možnosti přijímajícího podniku ve srovnání s jeho konkurenty, kterým se podpory nedostává ([43]). Ve světle této zásady a vzhledem k výše uvedeným úvahám nezbývá než učinit závěr, že podpora poskytnutá prostřednictvím smlouvy o pozemcích společnosti Habidite a skupině Afer by měla rušivé účinky na hospodářskou soutěž, jelikož by společnosti Habidite umožnila snížit investiční náklady, jež běžně vznikají samotnému podniku, a umožnila by jí tak získat konkurenční výhodu vůči reálným a potenciálním konkurentům.

Vliv na obchod v rámci EU

(89) Podobně jako je uvedeno v 84.–87. bodě odůvodnění, přijmout nelze ani argument společnosti Habidite, že relevantní zeměpisný trh je zejména v případě prefabrikovaných obytných staveb pouze místní či regionální, a to z důvodu nákladů spojených s dopravou prefabrikovaných dílů. Vzhledem k zeměpisné blízkosti Baskicka k jiným členským státům a vzhledem k jeho přímořskému umístění je pravděpodobné, že dodatečné náklady na dopravu již nebyly z hlediska odstranění možných soutěžitelů společnosti Habidite v této autonomní oblasti rozhodující. Právě naopak – je možné, že při soutěži o výstavbu bydlení v blízkých členských státech nebyly náklady na dopravu pro společnost Habidite překážkou.

(90) V duchu judikatury dříve citované v 88. bodě odůvodnění platí, že když státní podpora posiluje z hlediska obchodu v rámci Unie postavení jednoho podniku vůči

([43]) Viz např. věc Philip Morris Holland v. Komise, C-730/79, Recueil 1980, s. 2671, bod 11, a věc Francie v. Komise, C-259/85, Recueil 1987, s. 4393, bod 24.

jiným soutěžitelům, je třeba mít za to, že tito jiní soutěžitelé jsou podporou poškozeni. Podpora může být taková, že bude mít vliv na obchod v Unii, dokonce i kdyby samotný přijímající podnik nepůsobil přeshraničně ([44]).

(91) Na základě skutečností uvedených v 89. a 90. bodě odůvodnění dochází Komise k závěru, že podpora obsažená ve smlouvě o pozemcích by pravděpodobně ovlivňovala obchod mezi členskými státy.

VII.1.2 *2. opatření: smlouva o bytech*

(92) Úvahy v bodech odůvodnění 64–67, 84–88 a 89–90 týkající se kritérií stanovených v definici státní podpory, tj. úvahy o využití státních prostředků, o přičitatelnosti státu, o narušení hospodářské soutěže a o vlivu na obchod v rámci Unie, platí *mutatis mutandis* i pro smlouvu o bytech. V 93.–96. bodě odůvodnění se tudíž budeme zabývat pouze kritériem selektivního zvýhodnění.

Selektivní výhoda

(93) Jak bylo uvedeno v 45. bodě odůvodnění, společnost Habidite tvrdí, že jí smlouva o bytech neposkytla žádnou výhodu, a to v zásadě proto, že ceny, které měl platit Bizkailur za 1 500 bytů, jež měla společnost Habidite podle uvedené smlouvy postavit, se ve skutečnosti nacházely pod úrovní cen na trhu.

(94) Za prvé, společnost Habidite konkrétně trvá na tom, že zmíněných 1 500 bytů, jež měla podle smlouvy dodat, by Bizkailur prodával jako regulované bydlení za maximální cenu, kterou platné regionální předpisy omezují na 1,7 ceny stanovené nařízením baskické vlády ze dne 1. srpna 2004 a následně upravené v souladu s indexem spotřebitelských cen stanoveným španělským státním statistickým úřadem (viz 17. a 18 bod odůvodnění). Průměrná cena, kterou by tudíž Bizkailur za zmíněných 1 500 bytů získal, by byla 2 010,19 EUR/m^2, tedy méně, než jaká byla průměrná cena bytů volně prodávaných na trhu v biskajské provincii v roce 2007 (2 921,90 EUR/m^2). Společnost Habidite by kromě toho z této částky 2 010,19 EUR/m^2, kterou by za prodej bytů v částečně chráněném režimu získal samotný Bizkailur, obdržela jen 83 %, respektive 83,30 % v případě 750 bytů o ploše menší než 75 m^2.

(95) Za druhé, společnost Habidite tvrdí, že cena, kterou by podle smlouvy obdržela od Bizkailuru za zmíněných 1 500 bytů, je srovnatelná s cenami, jež obdržely i jiné stavební firmy, s nimiž Bizkailur v dané době uzavřel podobné smlouvy (příklady viz 45. bod odůvodnění).

(96) A konečně společnost Habidite také uvádí, že podle legislativního dekretu č. 781/1986 a článku 31 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/18/ES ze dne 31. března 2004 o koordinaci postupů při zadávání veřejných zakázek na stavební práce, dodávky a služby se mohou tyto smlouvy uzavřít i přímo, tj. bez nabídkového řízení, pokud je takový postup oprávněn technickou povahou projektu nebo ochranou výlučných práv ([45]).

(97) Po posouzení informací a argumentů předložených společností Habidite dospěla Komise k závěrům vysvětleným v 98.–107. bodě odůvodnění.

(98) Komise by v prvé řadě ráda poukázala na skutečnost, že informace o průměrných cenách, jež obdržely jiné stavební firmy, s nimiž Bizkailur uzavřel obdobné smlouvy, vychází výhradně z údajů zveřejněných v tisku. Komise v tomto směru neobdržela od biskajského zastupitelstva žádné přímé informace, například ve formě kopií podobných smluv, jež Bizkailur uzavřel s jinými stavebními firmami. Odhady cen poskytnuté jak společností Habidite, tak biskajským zastupitelstvem se však v každém případě týkají let 2006 a 2007, zatímco v článku A, písm. c) smlouvy o bytech a v podnikatelském plánu společnosti Habidite (zveřejněném v roce 2009) se uvádí, že předmětných 1 500 bytů mělo být Bizkailuru dodáno v průběhu let 2009–2011.

(99) I kdyby se přijalo, že ceny, které měla společnost Habidite od Bizkailuru podle smlouvy získat za předmětných 1 500 bytů, byly srovnatelné s cenami, jež od Bizkailuru obdržely na základě podobných smluv jiné stavební firmy, a že byly v každém případě nižší než ceny pozorované u těchto bytů na volném trhu, tento argument Komisi nepostačuje k tomu, aby mohla vyvodit závěr, že společnosti Habidite neplynula z této smlouvy žádná výhoda. Jak jsme poukázali i v rozhodnutí o zahájení řízení ([46]), výhoda, kterou společnost Habidite díky této smlouvě získala, spočívá v zásadě v tom, že smlouva společnosti zaručovala prodej významné části její počáteční produkce, čímž výrazně snižovala rizika spojená s novým investičním projektem, jež se v případě zavádění nového produktu (jako jsou „moduly Habidite“) z podstaty ještě zvyšují.

([44]) Viz např. věc Francie v. Komise, C-102/87, Recueil 1988, s. 4067, a věc Itálie v. Komise, C-310/99, Recueil 2002, s. I-2289, bod 85.

([45]) Úř. věst. L 134, 30.4.2004, s. 114.

([46]) Viz rozhodnutí o zahájení řízení, 32. bod odůvodnění.

(100) Je známo, že ve španělském stavebnictví v danou dobu probíhala (a stále probíhá) intenzivní hospodářská soutěž. Fakt, že Bizkailur si u společnosti Habidite objednal 1 500 bytů, musí z tohoto pohledu znamenat pro společnost Habidite nijak nezanedbatelnou výhodu vůči jejím konkurentům, a to i kdybychom brali v úvahu pouze poptávku po stavbě bytů určených k prodeji v regulovaném či chráněném režimu.

(101) Skutečnost, že podle biskajského zastupitelstva se v akčním plánu (viz 19. bod odůvodnění) počítalo s tím, že během období 2004–2007 by Bizkailur nabídl do prodeje v chráněném režimu celkem 3 000 bytů, je dobrou známkou toho, že počet bytů objednaných u společnosti Habidite nebyl vůbec bezvýznamný. Je jisté, že akční plán se týkal období 2004–2007, kdy se předpokládalo, že 1 500 bytů, které si Bizkailur u společnosti Habidite objednal, by bylo dodáno v letech 2009–2011 (podle podnikatelského plánu společnosti ve verzi zveřejněné v roce 2009). Jedná se však o určení celkového počtu bytů, jež Bizkailur hodlal prodávat v chráněném režimu v okamžiku, kdy byla uzavřena smlouva o bytech.

(102) Záležitost je třeba posoudit ve světle podílu, jaký měly byty nasmlouvané biskajským zastupitelstvem a společností Bizkailur na celkové odhadované produkci společnosti Habidite v příslušném období. V podnikatelském plánu zveřejněném v roce 2009 společnost Habidite odhadovala, že v roce 2009 by její celkovou produkci 433 bytů odkoupil výhradně Bizkailur. V roce 2010 by od ní Bizkailur koupil 670 bytů, přičemž celková produkce společnosti Habidite by měla dosáhnout čísla 1 113. V roce 2011 by pak Bizkailur koupil 342 bytů z celkové produkce 3 151. Tato čísla naznačují, že v době uzavření smlouvy o bytech sama společnost Habidite odhadovala, že by biskajské zastupitelstvo a Bizkailur v prvních dvou letech fungování továrny Habidite v Alonsotegi (2009 a 2010) odkoupily významnou část její produkce. Výše uvedené podtrhuje závěr, že smlouva o bytech skutečně významnou měrou snížila inherentní rizika spojená s novým investičním projektem, zejména pak s uváděním nového produktu („modulů Habidite“) na trh.

(103) O tom, že by se společnosti Habidite díky této smlouvě značně snížila rizika spojená s prodejem jejího produktu na trhu, dále svědčí i její samotný podnikatelský plán (z listopadu 2008) předložený za účelem získání regionální podpory v roce 2008. Společnost Habidite v tomto podnikatelském plánu vypočetla, že celková poptávka po bytech, jež se mají v období 2011–2016 prodat na regulovaném trhu v celém Baskicku, odpovídá přibližně 8 000 bytů ročně. Uvedený plán nasvědčuje tomu, že záměrem společnosti Habidite bylo prodávat přednostně na regulovaném trhu (sociální bydlení), a to jak v Baskicku, tak v jiných španělských autonomních oblastech. Konkrétně v roce 2011 měla společnost Habidite na španělském regulovaném trhu prodat celkem 289 bytů, přičemž její celková produkce se měla v témže roce rovnat 1 403 bytům. Z toho vyplývá, že po vypršení platnosti smlouvy o bytech (vzhledem k tomu, že 1 500 bytů, které si objednaly biskajské zastupitelstvo a Bizkailur, mělo být dodáno nejpozději v květnu 2011) byl podíl bytů, jež měla společnost Habidite podle očekávání prodat na regulovaném trhu z celkové roční produkce (tj. 289 bytů z celkové produkce 1 403), mnohem nižší, než podíl v prvních třech letech fungování továrny Habidite v Alonsotegi, kdy byla produkce kryta smlouvou o bytech.

(104) Dalším důležitým aspektem je reálná poptávka po sociálním bydlení v provincii Biskajsko, kterou Bizkailur prostřednictvím smlouvy o bytech uspokojoval. O reálné poptávce po sociálním bydlení, již by Bizkailur pokryl pomocí smlouvy o bytech uzavřené se společností Habidite za stanovených podmínek, nepředložilo ani biskajské zastupitelstvo, ani společnost Habidite žádné konkrétní důkazy. V 98. bodě odůvodnění se uvádí, že předmětných 1 500 bytů uvedených ve smlouvě mělo být dodáno během let 2009–2011. Biskajské zastupitelstvo navíc nezpochybnilo, že se smlouva uzavřela za účelem poskytování služeb obecného hospodářského zájmu (jako je sociální bydlení). Rovněž je třeba poukázat na skutečnost, že smlouva o bytech nebyla uzavřena v návaznosti na nabídkové řízení, ačkoli podle informací, jež poskytla sama společnost Habidite v souvislosti se zmínkou o podobných smlouvách uzavřených mezi Bizkailurem a jinými stavebními firmami, se zdá, že Bizkailur by za normálních okolností musel na smlouvu podobné povahy vypsat výběrové řízení.

(105) Z tohoto pohledu nelze přijmout argument společnosti Habidite (viz 96. bod odůvodnění), že specifická technická povaha projektu dovolovala přímé zadání zakázky bez nabídkového řízení. Za prvé, ustanovení, na něž se společnost Habidite odvolává, se nevztahují na situaci, kterou se zaobíráme a ve které zvláštní povaha projektu spočívá v uvedení nového produktu na trh. Cílem smlouvy o bytech bylo získat byty za účelem jejich pozdějšího prodeje jako regulovaného bydlení pro znevýhodněné občany. Technologie použitá pro výstavbu tohoto bydlení je irelevantní, jelikož byty postavené z prefabrikovaných modulů přímo soutěžily s byty postavenými tradičními metodami. Za druhé, pokud jde o smlouvu o pozemcích a smlouvu o bytech, jejich zákonnost zpochybnil ve své zprávě z ledna 2009 baskický kontrolní úřad ([47]), když poukázal na skutečnost, že došlo k udělení veřejné zakázky za porušení zásad transparentnosti a veřejné soutěže.

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

(106) Judikatura ve věci P&O Ferries ([48]) říká, že pouhý fakt, že veřejný orgán získá majetek za běžných tržních podmínek, nepostačuje k tomu, aby taková operace představovala transakci realizovanou za tržních podmínek, jestliže stát tento majetek ve skutečnosti nepotřeboval, a zejména jestliže byl takový majetek získán prostřednictvím smlouvy bez nabídkového řízení. Chybějící informace o reálné potřebě, aby Bizkailur v letech 2009–2011 prodával 1 500 bytů v částečně chráněném režimu, a také absence nabídkového řízení v našem případě nasvědčují tomu, že operace neproběhla za tržních podmínek.

(107) S ohledem na skutečnosti uvedené v 97.–106. bodě odůvodnění dochází Komise k závěru, že smlouvu o bytech nelze považovat za běžnou tržní operaci. Je naopak zcela zřejmé, že tato smlouva poskytuje společnosti Habidite a skupině Afer výhodu tím, že snižuje riziko spočívající v prodeji produkce za tržních podmínek v přímé soutěži s ostatními stavebními firmami. Prvek podpory je v tomto případě definován jako zisk, který by společnost Habidite obdržela z prodeje předmětných 1 500 bytů biskajskému zastupitelstvu a podniku Bizkailur za podmínek smlouvy o bytech, tj. jako rozdíl mezi částkou, kterou měl z prodeje 1 500 bytů získat Bizkailur za cenových podmínek stanovených v článku A písm. e) smlouvy o bytech, a náklady na výstavbu těchto 1 500 bytů. Výhoda je selektivní, neboť je podle smlouvy o bytech poskytována konkrétně společnosti Habidite a skupině Afer.

VII.1.3. *Předběžný závěr*

(108) Vzhledem ke skutečnostem uvedeným v bodech odůvodnění 64–90 a 92–106, a aniž by tím byl dotčen jakýkoliv dodatečný závěr týkající se slučitelnosti s právními předpisy Unie o zadávání veřejných zakázek, Komise dochází k závěru, že smlouva o pozemcích a smlouva o bytech představují státní podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 Smlouvy.

(109) V případě smlouvy o pozemcích jsou součástí státní podpory:

a) nulové úroky z úvěru odpovídajícího celkovým nákladům, jež vzniknou podniku Bizkailur při nabývání pozemků pro projekt Habidite, poskytnutého bez úroků na sedm let a s odkladem splátek v délce čtyř let. Tyto nulové úroky představují čistý grantový ekvivalent ve výši 13,41 % nákladů na nabytí pozemků, jež Bizkailuru vznikly podle části druhé, čl. 1 bodu ii) smlouvy o pozemcích;

b) celkové náklady, jež by vznikly podniku Bizkailur při úpravě uvedených pozemků o minimální celkové rozloze 101 403 m^2 za účelem průmyslového využití, jak je uvedeno v části druhé čl. 1 bodě iii) smlouvy o pozemcích.

(110) V případě smlouvy o bytech představuje podporu zisk, který by společnost Habidite podle této smlouvy vytvořila z prodeje 1 500 bytů, tj. rozdíl mezi cenou stanovenou pro těchto 1 500 bytů v článku A písm. e) a náklady, jež by společnosti Habidite vznikly v souvislosti s jejich výstavbou.

VII.2 **Slučitelnost**

(111) V rozhodnutí o zahájení řízení ze dne 2. prosince 2009 Komise zpochybnila, zda by bylo možné podporu obsaženou ve smlouvě o pozemcích a ve smlouvě o bytech považovat za slučitelnou se Smlouvou ve smyslu příslušných pravidel použitelných v daný okamžik, zejména pak ve smyslu dočasného rámce ([49]), pokynů pro podporu na záchranu a restrukturalizaci z roku 2004, pokynů k regionální podpoře na období 2007–2013 ([50]) a nařízení o blokových výjimkách ([51]).

(112) Jak již bylo uvedeno v 60.–62. bodě odůvodnění, podpora poskytnutá prostřednictvím smlouvy o pozemcích a smlouvy o bytech však byla protiprávně poskytnuta dne 15. prosince 2006 (tedy před jejím oznámením Komisi), a její slučitelnost je tudíž třeba posoudit s přihlédnutím k pravidlům, jež v oblasti státní podpory platila v okamžiku jejího poskytnutí.

(113) Vzhledem k této časové perspektivě nelze slučitelnost podpory poskytnuté podle smlouvy o pozemcích a smlouvy o bytech posuzovat ve světle zvláštních pravidel, jež platí v souvislosti s krizí a k jejichž přijetí a vstupu v platnost došlo k pozdějšímu datu.

(114) Podle biskajského zastupitelstva navíc společnost Habidite ani skupina Afer nesplňovala k 15. prosinci 2006 kritéria pro označení za podnik v obtížích ve smyslu 9., 10. a 11. bodu pokynů pro podporu na záchranu a restrukturalizaci z roku 2004. Z tohoto důvodu se na ně v okamžiku uzavření smlouvy o pozemcích a smlouvy o bytech nemohla vztahovat podpora na záchranu a restrukturalizaci.

([48]) Viz spojené věci P&O European Ferries (Vizcaya) S.A. a Diputación Foral de Vizcaya v. Komise, T-116/01 a T-118/01, Recueil 2003, s. II-2957, zejména body 109–139. Rozsudek v souvislosti s touto částí posouzení byl potvrzen rozhodnutím Soudního dvora Evropských společenství ze dne 1. ledna 2006 o kasační stížnosti.

([49]) Dočasný rámec Společenství pro opatření státní podpory zlepšující přístup k financování za současné finanční a hospodářské krize (Úř. věst. C 83, 7.4.2009, s. 1).

([50]) Úř. věst. C 54, 4. 3.2006, s. 13.

([51]) Nařízení Komise (ES) č. 800/2008 ze dne 6. srpna 2008, kterým se v souladu s články 87 a 88 Smlouvy o ES prohlašují určité kategorie podpory za slučitelné se společným trhem (Úř. věst. L 214, 9.8.2008, s. 3).

(115) Smlouva o pozemcích a smlouva o bytech byly uzavřeny dne 15. prosince 2006 s cílem podpořit investiční projekt v lokalitě Alonsotegi v konurbaci Gran Bilbao, jež v oné době patřila k oblastem způsobilým pro podporu ve smyslu čl. 107 odst. 3 písm. c) Smlouvy ([52]). S ohledem na výše uvedené je tedy nutno posoudit, zda by podpora poskytnutá podle smlouvy o pozemcích a smlouvy o bytech nemohla být slučitelná se Smlouvou ve smyslu pravidel pro regionální podporu použitelných ke dni 15. prosince 2006, a sice podle pokynů ke státní regionální podpoře z roku 1998 ([53]) (dále jen „pokyny k regionální podpoře z roku 1998“) a podle víceodvětvového rámce regionální podpory velkým investičním projektům z roku 2002 ([54]) (dále jen „víceodvětvový rámec z roku 2002“), v kontextu čl. 107 odst. 3 písm. c) Smlouvy.

Slučitelnost smlouvy o pozemcích s pokyny k regionální podpoře z roku 1998 a s víceodvětvovým rámcem z roku 2002

(116) Aby se regionální podpora investic považovala za slučitelnou s vnitřním trhem, musí vyhovovat řadě standardních kritérií slučitelnosti, jež byla v době uzavření smlouvy o pozemcích dne 15. prosince 2006 stanovena v pokynech k regionální podpoře z roku 1998. V dané době musela podpora konkrétně přispívat k regionálnímu rozvoji a podporovat počáteční investici do projektu, jehož realizace by začala až po předložení žádosti o podporu jejím příjemcem (pobídkový účinek), přičemž daný investiční projekt měl být až do výše minimálně 25 % financován příjemcem a měl by v oblasti způsobilé pro podporu, kde je umístěn, zůstat po dobu přinejmenším pěti let. Způsobilé výdaje, které se měly zohledňovat pro poskytnutí podpory, se navíc měly omezovat jen na určité způsobilé náklady a podpora se neměla kumulovat s jinými podporami tak, že by byl překročen horní limit platný pro regionální podporu.

(117) Podle bodu 2 pokynů k regionální podpoře z roku 1998 obecně platilo, že regionální podpora *ad hoc* poskytnutá jednomu jedinému podniku nebo přinášející prospěch jedinému odvětví nebyla považována za slučitelnou se Smlouvou, neboť její pozitivní účinky na regionální rozvoj by byly v zásadě převáženy účinky rušivými. Kromě toho byla zakázána podpora *ad hoc* podnikům v obtížích.

(118) Podpora poskytnutá společnosti Habidite podle smlouvy o pozemcích nebyla španělskými orgány oznámena v rámci povoleného režimu regionální podpory. Tato podpora může spíše splňovat kritéria pro označení za opatření *ad hoc*, jež přinášelo prospěch pouze společnosti Habidite a skupině Afer a implicitně pak odvětví stavebnictví.

(119) Podle téhož bodu 2 pokynů k regionální podpoře z roku 1998 však tato podpora *ad hoc*, jež přináší prospěch jedinému odvětví a jednomu jedinému podniku, může být výjimečně prohlášena za slučitelnou se Smlouvou, pokud lze prokázat, že je významným přínosem pro regionální rozvoj a že její přínos převažuje nad rušivými účinky na hospodářskou soutěž a obchod v rámci Unie. Ačkoli španělské orgány v tomto směru neuvedly žádné argumenty, Komise z vlastní iniciativy a na základě údajů, které má k dispozici, prozkoumá, zda v případě podpory poskytnuté prostřednictvím smlouvy o pozemcích nejsou splněny podmínky pro použití takovéto výjimky.

(120) Cílem smlouvy o pozemcích bylo jednoznačně podpořit nový investiční projekt, a sice novou továrnu Habidite v Alonsotegi. V daný okamžik bylo vypočteno, že tento projekt by vytvořil 1 100 nových přímých pracovních míst v oblasti způsobilé pro podporu a velmi pravděpodobně by v ní vytvořil i významný počet pracovních míst nepřímých. V této souvislosti je třeba zohlednit i další skutečnost, a sice že podle paralelní smlouvy o bytech by tento nový investiční projekt rovněž přispěl k dosažení cílů regionální politiky, a to výstavby sociálního bydlení pro nejvíce znevýhodněné občany biskajské provincie. V době uzavření obou smluv (viz 9. bod odůvodnění) navíc společnost Habidite ani skupina Afer nesplňovala podmínky pro označení za podnik v obtížích ve smyslu 9., 10. a 11. bodu pokynů pro podporu na záchranu a restrukturalizaci. Komise tudíž musí konstatovat, že v případě smlouvy o pozemcích jsou splněny podmínky pro použití výjimky podle posledního odstavce 2. bodu pokynů k regionální podpoře z roku 1998.

(121) Podle bodu 4.4 pokynů k regionální podpoře z roku 1998 zahrnuje pojem regionální podpora pouze podporu počáteční investice, jež je definována jako investice do fixního kapitálu související s vybudováním nové provozovny, rozšířením provozovny již existující nebo se zahájením činnosti spojené se zásadní změnou produktu nebo výrobního postupu uplatňovaného v existující provozovně. Podpora poskytnutá podle smlouvy o pozemcích této definici vyhovuje, neboť byla poskytnuta s cílem podpořit založení nového investičního projektu v Alonsotegi.

(122) Podle bodu 4.5 pokynů k regionální podpoře z roku 1998 má podpora počáteční investice pokrývat výhradně způsobilé investiční výdaje, a maximální výše regionální podpory je tudíž vymezena jako procentní podíl způsobilých investičních výdajů. V souladu s body 4.5 a 4.6 pokynů k regionální podpoře z roku 1998 zahrnuje kategorie „způsobilých výdajů“ nového investičního projektu pozemky, budovy a zařízení, jakož i některé druhy nehmotných investic (patenty, licence, odborné *know-how*) až do výše 25 % standardního základu, pokud se jedná o velké podniky.

([52]) Viz rozhodnutí Komise ze dne 17. května 2000 ve věci státní podpory N 773/99, Španělsko – mapa regionální podpory pro období 2000–2006, http://ec.europa.eu/eu_law/state_aids/comp-1999/n773-99.pdf.

([53]) Úř. věst. C 74, 10.3.1998, s. 9.

([54]) Úř. věst. C 70, 19.3.2002, s. 8.

(123) S ohledem na výše uvedené je tedy třeba v prvé řadě určit způsobilé výdaje projektu Habidite v Alonsotegi ke dni 15. prosince 2006.

(124) Jelikož podpora obsažená ve smlouvě o pozemcích nebyla poskytnuta na základě předchozí žádosti o podporu, informace potřebné k určení způsobilých výdajů nového investičního projektu v případě regionální podpory nebyly příjemcem v danou chvíli poskytnuty. Informace, jež mělo biskajské zastupitelstvo o způsobilých výdajích k dispozici, jsou uvedeny v 12. bodě odůvodnění takto:

Pozemky	4,8 milionu EUR
Průmyslová stavba	22,5 milionu EUR
Urbanizace	4,00 milionu EUR
Zařízení	24,0 milionu EUR
Celkem	**55,34 milionu EUR**

(125) Výše uvedené kategorie výdajů lze považovat za „způsobilé výdaje“ ve smyslu bodu 4.5 pokynů k regionální podpoře z roku 1998. Podpora obsažená ve smlouvě o pozemcích kromě toho přímo souvisela s nabýváním a úpravou pozemků za účelem průmyslového využití v novém investičním projektu, čímž je splněna další podmínka vyplývající z ustanovení bodu 4.5 pokynů k regionální podpoře z roku 1998.

(126) Bod 4.10 pokynů k regionální podpoře z roku 1998 stanoví, že podpora počáteční investice je podmíněna tím, že předmětná investice přetrvá po období přinejmenším pěti let. Tato podmínka sice nebyla společnosti Habidite v rámci smlouvy o pozemcích konkrétně uložena, je však třeba poukázat na skutečnost, že v paralelní smlouvě o podpoře na školení (popsané v 39. bodě odůvodnění), jež byla rovněž uzavřena 15. prosince 2006 a týkala se téhož investičního projektu, se společnost Habidite zavázala, že zachová 1 100 pracovních míst po dobu minimálně pěti let. Komise tudíž dochází k závěru, že podmínka v bodě 4.10 pokynů k regionální podpoře z roku 1998 je také splněna.

(127) Komise nemá žádné informace o odhadovaných nákladech na mzdy pro 1 100 zaměstnanců továrny Habidite v Alonsotegi, a nemůže tudíž řádně posoudit, zda je podpora poskytnutá podle smlouvy o pozemcích slučitelná s body 4.11–4.17 pokynů k regionální podpoře z roku 1998, pokud jde o tvorbu pracovních míst. Jelikož je však podpora obsažená ve smlouvě o pozemcích spojena s nákupem pozemků, které způsobilým výdajem jsou, není třeba se posouzením podle bodů 4.11–4.17 pokynů k regionální podpoře z roku 1998 zabývat.

(128) Pokud jde o posouzení kumulativních účinků ve smyslu bodu 4.18 pokynů k regionální podpoře z roku 1998, investiční projekt Habidite neobdržel před uzavřením smlouvy o pozemcích žádnou jinou dřívější podporu investic, kterou by bylo třeba brát v úvahu.

(129) V bodě 4.2 pokynů k regionální podpoře z roku 1998 se uvádí, že režimy podpory musí stanovit, že žádost o podporu musí být předložena před zahájením realizace projektů. Cílem tohoto ustanovení je zaručit, aby se regionální podpora poskytovala jen případech, kdy má ověřitelný pobídkový účinek: pokud by práce na určitém projektu započaly již před podáním žádosti o podporu, následně poskytnutá regionální podpora by pobídkový účinek zjevně neměla, což znamená, že projekt by se s největší pravděpodobností uskutečnil i bez podpory.

(130) V tomto směru je třeba v prvé řadě zdůraznit, že smlouva o pozemcích byla opatřením *ad hoc*, a nikoli podporou poskytnutou v rámci povoleného režimu. Pobídkový účinek je však obecným kritériem slučitelnosti ve smyslu čl. 107 odst. 3 písm. c) Smlouvy, jehož splnění je v každém případě třeba ověřit. Ačkoli biskajské zastupitelstvo přítomností pobídkového účinku v předmětném opatření neargumentovalo, Komise musí z úřední povinnosti splnění této zásadní podmínky slučitelnosti prozkoumat.

(131) Komise se domnívá, že podmínka týkající se pobídkového účinku je v případě podpory obsažené ve smlouvě o pozemcích splněna, a to z níže uvedených důvodů. Za prvé, podpora sice nebyla oznámena před jejím poskytnutím (15. prosince 2006), ale práce související s projektem byly zahájeny až po poskytnutí podpory. Z informací předložených biskajským zastupitelstvem vyplývá, že nákup pozemků potřebných pro projekt, což lze považovat za začátek prací na předmětném investičním projektu, byl zahájen až v květnu 2007, tj. po uzavření smlouvy o pozemcích, k němuž došlo dne 15. prosince 2006. Za druhé, skutečnost, že projekt Habidite nebyl po odstoupení od smlouvy o pozemcích a smlouvy o bytech realizován, lze považovat za důkaz toho, že podpora pobídkový účinek měla: projekt nebyl bez podpory uskutečněn.

(132) Bod 4.2 pokynů k regionální podpoře z roku 1998 také požadoval, aby samotný příjemce podpory vložil do projektu finanční příspěvek bez podpory ve výši přinejmenším 25 % způsobilých výdajů. Je zřejmé, že v případě podpory obsažené ve smlouvě o pozemcích je i tato podmínka splněna. Způsobilé výdaje, které pro tento projekt uvedlo biskajské zastupitelstvo, dosahovaly výše 55 milionů EUR, a společnost Habidite by tudíž musela z vlastních zdrojů uhradit přinejmenším 25 % z této částky, což odpovídá minimálně 13,75 milionu EUR.

Komise má za to, že prvek podpory obsažený ve smlouvě o pozemcích, tak jak je popsán ve 109. bodě odůvodnění, by nemohl převýšit 75 % způsobilých výdajů (41,25 milionu EUR), a to ani za předpokladu výrazného nárůstu celkové výše podpory v tom smyslu, že by podpora sestávala z 28,2 milionu EUR reálných nákladů vzniklých při úpravě pozemků za účelem průmyslového využití a z dalších 0,98 milionu EUR (13,41 % z celkových výdajů na nákup pozemků odhadovaných biskajským zastupitelstvem na 7,3 milionu EUR).

(133) Na základě skutečností uvedených v 116.–132. bodě odůvodnění Komise konstatuje, že podpora spojená se smlouvou o pozemcích splňovala podmínky slučitelnosti podle pokynů k regionální podpoře z roku 1998.

(134) Z informací o způsobilých investičních nákladech uvedených v 12. a 124. bodě odůvodnění také vyplývá, že investiční projekt Habidite splňoval v prosinci 2006 podmínky pro označení za velký investiční projekt ve smyslu víceodvětvového rámce z roku 2002, neboť celkové způsobilé náklady na tento projekt převyšovaly 50 milionů EUR. Slučitelnost podpory obsažené ve smlouvě o pozemcích je proto třeba posoudit i z hlediska souladu s podmínkami víceodvětvového rámce z roku 2002.

(135) Maximální použitelná intenzita podpory v konurbaci Gran Bilbao v prosinci 2006 byla 20 % (vyjádřeno v čistém grantovém ekvivalentu). V souladu s 21. bodem víceodvětvového rámce z roku 2002 a vzhledem k způsobilým výdajům na projekt Habidite od roku 2006, tak jak jsou uvedeny v 12. bodě odůvodnění, měla být maximální přípustná intenzita podpory pro tento projekt snížena následovně:

Způsobilé výdaje	Upravený horní limit podpory
do 50 milionů EUR	10 milionů EUR (20 % – horní limit pro regionální podporu – z 50 milionů EUR)
50–100 milionů EUR	0,5 milionu EUR (10 % – polovina horního limitu pro regionální podporu – z 5 milionů EUR)
část převyšující 100 milionů EUR	—
celkem	10,5 milionu EUR

(136) Z výše uvedeného vyplývá, že podpora obsažená ve smlouvě o pozemcích by byla slučitelná pouze do celkové výše 10,5 milionu EUR, a její část, která by tuto částku převyšovala, by slučitelná nebyla. Jak bylo uvedeno v bodech odůvodnění 78–82 a v bodě odůvodnění 109, výši podpory obsažené ve smlouvě o pozemcích nejde přesně vyčíslit kvůli neshodám, které panují ohledně reálných nákladů, jež měly podniku Bizkailur vzniknout při plnění jeho smluvních povinností spočívajících v nabytí pozemků pro vybudování továrny Habidite v Alonsotegi a v jejich úpravě za účelem průmyslového využití. Přijetí správného konečného stanoviska v tomto sporu není v silách Komise.

(137) První složka podpory by představovala 13,21 % reálných nákladů, které by Bizkailuru vznikly za nákup pozemků. Biskajské zastupitelstvo tvrdí, že tyto reálné náklady by dosáhly celkem 7,3 milionu EUR, avšak společnost Habidite se domnívá, že odhad zastupitelstva je nadhodnocený. Za zmínku rovněž stojí, že podle informací předložených biskajským zastupitelstvem samotným (viz 12. bod odůvodnění) se náklady na nákup pozemků jednu dobu odhadovaly na 4,8 milionu EUR. A konečně v listopadu 2008 byly náklady na nákup pozemků odhadnuty na 5,5 milionu EUR, a to v podnikatelském plánu společnosti Habidite předloženém v roce 2008 spolu se žádostí o regionální podporu.

(138) Co se týče druhé složky podpory, tj. veškerých reálných nákladů, jež by podniku Bizkailur vznikly při úpravě předmětných pozemků za účelem průmyslového využití, biskajské zastupitelstvo v březnu 2009 vypočetlo částku 28,5 milionu EUR, ačkoli zároveň sdělilo, že jednu dobu se výše těchto nákladů odhadovala na pouhé 4,04 milionu EUR (viz 12. bod odůvodnění).

(139) Ve výsledku nelze na základě stávajících informací s naprostou jistotou vyloučit, že by podpora obsažená ve smlouvě o pozemcích nepřekročila výši povolenou pro tento projekt (10,5 milionu EUR).

(140) V 24. bodě víceodvětvového rámce z roku 2002 jsou stanoveny dodatečné podmínky slučitelnosti pro opatření, u nichž výše podpory překračuje výši maximální přípustné podpory pro investici v rozsahu 100 milionů EUR v téže oblasti způsobilé pro podporu. Na základě 21. bodu víceodvětvového rámce z roku 2002 by se v našem případě maximální přípustná podpora pro investici v rozsahu 100 milionů EUR v konurbaci Gran Bilbao rovnala v prosinci 2006 částce 15 milionů EUR (složené jednak z 10 milionů EUR představujících 20 % z prvních 50 milionů EUR, jednak z dalších 5 milionů EUR představujících 10 % z následujících 50 milionů EUR).

(141) Jak již bylo vysvětleno v 78.–82. bodě odůvodnění, celkovou výši podpory obsažené ve smlouvě o pozemcích není možné na základě dostupných informací přesně vyčíslit. Komise však nemůže vyloučit, že by výše podpory mohla překročit horní limit ve výši 15 milionů EUR. Za těchto okolností Komise ověřila, zda byly v případě smlouvy o pozemcích splněny dvě dříve zmíněné dodatečné podmínky pro to, aby tato podpora mohla být schválena.

(142) První podmínkou je, že na příjemce podpory nesmí v době před investicí a po investici připadat více než 25 % objemu prodeje daného produktu. Druhá podmínka pak říká, že výrobní kapacita vytvořená investičním projektem nesmí na daném trhu přesahovat 5 %. Podle 24. bodu víceodvětvového rámce z roku 2002 musí splnění těchto dvou podmínek dokázat dotčený členský stát. V předmětném případě španělské orgány neposkytly informace, jež by Komisi splnění některé z těchto dvou dodatečných podmínek umožnily ověřit.

(143) Na základě odhadů tržních cen poskytnutých společností Habidite v listopadu 2008 za účelem získání regionální podpory v roce 2008 (viz 87. bod odůvodnění) však tato společnost vypočítala, že její podíl na španělském trhu výstavby bydlení obecně (bydlení prodávaného na volném trhu i bydlení sociálního) dosahoval v roce 2011 (tj. po přičtení nové výrobní kapacity vytvořené předmětným investičním projektem) výše [0,1–1,0] % a že od roku 2012 by se zvýšil na [0,5–1,5] %. Pokud bychom uvažovali pouze o baskickém trhu, podíl společnosti Habidite na volném trhu v odvětví stavebnictví by v roce 2011 byl [0,1–1,0], přičemž tento podíl by měl tendenci se zvyšovat na [2,0–3,0] % od roku 2014.

(144) S ohledem na tyto odhady – nezpochybněné žádnými jinými, Komisi dostupnými údaji – se lze domnívat, že v souvislosti s investicí podporovanou prostřednictvím smlouvy o pozemcích by společnost Habidite v roce 2006 limity co do tržního podílu a kapacity podle 24. bodu víceodvětvového rámce z roku 2002 nepřekročila.

(145) Na závěr je třeba uvést, že část podpory obsažené ve smlouvě o pozemcích, jež nepřekračuje maximální povolenou výši 10,5 milionu EUR, by splnila podmínky slučitelnosti i podle víceodvětvového rámce z roku 2002. Část podpory, jež by tento horní limit mohla překročit, by se Smlouvou slučitelná nebyla, protože by nebyly splněny podmínky slučitelnosti podle pokynů k regionální podpoře z roku 1998 ani podle víceodvětvového rámce z roku 2002.

(146) Jelikož podpora nebyla vyplacena, a nemusí se vracet, pro účely tohoto rozhodnutí jsou výše uvedené závěry ohledně slučitelnosti podpory obsažené ve smlouvě o pozemcích postačující.

(147) Komise by ráda upozornila příslušné španělské orgány na skutečnost, že podporu obsaženou ve smlouvě o pozemcích je třeba zohlednit při posuzování toho, zda jsou u regionální podpory udělené baskickou autonomní vládou v roce 2008 na tentýž projekt splněna pravidla pro kumulaci. Nutné je to mimo jiné proto, že jak podpora obsažená ve smlouvě o pozemcích, tak regionální podpora z roku 2008 zahrnovala způsobilé výdaje spojené s nákupem a úpravou týchž pozemků. Komise by také ještě jednou ráda zdůraznila, že práce na tomto investičním projektu byly započaty v květnu 2007, ale žádost o regionální podporu v roce 2008 byla podána v roce 2008.

Slučitelnost podpory obsažené ve smlouvě o bytech ve smyslu pokynů k regionální podpoře z roku 1998 a víceodvětvového rámce z roku 2002

(148) V 93.–107. bodě odůvodnění se uvádí, že podpora obsažená ve smlouvě o bytech snižuje rizika spojená s počáteční investicí, neboť zaručuje prodej významné části počáteční produkce nové továrny, a že společnosti Habidite poskytuje výhodu oproti jiným soutěžitelům tím, že jí bez nabídkového řízení zaručuje veřejnou zakázku na dodání 1 500 bytů, které se mají prodávat v částečně chráněném režimu. Podpora obsažená ve smlouvě o bytech byla definována jako zisk, který by společnost Habidite získala z prodeje předmětných 1 500 bytů biskajskému zastupitelstvu a podniku Bizkailur, tj. jako rozdíl mezi částkou, kterou by Bizkailur získal z prodeje bytů, a samotnými náklady, které by společnosti Habidite vznikly při jejich výstavbě.

(149) Podle pokynů k regionální podpoře z roku 1998 jsou regionální podpory vázány na způsobilé náklady. Bod 4.2 pokynů k regionální podpoře z roku 1998 sice rozhodně neomezuje formy, jakými lze podporu poskytnout, avšak z bodu 4.5 a z celého obsahu uvedených pokynů zároveň jasně vyplývá i to, že podpora investic musí být určena na způsobilé investiční náklady. V souladu s bodem 4.5 pokynů k regionální podpoře z roku 1998 by se mohly pro poskytnutí regionální podpory brát v úvahu pouze náklady na nabytí aktiv, jako jsou pozemky, budovy a zařízení/stroje. Podle bodu 4.6 zmiňovaných pokynů může být regionální podpora určena i na dotování jiných nákladů, např. nákladů na koupi patentů, licencí a odborného *know-how*.

(150) Podpora obsažená ve smlouvě o bytech však není s ohledem na její povahu určena na takovéto způsobilé výdaje, nýbrž na snížení aktuálních provozních výdajů příjemce. Podle bodu 4.15 pokynů k regionální podpoře z roku 1998 je provozní podpora v zásadě zakázána

a povoluje se pouze výjimečně v oblastech způsobilých pro podporu ve smyslu čl. 107 odst. 3 písm. a) Smlouvy. Projekt Habidite se však měl realizovat v oblasti způsobilé pro podporu ve smyslu čl. 107 odst. 3 písm. c) Smlouvy, a ne ve smyslu čl. 107 odst. 3 písm. a).

(151) Komise musí tudíž konstatovat, že podpora obsažená ve smlouvě o bytech představovala provozní podporu, jež by ve smyslu bodu 4.5 pokynů k regionální podpoře z roku 1998 nebyla slučitelná se Smlouvou.

VIII. **ZÁVĚR**

(152) Vzhledem ke skutečnostem uvedeným v 63.–151. bodě odůvodnění, a aniž by tím byl dotčen jakýkoliv dodatečný závěr týkající se slučitelnosti s právními předpisy Unie o zadávání veřejných zakázek, Komise dochází k závěru, že smlouva o pozemcích a smlouva o bytech obsahují státní podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 Smlouvy.

(153) V případě smlouvy o pozemcích jsou součástí státní podpory:

a) nulové úroky z úvěru odpovídajícího celkovým nákladům, jež vzniknou podniku Bizkailur při nabývání pozemků pro projekt Habidite, poskytnutého bez úroků na sedm let a s odkladem splátek v délce čtyř let. Tyto nulové úroky představují čistý grantový ekvivalent ve výši 13,41 % nákladů na nabytí pozemků, jež Bizkailuru vznikly podle části druhé, čl. 1 bodu ii) smlouvy o pozemcích;

b) celkové náklady, jež by vznikly podniku Bizkailur při úpravě pozemků o minimální celkové rozloze 101 403 m^2 za účelem průmyslového využití, jak je uvedeno v části druhé čl. 1 bodě iii) smlouvy o pozemcích.

(154) V případě smlouvy o bytech spočívá podpora v zisku, který by společnost Habidite a skupina Afer obdržely z prodeje 1 500 bytů objednaných biskajským zastupitelstvem a podnikem Bizkailur, tj. v rozdílu mezi cenou, za kterou by Bizkailur podle uvedené smlouvy tyto byty prodal, a náklady, které by společnosti Habidite vznikly při jejich výstavbě.

(155) Dostupné informace nedovolují přesně vyčíslit výši podpory obsaženou ve smlouvě o pozemcích a smlouvě o bytech. Vyčíslení této podpory však není pro účely tohoto rozhodnutí nutné, jelikož podpora nebyla vyplacena, a není tudíž zapotřebí ji získat zpět.

(156) Komise musí rovněž podtrhnout, že smlouva o pozemcích a smlouva o bytech obsahují protiprávní podporu. Podpora obsažená v těchto smlouvách byla poskytnuta dne 15. prosince 2006 za porušení povinnosti předchozího oznámení stanovené ve Smlouvě. Zohlední-li se judikatura ve věci CELF a SIDE ([55]), pozdější oznámení obou smluv ani závěr o částečné slučitelnosti podpory obsažené v dohodě o pozemcích až do povolené výše 10,5 milionu EUR nezbavují podporu protiprávní povahy. Komise žádá španělské orgány, aby z protiprávní povahy podpory obsažené ve smlouvě o pozemcích a smlouvě o bytech vyvodily veškeré potřebné právní důsledky.

(157) Podpora poskytnutá prostřednictvím smlouvy o pozemcích je slučitelná se Smlouvou v souladu s pokyny k regionální podpoře z roku 1998 a s víceodvětvovým rámcem z roku 2002 až do povolené výše 10,5 milionu EUR. Část podpory, jež byla poskytnuta prostřednictvím smlouvy o pozemcích a jež by mohla tuto povolenou výši přesáhnout, se Smlouvou slučitelná není.

(158) Podpora poskytnutá prostřednictvím smlouvy o bytech představuje provozní podporu, která je ve své úplnosti neslučitelná se Smlouvou ve smyslu bodu 4.15 pokynů k regionální podpoře z roku 1998.

(159) Závěr tohoto rozhodnutí, pokud jde o existenci podpory ve smlouvě o pozemcích, je relevantní z hlediska regionální podpory, kterou baskická autonomní vláda v roce 2008 poskytla na tentýž investiční projekt. Komise konstatuje, že práce na tomto investičním projektu začaly v květnu 2007, tedy před podáním žádosti o regionální podporu v roce 2008.

(160) Příjemci podpory poskytnuté prostřednictvím smlouvy o pozemcích a smlouvy o bytech jsou společnost Habidite Technologies País Vasco S.A. a skupina Afer, které jsou obě stranami uvedených smluv a existuje mezi nimi spojitost ve smyslu čl. 3 odst. 2 a 3 přílohy doporučení Komise ze dne 6. května 2003, pokud jde o definici velmi malých, malých a středních podniků ([56]),

PŘIJALA TOTO ROZHODNUTÍ:

Článek 1

Obě smlouvy oznámené Španělským královstvím dne 15. dubna 2009 a uzavřené dne 15. prosince 2006 mezi zastupitelstvem provincie Biskajsko a podnikem Bizkailur S.A. na straně jedné a společností Habidite Technologies País Vasco S.A. a skupinou Afer na straně druhé obsahují státní podporu ve smyslu ustanovení čl. 107 odst. 1 Smouvy.

([55]) Viz poznámka pod čarou č. 33.
([56]) Úř. věst. L 124, 20.5.2003, s. 36.

Článek 2

Podpora obsažená v oznámených smlouvách je protiprávní, neboť byla poskytnuta za porušení povinnosti předchozího oznámení stanovené v čl. 108 odst. 3 Smlouvy.

Článek 3

Podpora obsažená ve smlouvě o pozemcích sestává:

a) z nulových úroků, které si biskajské zastupitelstvo a podnik Bizkailur účtovaly za úvěr, jenž odpovídá celkovým nákladům vzniklým při nabývání pozemků a jenž se má začít splácet po uplynutí čtyřletého odkladu a má být bez úroků splacen ve čtyřech stejně velkých splátkách ve výši 25 %. Čistý grantový ekvivalent bezúročného úvěru, jako je ten, jímž se zabývá toto rozhodnutí, by odpovídal 13,41 % reálných nákladů vzniklých podniku Bizkailur při nabývání pozemků určených pro předmětný projekt podle části druhé, čl. 1 bodu ii) smlouvy o pozemcích;

b) z celkových reálných nákladů, které by vznikly podniku Bizkailur v souvislosti s úpravou pozemků, jež měly být pro předmětný projekt získány, za účelem průmyslového využití, a to pozemků o minimální celkové rozloze 101 403 m^2, podle části druhé, čl. 1 bodu iii) smlouvy o pozemcích.

Článek 4

Podpora obsažená ve smlouvě o bytech spočívá v zisku, který by společnost Habidite a skupina Afer podle smlouvy obdržely z prodeje 1 500 bytů objednaných zastupitelstvem provincie Biskajsko a podnikem Bizkailur S.A. Tímto ziskem se rozumí rozdíl mezi cenou, kterou by společnost Habidite obdržela od podniku Bizkailur podle čl. A písm. e) smlouvy, a samotnými náklady, jež by společnosti Habidite vznikly při výstavbě těchto 1 500 bytů.

Článek 5

Podpora obsažená ve smlouvě o pozemcích je ve smyslu pokynů ke státní regionální podpoře z roku 1998 a víceodvětvového rámce regionální podpory velkým investičním projektům z roku 2002 slučitelná se Smlouvou až do přípustné výše 10,5 milionu EUR. Podpora, jež tento horní limit převýší, se Smlouvou slučitelná není.

Článek 6

Podpora obsažená ve smlouvě o bytech je neslučitelná se Smlouvou ve smyslu bodu 4.15 pokynů ke státní regionální podpoře z roku 1998, neboť se v jejím případě jedná o provozní podporu.

Článek 7

Toto rozhodnutí je určeno Španělskému království.

V Bruselu dne 27. června 2012.

Za Komisi

Joaquín ALMUNIA

místopředseda