KOMISJONI OTSUS,

27. juuni 2012,

riigiabi SA.28356 (C 37/09, ex N 226/09) kohta – Habidite Alonsotegi

(teatavaks tehtud numbri C(2012) 4194 all)

(Ainult hispaaniakeelne tekst on autentne)

(EMPs kohaldatav tekst)

(2013/198/EL)

EUROOPA KOMISJON,

võttes arvesse Euroopa Liidu toimimise lepingut, eelkõige selle artikli 108 lõike 2 esimest lõiku ([1]),

võttes arvesse Euroopa Majanduspiirkonna lepingut, eriti selle artikli 62 lõike 1 punkti a,

võttes arvesse komisjoni otsust algatada Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 108 lõikes 2 sätestatud menetlus riigiabi C 37/09 (ex N 226/09) suhtes ([2]),

olles kutsunud huvitatud isikuid üles esitama märkusi vastavalt eespool osutatud sätetele ja võttes nende märkusi arvesse

ning arvestades järgmist:

I. MENETLUS

(1) 15. aprillil 2009 teatasid Hispaania ametiasutused õiguskindluse tagamiseks kahest 15. detsembril 2006 ühelt poolt BIZKAILUR S.A. (edaspidi „BIZKAILUR") ja Diputación Foral de Bizkaia (edaspidi „Diputación") ning teiselt poolt eraettevõtjate Habidite Technologies País Vasco S.A. (edaspidi „Habidite"), Grupo Empresarial Afer S.L. (edaspidi „Aferi kontsern") ja Habidite kontserni vahel sõlmitud lepingust.

(2) 2. detsembril 2009 algatas komisjon vastavalt aluslepingu artikli 108 lõikele 2 teatatud lepingute asjus uurimismenetluse (edaspidi „menetluse algatamise otsus") ([3]). Menetluse algatamise otsus avaldati *Euroopa Liidu Teatajas* 12. märtsil 2010 ([4]).

(3) Hispaania ametiasutused ei esitanud menetluse algatamise otsuse kohta märkusi. Habidite kommenteeris menetluse algatamise otsust oma 9. aprilli 2010. aasta kirjas. Nimetatud märkused edastati 15. aprilli 2010. aasta kirjaga Hispaania ametiasutustele, kes vastasid oma 12. mai 2010. aasta kirjaga. Kolmandad isikud ei esitanud menetluse algatamise otsuse kohta märkusi.

(4) 6. septembril 2010 taotles Habidite vastavalt määrusele (EÜ) nr 1049/2001 ([5]) juurdepääsu toimiku dokumentidele, mis pärinesid Hispaania ametiasutustelt. Komisjon konsulteeris Hispaania ametiasutustega taotluse asjus 10. septembril 2010. Hispaania ametiasutused vastasid 13. septembril, et nad ei ole Habiditele nõutud dokumentidele juurdepääsu andmise vastu. Nõutud dokumendid edastati Habiditele 7. oktoobril 2010.

(5) Komisjon nõudis Hispaania ametiasutustelt lisateavet 28. juuni 2010. aasta kirjaga, millele Hispaania ametiasutused vastasid 26. juulil 2010, ning 8. detsembri 2010. aasta kirjaga, millele Hispaania ametiasutused vastasid 14. jaanuaril 2011.

(6) Habidite esitas täiendavad märkused ja teabe 27. juulil 2010, millele Hispaania ametiasutused vastasid 3. novembril 2011; 6. aprillil 2011 (kättesaamine registreeritud 13. aprillil 2011), millele Hispaania ametiasutused vastasid 30. mail 2011 (kättesaamine registreeritud 6. juunil 2011); ning 7. juulil 2011. Komisjoni talitused kohtusid 3. veebruaril 2011 Brüsselis ettevõtja taotlusel Habidite esindajatega.

([1]) Alates 1. detsembrist 2009 on EÜ asutamislepingu artiklitest 87 ja 88 saanud vastavalt Euroopa Liidu toimimise lepingu artiklid 107 ja 108. Kõnealused artiklipaarid on sisult identsed. Käesolevas otsuses tuleb viiteid Euroopa Liidu toimimise lepingu artiklitele 107 ja 108 käsitada vastavalt viidetena EÜ asutamislepingu artiklitele 87 ja 88.

([2]) Komisjoni 2. detsembri 2009. aasta otsus K(2009) 9310 (lõplik), (ELT C 61, 12.3.2010, lk 6).

([3]) Vt joonealune märkus 2 eespool.

([4]) Vt joonealune märkus 2 eespool.

([5]) Euroopa Parlamendi ja nõukogu 30. mai 2001. aasta määrus (EÜ) nr 1049/2001 üldsuse juurdepääsu kohta Euroopa Parlamendi, nõukogu ja komisjoni dokumentidele (EÜT L 145, 31.5.2001, lk 43).

II. **TAUSTTEAVE**

Lepinguosalised

(7) Kaks käesoleva otsuse objektiks olevat lepingut sõlmiti 15. detsembril 2006 ühelt poolt BIZKAILURi ja Diputacióni ning teiselt poolt Habidite, Aferi kontserni ja Habidite kontserni vahel.

(8) BIZKAILUR oli Diputacióni täisomanduses olev ettevõtja, kelle sotsiaalne eesmärk oli osta ja kohandada maad tööstusprojektide ja sotsiaalmajasid käsitlevate projektide arendamiseks Biskaia provintsis. Juunis 2010 ühines BIZKAILUR koos teiste sarnase tegevusalaga avaliku sektori ettevõtetega ettevõtteks Azpiegiturak S.A.U., mis on samuti Diputacióni täisomanduses ja mille tegevusala on sarnane ([6]).

(9) Habidite ja teised temaga seotud ettevõtted Habidite kontsernis kuuluvad eraomanduses olevasse Aferi kontserni peakontoriga Biskaias Ortuellas ([7]). Teatamise kuupäeval kuulus Aferi kontserni kokku 13 ehitussektori ja sellega seotud sektorite ettevõtet ([8]). Kõigis Aferi kontserni ettevõtetes kuulus enamusosalus ja kontroll […]-le (*). Diputacióni ja Habidite sõnul ei olnud ei Habidite ega Aferi kontsern nende kahe teatatud lepingu sõlmimise ajal raskustes äriühing ühenduse suuniste raskustes olevate äriühingute päästmiseks ja ümberkorraldamiseks antava riigiabi kohta ([9]) (edaspidi „riigiabi suunised") punktide 9, 10 ja 11 tähenduses.

Habidite projekt

(10) Teatatud lepingud sõlmiti uue investeerimisprojekti rahastamiseks, mille pidi ellu viima Habidite: ehitusmooduleid tootva tehase asutamine (edaspidi „Habidite tehas") Alonsotegis, Gran Bilbao halduspiirkonna (*comarca*) külas. Teatatud lepingute sõlmimise kuupäeval loeti Gran Bilbao *comarca*'t aluslepingu artikli 107 lõike 3 punkti c kohaselt abikõlblikuks piirkonnaks ([10]). Habidite tehas pidi looma abistatavas piirkonnas 1 100 uut töökohta.

(11) Uus tehas pidi tootma „Habidite mooduleid", st elumaja-de/ehitiste vahetuks monteerimiseks kasutatavaid kokkupandavaid ehitusmooduleid. Habidite moodulid tuli toota autotööstuses kasutatava konveiertehnoloogiaga sarnase tehnoloogia abil ning seejärel transportida nende tulevasse asukohta ja seal kokku monteerida. Toodet loeti lisaks ainulaadsele tootmistehnoloogiale uudseks ka seetõttu, et lõpptoote (ehitised ja elumajad) montaaž säästab aega ja vahendeid ning kasutatakse energiasäästu võimaldavaid materjale. Nimetatud tootega seoses oli ettevõte esitanud mitu patenditaotlust ([11]).

(12) Diputacióni esitatud teabe kohaselt olid kahe teatatud lepingu allkirjastamise ajal investeerimisprojekti kulud Alonsotegis hinnanguliselt 55 miljonit eurot, jagunedes järgmiselt:

Maa	4,8 miljonit eurot
Tööstushooned	22,5 miljonit eurot
Hoonestamine (*urbanización*)	4,04 miljonit eurot
Masinad ja seadmed	24,0 miljonit eurot
Kokku	**55,34 miljonit eurot**

(13) Kavandatava Habidite tehase aastatoodanguks prognoositi 3 500 maja esimestel tegevusaastatel ja 4 500 maja pärast täieliku tootmismahu saavutamist.

Sotsiaaleluruumide õigusraamistik Baskimaal

(14) Et mõista konteksti, milles teatatud lepingud 15. detsembril 2006. aastal sõlmiti, on vaja lühidalt kirjeldada sotsiaaleluruume käsitlevat õigusraamistikku Baskimaal.

([6]) http://www.azpiegiturak.bizkaia.net/index.php?option=com_content&task=view&id=140&Itemid=185.
([7]) Vt http://www.grupoafer.com.
([8]) Välja arvatud äsja asutatud Habidite Technologies Alonsotegi S.A., mille asutamiseks need teatatud lepingud sõlmitigi.
(*) Konfidentsiaalne informatsioon.
([9]) ELT C 244, 1.10.2004, lk 2.
([10]) Vt komisjoni otsus, 17. mai 2000, riigiabi kohta N 773/99 Hispaania, millega kiideti heaks Hispaania regionaalabi kaart ajavahemikuks 2000–2006. Otsus on saadaval aadressil http://ec.europa.eu/eu_law/state_aids/comp-1999/n773-99.pdf.
([11]) Teatatud lepingute sõlmimise ajal saadaoleva Habidite (dateerimata) äriplaani kohaselt taotleti tootega seoses 56 patenti. Osalised ei täpsustanud, kas patenditaotlused rahuldati. Lisateave Habidite ehitusmoodulite kohta on saadaval Habidite veebisaidil http://www.habidite.com/descripcion.html.

(15) Enne kriisi algust 2008. aastal olid keskmised kinnisvarahinnad selles autonoomses piirkonnas kõrgemad kui mujal Hispaanias ning püsisid kõrgemad kuni käesoleva otsuse kuupäevani. Baski ametiasutused püüavad võimaldada ebasoodsamas olukorras olevatele kodanikurühmadele eluaset, pakkudes sotsiaaleluruume täieliku (*viviendas protegidas*) ja osalise sooduskava (*viviendas tasadas*) alusel. Kummagi sotsiaaleluruumide kategooria olemust selgitatakse allpool punktides 16–19.

(16) Piirkonnaseaduses 2/2006 ([12]) (*Ley 2/2006 del suelo y de urbanismo*) on sätestatud, et:

a) 40 % hoonestatavast linnamaast tuleb eraldada täieliku (*viviendas protegídas*) ja osalise sooduskava (*viviendas tasadas*) majadele, nii et kummalegi jääb 20 % (piirkonnaseaduse 2/2006 artikli 80 lõige 2);

b) eelkõige hoonestamiseks sobivast maast 55 % tuleb eraldada täieliku (*viviendas protegídas*) ja 20 % osalise sooduskava majade (*viviendas tasadas*) jaoks (piirkonnaseaduse 2/2006 artikli 80 lõige 3).

(17) Osalise sooduskava majad (*viviendas tasadas*) kuuluvad kategooriasse, mis jääb sotsiaaleluruumide ja turul vabalt müüdavate majade vahele. Osalise sooduskava majade (*viviendas tasadas*) hind võib piirkonnaseaduse 2/2006 kohaselt ületada samaväärsete täieliku sooduskava majade (*viviendas protegídas*) maksimumhinda kõige rohkem 1,7 korda. Viimase kategooria maksimumhinnad Biskaia provintsis kehtestati eluruumide ja sotsiaalameti 1. augusti 2004. aasta korraldusega ([13]), millega määrati kindlaks algne reguleeritud hind, mida tuli seejärel kord aastas Hispaania statistikaameti (*Instituto Nacional de Estadística*) määratud tarbijahinnaindeksi (*Índice de Precios al Consumo*) alusel korrigeerida.

(18) Diputacíoni väitel olid 2006. aastal teatatud lepingute sõlmimise ajal täieliku sooduskava eluruumide (*viviendas protegídas*) maksimumhinnad seetõttu järgmised:

— 1 351,86 eurot/m^2 1. augusti 2004. aasta korralduse I lisas loetletud omavalitsusüksustes;

— 1 307,94 eurot/m^2 1. augusti 2004. aasta korralduse II lisas loetletud omavalitsusüksustes;

— 1 181,54 eurot/m^2 teistes omavalitsusüksustes;

— 472,40 eurot/m^2 juurdeehitistes (garaaž/majandusruum jne).

Osalise sooduskava eluruumide (*viviendas tasadas*) maksimumhinnad ei tohtinud ületada eespool mainitud hindu rohkem kui 1,7 korda.

(19) Diputación väidab, et kui BIZKAILUR sõlmis Habiditega teatatud lepingud, tegutses esimene seaduse 7/1985 ([14]) (*Ley 7/1985 de 2 de abril del 1985 reguladora de las Bases del Régimen Local*) kohaselt, mis annab omavalitsustele autonoomia kohaliku tähtsusega küsimuste, sealhulgas sotsiaaleluruumide eraldamise üle otsustamisel (artikkel 25). Vastavalt kuningliku dekreedi 1372/1986 (*Real Decreto 1372/1986*) artikli 109 lõikele 2 ning seaduse 7/1985 (konsolideeritud versioon) artiklile 79 kandsid omavalitsused BIZKAILURile sotsiaaleluruumide ehitamiseks mõeldud vahendid üle tasuta või tasu eest. Teatatud lepingute sõlmimise ajal (15. detsembril 2006) olid sotsiaaleluruume käsitlevad eesmärgid määratletud Diputacióni 2004. aastal vastuvõetud kavas sotsiaaleluruumide eraldamise kohta Biskaias ajavahemikul 2004–2007 ehk omavalitsuse kavas (*Plan Foral de actuación en materia de vivienda 2004–2007*). Diputacióni sõnul nähti omavalitsuse kavas ette, et ajavahemikul 2004–2007 rajab BIZKAILUR osalise sooduskava raames kokku 3 000 eluruumi.

Teatatud lepingud

(20) Esimese lepingu alusel – mida menetluse algatamise otsuses nimetati „I meetmeks" (edaspidi „maaleping") – kohustusid Diputación ja BIZKAILUR ostma Montealegre tööstuspiirkonnas Alonsotegis maatüki kogupindalaga 101 430 m^2 (81 600 m^2 tehase jaoks, 5 300 m^2 kontoriteks ja 14 300 m^2 tööstuslikeks juurdeehitisteks) ja kohandama selle tööstuslikuks kasutamiseks 24 kuu jooksul lepingu allkirjastamisest arvates (lepingu teine osa, artikli 1 punkt ii). BIZKAILUR loovutaks arendatud maa omandiõiguse 12 kuu jooksul lepingu allkirjastamise kuupäevast arvates (lepingu teise osa artikli 1 punkt iii) Habiditele „ilma mis tahes tasu, kulu või hüvitiseta" hinna eest, mis on võrdne „kuludega, mida BIZKAILUR kandis

([12]) BOPV (Baskimaa ametlik väljaanne) nr 2006/138, lk 15396.
([13]) Piirkondliku riigiabi kaart.
([14]) Hispaania ametlik väljaanne (*Boletín Oficial del Estado*) nr 80, 3.4.1985, lk 8945.

selle ostmisel" (lepingu teise osa artikli 1 punkt vi). Habidite tasuks hinna seitsme aasta jooksul omandiõiguse loovutamisest arvates nelja võrdse osamaksena (igaüks 25 %), mis tasutaks 4., 5., 6. ja 7. aasta lõpus.

(21) Teise lepingu alusel – mida menetluse algatamise otsuses nimetati „II meetmeks" (edaspidi „eluruumide leping") – oleks Diputación otse või BIZKAILURi kaudu ostnud Habiditelt kokku 1 500 eluruumi, neist 750 pindalaga alla 75 m^2. Diputación või BIZKAILUR oleksid tellinud 2007. aasta maist kuni 2010. aasta juuni lõpuni 1 500 eluruumi, et võimaldada kokku 1 500 eluruumi üleandmine 2011. aasta maiks.

(22) Lepingus osutatud eluruumid oleks BIZKAILUR ehitanud Habidite käsutusse antud maale ning seejärel oleks Diputación otse või BIZKAILUR või Habidite ise müünud need osalise sooduskava alusel (*viviendas tasadas*'e vormis) vastavalt kehtivatele maksimumhinna sätetele (vt põhjendused (14)–(19)). Kui lepingukohased eluruumid oleks müünud Diputación või BIZKAILUR, ei oleks Habidite saanud endale selle maa omandiõigust, kuhu majad oli kavas ehitada. Sellisel juhul oleks olnud tema ülesanne eluruumid ainult ehitada.

(23) Samuti nähti lepinguga erandkorras ette, et teatavaid lepingus osutatud eluruume võib Habidite või AFERi kontsern ka reklaamida (eluruumide lepingu artikli A punkt f). Sellistel erakorralistel juhtudel oleks Habidite või AFER saanud kõigepealt eluruumide ehitamiseks vajaliku maa omandiõiguse, seejärel oleks teinud ehitustööd ning oleks lõpuks ise eluruumid osalise sooduskava (*viviendas tasadas*) alusel ära müünud. Sellisel juhul oleksid Habidite või AFER saanud endale eluruumide eest vaid sätestatud hinna, nagu on näidatud põhjenduses 24, samal ajal kui maa väärtusele vastav hinna osa oleks kantud üle Diputaciónile ja/või BIZKAILURile.

(24) Vastavalt eluruumide lepingu artikli A punktile e pidi Habidite saama 1 500 eluruumi eest järgmist hinda:

a) eluruumid kasuliku pindalaga üle 75 m^2: 83 % hinnast, mille kehtestas eluruumile BIZKAILUR, pluss 100 % juurdeehitiste (garaaž, abiruumid) eest saadud hinnast;

b) eluruumid kasuliku pindalaga alla 75 m^2: 83,30 % BIZKAILURile eluruumide eest laekunud hinnast, pluss 100 % juurdeehitiste (garaaž, abiruumid) eest saadud hinnast;

(25) BIZKAILURile oleks seega jäänud vastavalt ülejäänud 17 % või 16,70 % eluruumide eest saadud hinnast (välja arvatud juurdeehitised – garaaž, abiruumid jms – mille eest oleks kogu müügihind läinud Habiditele).

(26) Diputacióni esitatud näites toodud maja eest pindalaga 75 m^2, mis müüdi osalise sooduskava alusel 2006. aastal, oleks Habidite saanud: 143 060,58 eurot (83 % eluruumi eest pindalaga 75 m^2 × 1351 eurot × 1,7), pluss 28 107,60 juurdeehitiste eest (100 % juurdeehitise eest pindalaga 35 m^2 × 472,40 eurot) koguhinnast 200 459,50 eurot, millega BIZKAILUR oleks eluruumi osalise sooduskava alusel (*viviendas tasadas*) ära müünud.

(27) Eluruumide lepingu artikli A punkti g kohaselt oleks Diputación või BIZKAILUR võinud osa 1 500st lepingu alusel Habiditelt tellitud eluruumist müüa ka turuhinnaga ning sellisel juhul oleks Habidite saanud müügihinnast sama protsendi, nagu on sätestatud artikli A punktis e ja nagu osutatud põhjenduses 24.

(28) Diputación ja BIZKAILUR ei korraldanud enne Habiditega eluruumide lepingu sõlmimist riigihanget.

Habidite projekti peatamine

(29) Lõpuks Habidite projekt faktiliselt peatati. Diputacióni sõnul oli peamine põhjus see, et BIZKAILUR oleks Habidite tehase jaoks ettenähtud maatüki ostu ja tööstuslikuks kasutamiseks kohandamisega kandnud algselt prognoositust suuremaid kulusid.

(30) Diputación teatas ([15]), et maist 2007 kuni aprillini 2008 oli BIZKAILUR ostnud nimetatud projekti jaoks 205 487,73 m^2 maad, mille eest ta oli maksnud kokku 4,7 miljonit eurot. Diputacióni sõnul oli vaja juurde osta veel 95 000 m^2, millega oleks hinnanguliselt kaasnenud lisakulud 2,6 miljonit eurot. Maa tööstuslikuks kasutamiseks kohandamise kulud olid märtsis 2009 hinnanguliselt 28,5 miljonit eurot.

([15]) 23. septembril 2009 enne ametliku uurimise alustamist Diputacióni esitatud teabe kohaselt.

(31) BIZKAILURi poolt projekti tarvis juba omandatud maa omandiõigust ei kantud Habiditele üle.

III. MENETLUSE ALGATAMISE OTSUS

(32) 2. detsembri 2009. aasta menetluse algatamise otsuses ([16]) leidis komisjon, et nii maa- kui ka eluruumide leping on ilmselt seotud riigiabiga aluslepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses. Samuti tundus, et abi ei ole ühegi asjaomase riigiabi eeskirja kohaselt kokkusobiv aluslepinguga.

Riigiabi olemasolu

(33) Seoses maalepinguga jõudis komisjon esialgsele järeldusele, et kasusaajale kehtestatud tagasimaksetingimused maa hinna ja kohandamise eest sarnanevad intressivaba laenuga, andes Habiditele eelise, mida ta turul ei oleks saanud.

(34) Eluruumide lepinguga seoses märgiti menetluse algatamise otsuses, et BIZKAILURilt 1 500 eluruumi eest nõutav hind ei näi olevat tavaline turuhind, kuna kasusaaja oli oma äriplaanis prognoosinud, et keskmine BIZKAILURilt saadav hind on 2 012,19 eurot/m^2, samal ajal kui prognoositav keskmine turuhind oleks olnud 1 762,60 eurot/m^2.

(35) Samuti täheldas komisjon mitmeid viiteid Habidite eelisele, pidades silmas Euroopa Kohtu otsust P&O Ferriese kohtuasjas: ([17]) a) eluruumide leping ei olnud sõlmitud riigihanke teel; b) Diputación Foral de Bizkaia ja BIZKAILUR ei nõudnud sotsiaaleluruume ega näidanud vajadust nende järele ning c) eluruumide lepinguga nähti ette võimalus müüa osa 1 500st Habiditelt ostetud eluruumist tavaturul. Samuti märkis komisjon, et suure osa toodangu ostmine uue tehase esimestel tegutsemisaastatel vähendab riske, mida uue investeerimisprojektiga üldjuhul seostatakse. Riigi vahendite kasutamise ja riigi vastutuse kriteeriumi puhul viidati otsuses kummaski lepingus kajastuva võimaliku abiga seoses, et BIZKAILUR on 100 % avaliku võimu omandis ja kontrolli all olev ettevõte ning täidab talle riigi poolt usaldatud ülesandeid. Valikulisusega seoses märgiti, et Habidite ja AFERi kontsern said lepingutest selgesti ainuisikuliselt kasu. Konkurentsi moonutamise ja liidusisese kaubanduse mõjuga seoses rõhutati, et Habidite tegutseb ehitussektoris, kus konkurents on väga tihe ja kus ühe ettevõtte abistamine võib kahjustada teiste liikmesriikide ettevõtteid.

Kokkusobivus

(36) Menetluse algatamise otsuses väljendati kahtlust teatatud lepingutes osutatud abi kokkusobivuse suhtes aluslepinguga, võttes arvesse kokkusobivuse kriteeriume, mis on sätestatud komisjoni regionaalabi suunistes aastateks 2007–2013 ([18]), komisjoni 6. augusti 2008. aasta määruses (EÜ) nr 800/2008 EÜ, mis käsitleb asutamislepingu artiklite 87 ja 88 kohaldamist, millega teatavat liiki abi tunnistatakse ühisturuga kokkusobivaks ([19]), ning ajutises raamistikus praeguses finants- ja majanduskriisis rahastamisele juurdepääsu toetamiseks ([20]).

IV. HISPAANIA AMETIASUTUSTE MÄRKUSED

(37) Hispaania ametiasutused ei esitanud menetluse algatamise otsuse kohta oma märkusi (vt põhjendus 3 eespool), kuid esitasid komisjoni nõudmisel pärast menetluse algatamise otsust lisateavet ning vastasid samuti mõnele Habidite esitatud väitele. Kõnealuste vastuste ja lisateabe kokkuvõte on esitatud põhjendustes (48)–(54).

V. KOLMANDATE ISIKUTE MÄRKUSED

(38) Nagu näidatud põhjendustes (3) ja (6), esitas Habidite menetluse alustamise otsuse kohta oma kommentaarid 9. aprillil 2010 ning lisateabe ja kommentaarid 27. juulil 2010, 6. aprillil 2011 ja 7. juulil 2011. Nende väidetega avaldas Habidite asjakohaseid fakte, mida komisjon menetluse algatamise otsuse vastuvõtmise ajal ei teadnud, ning esitas vastuväiteid abi olemasolu kohta teatatud lepingutes. Kõnealuste väidete ja Habidite esitatud lisafaktide kokkuvõte on toodud põhjendustes (39)–(47).

Faktid

(39) Esiteks väitis Habidite, et maa- ja eluruumide lepinguga samal päeval (15. detsembril 2006) sõlmiti kolmas leping. Kõnealuse kolmanda lepingu alusel (edaspidi „koolitusabi leping") kohustus Diputación andma Habiditele tema tehase 1 100 uue töölise jaoks koolitusabi. Eelkõige kohustus Diputación katma 1 100 töötaja koolituskulud, samal ajal kui Habidite omalt poolt

([16]) Vt joonealune märkus 2 eespool.
([17]) Vt ühendatud kohtuasjad T-116/01 ja T-118/01 P&O European Ferries (Vizcaya) ja Diputación Foral de Vizcaya *vs.* komisjon [2003] EKL II-2957.
([18]) ELT C 54, 4.3.2006, lk 13.
([19]) ELT L 214, 9.8.2008, lk 3.
([20]) ELT C 83, 7.4.2009, lk 1 (konsolideeritud versioon).

kohustus säilitama kõnealused 1 100 uut töökohta vähemalt viie aasta jooksul. Ka koolitusabi leping peatati faktiliselt Habidite projekti läbikukkumise tõttu (vt põhjendused (29)–(31)).

(40) Teiseks esitas Habidite dokumendid, millest nähtus, et Habidite projekt oli heaks kiidetud *Gobierno Vasco* (Baskimaa omavalitsuse) 30. detsembri 2008. aasta otsusega, regionaalabi kogusummaks oli 6 miljonit eurot grupierandiga hõlmatud regionaalabi kava XR 175/2007 raames ([21]).

(41) Kolmandaks väitis Habidite, et pärast Habidite projekti peatamist esitas ta oma 6. veebruari 2009. aasta ja 17. septembri 2009. aasta kirjaga halduskaebuse selle kohta, et Diputación ja BIZKAILUR ei täida oma kolmest lepingust tulenevaid kohustusi. Samuti väitis Habidite, et kavatseb oma kaebused esitada pädevale Hispaania kohtule.

Abi olemasolu ja kokkusobivus ühisturuga

(42) Habidite väidab, et maa- ja eluruumide leping ei täida kumulatiivseid kriteeriume, mille abil määratakse riigiabi olemasolu aluslepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses.

(43) Teiste riigiabi tunnuste kohta, v.a eelis, esitas Habidite järgmised argumendid, mis on mõlema teatatud lepingu puhul ühised:

a) nende kahe lepinguga ei kaasne riigi ressursside üleminek, sest kuna need sisaldavad tavapärastel tingimustel toimuvaid turutehinguid, ei too see endaga kaasa riigi ressursside kadu (vastavalt Euroopa Kohtu otsusele PreussenElektra ([22]) kohtuasjas);

b) ei saa eeldada, et eluruumide leping täidab valikulisuse kriteeriumi ainuüksi seetõttu, et lepingut ei sõlmitud riigihanke tulemusena. Vastavalt 18. aprilli 1986 kuninglikule dekreedile nr 781/1986, millega kiidetakse heaks kohaliku omavalitsuse kehtivate õigusnormide läbivaadatud tekst *Real Decreto Legislativo No* 781/1986 *de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local* ([23]), ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu 31. märtsi 2004. aasta direktiivi 2004/18/EÜ (ehitustööde riigihankelepingute, asjade riigihankelepingute ja teenuste riigihankelepingute sõlmimise korra kooskõlastamise kohta) ([24]) artiklile 31võib selliseid lepinguid sõlmida ka otse, st ilma riigihanketa, kui see on põhjendatud projekti tehnilise laadiga või ainuõiguste kaitsega;

c) Habidite kokkupandavate moodulite ainulaadsed tooteomadused ja monteerimistehnoloogia välistavad konkurentsi moonutamise või liikmesriikide vahelise kaubanduse mõjutamise võimaluse. Juhtumite N-09084 Ristretto Group/Williams Scottsman ja N-04059 TDR Capital/Agelco puhul määratles Hispaania konkurentsiamet asjaomase turu „moodulmajade tootmise, müügi ja rentimisena". Kõnealuse määratluse kohaselt näitab Habidite moodulite ainukordsus, et tal ei ole otseseid konkurente, keda need kaks lepingut võiksid kahjustada. Veelgi enam, komisjoni otsuses juhtumi M2473 Finnforest/Moelven Industrier ([25]) puhul sedastati, et moodulehitiste turg on kohalik või piirkondlik, sest transpordikulud välistavad reaalse konkurentsi suuremate vahemaade tagant. Habidite hinnad olid toote tehnilisi omadusi arvestades igatahes väga konkurentsivõimelised.

(44) Samuti on Habidite esitanud konkreetsed üksikasjalikud vastuväited sellele, nagu oleks emma-kummaga nendest kahest teatatud lepingust antud talle eelis.

(45) Eluruumide lepingu puhul väidab Habidite põhimõtteliselt, et ta ei saanud eelist, kuna sätestatud müügihinnad ei ületanud turuhindade taset, vaid jäid sellest tegelikult allapoole. Täpsemalt:

a) hinnad, mida Habidite eluruumide lepingu kohaselt pidi saama, jäid iseenesest alla turuhinna taseme, võttes arvesse, et BIZKAILUR oleks eluruumid müünud reguleeritud, alla turuhinna jääva hinna eest, mis oli seadusega kehtestatud osalise sooduskava (*viviendas tasadas*) raames müüdavatele eluruumidele – vt põhjendused (14)–(19);

b) keskmine hind, mida BIZKAILUR Habidite ehitatud eluruumide eest oleks saanud, st 2 010,19 eurot/m^2, oli võrreldav hinnaga, mida BIZKAILUR maksis sel ajal sarnaste lepingute kohaselt täieliku ja osalise sooduskava raames müüdavate eluruumide ehitamise eest. Näiteks tasus Habidite sõnul BIZKAILUR 2007. aastal sotsiaalmajade ehitamise eest Lemoizis 2 277 eurot/m^2 eest, Ziérbanas 1 964 eurot/m^2 eest ja Areatzas 2 021 eurot/m^2 eest. 2007. aastal oli osalise sooduskava (*viviendas tasadas*) alusel müüdavate 84 m^2 pindalaga eluruumide keskmine hind Biskaia neljas omavalitsusüksuses 1 808,69 eurot/ruutmeeter ([26]);

([21]) Avaldatud Baskimaa ametlikus väljaandes nr 194, 8.10.2007.
([22]) Kohtuasi C 379/1998 PreussenElektra [2001], EKL I-2099.
([23]) Hispaania ametlik väljaanne nr 96, 22.4.1986.
([24]) ELT L 134, 30.4.2004, lk 114.
([25]) EÜT C 239, 25.3.2001, lk 9.
([26]) Vt www.behargintza.net/home2/Bizkaiamedia/Contenido_Noticia.asp?TNo_Codigo=0&Not-Codigo=1196&Tem_Codigo=7&Texto=plan%foral%20vivienda.

c) igal juhul oleks Habidite saanud eluruumide lepingu kohaselt ainult vastavalt 83 % ja 83,30 % kõnealusest keskmisest hinnast 2 010,19 eurot/m^2 (alla 75 m^2 pindalaga eluruumide puhul) – vt põhjendused (24)–(25). Sellega seoses oli menetluse algatamise otsuses ekslikult märgitud, nagu Habidite ise saaks lepingu alusel hinna 2 010,19 eurot/m^2;

d) keskmine hind, mida BIZKAILUR oleks Habidite ehitatud eluruumide eest saanud, jäi tunduvalt alla selle hinnataseme, millega müüdi samaväärseid eluruume provintsi vabaturul. 2007. aastal oli Biskaia provintsis keskmine turuhind 2 921,90 eurot/ruutmeeter ([27]).

(46) Maalepinguga seoses väidab Habidite, et ta ei oleks eelist saanud, sest tema arusaamise kohaselt oleks ta pidanud vastavalt lepingu sätetele tasuma BIZKAILURile lisaks maa ostu ja kohandamise tegelikule maksumusele ka käesoleva tehinguga seotud finantseerimiskulud.

(47) Peale selle vaidlustab Habidite kuluprognoosi, mille Diputación esitas maa ostu ja kohandamise kohta. Maalepingu kohaselt pidi BIZKAILUR ostma projekti jaoks ainult 101 403 m^2 ja mitte 205 000 m^2 maad, nagu osutas Diputación. Lisaks oli vale 254 785 m^2 maa tööstusmaaks muutmise maksumus, mis Diputacióni väitel oli 28,5 miljonit eurot. Tundus, et tegelikult vastavad need kulud kuludele, mida Diputación kandis teise projekti, täpsemalt Kadagua maantee Kastrexana Arbuio – Sodupe lõigu ehitamisel. Ühtlasi väidab Habidite, et tema projekti jaoks ostetud maad on ebaseaduslikult kasutatud prügi ladustamiseks, nagu on tuvastatud ka Barakaldo esimese astme kohtu 1. septembri 2010. aasta otsuses nr 148/2010.

VI. LISATEAVE JA HISPAANIA AMETIASUTUSTE KÄEST SAADUD VASTUSED HABIDITE MÄRKUSTELE

(48) Vastuseks komisjoni küsimustele kinnitas Diputación, et Habidite projekt peatati, ja kohustusi, mis Habidite maa- ja eluruumide lepingu alusel võttis, ei ole täidetud.

([27]) Teave, mille Habidite sai Hispaania arenguministeeriumi avaldatud andmetest, kättesaadav aadressil www.fomento.gob.es/BE2/sedal/35101000.XLS.

(49) Koolitusabilepingu puhul (vt põhjendus (39) eespool) juhib Diputación tähelepanu asjaolule, et tema kohustus maksta Habidite tehase 1 100 töötajale koolitusabi sõltus lepingu artikli 10 kohaselt asjaomaste õigusaktide täitmisest, sealhulgas seetõttu kaudselt komisjoni võimalikust teavitamisest või loast vastavalt kehtivatele riigiabi eeskirjadele. Diputación kinnitab, et nimetatud koolitusabi ei makstud välja.

(50) Kui Diputaciónilt küsiti teatatud lepingute ja 2008. aastal Baski omavalitsuse antud riigiabi seoste kohta ning selle kohta, kas mõlemad meetmed puudutavad sama investeerimisprojekti, ei välistanud Diputación võimalust, et tegu on sama investeerimisprojektiga, kuid märkis, et see ei pruugi tähendada, et rahastamiskõlblikud kulud, mida piirkondlik omavalitsus 2008. aastal 6 miljoni eurose abi puhul arvesse võttis, on samad projekti rahastamiskõlblikud kulud mis 2006. aastal, kui teatatud lepingud allkirjastati. Sellega seoses viitab Diputación Baski omavalitsuse ja Habidite esitatud teabele.

(51) Seoses Habidite maalepingust tuleneva tagasimaksekohustusega ja eelkõige Habidite väitega, et tema tõlgenduse kohaselt hõlmab tema tagasimaksekohustus maaostu ja kohandamisega seotud finantseerimiskulusid, viitab Diputación maalepingu tegelikule sõnastusele. Maalepingu artikli 1 punkt vi kõlab järgmiselt: „Hind, mida [Habidite] peab maksma, võrdub tegelike kuludega, mida BIZKAILUR S.A. […] kannab […] kirjeldatud maa ostmisel”.

(52) Lõppkokkuvõttes ei olnud Habidite ja AFERi kontsern kui sellised Diputaciónile kättesaadava teabe kohaselt kahe teatatud lepingu sõlmimise ajal raskustes olevate äriühingute päästmiseks ja ümberkorraldamiseks antava riigiabi suuniste punktides 9, 10 ja 11 osutatud tähenduses raskustes ettevõtted.

(53) Baski omavalitsus omakorda edastas teabe 30. detsembril 2008 Habiditele 6 miljoni euro summas antud

riigiabi kohta, sealhulgas rahastamiskõlblikud kulud, mida võeti arvesse käesoleva abi andmisel. Rahastamiskõlblike kulude liigid esitatakse tabelis allpool:

Koguinvesteering (miljonites eurodes)	90,42
Uurimis- ja arenduskulud	13,71
Rahastamiskõlblikud kulud, millest:	76,71
IT	2,85
Maa	5,5
Ehitised	34,76
Tehnika	19,14
Masinad	11,94
Muud seadmed	0,737
IT-seadmed	0,965
Lisamaa ja -ehitised	3,9
Rahastamiskõlblikud kulud kokku	72,8
Antud abi	6

(54) Abi ei ole välja makstud. Vastavalt aastateks 2007–2013 kavandatud ühenduse regionaalabi suuniste ([28]) punktile 65 esitasid Hispaania ametiasutused 19. veebruaril 2009 komisjonile teabelehe abi kohta, mis on heakskiidetud regionaalabi kava kohaselt antud suurtele investeerimisprojektidele, millest ei ole vaja teatada ([29]).

VII. **HINNANG**

Käesolevas otsuses käsitlemata meetmed

(55) Käesolevas otsuses ei käsitleta a) Diputacióni ja Habidite vahel 15. detsembril 2006 sõlmitud koolitusabilepingut ega b) riigiabi summas 6 miljonit eurot, mille Baskimaa omavalitsus andis Habidite kontsernile 30. detsembril 2008 põhjendustes 56–59 esitatud põhjustel.

(56) Diputacióni ja Habidite vahel teatatud lepingutega samal kuupäeval sõlmitud koolituslepinguga seoses (vt põhjendused (39) ja (49)) märgib komisjon, et Hispaania ametiasutused ei teatanud nimetatud meetmest ja menetluse algatamise otsuses seda ei käsitletud. Vastavalt väljakujunenud tavadele ([30]) loetakse riigiabi antuks hetkel, kui selle väljamaksmiseks on olemas õiguslikult siduv tingimusteta kohustus. Koolitusabilepingu artiklis 10 (vt põhjendus (49)) kehtestatakse tingimus, et koolitusabi makstakse ainult juhul, kui on järgitud asjaomaseid õigusakte, sealhulgas liidu riigiabi eeskirju. Sellest tulenevalt ei saa väita, et lepingu sõlmimise hetkel ei kehtinud lepingus kehtestatud koolitusabi väljamaksmise kohustuse suhtes tingimusi. Lisaks kinnitasid Hispaania ametiasutused, et käesoleva lepinguga ettenähtud koolitusabi ei makstud välja. Kuna Habidite projekt Alonsotegis ei saanud teoks, ei ole abi väljamaksmine igal juhul tõenäoline ka tulevikus.

(57) Samuti ei käsitleta otsuses regionaalabi summas 6 miljonit eurot, mille Baskimaa omavalitsus andis 30. detsembril 2008 Habiditele (vt põhjendused (40) ja (50)). Siiski tuleks märkida, et nii mõlemad käesolevas otsuses käsitletud teatatud lepingud kui ka 2008. antud regionaalabi viitavad samale investeerimisprojektile, st Habidite moodulite tehase ehitamisele Alonsotegis. Seda väidet Baskimaa omavalitsus ja Diputación eraldi ei vaidlustanud (vt põhjendus (50)).

(58) Vastavalt aastateks 2007–2013 kavandatud ühenduse regionaalabi suuniste ([31]) punktile 66 peavad Hispaania ametiasutused tagama 2008. aastal antud regionaalabi suhtes kehtivate abi kumuleerumise sätete täitmise.

(59) Lisaks tuleb meenutada, et Diputacióni esitatud teabe kohaselt (vt põhjendus (30)) tehti selle investeerimisprojekti jaoks vajaliku maa ostuga algust mais 2007 ja kuni aprillini 2008 osteti selleks üksteise järel mitu maatükki. Seega alustati projekti kallal tööd juba mais 2007. Vastavalt aastateks 2007–2013 kavandatud ühenduse regionaalabi suuniste ([32]) punktile 38 võib selleks, et tagada regionaalabi stimuleeriv toime investeeringule, abi anda ainult nende abikavade korral, mille puhul abisaaja on esitanud abitaotluse ja pädevad asutused on seejärel kirjalikult kinnitanud enne projekti kallal töö alustamist, et see vastab põhimõtteliselt abikavaga kehtestatud abikõlblikkuse tingimustele.

Kohaldatav õigus

(60) Enne abi olemasolu ja selle aluslepinguga kokkusobivuse hindamist peab komisjon määratlema sel hetkel kohaldatavad riigiabi eeskirjad.

([28]) ELT C 54, 4.3.2006, lk 13.
([29]) Kohtuasi MF 12/2009 Habidite – Hispaania, mille läbivaatamine on käesoleva otsuse vastuvõtmise ajal veel pooleli.
([30]) Vt nt komisjoni otsus riigiabi kohta C 19/2006 Javor Pivka Lesna Industrija d.d., ELT L 29, 2.2.2008, lk 16.
([31]) Vt joonealune märkus 18.
([32]) Vt joonealune märkus 18.

(61) Maa- ja eluruumide leping allkirjastati 15. detsembril 2006, kuid komisjonile esitati need läbivaatamiseks alles aprillis 2009. Nagu juba osutatud eespool põhjenduses (56), loetakse vastavalt väljakujunenud tavale ([33]) riigiabi antuks hetkel, kui selle väljamaksmiseks on olemas õiguslikult siduv tingimusteta kohustus. Nende kahe teatatud lepingu puhul tekkis selline õiguslikult siduv tingimusteta kohustus 15. detsembril 2006, kui Diputación ja BIZKAILUR allkirjastasid nimetatud kaks teatatud lepingut. Nende kahe lepinguga seotud abi on seetõttu ebaseaduslik, kuna see anti aluslepingu artikli 108 lõikes 3 sätestatud teatamiskohustust rikkudes.

(62) Vastavalt CELF/SIDE kohtupraktikale ([34]) ei tühista teatamiskohustust või rakendamiskeeldu rikkudes antud abi ebaseaduslikkust ei järgnev teatamine ega kõlblikkuse kinnitamine. Nagu on näidatud komisjoni teatises kohaldatavate eeskirjade kindlaksmääramise kohta õigusvastase riigiabi hindamiseks ([35]), kohaldati õigusvastase riigiabi suhtes eeskirju, mis kehtisid abi andmise ajal – praegusel juhul 15. detsembril 2006. Nimetatud põhimõtteid kinnitatakse ka aastateks 2007–2013 kavandatud ühenduse regionaalabi suuniste punktides 63 ja 105 ([36]). Seepärast tugineb komisjon nii abi olemasolu kui ka kokkusobivuse hindamisel riigiabi eeskirjadele, mis kehtisid kahe teatatud lepingu allkirjastamise ajal 15. detsembril 2006.

VII.1. **Riigiabi olemasolu**

(63) Et teha kindlaks, kas uuritavad meetmed hõlmavad riigiabi, peab komisjon hindama, kas need vastavad aluslepingu artikli 107 lõikes 1 osutatud kumulatiivsuse tingimustele. Kõnealuses sättes määratletakse, et „kui aluslepingutes ei ole sätestatud teisiti, on igasugune liikmesriigi poolt või riigi ressurssidest ükskõik missugusel kujul antav abi, mis kahjustab või ähvardab kahjustada konkurentsi, soodustades teatud ettevõtjaid või teatud kaupade tootmist, siseturuga kokkusobimatu niivõrd, kuivõrd see kahjustab liikmesriikidevahelist kaubandust.” Neid kumulatiivsuse kriteeriume mõlemas teatatud lepingus uuritakse põhjendustes 64–107 allpool.

VII.1.1 *Meede 1: maaleping*

Riigi vahendite kasutamine ja riigiga seostatavus

(64) Üks kriteeriume, mille põhjal määratakse, kas konkreetne meede hõlmab riigiabi aluslepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses, on riigi vahendite kasutamine kas riigi vahendite väljamaksmise või riigi saamatajäänud tulu näol. Lisaks võib kehtiva kohtupraktika kohaselt ([37]) lugeda riigi vahenditeks ka avaliku ja erasektori ettevõtete vahendeid, mis kuuluvad kas otse või kaudselt avaliku sektori asutuste kontrolli alla, selles mõttes, et need jäävad riigi kontrolli alla ja seega on kättesaadavad pädevatele avaliku sektori asutustele. Sellega seoses märgib komisjon põhjendustes (65) ja (66) järgmist.

(65) Esiteks sõlmisid Diputación ja BIZKAILUR maalepingu ühiselt. Leping sisaldab mitut selget viidet, et lepingu raames tegutses BIZKAILUR Diputacióni käepikendusena. Diputacióni ja BIZKAILURi nimel kirjutas maalepingule alla Diputacióni esimees (*Diputado General*). Maalepingu preambuli punktis 2 on sätestatud, et Diputacióni kui BIZKAILURi 100 % omaniku riikliku poliitika eesmärgid hõlmavad uute ja innovatiivsete investeerimisprojektide edendamist, töökohtade loomist ja Biskaia provintsi kodanike juurdepääsu parandamist sotsiaaleluruumidele. Maalepingu preambuli punktis 5 on sätestatud, et leping on mõeldud preambuli punktis 2 osutatud majandus- ja sotsiaalpoliitika eesmärkide saavutamiseks kas otse või riigiettevõtete nagu näiteks BIZKAILUR kaudu.

(66) Teiseks olid vahendid, mida BIZKAILUR sai kasutada oma kohustuste täitmiseks (osta Alonsotegis Habidite tehase ehitamiseks maad ja kohandada see tööstuslikuks kasutuseks), Diputacióni kontrolli all. Alates 1999. aastast oli BIZKAILUR kuulunud 100 % Diputaciónile ja olnud tema kontrolli all ([38]). Olemas on järgmised Stardust Marine'i kohtumääruses ([39]) määratletud „iseloomulikud” ja „struktuurilised” näitajad, mis osutavad, kas BIZKAILURi tegevust maalepingu raames võib seostada riigiga:

a) BIZKAILURi tegevuse ulatuse maalepingu raames määras Diputación;

b) kõnealuses lepingus tegutses BIZKAILUR selgelt Diputacióni nimel;

([33]) Vt joonealune märkus 30.
([34]) Kohtuasi C-199/06 CELF/SIDE [2008] (EKL I-469).
([35]) EÜT C 119, 22.5.2002, lk 22.
([36]) Vt joonealune märkus 18.
([37]) Vt nt kohtuasi C-278/00 Kreeka *vs.* komisjon [2004] (EKL I-3997, punkt 50), C-482/99 Prantsusmaa *vs.* komisjon [2002] (EKL I-4397) ning ühendatud kohtuasjad C-328/99 ja C-399/00 Itaalia *vs.* komisjon (SIM 2 Multimedia) [2003] (EKL I-4035, punkt 33).
([38]) Vt http://www.azpiegiturak.bizkaia.net/index.php?option=com_content&task=view&id=397&Itemid=492.
([39]) Kohtuasi C-482/99 Prantsusmaa *vs.* komisjon [2002] (EKL I-4397).

c) BIZKAILURi üksnes riikliku poliitika eesmärkide saavutamisele suunatud tegevuse spetsiifiline iseloom näitab, et nimetatud ettevõtja ei olnud tavaline turutingimustel konkureeriv turuosaline.

(67) Pidades silmas põhjendustes (65) ja (66) esitatud näitajaid, leitakse, et maalepingu puhul on riigi vahendite ja riigiga seostatavuse kriteerium kinnitust leidnud.

Valikuline eelis

(68) Komisjon uuris selle maa eest tasumise tingimusi, mille Diputación ja BIZKAILUR pidid Alonsotegis maalepingu teise osa artikli 1 punktide vi ja vii kohaselt Habidite projekti jaoks eraldama (vt ka põhjendus (20) eespool), ning järeldab selle alusel põhjendustes (69)–(83) järgmist.

(69) Maalepingu teise osa artikli 1 punkti vi kohaselt võrdus hind, mida Habidite pidi maksma BIZKAILURi ostetud ja tööstuslikuks kasutamiseks kohandatud maa eest, „tegelike kuludega, mida BIZKAILUR […] kannab […] maa ostmisel". Habidite väitis (vt põhjendus (46)), et tema arvates peab see hõlmama ka finantseerimiskulusid. Sellise tõlgendusega ei saa siiski nõustuda. Viide „tegelikele kuludele, mida kantakse maa ostmisel" on piisavalt selge ega nõua edasist tõlgendamist: see hõlmab ainult hinda, mille BIZKAILUR maa ostmisel tegelikult tasus.

(70) Seega tuleb järeldada, et esiteks välistab selline sõnastus selgelt tegelikud kulud, mida BIZKAILUR kandis maa tööstuslikuks kasutamiseks kohandamise eest.

(71) Teiseks nähti maalepingu teise osa artikli 1 punktiga vii ette tagasimaksetingimused, st nelja-aastane ajapikendus koos sellele järgneva nelja aastase tagasimaksega, millest igaüks vastab 25 %-le BIZKAILURi poolt tegelikult tasutud maa ostuhinnast, on tegelikult samaväärsed intressivaba laenuga. Maalepingu artikli 1 punkti vii sõnastust ei saa tõlgendada nii, nagu see hõlmaks ka samaväärse laenu finantseerimiskulusid, st intressi, mida turul tegutsev võlausaldaja oleks Habidite käest sarnase laenu eest nõudnud. On igati põhjust kahelda, kas BIZKAILURiga sarnases olukorras olev eraettevõtja oleks nõustunud loobuma Habiditelt maa kohandamise kulude väljanõudmisest ning oleks lisaks nõustunud nelja-aastase ajapikendusega maa ostuhinna tasumisel ning täieliku tasumisega seitsme aasta jooksul maa omandiõiguse Habiditele üleandmisest arvates, nõudmata selle finantseeringu eest intressi.

(72) Võttes arvesse põhjendustes (69)–(71) esitatud teavet, tuleb tõdeda, et Habidite oleks saanud maalepingust eelise, mis ei oleks olnud võimalik tavalistel turutingimustel. Eelis hõlmab kahte järgmist komponenti:

a) saamata jäänud intress laenu eest, mis võrdus BIZKAILURi tasutud maa ostu kogukuludega vastavalt lepingu tingimustele (seitsmeaastane laen nelja-aastase ajapikenduse ja nelja võrdse aastase osamaksega, millest igaüks vastab 25 %-le tasutud summast) ning

b) kulusid, mida BIZKAILUR oleks kandnud, kohandades tööstuslikuks kasutamiseks projekti jaoks vajaliku maatüki pindalaga vähemalt 101 403 m^2, nagu on sätestatud maalepingu artikli 1 punktis ii (st vähemalt 81 600 m^2 tehase jaoks, 5 300 m^2 kontoripindade ja juurdeehitiste jaoks ning 14 300 m^2 tööstuslikuks kasutamiseks).

(73) Esimene komponent, st maa ostuhinna tagasimakselt saamata jäänud intress oleks komisjoni hinnangul ulatunud netoekvivalendini 13,21 % ostuhinnast, mis BIZKAILUR tasus. Netoekvivalenti arvutati põhjendustes (74)–(77) esitatud viisil.

(74) Esimeses etapis selgitati Hispaanias 2006. aasta detsembris kehtinud viitemäära alusel välja sarnase laenu suhtes kohaldatav intressimäär, mis oli komisjoni viitemäärade teatise kohaselt 4,36 % ([40]).

(75) Teises etapis ei ole komisjoni 1997. aasta teatise viite- ja diskontomäärade kehtestamise meetodi kohta ([41]) (edaspidi komisjoni 1997. aasta teatis; kehtis maalepingu sõlmimise ajal) kohaselt vaja kõnealusele viitemäärale Habidite krediidiriskiprofiili kajastamiseks midagi lisada. Vastavalt komisjoni 1997. aasta teatisele kajastasid viitemäärad eri liikmesriikides keskmise ja pika tähtajaga (viie- kuni kümneaastaste) hariliku tagatisega laenude suhtes kohaldatavat keskmist intressimäära. Kõnealust

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

([41]) EÜT C 273, 9.9.1997, lk 3.

üldpõhimõtet komisjoni määrusega (EÜ) nr 794/2004 oluliselt ei muudetud ([42]). Kuivõrd Habidite ja AFERi kontserni krediidiriskireitingu kohta tollal otsest teavet ei olnud, võib komisjoni arvamuse kohaselt eeldada, et sel ajal oli Habidite harilike tagatistega tavaline ettevõte. Tõepoolest nõustusid nii Diputación kui ka Habidite, et Habidite ja AFERi kontsern ei olnud sel ajal raskustes ettevõtted raskustes olevate äriühingute päästmiseks ja ümberkorraldamiseks antava riigiabi suuniste punktide 9, 10 ja 11 tähenduses (vt põhjendus (52) eespool).

(76) Kolmandas etapis kohandati nimetatud tagasimaksega seotud abi brutoekvivalenti, et võtta arvesse ettevõtte tulumaksu, mida saaja oleks pidanud tasuma ja mis oli sel ajal Hispaanias 35 %.

(77) Põhjendustes (74)–(76) toodud elementide alusel on sooduslaenu netoekvivalent esitatud allpool olevas tabelis:

Laenusumma	100 %
Laenu pikkus	7 aastat
Tagasimakse ajapikendus	4 aastat
Viitemäär	4,36 %
Marginaal/lisasumma	0
Kohaldatav koguintressimäär	4,36 %
Abi brutoekvivalent	20,33 %
Ettevõtte tulumaks	35 %
Abi netoekvivalent (pärast maksustamist)	**13,21 %**

(78) Samuti märgib komisjon, et lepinguosalised vaidlevad projekti jaoks maa omandamise tegeliku kulu üle, mille põhjal tuleks abi summa määratlemiseks netoekvivalenti kohaldada. Nagu osutatud eespool põhjenduses (30), väidab Diputación, et kuni 2009. aasta septembrini oli BIZKAILUR tasunud 4,7 miljonit eurot, et osta 205 000 m^2 maad ning tema hinnangul oli ülejäänud projekti jaoks vajaliku 95 000 m^2 maa ostmiseks vaja veel 2,6 miljonit eurot. Habidite seevastu väidab, et BIZKAILURil ei olnud selle projekti jaoks vaja nii suurt maatükki osta, sest maalepingus sätestati kokku ainult 101 403 m^2 maa ostmine (vt põhjendus (47) eespool).

(79) Vaidlusega seoses märgib komisjon esiteks, et maalepingu artikli 1 punkti ii konkreetse sõnastuse kohaselt oleks projekti jaoks mõeldud maa-ala pidanud olema kokku vähemalt 101 403 m^2. Teiseks ei saa komisjon osaliste poolt ametliku uurimismenetluse käigus esitatud teabe põhjal selles küsimuses selget seisukohta võtta. Kuna aga maalepingus sätestatud abi ei ole välja makstud ning puudub vajadus seda tagasi nõuda, võib küsimuse, millise hinna täpselt oleks Habidite pidanud maa ostmise eest tagastama, jätta lahtiseks. Nimetatud otsuse tähenduses piisab sellest, kui tuvastada maalepingus sätestatud tagasimaksetingimustes sisalduv abi tunnus.

(80) Abi komponendiks on seega 13,21 % Habidite jaoks vajaliku maa ostuhinnast, mis tuli tasuda BIZKAILURile vastavalt maalepingu teise osa artikli 1 punktile ii. Sel viisil määratletud summa vastab BIZKAILURil saamata jäänud intressile, mida ettevõtja oleks nõudnud seitsmeaastase laenu eest nelja-aastase ajapikenduse ja nelja võrdse aastase osamaksega (igaüks neist 25 % tasutavast summast). See abi komponent arvutatakse tegelike kulude alusel, mida BIZKAILUR oleks pidanud maalepingu teise osa artikli 1 punktis ii sätestatud maa ostmisel kandma.

(81) Sarnaseid kaalutlusi tuleb rakendada maalepingus sätestatud teise abi komponendi, st maa tööstuslikuks kasutamiseks kohandamise kulude suhtes, mida maalepingu kohaselt ei tulnud BIZKAILURile tagasi maksta (selle kohta vt põhjendused (69) ja (70)). Siinkohal lähevad osaliste arvamused summade osas taas kord lahku. Diputacióni sõnul ulatusid märtsis 2009 nimetatud kulud hinnanguliselt 28,5 miljoni euroni (vt põhjendus (30)). Habidite aga leiab, et hinnang on ülepaisutatud (vt põhjendus (47)): osaliselt seetõttu, et BIZKAILUR ostis rohkem maad kui maalepingu kohaselt projekti jaoks vaja, ja osaliselt seetõttu, et ta on kasutanud osa projekti jaoks juba ostetud maast muul otstarbel, nt prügi ladustamiseks.

([42]) Komisjoni 21. aprilli 2004. aasta määrus (EÜ) nr 794/2004, millega rakendatakse nõukogu määrust (EÜ) nr 659/1999, millega kehtestatakse üksikasjalikud eeskirjad EÜ asutamislepingu artikli 93 kohaldamiseks (ELT L 140, 30.4.2004, lk 1). Viite- ja tagastamismäärade arvutamise metoodikat muudeti tõepoolest alles 2008. aastal, võttes kasutusele kasusaaja riskiprofiili ja tagatiste taseme kajastamiseks viitemäärale liidetavad lisasummad/marginaalid – vt komisjoni teatis viite- ja diskontomäärade kindlaksmääramise meetodi läbivaatamise kohta, ELT C 14, 19.1.2008, lk 6.

(82) Taas kord, arvestades et abi ei ole välja makstud ja et seda ei ole vaja tagastada, piisab käesoleva otsuse kontekstis nimetatud abikomponendi määratlemisest maalepingus: see hõlmab kogukulusid, mis BIZKAILUR oleks pidanud tasuma maatüki kohandamise eest tööstuslikuks kasutuseks vastavalt maalepingu teise osa artikli 1 punkti iii tingimustele – kulusid, mida Habidite ei pea lepingu teise osa artikli 1 punkti vi sõnastuse kohaselt BIZKAILURile tasuma.

(83) Samuti teeb komisjon järelduse, et põhjendustes (68)–(77) tuvastatud eelist, mis hõlmab kaht põhjenduses (80) ja (82) kirjeldatud komponenti, tuleb pidada valikuliseks, kuna see oleks maalepingu alusel antud ühele konkreetsele kasusaajale, täpsemalt Habiditele ja AFERi kontsernile, kuhu Habidite kuulub.

Konkurentsi moonutamine

(84) Nagu põhjenduses (43) osutatud, väidab Habidite, et teatatud lepingutega ei moonutata konkurentsi järgmistel põhjustel: a) asjaomasel turul tegeldakse ainult „moodulmajade tootmise, müügi ja rentimisega" ning b) Habidite kokkupandavate moodulite ainulaadsete omaduste tõttu ei ole ettevõttel konkurente.

(85) Komisjon ei saa Habidite esitatud argumentidega nõustuda. Isegi kui Habidite kokkupandavaid mooduleid saaks nende omaduste põhjal pidada ainulaadseks tooteks, tuleb praegusel juhul asjaomast tooteturgu määratleda laiemas tähenduses majade üldise ehitus- ja müügituruna, mis hõlmab nii vabaturul kui ka turu reguleeritud osas müüdavaid maju (sotsiaaleluruumid).

(86) Nagu Habidite ise väidab, võib BIZKAILURile müüdavate majade hindu võrrelda vabaturul müüdavate majade või lõpuks täieliku või osalise sooduskava alusel müüdavate majade hindadega. See, et BIZKAILUR sõlmis osalise sooduskava alusel majade müümiseks lepinguid ka teiste ehitajatega peale Habidite, näitab, et teised ehitajad tõepoolest konkureerisid sel ajal Habiditega, et ehitada BIZKAILURile maju täieliku ja osalise sooduskava alusel müümiseks.

(87) Pealegi näitas Habidite Baskimaa omavalitsusele oma 2008. aasta regionaalabitaotluse toetuseks esitatud äriplaanis (dateeritud novembris 2008, lk 10–12), et ta on konkureerinud tavaliste majade müüjatega mitmel Hispaania piirkondlikul turul, kus ta kavatses oma tooteid müüa (sealhulgas eelkõige Baskimaal, Navarras, Kantaabrias, La Riojas, Madridis ja Kataloonias, kuid vähemal määral ka teistes Hispaania autonoomsete piirkondades). Selle tulemusena kasvas tema üldine prognoositav turuosa Hispaanias (vabaturul, pluss sotsiaaleluruumide projektid) 0,4 %-lt 2011. aastal kuni 1 %-ni ajavahemikul 2012–2016. Näiteks 2011. aasta kohta prognoosis Habidite kogu Hispaania turul müüdavate majade koguarvuks umbes 320 000, millest 1 403 maja tootmisega 2011. aastal oleks ta saavutanud turuosa 0,4 %. Konkreetselt Baskimaa turul prognoosis Habidite 2011. aastaks turuosa 0,5 % ja alates 2014. aastast kuni 2,8 %, hinnates ajavahemikul 2011–2016 piirkonna aastaseks kogunõudluseks 8 000 maja.

(88) Väljakujunenud kohtupraktika põhjal tuleb abi lugeda konkurentsi moonutavaks, kui see tugevdab abi saanud ettevõtte finantsseisundit nende konkurentide ees, kes abi ei saanud ([43]). Pidades silmas seda põhimõtet ja eespool esitatud kaalutlusi, tuleb teha järeldus, et Habiditele ja AFERi kontsernile maalepingu alusel antud abi oleks avaldanud konkurentsile moonutavat mõju, kuna see oleks võimaldanud Habiditel vähendada tavaliselt ettevõtte enda kanda jäävaid investeerimiskulusid ning saada selle tulemusena tegelike ja võimalike konkurentide ees konkurentsieelis.

Mõju EL-i sisesele kaubandusele

(89) Sarnaselt põhjendustes (84)–(87) osutatule, ei saa nõustuda Habidite väitega, et asjaomane geograafiline turg on kokkupandavate moodulite transpordikulu tõttu eeskätt moodulmajade puhul kohaliku või piirkondliku tähtsusega. Tänu Baskimaa geograafilisele lähedusele teistele liikmesriikidele ja merele ei oleks täiendavad transpordikulud tõenäoliselt Habidite võimalike konkurentide võitmisel selles autonoomses piirkonnas otsustavaks saanud. Vastupidi, transpordikulud ei oleks pruukinud osutuda Habidite jaoks takistuseks konkureerimisel majade ehitamiseks lähedal asuvatesse liikmesriikidesse.

(90) Sama kohtupraktika kohaselt, millele viidati põhjenduses (88), on olukord selline, et kui riigiabi tugevdab ettevõtte finantsseisundit teiste liidusiseses kaubanduses konkureerijatega võrreldes, on abi konkurentsi kahjustanud. Abi

([43]) Vt nt kohtuasi 730/79 Phillip Morris Holland *vs.* komisjon [1980] (EKL 2671, punkt 11) ja kohtuasi C-259/85 Prantsusmaa *vs.* komisjon [1987] (EKL 4393, punkt 24).

võib olla selline, et see mõjutab liidusisest kaubandust isegi siis, kui abi saanud ettevõtja ise ei osale piiriüleses tegevuses ([44]).

(91) Põhjendustes (89) ja (90) osutatud kaalutluste põhjal teeb komisjon järelduse, et maalepinguga seotud abi oleks liikmesriikide vahelist kaubandust tõenäoliselt mõjutanud.

VII.1.2 *Meede 2: eluruumide leping*

(92) Põhjendustes (64)–(67), (84)–(88) ja (89)–(90) esitatud kaalutlused, mis käsitlevad riigi vahendite kasutamist ja riigiga seostatavuse kriteeriumi, konkurentsi moonutamist ja liidusisese kaubanduse moonutamise määratlust, kehtivad *mutatis mutandis* ka eluruumide lepingu puhul. Järelikult käsitletakse põhjendustes (93)–(96) ainult valikulise eelise kriteeriumi.

Valikuline eelis

(93) Nagu põhjenduses (45) selgitatud, väidab Habidite, et eluruumide lepinguga ei antud talle eelist, kuna tegelikult jäid hinnad, mida BIZKAILUR pidi maksma 1 500 eluruumi eest, mis Habidite pidi kõnealuse lepingu alusel ehitama, allapoole turu taset.

(94) Nimelt väidab Habidite kõigepealt, et 1 500 eluruumi, mille Habidite pidi lepingu kohaselt üle andma, oleks BIZKAILUR ära müünud osalise sooduskava alusel (*viviendas tasadas*) kõrgeima võimaliku hinna eest, mis vastavalt kehtivale piirkonnaseadusele oli Baskimaa omavalitsuse 1. augusti 2004. aasta korraldusega kehtestatud 1,7-kordne hind, mida seejärel tuli Hispaania statistikaameti määratud tarbijahinnaindeksi alusel korrigeerida (selle kohta vt põhjendused (17) ja (18)). Keskmine hind, mida BIZKAILUR võinuks seega 1 500 eluruumi eest saada, oli 2 010,19 eurot/m^2, mis jääb allapoole Biskaia provintsis 2007. aastal vabaturul müüdud eluruumide keskmist hinda 2 921,9 eurot/m^2. Lisaks oleks Habidite saanud endale ainult 83 % ja vastavalt 83,30 % (750 eluruumi eest pindalaga alla 75 m^2) hinnast 2 010,19 eurot/m^2, mille BIZKAILUR ise sai eluruumide müügist osalise sooduskava alusel.

(95) Teiseks väidab Habidite, et hind, mida ta oleks BIZKAILURilt eluruumide lepingu alusel 1 500 eluruumi eest saanud, oli võrreldav hindadega, mida said teised ehitusettevõtted, kes olid sõlminud kõnealusel perioodil BIZKAILURi omaga sarnaseid lepinguid (näited on esitatud põhjenduses (45)).

(96) Lõpuks väitis Habidite samuti, et vastavalt seadusandlikule dekreedile 78/1986 ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu 31. märtsi 2004. aasta direktiivi 2004/18/EÜ (ehitustööde riigihankelepingute, asjade riigihankelepingute ja teenuste riigihankelepingute sõlmimise korra kooskõlastamise kohta) ([45]) artiklile 31 võib selliseid lepinguid sõlmida ka otse, st ilma riigihanketa, kui see on põhjendatud projekti tehnilise laadiga või ainuõiguste kaitsega.

(97) Olles hinnanud Habidite esitatud teavet ja argumente, esitab komisjon põhjendustes (98)-(107) järgmised tähelepanekud.

(98) Esiteks tuleb märkida, et teave keskmiste hindade kohta, mida saavad teised BIZKAILURi omaga sarnaseid lepinguid sõlminud ehitusettevõtted, tugineb ainult ajakirjanduses avaldatud andmetel. Komisjon ei saanud Diputaciónilt selle küsimuse kohta otsest teavet – näiteks koopiatena sarnastest lepingutest, mida BIZKAILUR on sõlminud teiste ehitusettevõtetega. Igatahes viitavad nii Habidite kui ka Diputacióni hinnaprognoosid aastatele 2006 ja 2007, samal ajal kui eluruumide lepingu artikli A punkti c ja Habidite 2009. aastal avalikustatud äriplaani kohaselt oleks kõnealused 1 500 eluruumi BIZKAILURile üle antud ajavahemikul 2009–2011.

(99) Isegi kui on tõsi, et hind, mida Habidite pidi kõnealuse lepingu kohaselt BIZKAILURilt nende 1 500 eluruumi eest saama, oli võrreldav hinnaga, mida said BIZKAILURilt sarnaste lepingute alusel teised ehitusettevõtted, ning jäi igal juhul alla selliste eluruumide vabaturul kehtivale hinnale, ei piisa sellest argumendist komisjoni järelduseks, et Habidite ei saanud kõnealuse lepinguga eelist. Samuti nagu märgitud menetluse algatamise otsuses ([46]), hõlmab eelis, mida Habidite lepingust sai, peamiselt asjaolu, et leping tagas tema esimese toodangu olulise osa müügi, vähendades sellega märkimisväärselt uue investeerimisprojektiga seostatavaid riske, mis on määratluse kohaselt uue toote tootmise käivitamisel (nagu olid Habidite moodulid) isegi suuremad.

([44]) Vt nt kohtuasi C 102/87 *Prantsusmaa vs. komisjon* (SEB) [1988] (EKL-4067) ja kohtuasi C-310/99 Itaalia Vabariik *vs.* komisjon [2002] (EKL I-289, punkt 85).

([45]) ELT L 134, 30.4.2004, lk 114.

([46]) Vt menetluse algatamise otsuse põhjendus 32.

(100) On üldteada, et sel ajal valitses Hispaania ehitusturul ja valitseb praegugi väga tihe konkurents. See, et BIZKAILUR sõlmis Habiditega lepingu 1 500 eluruumi kohta, peab andma Habiditele tema konkurentidega võrreldes olulise eelise, isegi kui võtta arvesse ainult nõudlust täieliku ja osalise sooduskava alusel müüdavate majade ehitamise järele.

(101) Asjaolu, et – nagu märkis Diputación – omavalitsuse kava (vt põhjendus (19)) kohaselt pidi BIZKAILUR ehitama kokku 3 000 täieliku sooduskava alusel ajavahemikul 2004-2007 müüdavat eluruumi, näitab kujukalt, et eluruumide arv, mis Habiditelt lepingu alusel telliti, ei olnud tähtsusetu. On tõsi, et omavalitsuse kava hõlmab ajavahemikku 2004–2007, samal ajal kui need 1 500 eluruumi, mis BIZKAILUR Habiditelt lepingu alusel tellis, pidi üle antama ajavahemikul 2009–2011 (vastavalt ettevõtte äriplaani 2009. aastal avaldatud versioonile). Sellegipoolest iseloomustab see eluruumide koguarvu, mis BIZKAILUR kavatses eluruumide lepingu sõlmimise ajal täieliku sooduskava alusel maha müüa.

(102) Seda asjaolu tuleb hinnata, võttes arvesse osakaalu, mille Diputacióni ja BIZKAILURi lepingus sisalduvad eluruumid moodustavad Habidite prognoositavast kogutoodangust asjaomasel perioodil. 2009. aastal avaldatud äriplaanis hindas Habidite, et 2009. aastal ostab kõik tema toodetud 433 eluruumi ainuisikuliselt ära BIZKAILUR. 2010. aastal oleks BIZKAILUR ostnud 670 eluruumi, kusjuures Habidite kogutoodang oleks olnud 1 113 eluruumi. 2011. aastal oleks BIZKAILUR ostnud 342 eluruumi, kusjuures Habidite kogutoodang oleks olnud 3 151 eluruumi. See näitab, et eluruumide lepingu sõlmimise ajal prognoosis Habidite ise, et Diputación ja BIZKAILUR ostavad Habidite Alonsotegi tehase kahe esimese tegevusaasta (2009 ja 2010) toodangust ära olulise osa. See kinnitab järeldust, et eluruumide lepinguga vähendati märkimisväärselt uue investeerimisprojekti, eelkõige uue toote (Habidite moodulite) turuletoomisega seotud riske.

(103) Teine näitaja, mis viitab, et nimetatud lepingu kaudu oleks Habidite vabanenud suuresti oma toote turul müümisega seotud riskist, tuleneb Habidite enda äriplaanist (dateeritud novembris 2008), mille ta esitas 2008. aasta regionaalabi saamiseks. Äriplaanis hindas Habidite kogu Baskimaal reguleeritud turul müüdavate eluruumide kogunõudluseks aastatel 2011–2016 umbkaudu 8 000 eluruumi aastas. Samas äriplaanis mainitakse, et Habidite kavatses toodangut müüa nii Baskimaal kui ka teistes Hispaania piirkondades eelkõige turu reguleeritud osas (sotsiaaleluruumid). Täpsemalt prognoosis Habidite 2011. aastal, et samal aastal ühtekokku toodetud 1 403 eluruumist müüb ta Hispaania reguleeritud turul kokku 289 eluruumi. See näitab, et pärast eluruumide lepingu lõppu (kuna 1 500 Diputacióni ja BIZKAILURi tellitud eluruumi tuli üle anda hiljemalt maiks 2011) oli nende majade osakaal, mida Habidite lootis reguleeritud turul müüa oma aastatoodangust, st 289 eluruumi ühtekokku toodetud 1 403 eluruumist, palju madalam kui sama näitaja Habidite tehase esimese kolme tegevusaasta jooksul Alonsotegis, mille suhtes kehtis eluruumide leping.

(104) Teine oluline aspekt on tegelik nõudlus sotsiaaleluruumide järele Biskaia provintsis, mida BIZKAILUR rahuldas eluruumide lepingu kaudu. Diputación ega Habidite kumbki ei esitanud konkreetseid tõendeid tegeliku nõudluse kohta sotsiaaleluruumide järele, mida BIZKAILUR Habiditega antud tingimustel sõlmitud eluruumide lepingu kaudu rahuldas. Nagu juba põhjenduses (98) mainitud, tuli 1 500 kõnealuse lepinguga ettenähtud maja üle anda ajavahemikul 2009–2011. Veelgi enam, Diputación ei lükanud ümber väidet, et leping on sõlmitud üldist majandushuvi pakkuva teenuse osutamiseks (sotsiaaleluruumide pakkumiseks). Samuti tuleb märkida, et eluruumide lepingut ei sõlmitud riigihanke tulemusena – isegi kui Habidite enda viidete põhjal BIZKAILURi ja teiste ehitusettevõtetega sõlmitud sarnastele lepingutele tundub, et BIZKAILUR oleks pidanud lepingu sõlmimiseks sellise hanke korraldama.

(105) Sellest seisukohast ei saa nõustuda Habidite väitega (vt põhjendus (96)), et kõnealuse lepingu eriline tehniline laad võimaldas lepingu sõlmida otse, ilma riigihanketa. Esiteks ei käsitleta Habidite viidatud sätetes selliseid juhtumeid nagu praegune, mille puhul projekti eriline laad seisnes uue toote turuletoomises. Eluruumide lepingu ese oli eluruumide ostmine, et müüa need seejärel osalise sooduskava alusel ebasoodsas olukorras olevatele kodanikele. Selliste eluruumide ehitamiseks kasutatav tehnoloogia ei ole oluline ning kokkupandavatest moodulitest ehitatavad hooned konkureerisid otseselt traditsioonilistel meetoditel ehitatud hoonetega. Teiseks väljendas Baskimaa kontrollikoda (*Tribunal Vasco de Cuentas Públicas*) 2009. aasta jaanuari aruandes ([47]) kahtlusi maa- ja eluruumide lepingu õiguspärasuse suhtes, juhtides tähelepanu riigihankelepingutele, mis on sõlmitud läbipaistvuse ja pakkumismenetluste põhimõtet rikkudes.

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

(106) P&O Ferriese kohtuasja ([48]) kohaselt ei piisa ainuüksi asjaolust, et avaliku sektori asutus ostab kaupu turuhinnaga, tegemaks järeldust, et tehing on sõlmitud tavapärastel tingimustel, kui riigil ei olnud nende kaupade järele tegelikku vajadust, eriti kui selliseid kaupu käsitlev leping on sõlmitud ilma riigihanketa. Praegusel juhul näitab teabe puudumine selle kohta, kas oli olemas tegelik vajadus, et BIZKAILUR müüks 1 500 lepingu alusel ehitatud eluruumi ajavahemikul 2009–2011 osalise sooduskava alusel, koos riigihanke puudumisega, et tehingut ei sõlmitud turutingimustel.

(107) Pidades silmas põhjendustes (97)–(106) sätestatud kaalutlusi, teeb komisjon järelduse, et eluruumide lepingut ei saa lugeda tavapäraseks turutehinguks. Vastupidi, leping annab Habiditele ja AFERI kontsernile eelise, vabastades nad riskist, et neil on vaja müüa oma toodangut turutingimustel, konkureerides otseselt teiste ehitajatega. Abi elementi määratletakse siin kasumina, mille Habidite oleks saanud 1 500 eluruumi müümisest Diputaciónile ja BIZKAILURile eluruumide lepingu alusel: täpsemalt selle hinna, mida BIZKAILUR oleks saanud 1 500 eluruumi müügist eluruumide lepingu artikli A punktis e sätestatud hinnatingimustel, ja Habidite poolt nende 1 500 eluruumi tootmiseks kulutatud summade vahena. Eelis on valikuline, sest eluruumide lepingu alusel anti see konkreetselt Habiditele ja AFERi kontsernile.

VII.1.3 *Esialgsed järeldused*

(108) Põhjenduste (64)–(90) ja (92)–(106) alusel ning ilma et see piiraks edasisi järeldusi kokkusobivuse kohta ELi riigihankeõigusega, tuleb teha järeldus, et nii maa- kui ka eluruumide leping hõlmavad riigiabi aluslepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses.

(109) Maalepingu puhul hõlmas riigiabi kaht komponenti:

a) saamata jäänud intressi laenu eest, mis võrdus kogukuludega, mida BIZKAILUR tasus maa ostmisel Habidite projekti jaoks ning mis oleks antud intressivabalt seitsmeks aastaks nelja-aastase ajapikendusega. Saamata jäänud intress võrdub netoekvivalendiga 13,41 % BIZKAILURi poolt maa eest tasutud ostuhinnast vastavalt maalepingu teise osa artikli 1 punktile ii;

b) kogumaksumus, mille BIZKAILUR oleks pidanud tasuma kõnealuse maatüki, kogupindalaga vähemalt 101 430 m^2, kohandamise eest tööstuslikuks kasutuseks, nagu on sätestatud maalepingu teise osa artikli 1 punktis iii.

(110) Eluruumide lepingu puhul hõlmab abi kasumit, mida Habidite oleks saanud 1 500 eluruumi müügist kõnealuse lepingu kohaselt, täpsemalt eluruumide lepingu artikli A punktis e sätestatud 1 500 eluruumi hinna ning Habidite poolt nende 1 500 eluruumi tootmiseks kulutatud summade vahet.

VII.2. **Kokkusobivus**

(111) 2. detsembri 2009. aasta menetluse algatamise otsuses väljendas komisjon kahtlusi maa- ja eluruumide lepingus osutatud abi kokkusobivuse kohta aluslepinguga vastavalt hindamise ajal kehtinud asjaomastele eeskirjadele, viidates eelkõige algsele ajutisele raamistikule ([49]), raskustes olevate äriühingute päästmiseks ja ümberkorraldamiseks antava riigiabi suunistele, ühenduse regionaalabi suunistele aastateks 2007–2013 ([50]) ja 2008. aasta üldise grupierandi määrusele ([51]).

(112) Kuid nagu on osutatud põhjendustes (60)–(62), oli 15. detsembril 2006 maa- ja eluruumide lepingu kaudu antud abi ebaseaduslik (st antud enne komisjonile teatamist). Seepärast tuleb hinnata selle kokkusobivust riigiabi andmise ajal kehtinud riigiabieeskirjade alusel.

(113) Kõnealusest ajalisest perspektiivist lähtudes ei ole võimalik maa- ja eluruumide lepingu põhjal antud abi analüüsida kriisiga seoses kehtivate erieeskirjade alusel, mis võeti vastu ja hakkasid kehtima hiljem.

(114) Samuti ei saanud Diputacióni sõnul lugeda Habiditet ja AFERi kontserni 15. detsembril 2006 raskustes olevateks ettevõteteks raskustes olevate äriühingute päästmiseks ja ümberkorraldamiseks antava riigiabi 2004. aasta suuniste punktide 9, 10 ja 11 tähenduses. Seetõttu ei olnud nad maa- ja eluruumide lepingu sõlmimise ajal päästmis- ega ümberkorraldamisabikõlblikud.

([48]) Vt ühendatud kohtuasjad T-116/01 ja T-118/01 P&O European Ferries (Vizkaya) ja Diputación Foral de Bizkaia *vs.* komisjon [2003] (EKL II-2957, eelkõige põhjendused 109–139). Otsust kinnitas apellatsioonimenetluses ka Euroopa Kohus oma 1. jaanuari 2006. aasta otsuses.

([49]) Ühenduse riigiabi meetmete ajutine raamistik praeguses finants- ja majanduskriisis rahastamisele juurdepääsu toetamiseks (ELT C 83, 7.4.2009, lk 1).

([50]) ELT C 54, 4.3.2006, lk 13.

([51]) Komisjoni määrus (EÜ) nr 800/2008, 6. august 2008, EÜ asutamislepingu artiklite 87 ja 88 kohaldamise kohta, millega teatavat liiki abi tunnistatakse ühisturuga kokkusobivaks, ELT L 214, 9.8.2008, lk 3.

(115) Maa- ja eluruumide leping sõlmiti 15. detsembril 2006 uue investeerimisprojekti toetamiseks Alonsotegis, Gran Bilbao halduspiirkonnas (*comarca*) asuvas külas, mis sai sel ajal abi vastavalt aluslepingu artikli 107 lõike 3 punktile c ([52]). Seepärast tuleb uurida, kas maa- ja eluruumide lepingu alusel antud abi võis olla aluslepinguga kokkusobiv vastavalt regionaalabi suhtes 15. detsembril 2006 kehtinud eeskirjadele, täpsemalt 1998. aasta regionaalabi suunistele ([53]) (edaspidi „1998. aasta suunised") ja mitut valdkonda hõlmava suurtele investeerimisprojektidele mõeldud regionaalabi raamprogrammile ([54]) (edaspidi 2002. aasta raamprogramm) ning aluslepingu artikli 107 lõike 3 punkti c taustal.

Maalepingu alusel saadud riigiabi kokkusobivus 1998. aasta suuniste ja 2002. aasta raamistiku alusel

(116) Siseturuga kokkusobimiseks peab investeeringuteks ettenähtud regionaalabi vastama regionaalabi suhtes kohaldatavatele standardsetele kokkusobivuskriteeriumidele, mis maalepingu sõlmimise ajal 15. detsembril 2006 olid sätestatud 1998. aasta suunistes. Eelkõige pidi abi soodustama regionaalarengut ja toetama alginvesteeringute projekti, mille kallal alustati tööd alles pärast abisaaja abitaotluse esitamist (stimuleeriv mõju), abisaaja pidi investeerimisprojekti rahastama vähemalt 25 % ulatuses ning investeerimisprojekti tuli hallata abistatavas piirkonnas, kus see pidi asuma vähemalt viis aastat. Lisaks pidid abi andmisel arvessevõetavad rahastamiskõlblikud kulud piirduma teatavate kuludega ning abi ei tohtinud kombineerida muu abiga, nii et see oleks ületanud kehtivat regionaalabi ülemmäära.

(117) 1998. aasta suuniste punkti 2 kohaselt ei tohtinud ühele ettevõttele või ühele tegevusvaldkonnale kasu toovat sihtotstarbelist regionaalabi reeglina lugeda aluslepinguga kokkusobivaks, kuivõrd selle turgu moonutav mõju oleks põhimõtteliselt ületanud positiivset mõju regionaalarengule. Pealegi oli sihtotstarbeline abi ettevõtetele keelatud.

(118) Habiditele maalepingu alusel antud abi puhul ei teatanud Hispaania ametiasutused, et see on antud heakskiidetud regionaalabi kava alusel. Abi oli pigem sihtotstarbeline meede, mis tõi kasu ainult Habiditele ja AFERi kontsernile ning kaudselt ehitussektorile.

([52]) Vt komisjoni 17. mai 2000. aasta otsus riigiabi asjas N 773/99 Hispaania – regionaalabi kaart 2000–2006, tekst on kättesaadav aadressil http://ec.europa.eu/eu_law/state_aids/comp-1999/n773-99.pdf.

([53]) EÜT C 74, 10.3.1998, lk 9.

([54]) EÜT C 70, 19.3.2002, lk 8.

(119) Kuid 1998. aasta suuniste nimetatud punkti 2 alusel võib sellise sihtotstarbelise abi, mis toob kasu ühele ainsale sektorile ja ettevõttele, lugeda erandkorras aluslepinguga kokkusobivaks, kui on võimalik näidata, et see soodustab märkimisväärselt regionaalarengut, ületades moonutava mõju liidusisesele kaubandusele ja konkurentsile. Ehkki Hispaania ametiasutused ei ole selle aspekti kohta väiteid esitanud, uurib komisjon sellegipoolest tema valduses oleva teabe põhjal omal algatusel, kas sellise erandi tingimused on maalepinguga antud abi puhul täidetud.

(120) Maaleping oli selgesti mõeldud uue investeerimisprojekti, st Habidite Alonsotegis asuva uue tehase toetamiseks. Sel ajal prognoositi, et projekti käigus luuakse 1 100 otsest uut töökohta abistatavas piirkonnas ja väga tõenäoliselt ka oluline hulk kaudseid töökohti samas piirkonnas. Kõnealust elementi kinnitab asjaolu, et sarnaselt maalepinguga oleks uus investeerimisprojekt aidanud saavutada ka regionaalpoliitika eesmärke, täpsemalt pakkuda Biskaia provintsi ebasoodsas olukorras olevatele kodanikele sotsiaaleluruume. Pealegi ei saanud maa- ja eluruumide lepingu sõlmimise ajal pidada ei Habiditet ega AFERi kontserni raskustes olevateks ettevõteteks raskustes olevate äriühingute päästmiseks ja ümberkorraldamiseks antava riigiabi suuniste punktides 9, 10 ja 11 osutatud tähenduses (vt põhjendus (9)). Seepärast teeb komisjon järelduse, et 1998. aasta suuniste punkti 2 viimases lõigus sätestatud erandi tingimused on maalepingu puhul täidetud.

(121) 1998. aasta suuniste punkti 4.4 kohaselt hõlmab regionaalabi ainult abi, mis on ette nähtud alginvesteeringuteks, mida määratletakse investeeringuna põhikapitali seoses uue tootmisüksuse rajamise, olemasoleva tootmisüksuse laiendamise või tegevuse alustamisega olemasoleva tootmisüksuse toodete või tootmismenetluse põhjalikuks muutmiseks. Maalepingu alusel antud abi vastab nimetatud määratlusele, sest abi anti uue investeerimisprojekti alustamiseks Alonsotegis.

(122) 1998. aasta suuniste punkti 4.5 kohaselt peaks alginvesteeringuteks ettenähtud abi hõlmama ainult rahastamiskõlblikke investeerimiskulusid ja seega määratletakse regionaalabi maksimumsumma protsendina rahastamiskõlblikest investeerimiskuludest. 1998. aasta suuniste punktide 4.5 ja 4.6 kohaselt hõlmavad uue investeerimisprojekti „rahastamiskõlblikud kulud" maad, ehitisi ja masinaid/seadmeid, ning samuti teatavaid immateriaalsete investeeringute liike (patendid, litsentsid, oskusteave) suurettevõtete puhul kuni 25 %-ni normikohasest alusest.

(123) Seepärast tuleks kõigepealt määrata Habidite Alonsotegi projekti rahastamiskõlblikud kulud 15. detsembri 2006. aasta seisuga.

(124) Kuivõrd maalepinguga seotud abi ei antud eelneva abitaotluse alusel, ei esitanud abisaaja sel ajal regionaalabi puhul uue investeerimisprojekti rahastamiskõlblike kulude tuvastamiseks asjakohast teavet. Diputaciónile rahastamiskõlblike kuludega seoses kättesaadavat teavet näidati põhjenduses (12) järgmiselt:

Maa	4,8 miljonit eurot
Tööstushoone	22,5 miljonit eurot
Hoonestamine (*urbanización*)	4,04 miljonit eurot
Masinad ja seadmed	24,0 miljonit eurot
Kokku	**55,34 miljonit eurot**

(125) Sel moel esitatud kululiike võib tõepoolest lugeda rahastamiskõlblikeks kuludeks 1998. aasta suuniste punkti 4.5 tähenduses. Pealegi kuna maalepinguga seotud abi oli otseselt seotud uue investeerimisprojekti jaoks mõeldud maa ostu ja tööstuslikuks kasutuseks kohandamisega, vastab see ka 1998. aasta suuniste punktist 4.5 tulenevale nõudele.

(126) 1998. aasta suuniste punkti 4.10 kohaselt peaks alginvesteeringuks ettenähtud abi puhul kehtima tingimus, et investeeringut ei võeta välja vähemalt viie aasta jooksul. Ehkki kõnealust tingimust ei ole Habidite suhtes maalepinguga seoses konkreetselt kehtestatud, tuleb siiski märkida, et sarnase koolitusabilepingu (kirjeldatud eespool põhjenduses (39)), mis sõlmiti samuti 15. detsembril 2006 ja seoses sama investeerimisprojektiga, oli Habidite kohustunud säilitama 1 100 töökohta vähemalt viie aasta jooksul. Seepärast järeldab komisjon, et 1998. aasta suuniste punkt 4.10 on samuti täidetud.

(127) Et puudub teave Habidite Alonsotegis asuva tehase 1 100 töötaja hinnanguliste palgakulude kohta, ei saa komisjon anda sisulist hinnangut maalepingu alusel antud abi võimalikule kokkusobivusele 1998. aasta suuniste punktidega 4.11–4.17, mis käsitlevad töökohtade loomist. Ent kuna maalepingu alusel antav abi oli seotud maa ostuga, mis on rahastamiskõlblik kulu, ei ole 1998. aasta suuniste punktide 4.11–4.17 põhjal vaja hinnangut anda.

(128) Enne maalepingu allkirjastamist ei olnud Habidite investeerimisprojekt saanud mingit muud investeerimisabi, mida tuleks 1998. aasta suuniste punkti 4.18 kohaselt kumulatiivse mõju hindamiseks arvesse võtta.

(129) 1998. aasta suuniste punktis 4.2 sedastatakse, et abikavades tuleb nõuda, et abitaotlus oleks esitatud enne investeerimisprojekti kallal töö alustamist. Nimetatud sätte eesmärk on tagada, et regionaalabi antakse ainult juhul, kui sellel on kontrollitav stimuleeriv mõju: kui konkreetse projekti kallal on tööd alustatud enne abi taotlemist, ei avaldaks seejärel antav regionaalabi ilmselgelt stimuleerivat mõju, mis tähendab, et projekt oleks arvatavasti ellu viidud ka abi puudumisel.

(130) Sellega seoses tuleks kõigepealt märkida, et maaleping oli sihtotstarbeline meede ning mitte heakskiidetud kava alusel antav abi. Sellegipoolest on stimuleeriv mõju vastavalt aluslepingu artikli 107 lõike 3 punktile c üldine kokkusobivuskriteerium, mida tuleb maalepinguga seoses igal juhul kontrollida. Ehkki Diputación ei nõudnud meetme puhul stimuleerivat mõju, peaks komisjon siiski selle olulise kokkusobivustingimuse täitmist omal algatusel uurima.

(131) Komisjon leiab, et stimuleeriva mõju tingimus on maalepinguga seotud abi puhul täidetud järgmistel põhjustel. Esiteks: kuigi abist ei teatatud enne selle andmise kuupäeva (15. detsember 2006), ei olnud projekti kallal enne abi andmist tööd alustatud. Tõepoolest, Diputacióni esitatud teabe kohaselt alustati projekti jaoks vajaliku maa ostu ettevalmistustega (mida võib lugeda töö alustamiseks investeerimisprojekti kallal) alles mais 2007, see tähendab pärast maalepingu allkirjastamist 15. detsembril 2006. Teiseks võib seda, et Habidite projekti ei viidud pärast maa- ja eluruumide lepingu peatamist ellu, pidada abi stimuleeriva mõju tõenduseks: abi puudumisel ei viidud projekti ellu.

(132) Samuti nõuti 1998. aasta suuniste punktis 4.2, et abisaaja ise tasuks omaosaluse, mis moodustab vähemalt 25 % rahastamiskõlblikest kuludest ega sisalda riigiabi. Maalepinguga seotud abi puhul on kõnealune tingimus

samuti ilmselgelt täidetud. Projekti rahastamiskõlblikud kulud, mille deklareeris Diputación, olid kokku 55 miljonit eurot; seepärast oleks Habidite pidanud omavahenditest rahastama vähemalt 25 % kõnealusest summast, st vähemalt 13,75 miljonit eurot. Komisjon leiab, et abi element maalepingus, nagu tuvastatud põhjenduses (109) eespool, ei võinud ületada 75 % rahastamiskõlblikest kuludest, st 41,25 miljonit eurot, isegi mitte sel juhul, kui abi kogusummat oleks märkimisväärselt suurendatud, nõustudes sellega, et abi koosneb 28,2 miljonist eurost maa tööstuslikuks kasutuseks kohandamise tegelikest kuludest, pluss 0,98 miljonist eurost (st 13,41 %-st maa eest tasutud ostuhinnast kogusummast 7,3 miljonit eurot vastavalt Diputacióni hinnangule).

(133) Võttes arvesse põhjendustes (116)–(132) esitatud kaalutlusi, teeb komisjon järelduse, et maalepinguga seotud abi vastas 1998. aasta suuniste kokkusobivustingimustele.

(134) Põhjendustes (12) ja (124) esitatud teave rahastamiskõlblike investeerimiskulude kohta näitab samuti, et detsembris 2006 oli Habidite investeerimisprojekt suur investeerimisprojekt 2002. aasta raamprogrammi tähenduses – kõnealuse projekti rahastamiskõlblikud kogukulud ületasid 50 miljonit eurot. Seepärast tuleb maalepinguga seotud abi kokkusobivust uurida ka sellest seisukohast, kas see vastab 2002. aasta raamistiku tingimustele.

(135) Abi suurim osatähtsus Grand Bilbao halduspiirkonnas (*comarca*) detsembris 2006 netoekvivalendina väljendatuna oli 20 %. 2002. aasta raamistiku punkti 21 kohaselt ja võttes arvesse Habidite projekti rahastamiskõlblikke kulutusi 2006. aasta seisuga vastavalt põhjenduses (12) osutatule, oleks kõnealuse projekti puhul lubatava abi suurimat osatähtsust tulnud vähendada järgmiselt:

Rahastamiskõlblikud kulud	Abi kohandatud ülemmäär
Kuni 50 miljonit eurot	10 miljonit eurot (20 % – piirkondlik ülemmäär 50 miljonit eurot)
50–100 miljonit eurot	0,5 miljonit eurot (10 % – pool piirkondlikust ülemmäärast 5 miljonit eurot)
100 miljonit eurot ületav osa	—
Kokku	10,5 miljonit eurot

(136) Selle tulemusena oleks maalepinguga seotud abi olnud kokkusobiv üksnes kogusummani 10,5 miljonit eurot ning ei oleks olnud kokkusobiv osas, mis ületab 10,5 miljonit eurot. Tõepoolest, nagu näidatud põhjendustes (78)–(82) ja (109), ei ole võimalik maalepinguga seotud abi summat täpselt tuvastada, sest on vaieldav, milliseid tegelikke kulusid oleks BIZKAILUR pidanud kandma, et täita oma lepingulist kohustust osta ja kohandada tööstuslikuks kasutamiseks Alonsotegis Habidite tehase jaoks maatükk – vaidlus, mille puhul komisjon ei saa lõplikku informeeritud seisukohta võtta.

(137) Abi esimene element oleks kujutanud endast 13,21 % tegelikest kuludest, mida BIZKAILUR kandis maa ostuks. Diputación väidab, et nimetatud tegelikud kulud oleksid ulatunud kokku 7,3 miljoni euroni, kuid Habidite leiab, et see on ülepakutud hinnang. Samuti märgitakse, et vastavalt Diputacióni enda esitatud teabele (vt põhjendus (12)) oli maa prognoositav ostuhind ühel hetkel 4,8 miljonit eurot. Kokkuvõttes oli 2008. aasta novembrikuu prognoosi kohaselt maa ostuhind 5,5 miljonit eurot, nagu näidatud Habidite 2008. aasta riigiabi taotluses sisaldunud äriplaanis.

(138) Abi teise elemendi maksumus, täpsemalt kogukulud, mida BIZKAILUR kandis kõnealuse maatüki kohandamise eest tööstuslikuks kasutamiseks, oli Diputación hinnangul 2009. aasta märtsi seisuga 28,5 miljonit eurot, kuid ühtlasi väitis Diputación, et ühel hetkel ulatusid need kulud ainult 4,04 miljoni euroni (vt põhjendus (12)).

(139) Kokkuvõttes ei ole olemasoleva teabe põhjal võimalik absoluutse kindlusega öelda, et maalepinguga seotud abi oleks ületanud käesoleva projekti puhul lubatava summa 10,5 miljonit eurot.

(140) 2002. aasta raamistiku punktis 24 sätestatakse täiendavad kokkusobivustingimused meetmetele, mille puhul abi summa ületab 100 miljoni euroseks investeeringuks lubatud maksimaalse abisumma samas abisaavas piirkonnas. Meie juhtumi puhul oli 2002. aasta raamistiku punkti 21 kohaselt maksimaalne 100 miljoni eurose investeeringu jaoks lubatav abisumma Gran Bilbao halduspiirkonnas (*comarca*) 2006. aasta detsembris 15 miljonit eurot (sh 10 miljonit eurot ehk 20 % esimesest 50 miljonist eurost, pluss 5 miljonit eurot ehk 10 % järgmisest 50 miljonist eurost).

(141) Nagu juba põhjendustes (78)–(82) selgitatud, ei ole võimalik maalepinguga seotud abi kogusummat olemasoleva teabe põhjal täpselt määratleda. Siiski ei saa komisjon välistada võimalust, et abi summa võis ületada ülemmäära 15 miljonit eurot. Nendel tingimustel uuris komisjon, kas neid kaht abi heakskiitmise lisatingimust täideti maalepingu puhul.

(142) Esimene tingimus on, et abisaaja ei tohi enne või pärast investeeringu tegemist ületada 25 % asjaomase toote müügist. Teine tingimus on, et investeerimisprojektiga loodud tootmisvõimsus ei tohi ületada 5 % asjaomasest turust. 2002. aasta raamistiku punkti 24 kohaselt peab kõnealuste tingimuste täitmist tõendama asjaomane liikmesriik. Praegusel juhul ei andnud Hispaania ametiasutused teavet, mis võimaldaks komisjonil nimetatud kahe lisatingimuse täitmist kontrollida.

(143) Kuid võttes aluseks turumäära prognoosid, mille Habidite esitas 2008. aasta novembris 2008. aasta regionaalabi saamiseks (vt põhjendus (87)), hindas ettevõte ise 2011. aastal oma osa suuruseks Hispaania hooneehitusturul (kaasa arvatud vabaturu ja sotsiaaleluruumide segment) [0,1–1,0] %, st pärast uue tootmismahu lisandumist tänu nimetatud investeerimisprojektile ja alates 2012. aastast pidi see kasvama [0,5–1,5] %-ni. Kui võtta arvesse ainult Baskimaa turgu, oleks Habidite osa ehituse vabaturul 2011. aastal olnud [0,1–1,0] % ning alates 2014. aastast oleks see kasvanud kuni [2,0–3,0] %-ni.

(144) Pidades silmas neid hinnanguid, milles ei ole mis tahes muu komisjonile kättesaadava teabe alusel põhjust kahelda, võib eeldada, et Habidite ei oleks maalepingus sätestatud investeeringu puhul 2006. aasta detsembris 2002. aasta raamistiku punktis 24 sätestatud turuosa ja tootmismahu ülemmäära ületanud.

(145) Järelikult oleksid 2002. aasta raamistiku kokkusobivustingimused olnud täidetud ka selles osas, et maalepinguga seotud abi ei oleks ületanud maksimaalset lubatud summat 10,5 miljonit eurot. Nimetatud ülemmäära ületav abi ei oleks olnud aluslepinguga kokkusobiv, kuna see ei oleks vastanud ei 1998. aasta suuniste ega 2002. aasta raamistiku kokkusobivustingimustele.

(146) Et abi ei makstud välja ja tagasimakse ei ole vajalik, on need järeldused maalepinguga seotud abi kokkusobivuse kohta käesoleva otsuse jaoks piisavad.

(147) Komisjon juhib Hispaania pädevate ametiasutuste tähelepanu sellele, et maalepinguga seotud abi tuleb võtta arvesse abi kumuleerimise eeskirjadega kokkusobivuse analüüsimisel seoses 2008. aasta regionaalabiga, mida Baskimaa omavalitsus andis samale projektile. Samuti on see vajalik seetõttu, et nii maalepinguga seotud abiga kui ka 2008. aasta regionaalabiga hüvitati sama maatüki ostu ja kohandamisega seotud rahastamiskõlblikke kulusid. Taas kord märgitakse, et kõnealuse investeerimisprojektiga alustati tööd mais 2007, samal ajal kui 2008. aasta regionaalabi taotlus esitati 2008. aastal.

Eluruumide lepinguga seotud riigiabi kokkusobivus 1998. aasta suuniste ja 2002. aasta raamistiku alusel

(148) Nagu näidatud põhjendustes (93)–(107), vähendab eluruumide lepinguga seotud abi esialgse investeeringuga seotud riske, tagades uue tehase esimese toodangu olulise osa müügi ning annab Habiditele ühtlasi eelise tema konkurentside ees, sest Habidite sai ilma riigihanketa lepingu ametivõimude varustamiseks 1 500 eluruumiga, mis müüakse osalise sooduskava alusel. Eluruumide lepinguga seotud abi määratleti kasumina, mida Habidite oleks saanud 1 500 maja müügist Diputaciónile ja BIZKAILURile, täpsemalt nende hindade vahest, millega viimased oleksid majad ära müünud ja mille Habidite ise oleks majade tootmiseks kulutanud.

(149) 1998. aasta suuniste kohaselt on regionaalabi seotud rahastamiskõlblike kuludega. Ehkki vastab tõele, et kõnealuste suuniste punktis 4.2 ei piirata investeerimisabi andmise vorme, on punkti 4.5 ja suuniste põhjal üleüldse ka selge, et investeerimisabiga tuleb hüvitada rahastamiskõlblikke investeerimiskulusid. Samade suuniste punkti 4.5 kohaselt võib regionaalabi andmise puhul arvesse võtta ainult kulusid selliste varade ostmiseks, nagu maa, ehitised ja masinad/seadmed. Punkti 4.6 kohaselt võib regionaalabist hüvitada ka muid, näiteks patentide, litsentside ja oskusteabe ostmiseks tehtud kulusid.

(150) Arvestades eluruumide lepingu alusel antud abi laadi, ei kasutata seda niisuguste rahastamiskõlblike kulude tasumiseks. Pigem on kõnealune abi loomuldasa mõeldud abisaaja praeguste jooksvate tegevuskulude vähendamiseks. 1998. aasta suuniste punkti 4.15 kohaselt on tegevusabi reeglina keelatud ning lubatud erandkorras vaid

aluslepingu artikli 107 punkti a alusel abistatavates piirkondades. Kuid Habidite projekt kavatseti ellu viia aluslepingu artikli 107 lõike 3 punkti c ja mitte artikli 107 lõike 3 punkti a alusel abistatavas piirkonnas.

(151) Seepärast teeb komisjon järelduse, et eluruumide lepinguga seotud abi näol on tegemist tegevusabiga, mis ei oleks 1998. aasta suuniste punkti 4.15 kohaselt olnud aluslepinguga kokkusobiv.

VIII. **KOKKUVÕTE**

(152) Võttes arvesse eespool põhjendustes (63)–(151) osutatud hinnangut ning ilma et see piiraks edasisi järeldusi kokkusobivuse kohta ELi riigihankeõigusega, teeb komisjon järelduse, et maa- ja eluruumide leping hõlmavad riigiabi aluslepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses.

(153) Maalepingu puhul hõlmab riigiabi kaht osa:

a) saamata jäänud intressi laenu eest, mis võrdus kogukuludega, mida BIZKAILUR tasus maa ostmisel Habidite projekti jaoks ning mis oleks antud intressivabalt seitsmeks aastaks nelja-aastase ajapikendusega. Saamata jäänud intress võrdub netoekvivalendiga 13,41 % BIZKAILURi poolt maa eest tasutud ostuhinnast vastavalt maalepingu teise osa artikli 1 punktile ii;

b) kogumaksumust, mille BIZKAILUR oleks pidanud tasuma kõnealuse maatüki, kogupindalaga vähemalt 101 430 m^2, kohandamise eest tööstuslikuks kasutuseks, nagu on sätestatud maalepingu teise osa artikli 1 punktis iii.

(154) Eluruumide lepingu puhul hõlmab abi kasumit, mida Habidite ja AFERi kontsern oleksid saanud 1 500 maja lepingule vastavast müügist Diputaciónile ja BIZKAILURile, st sellise hinna, mille eest viimane oleks eluruumide lepingu sätete alusel majad müünud, ja kulude vahet, mis Habidite nende ehitamiseks kandis.

(155) Kättesaadav teave ei võimalda maa- ja eluruumide lepinguga seotud abisummasid täpselt määratleda. Kuid käesoleva otsuse jaoks ei olegi vaja abisummasid välja selgitada: abi ei ole välja makstud ning seetõttu ei ole vaja seda tagastada.

(156) Samuti rõhutatakse, et maa- ja eluruumide leping hõlmavad ebaseaduslikku abi. Mõlemas lepingus sätestatud abi anti 15. detsembril 2006, rikkudes aluslepingu nõuet, et abist tuleb enne teatada. CELF/SIDE otsuse ([55]) kohaselt ei tühista abi ebaseaduslikkust ei järgnev kahest lepingust teatamine ega kinnitus, et maalepinguga seotud abi oli kuni lubatud summani 10,5 miljonit eurot osaliselt kokkusobiv. Komisjon nõuab, et Hispaania pädevad ametiasutused teeksid maa- ja eluruumide lepinguga seotud abi ebaseadusliku laadi põhjal kõik õiguslikud järeldused.

(157) Maalepingu alusel antud abi on 1998. aasta suuniste ja 2002. aasta raamistiku kohaselt aluslepinguga kokkusobiv kuni lubatud summani 10,5 miljonit eurot. See osa maalepingu alusel antud abist, mis võis lubatud summat ületada, ei ole aluslepinguga kokkusobiv.

(158) Eluruumide lepingu alusel antud abi näol on tegu tegevusabiga, mis on tervikuna 1998. aasta suuniste punkti 4.15 kohaselt aluslepinguga kokkusobimatu.

(159) Käesoleva otsuse tulemused abi olemasolu kohta maalepingus on olulised ka Baskimaa omavalitsuse poolt samale investeerimisprojektile antud 2008. aasta riigiabi seisukohast. Märgitakse, et töö investeerimisprojekti kallal algas mais 2007, seega enne 2008. aasta riigiabi taotlemist.

(160) Maa- ja eluruumide lepingute alusel antud riigiabi saajad on Habidite Technologies País Vasco S.A. ja AFERi kontsern, kes mõlemad on maa- ja eluruumide lepingu pooled ning seotud ettevõtted komisjoni 6. mai 2003. aasta soovituse (mikro-, väikeste ja keskmise suurusega ettevõtete määratluse kohta) lisa artikli 3 lõigete 2 ja 3 tähenduses ([56]),

ON VASTU VÕTNUD KÄESOLEVA OTSUSE:

Artikkel 1

Kaks lepingut, millest Hispaania Kuningriik teatas 15. aprillil 2009 ja mis olid sõlmitud 15. detsembril 2006 ühelt poolt Diputación Foral de Bizkaia ja BIZKAILUR S.A. ning teiselt poolt Habidite Technologies País Vasco S.A. ja AFERi kontserni vahel, hõlmavad riigiabi aluslepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses.

([55]) Vt joonealune märkus 34.
([56]) ELT L 124, 20.5.2003, lk 36.

Artikkel 2

Teatatud lepingutega seotud abi on ebaseaduslik, kuna see anti aluslepingu artikli 108 lõikes 3 sätestatud eelnevat teatamiskohustust rikkudes.

Artikkel 3

Maalepinguga seotud abi hõlmab järgmist:

a) Diputacióni ja BIZKAILURi saamata jäänud intressi laenu puhul, mis võrdus maa ostmise tegelike kogukuludega, mis tuli tasuda pärast nelja-aastast ajapikendust nelja võrdse 25 %-lise osamaksena intressivabalt. Sellise intressivaba laenu netoekvivalent oleks olnud 13,41 % tegelikest kogukuludest, mida BIZKAILUR tasus maalepingu teise osa artikli 1 punkti ii alusel maa ostmiseks kõnealuse projekti jaoks;

b) tegelikke kogukulusid, mille BIZKAILUR oleks pidanud tasuma kõnealuse projekti jaoks ostetava maatüki, kogupindalaga vähemalt 101 430 m^2, kohandamise eest tööstuslikuks kasutuseks, nagu on sätestatud maalepingu teise osa artikli 1 punktis iii.

Artikkel 4

Eluruumide lepinguga seotud abi hõlmab kasumit, mille Habidite ja AFERi kontsern oleksid saanud 1 500 maja müügist, mis Diputación Foral de Bizkaia ja BIZKAILUR S.A. nimetatud lepingu alusel tellisid. Kasumit määratletakse selle hinna, mille Habidite oleks saanud BIZKAILURilt kõnealuse lepingu artikli A punkti e alusel, ja Habidite enda 1 500 eluruumi ehitamise kogukulude vahena.

Artikkel 5

Maalepinguga seotud abi on 1998. aasta regionaalabi suuniste ja 2002. aasta mitut valdkonda hõlmava suurtele investeerimisprojektidele mõeldud regionaalabi raamprogrammi kohaselt aluslepinguga kokkusobiv kuni lubatud summani 10,5 miljonit eurot. Ülemmäära ületav abi ei ole aluslepinguga kokkusobiv.

Artikkel 6

Eluruumide lepinguga seotud abi ei ole 1998. aasta regionaalabi suuniste punkti 4.15 kohaselt aluslepinguga kokkusobiv, sest tegu on tegevusabiga.

Artikkel 7

Käesolev otsus on adresseeritud Hispaania Kuningriigile.

Brüssel, 27. juuni 2012

Komisjoni nimel
asepresident
Joaquín ALMUNIA