SKLEP KOMISIJE

z dne 27. junija 2012

o državni pomoči SA.28356 (C 37/09 (ex NN 226/09)) – Habidite Alonsotegi

(notificirano pod dokumentarno številko C(2012) 4194)

(Besedilo v španskem jeziku je edino verodostojno)

(Besedilo velja za EGP)

(2013/198/EU)

EVROPSKA KOMISIJA JE –

ob upoštevanju Pogodbe o delovanju Evropske unije in zlasti prvega pododstavka člena 108(2) Pogodbe ([1]),

ob upoštevanju Sporazuma o Evropskem gospodarskem prostoru in zlasti člena 62(1)(a) Sporazuma,

ob upoštevanju odločitve Komisije, da začne postopek na podlagi člena 108(2) Pogodbe glede ukrepa pomoči C 37/09 (ex N 226/09) ([2]),

po pozivu zainteresiranim stranem, naj predložijo svoje pripombe v skladu z navedenimi določbami, in ob upoštevanju teh pripomb,

ob upoštevanju naslednjega:

I. **POSTOPEK**

(1) Španski organi so 15. aprila 2009 zaradi pravne gotovosti priglasili dve pogodbi, ki sta ju 15. decembra 2006 sklenili podjetji BIZKAILUR S.A. (v nadaljnjem besedilu: BIZKAILUR) in Diputación Foral de Bizkaia (v nadaljnjem besedilu: Diputación) na eni strani ter zasebna podjetja Habidite Technologies País Vasco S.A. (v nadaljnjem besedilu: Habidite), Grupo Empresarial AFER S.L. (v nadaljnjem besedilu: skupina AFER) in skupina Habidite na drugi strani.

(2) Komisija je v zvezi s priglašenima pogodbama 2. decembra 2009 uvedla formalni postopek preiskave v skladu s členom 108(2) Pogodbe (v nadaljnjem besedilu: sklep o začetku postopka) ([3]). Sklep o začetku postopka je bil dne 12. marca 2010 objavljen v *Uradnem listu Evropske unije* ([4]).

(3) Španski organi niso predložili pripomb k sklepu o začetku postopka. Podjetje Habidite je na sklep o začetku postopka odgovorilo z dopisom z dne 9. aprila 2010. Te pripombe so bile z dopisom z dne 15. aprila 2010 predložene španskim organom, ki so odgovorili z dopisom z dne 12. maja 2010. Nobene druge tretje strani niso predložile pripomb k sklepu o začetku postopka.

(4) Podjetje Habidite je 6. septembra 2010 zaprosilo za dostop do dokumentov iz spisa španskih organov v skladu z Uredbo (ES) št. 1049/2001 ([5]). Komisija se je o tej prošnji 10. septembra 2010 posvetovala s španskimi organi. Španski organi so 13. septembra odgovorili, da ne nasprotujejo, da se podjetju Habidite dovoli dostop do zahtevanih dokumentov. Zahtevani dokumenti so bili podjetju Habidite predloženi 7. oktobra 2010.

(5) Komisija je zahtevala dodatne informacije od španskih organov z dopisoma z dne 28. junija 2010 in 8. decembra 2010, na katera so španski organi odgovorili 26. julija 2010 oziroma 14. januarja 2011.

(6) Podjetje Habidite je predložilo dodatne pripombe in informacije z dopisom z dne 27. julija 2010, na katerega so španski organi odgovorili 3. novembra 2011; dopisom z dne 6. aprila 2011 (evidentiran 13. aprila 2011), na katerega so španski organi odgovorili 30. maja 2011 (evidentiran 6. junija 2011); in dopisom z dne 7. julija 2011. Službe Komisije so se na zahtevo podjetja Habidite sestale z njegovimi predstavniki 3. februarja 2011 v Bruslju.

([1]) Z učinkom od 1. decembra 2009 sta člena 87 in 88 Pogodbe ES postala člen 107 oziroma člen 108 Pogodbe o delovanju Evropske unije. Člena sta vsebinsko istovetna. V tem sklepu je treba sklicevanje na člena 107 in 108 PDEU razumeti kot sklicevanje na člen 87 oziroma člen 88 Pogodbe ES.

([2]) Sklep Komisije C(2009) 9310 final z dne 2. decembra 2009 (UL C 61, 12.3.2010, str. 6).

([3]) Glej opombo št. 2 zgoraj.

([4]) Glej opombo št. 2 zgoraj.

([5]) Uredba (ES) št. 1049/2001 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 30. maja 2001 o dostopu javnosti do dokumentov Evropskega parlamenta, Sveta in Komisije (UL L 145, 31.5.2001, str. 43).

II. **OZADJE**

Udeleženca

(7) Pogodbi, ki sta predmet tega sklepa, sta bili sklenjeni 15. decembra 2006 med podjetjema BIZKAILUR in Diputación na eni strani ter podjetjem Habidite, skupino AFER in skupino Habidite na drugi strani.

(8) Podjetje BIZKAILUR je bilo v celoti v lasti podjetja Diputación, katerega socialni namen je bil nakup in prilagoditev zemljišč za spodbujanje industrijskih projektov in projektov socialnih stanovanj v provinci Bizkaia. Junija 2010 se je podjetje BIZKAILUR skupaj z drugimi javnimi podjetji, ki se ukvarjajo s podobnim področjem dejavnosti, združilo v sedanje podjetje AZPIEGITURAK S.A.U., ki je prav tako v celoti v lasti podjetja Diputación in opravlja podobne dejavnosti ([6]).

(9) Podjetje Habidite je skupaj z drugimi povezanimi podjetji v skupini Habidite del skupine AFER, ki ima sedež v mestu Ortuella v provinci Bizkaia ([7]). Na dan priglasitve je skupina AFER štela skupaj 13 podjetij ([8]), ki so se ukvarjala z gradbeništvom in z njim povezanimi sektorji. Vsa podjetja v skupini AFER so bila v tistem času v večinski lasti […] (*), ki jih je tudi obvladovalo. Kot sta navedli podjetji Diputación in Habidite, v času, ko sta bili sklenjeni priglašeni pogodbi, nista bila niti Habidite niti skupina AFER podjetji v težavah ([9]) v skladu s točkami 9, 10 in 11 Smernic skupnosti o državni pomoči za reševanje in prestrukturiranje podjetij v težavah (v nadaljnjem besedilu: smernice za reševanje in prestrukturiranje).

Projekt Habidite

(10) Priglašeni pogodbi sta bili sklenjeni z namenom, da se podpre nov naložbeni projekt, ki naj bi ga izvajalo podjetje Habidite, in sicer ustanovitev tovarne za proizvodnjo gradbenih elementov (v nadaljnjem besedilu: tovarna Habidite) v Alonsotegi, manjšem mestu na upravnem območju (*comarca*) Gran Bilbao. Na dan sklenitve priglašenih pogodb se je upravno območje Gran Bilbao štelo za regijo, upravičeno do pomoči v skladu s členom 107(3)(c) Pogodbe ([10]). Tovarna Habidite naj bi ustvarila 1 100 novih delovnih mest na tem območju, upravičenem do pomoči.

(11) Nova tovarna naj bi proizvajala „elemente Habidite“, tj. montažne gradbene elemente za neposredno sestavljanje hiš/zgradb. Elementi Habidite naj bi se proizvajali na proizvodni liniji, podobno kot pri proizvodnji avtomobilov, nato pa bi se prepeljali na končno lokacijo in se tam neposredno sestavili. Proizvod se je štel za inovativnega ne le zaradi edinstvene proizvodne tehnologije, temveč tudi zaradi časovnih in materialnih prihrankov pri sestavljanju končnega proizvoda (zgradb in hiš) ter uporabe materialov, ki omogočajo varčevanje z energijo. Podjetje je zaprosilo za več patentov v zvezi s tem proizvodom ([11]).

(12) Po informacijah, ki jih je predložilo podjetje Diputación, so bili v času podpisa priglašenih pogodb stroški tega naložbenega projekta v mestu Alonsotegi ocenjeni na 55 milijonov EUR, kot je razvidno iz naslednje razpredelnice:

Zemljišče	4,8 milijona EUR
Industrijska stavba	22,5 milijona EUR
Prilagoditev zemljišča (*urbanización*)	4,04 milijona EUR
Infrastruktura	24,0 milijona EUR
Skupaj	**55,34 milijona EUR**

(13) Letna proizvodnja načrtovane tovarne Habidite naj bi obsegala 3 500 stanovanj v prvih letih delovanja tovarne in 4 500 stanovanj, ko bo dosežena polna proizvodna zmogljivost.

Zakonska podlaga za socialna stanovanja v *País Vasco*

(14) Za razumevanje konteksta, v katerem sta bili 15. decembra 2006 sklenjeni priglašeni pogodbi, je treba na kratko opisati zakonsko podlago za zagotavljanje socialnih stanovanj v *País Vasco* (v nadaljnjem besedilu: Baskija).

([6]) http://www.azpiegiturak.bizkaia.net/index.php?option=com_content&task=view&id=140&Itemid=185.
([7]) Glejte http://www.grupoafer.com.
([8]) Ne vključuje novoustanovljenega podjetja Habidite Technologies Alonsotegi S.A., za ustanovitev katerega sta bili sklenjeni priglašeni pogodbi.
(*) Zaupne informacije.
([9]) UL C 244, 1.10.2004, str. 2.
([10]) Glej Odločbo Komisije z dne 17.5.2000 o državni pomoči št. 773/99 Španije, s katerim se odobri karta regionalnih pomoči za Španijo za obdobje 2000–2006. Sklep je na voljo na spletnem naslovu http://ec.europa.eu/eu_law/state_aids/comp-1999/n773-99.pdf.
([11]) V skladu s poslovnim načrtom podjetja Habidite, ki je bil na voljo v času sklenitve priglašenih pogodb (brez datuma), je bilo v zvezi s tem proizvodom vloženih 56 prijav za patente. Udeleženci niso navedli, ali so bili patenti pridobljeni. Dodatne informacije o značilnostih gradbenih elementov Habidite so na voljo na spletni strani podjetja Habidite: http://www.habidite.com/descripcion.html.

(15) Pred začetkom krize leta 2008 so bile povprečne cene nepremičnin v tej avtonomni skupnosti (*comunidad autónoma*) višje kot drugje v Španiji in so ostale višje do datuma tega sklepa. Baskovski organi želijo bolj ogroženim skupinam državljanov zagotoviti dostop do stanovanj z zagotavljanjem socialnih stanovanj v okviru zaščitenega sistema (*viviendas protegidas*) in delno zaščitenega sistema (*viviendas tasadas*). Značilnosti teh dveh kategorij socialnih stanovanj so opisane spodaj.

(16) *Ley 2/2006 del suelo y de urbanismo* ([12]) (v nadaljnjem besedilu: Regionalni zakon 2/2006) določa, da je treba:

(a) 40 % mestnih gradbenih zemljišč nameniti za stanovanja v okviru zaščitenega sistema (*viviendas protegídas*) in delno zaščitenega sistema (*viviendas tasadas*), in sicer po 20 % za vsak sistem (člen 80(2) Regionalnega zakona 2/2006);

(b) 55 % zunajmestnih gradbenih zemljišč nameniti za stanovanja v okviru zaščitenega sistema (*viviendas protegídas*), 20 % teh zemljišč pa za stanovanja v okviru delno zaščitenega sistema (*viviendas tasadas*) (člen 80(3) Regionalnega zakona 2/2006).

(17) Stanovanja v okviru delno zaščitenega stanovanjskega sistema (*viviendas tasadas*) spadajo v vmesno skupino med socialnimi stanovanji in stanovanji, ki se prosto prodajajo na trgu. Cene stanovanj v okviru delno zaščitenega sistema (*viviendas tasadas*) so na podlagi Regionalnega zakona 2/2006 omejene na največ 1,7-kratnik najvišje cene enakovrednih stanovanj v okviru polno zaščitenega sistema (*viviendas protegídas*). Najvišje cene stanovanj iz te kategorije v provinci Bizkaia so določene na podlagi Odredbe (*Orden)* z dne 1. avgusta 2004 Ministrstva za stanovanjsko politiko in socialne zadeve ([13]), ki je določilo začetno regulirano ceno, ki naj bi se nato letno indeksirala na podlagi indeksa cen življenjskih potrebščin (*Índice de Precios al Consumo*, IPC), ki ga določi španski nacionalni statistični urad (*Instituto Nacional de Estadística*).

(18) Po navedbah podjetja Diputación so leta 2006, ko sta bili sklenjeni priglašeni pogodbi, najvišje cene stanovanj v okviru zaščitenega sistema (*viviendas protegídas*) znašale:

— 151,86 EUR/m^2 za občine, navedene v Prilogi I k Odredbi z dne 1. avgusta 2004,

— 1 307,94 EUR/m^2 za občine, navedene v Prilogi II k Odredbi z dne 1. avgusta 2004,

— 1 181,54 EUR/m^2 za druge občine;

— 472,40 EUR/m^2 za prizidke (garaža/pralnica itd.).

Cene v okviru delno zaščitenega sistema (*viviendas tasadas*) so bile omejene na največ 1,7-kratnik zgoraj navedenih cen.

(19) Podjetje Diputación navaja, da je podjetje BIZKAILUR ob sklenitvi priglašenih pogodb s podjetjem Habidite delovalo v skladu z zakonom *Ley 7/1985 de 2 de abril del 1985 reguladora de las Bases del Régimen Local* (Zakon 7/1985) ([14]), ki občinam dodeljuje neodvisnost pri urejanju zadev lokalnega interesa, vključno z zagotavljanjem socialnih stanovanj (člen 25). Na podlagi člena 109(2) Kraljevega odloka 1372/1986 (Real Decreto 1372/1986) in člena 79 Zakona 7/1985 (prečiščeno besedilo) so občine brezplačno ali za plačilo prenesle na podjetje BIZKAILUR sredstva, potrebna za izvajanje ciljev na področju socialnih stanovanj. V času sklenitve priglašenih pogodb (15. decembra 2006) so bili cilji na področju socialnih stanovanj opredeljeni v načrtu za zagotavljanje socialnih stanovanj v provinci Bizkaia v obdobju 2004–2007 (*Plan Foral de actuación en materia de vivienda 2004–2007)*, ki ga je podjetje Diputación sprejelo leta 2004 (v nadaljnjem besedilu: načrt Foral). Po navedbah podjetja Diputación je bilo v načrtu Foral predvideno, da podjetje BIZKAILUR v obdobju 2004–2007 zagotovi skupaj 3 000 stanovanj v okviru zaščitenega sistema.

Priglašeni pogodbi

(20) V skladu s prvo pogodbo, ki je v sklepu o začetku postopka opredeljena kot „ukrep 1“ (v nadaljnjem besedilu: pogodba o zemljišču), sta podjetji Diputación in BIZKAILUR v 24 mesecih od datuma podpisa pogodbe opravila nakup in prilagoditev za industrijsko uporabo parcele v skupni velikosti 101 430 m^2 (81 600 m^2 za industrijski obrat, 5 300 m^2 za pisarne in 14 300 m^2 za industrijske prizidke) na industrijskem območju Montealegre v mestu Alonsotegi (člen 1(ii) drugega dela pogodbe). Podjetje BIZKAILUR bi preneslo lastništvo nad prilagojenim zemljiščem na podjetje Habidite v 12 mesecih od datuma podpisa pogodbe (člen 1(iii) drugega dela pogodbe) „brez kakršnih koli pristojbin, stroškov ali prispevkov“, za ceno, ki je enaka „dejanskim stroškom, ki jih je imelo podjetje BIZKAILUR pri njenem nakupu“ (člen 1(vi) drugega dela pogodbe). Podjetje Habidite bi to

([12]) BOPV (Uradni list Baskije) št. 2006/138, str. 15396.
([13]) BOPV št. 2004/160, str. 15872.
([14]) BOE (Boletín Oficial del Estado) št. 80 z dne 3.4.1985, str. 8945.

ceno plačalo v sedmih letih od datuma prenosa lastništva, in sicer v štirih enakih obrokih (po 25 %), ki bi jih plačalo ob koncu četrtega, petega, šestega in sedmega leta (člen 1(vii) drugega dela pogodbe).

(21) V skladu z drugo pogodbo, ki je v sklepu o začetku postopka opredeljena kot „ukrep 2“ (v nadaljnjem besedilu: pogodba o stanovanjih), bi podjetje Diputación neposredno ali prek podjetja BIZKAILUR od podjetja Habidite kupilo skupaj 1 500 stanovanj, od tega 750 s površino, manjšo od 75 m^2. Podjetji Diputación ali BIZKAILUR bi teh 1 500 stanovanj naročili od maja 2007 do konca junija 2010, da bi omogočili dobavo vseh 1 500 stanovanj do maja 2011.

(22) Stanovanja iz pogodbe bi se zgradila na zemljišču, ki ga je podjetje BIZKAILUR dalo na voljo podjetju Habidite, nato pa bi jih podjetji Diputación ali BIZKAILUR ali kar samo podjetje Habidite neposredno prodali v okviru delno zaščitenega stanovanjskega sistema (*viviendas tasadas*) (glej uvodne izjave od (14) do (19)). Kadar bi stanovanja iz pogodbe prodali podjetji Diputación ali BIZKAILUR, podjetje Habidite ne bi pridobilo lastništva nad zemljiščem, na katerem naj bi bila zgrajena stanovanja. V takih primerih bi bila njegova naloga samo zgraditi stanovanja.

(23) V pogodbi je določeno, da lahko izjemoma nekatera stanovanja iz pogodbe zagotovita tudi podjetje Habidite ali skupina AFER (člen A(f) pogodbe o stanovanjih). V takih izjemnih primerih bi podjetje Habidite ali skupina AFER najprej pridobila lastništvo nad zemljiščem, potrebnim za izgradnjo stanovanj, nato bi izvedla gradbena dela in na koncu prodala stanovanja v okviru delno zaščitenega sistema (*viviendas tasadas*). V takih primerih bi podjetje Habidite ali skupina AFER obdržala le opredeljeno ceno stanovanj, kot je navedena spodaj, medtem ko bi del cene, ki ustreza zemljišču, prenesla na podjetji Diputación in/ali BIZKAILUR.

(24) V skladu s členom A(e) pogodbe o stanovanjih naj bi podjetje Habidite za 1 500 stanovanj dobilo:

(a) stanovanja, večja od 75 m^2: 83 % cene, ki jo je podjetje BIZKAILUR pridobilo za stanovanjsko površino, in 100 % cene, pridobljene za prizidke (garaža, pralnica itd.);

(b) stanovanja, manjša od 75 m^2: 83,30 % cene, ki jo je podjetje BIZKAILUR pridobilo za stanovanjsko površino, in 100 % cene, pridobljene za prizidke (garaža, pralnica itd.).

(25) Podjetje BIZKAILUR bi tako obdržalo preostalih 17 % oziroma 16,70 % cene, pridobljene za stanovanja (razen za prizidke – garažo, pralnico itd., za katere bi podjetje Habidite dobilo celotno prodajno ceno).

(26) Podjetje Diputación je predstavilo primer stanovanja s površino 75 m^2, ki bi se leta 2006 prodalo v okviru delno zaščitenega stanovanjskega sistema, v skladu s katerim bi podjetje Habidite pridobilo: 143 060,58 EUR (83 % od 75 m^2 × 1 351 EUR × 1,7) in 28 107,6 EUR za prizidke (100 % od 35 m^2 × 472,4 EUR) od celotne cene 200 459,5 EUR, po kateri bi podjetje BIZKAILUR prodalo stanovanje v okviru delno zaščitenega stanovanjskega sistema (*viviendas tasadas*).

(27) V skladu s členom A(g) pogodbe o stanovanjih bi lahko podjetji Diputación ali BIZKAILUR izjemoma prodali po tržni ceni nekaj od 1 500 stanovanj, naročenih pri podjetju Habidite, pri čemer bi podjetje Habidite pridobilo enake odstotke prodajne cene, kot je določeno v členu A(e) in navedeno v uvodni izjavi (24).

(28) Podjetji Diputación in BIZKAILUR nista izvedli javnega razpisa pred sklenitvijo pogodbe o stanovanjih s podjetjem Habidite.

Prekinitev projekta Habidite

(29) Sčasoma so projekt Habidite dejansko opustili. Po navedbah podjetja Diputación je bil glavni razlog, da bi podjetje BIZKAILUR imelo višje stroške, kot je bilo prvotno ocenjeno za nakup in prilagoditev industrijski rabi parcele, na kateri naj bi bila zgrajena tovarna Habidite.

(30) Podjetje Diputación je navedlo ([15]), da je podjetje BIZKAILUR od maja 2007 do aprila 2008 za ta projekt kupilo zemljišče površine 205 487,73 m^2, za katero je plačalo skupaj 4,7 milijona EUR. Navedlo je tudi, da je bilo treba kupiti dodatnih 95 000 m^2, kar naj bi po ocenah stalo dodatnih 2,6 milijona EUR. Glede stroškov prilagoditve zemljišča za industrijsko rabo je bilo marca 2009 ocenjeno, da bodo ti znašali 28,5 milijona EUR.

([15]) Na podlagi informacij, ki jih je podjetje Diputación predložilo 23. septembra 2009 pred začetkom formalnega postopka preiskave.

(31) Lastništvo nad zemljiščem, ki ga je podjetje BIZKAILUR že pridobilo za ta projekt, se ni preneslo na podjetje Habidite.

III. **SKLEP O ZAČETKU POSTOPKA**

(32) Komisija je v sklepu o začetku postopka z dne 2. decembra 2009 ([16]) menila, da se zdi, da pogodba o zemljišču in pogodba o stanovanjih vključujeta državno pomoč v smislu člena 107(1) Pogodbe. Poleg tega se zdi, da pomoč ni združljiva s Pogodbo v smislu katerih koli ustreznih pravil o državnih pomoči.

Obstoj pomoči

(33) Komisija je v zvezi s pogodbo o zemljišču sprejela predhodno stališče, da so pogoji, pod katerimi naj bi upravičenec plačal nakup in prilagoditev zemljišča, podobni brezobrestnemu posojilu, kar pomeni, da je podjetju dodeljena prednost, ki je ne bi mogel pridobiti na trgu.

(34) V zvezi s pogodbo o stanovanjih je v sklepu o začetku postopka navedeno, da se zdi, da cena, ki naj bi jo podjetje BIZKAILUR plačalo za 1 500 stanovanj, ni običajna tržna cena, saj je upravičenec v svojem poslovnem načrtu ocenil, da bi povprečna cena, ki naj bi jo dobil od podjetja BIZKAILUR, znašala 2 012,19 EUR/m^2, medtem ko bi povprečna cena, ki bi bila pridobljena na trgu, znašala 1 762,6 EUR/m^2.

(35) Komisija je glede na sodbo Sodišča v zadevi *P&O Ferries* ([17]) ugotovila tudi, da obstajajo različni znaki, da je bila podjetju Habidite dodeljena prednost: (a) pogodba o stanovanjih ni bila sklenjena na podlagi javnega razpisa; (b) podjetji Diputación Foral de Bizkaia in BIZKAILUR nista navedli ali pokazali potrebe po zagotavljanju socialnih stanovanj ter (c) v pogodbi o stanovanjih je bila predvidena možnost, da se nekaj od 1 500 stanovanj, kupljenih od podjetja Habidite, proda na trgu. Poleg tega je ugotovila, da je nakup velikega dela proizvodov nove tovarne v prvih letih njenega delovanja zmanjšal tveganje, ki je navadno povezano z novim naložbenim projektom. Kar zadeva merilo uporabe državnih sredstev in odgovornosti države, je v sklepu glede možne pomoči, ki jo vključujeta pogodbi, navedeno, da je podjetje BIZKAILUR v celoti v lasti javnih oblasti, ki ga tudi nadzorujejo, in da izvaja naloge, ki mu jih dodeli država. V zvezi s selektivnostjo je bilo ugotovljeno, da je v pogodbah ugodnost jasno dodeljena izključno podjetju Habidite in skupini AFER. Glede izkrivljanja konkurence in vpliva na trgovino znotraj Unije je poudarjeno, da se je podjetje Habidite ukvarjalo z gradbeništvom, v katerem je konkurenca zelo močna in lahko pomoč enemu podjetju škodi podjetjem iz drugih držav članic.

Združljivost

(36) V sklepu o začetku postopka so bili izraženi pomisleki o združljivosti pomoči, ki bi jo lahko vključevali priglašeni pogodbi, s Pogodbo glede na merila združljivosti iz Smernic Komisije o državni regionalni pomoči za 2007–2013 ([18]), Uredbe Komisije (ES) št. 800/2008 z dne 6. avgusta 2008 o razglasitvi nekaterih vrst pomoči za združljive s skupnim trgom z uporabo členov 87 in 88 Pogodbe ([19]) in Začasnega okvira Skupnosti za ukrepe državnih pomoči v podporo dostopu do financiranja ob trenutni finančni in gospodarski krizi ([20]).

IV. **PRIPOMBE, PREJETE OD ŠPANSKIH ORGANOV**

(37) Španski organi niso predložili pripomb k sklepu o začetku postopka (glej uvodno izjavo 3), vendar so zagotovili dodatne informacije, ki jih je zahtevala Komisija po sprejetju sklepa o začetku postopka, ter odgovorili na nekatere trditve podjetja Habidite. Ti odgovori in dodatne informacije so povzeti v uvodnih izjavah od (48) do (54).

V. **PRIPOMBE, PREJETE OD TRETJIH STRANI**

(38) Kot je navedeno v uvodnih izjavah (3) in (6), je podjetje Habidite 9. aprila 2010 predložilo pripombe k sklepu o začetku postopka ter 27. julija 2010, 6. aprila 2011 in 7. julija 2011 predložilo dodatne informacije in pripombe. V teh pripombah in informacijah je podjetje Habidite navedlo ustrezna dejstva, ki Komisiji niso bila znana v času sprejetja sklepa o začetku postopka, ter predstavilo argumente, s katerimi je izpodbijalo obstoj pomoči v priglašenih pogodbah. Ti argumenti in dodatne informacije, ki jih je predložilo podjetje Habidite, so povzeti v uvodnih izjavah od (39) do (47).

Dejstva

(39) Prvič, podjetje Habidite je navedlo, da je bila istega dne kot pogodba o zemljišču in pogodba o stanovanjih (15. decembra 2006) sklenjena še tretja pogodba. S to tretjo pogodbo (v nadaljnjem besedilu: pogodba o pomoči za usposabljanje) se je podjetje Diputación zavezalo, da bo podjetju Habidite zagotovilo pomoč za usposabljanje za 1 100 novih zaposlenih v tovarni Habidite. Zlasti se je zavezalo, da bo krilo stroške usposabljanja za 1 100 zaposlenih, medtem ko se je podjetje Habidite

([16]) Glej opombo št. 2 zgoraj.
([17]) Glej združeni zadevi T-116/01 in T-118/01, P&O European Ferries (Bizkaia) in Diputación Foral de Bizkaia proti Komisiji, Recueil 2003, str. II-2957.
([18]) UL C 54, 4.3.2006, str. 13.
([19]) UL L 214, 9.8.2008, str. 3.
([20]) UL C 83, 7.4.2009, str. 1 (prečiščeno besedilo).

zavezalo, da bo teh 1 100 novih delovnih mest ohranilo najmanj 5 let. Pogodba o pomoči za usposabljanje je bila prav tako dejansko prekinjena zaradi opustitve projekta Habidite (glej uvodne izjave od (29) do (31)).

(40) Drugič, podjetje Habidite je predložilo dokumentacijo, iz katere je razvidno, da je bilo za projekt Habidite na podlagi sklepa baskovske vlade (*Gobierno Vasco)* z dne 30. decembra 2008 dodeljena regionalna pomoč v skupnem znesku 6 milijonov EUR za izvajanje sheme regionalne pomoči na podlagi skupinskih izjem XR 175/2007 ([21]).

(41) Tretjič, podjetje Habidite je navedlo, da je po prekinitvi projekta Habidite z dopisoma z dne 6. februarja 2009 in 17. septembra 2009 vložilo upravne pritožbe zoper podjetji Diputación in BIZKAILUR, ki nista izpolnili svojih obveznostih iz navedenih treh pogodb. Poleg tega je podjetje Habidite navedlo, da namerava sprožiti postopke pred pristojnim španskim sodiščem.

Obstoj pomoči in združljivost

(42) Podjetje Habidite navaja, da pogodba o zemljišču in pogodba o stanovanjih ne izpolnjujeta kumulativnih meril za obstoj državne pomoči v smislu člena 107(1) Pogodbe.

(43) Podjetje Habidite je v zvezi z elementi, ki jih vključuje državna pomoč, razen dodeljene prednosti, predstavilo naslednje argumente, ki zadevajo obe priglašeni pogodbi:

(a) Pogodbi ne vključujeta prenosa državnih sredstev, saj gre za običajne tržne transakcije, ki ne pomenijo izgube javnih sredstev (v skladu s sodbo Sodišča v zadevi *PreussenElektra* ([22])).

(b) Ne bi se smelo sklepati, da pogodba o stanovanjih izpolnjuje merilo selektivnosti le zato, ker ni bila sklenjena na podlagi javnega razpisa. V skladu z *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]) ter členom 31 Direktive 2004/18/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 31. marca 2004 o javnih naročilih ([24]) se lahko take pogodbe sklenejo tudi neposredno, tj. brez javnega razpisa, kadar je to utemeljeno zaradi tehničnih značilnosti projekta ali varovanja izključnih pravic.

(c) Edinstvena narava montažnih elementov Habidite v smislu značilnosti proizvoda in proizvodne tehnologije izključuje možnost izkrivljanja konkurence ali trgovine med zadevnimi državami članicami. V zadevah N-09084 *Ristretto Group/Williams Scottsman* in N-04059 *TDR Capital/Agelco* je španski urad za konkurenco opredelil upoštevni trg kot „proizvodnjo, prodajo in oddajanje v najem modularnih hiš“. V skladu s to opredelitvijo edinstvenost elementov Habidite pomeni, da ni neposrednih konkurentov, ki bi jim pogodbi lahko škodili. Poleg tega je bilo v Sklepu Komisije v zadevi M2473 *Finnforest/Moelven Industrier* ugotovljeno ([25]), da je trg za modularne zgradbe lokalen ali regionalen, ker stroški prevoza onemogočajo konkurenco na daljše razdalje. Vsekakor so bile cene podjetja Habidite zelo konkurenčne glede na tehnološke značilnosti proizvoda.

(44) Podjetje Habidite je predložilo tudi posebne podrobne argumente, s katerimi je izpodbijalo navedbe, da naj bi mu bila s katero koli od priglašenih pogodb dodeljena prednost.

(45) V zvezi s pogodbo o stanovanjih je v bistvu trdilo, da ni moglo pridobiti nobene prednosti, ker opredeljene cene stanovanj niso bile višje, temveč dejansko nižje od tržnih cen. Zlasti:

(a) cene, ki naj bi jih podjetje Habidite pridobilo po pogodbi o stanovanjih, so bile že po definiciji pod tržnimi cenami, saj bi podjetje BIZKAILUR hiše prodalo po reguliranih cenah, ki so nižje od tržne ravni in so zakonsko določene za prodajo stanovanj v okviru delno zaščitenega sistema (*viviendas tasadas*) – glej uvodne izjave od (14) do (19);

(b) povprečna cena, ki naj bi jo podjetje BIZKAILUR pridobilo za stanovanja, ki bi jih zgradilo podjetje Habidite, tj. 2 010,19 EUR/m^2, je bila primerljiva s povprečnimi cenami, ki jih je podjetje BIZKAILUR v tistem času plačevalo po podobnih pogodbah za izgradnjo stanovanj, ki so se prodajala v okviru zaščitenega ali delno zaščitenega sistema. Po navedbah podjetja Habidite je na primer podjetje BIZKAILUR leta 2007 plačalo za izgradnjo socialnih stanovanj v Lemoizu 2 277 EUR/m^2, v Ziérbani 1 964 EUR/m^2 in v Areatzi 2 021 EUR/m^2. Leta 2007 je povprečna cena stanovanj, prodanih v okviru delno zaščitenega sistema v štirih občinah province Bizkaia, znašala 1 808,69 EUR/m^2 za stanovanja površine 84 m^2 ([26]);

([21]) Objavljeno v Uradnem listu Baskije št. 194 z dne 8.10.2007.
([22]) Zadeva C 379/1998, PreussenElektra, Recueil 2001, str. I-2099.
([23]) BOE 96 z dne 22.4.1986.
([24]) UL L 134, 30.4.2004, str. 114.
([25]) UL C 239, 25.3.2001, str. 9.
([26]) Glejte www.behargintza.net/home2/Bizkaiamedia/Contenido_Noticia.asp?TNo_Codigo=0&Not-Codigo=1196&Tem_Codigo=7&Texto=plan%foral%20vivienda.

(c) v vsakem primeru bi podjetje Habidite na podlagi pogodbe o stanovanjih pridobilo le 83 % oziroma 83,30 % navedene povprečne cene 2 010,19 EUR/m^2 (za stanovanja površine manj kot 75 m^2) – glej uvodni izjavi od (24) do (25). V zvezi s tem je bilo v sklepu o začetku postopka napačno navedeno, da naj bi v skladu s pogodbo o stanovanjih podjetje Habidite pridobilo ceno 2 010,19 EUR/m^2;

(d) povprečna cena, ki naj bi jo podjetje BIZKAILUR pridobilo za stanovanja, ki bi jih zgradilo podjetje Habidite, je bila precej nižja od cenovnih ravni za enakovredna stanovanja, ki se prosto prodajajo na trgu v tej provinci. Leta 2007 je povprečna cena na trgu v provinci Bizkaia znašala 2 921,9 EUR/m^2 ([27]).

(46) Podjetje Habidite v zvezi s pogodbo o zemljišču trdi, da ne bi pridobilo nobene prednosti, ker bi po njegovem prepričanju moralo podjetju BIZKAILUR odplačati ne le dejanske stroške, ki bi nastali pri nakupu in prilagoditvi zemljišča, kot je določeno v pogodbi, temveč tudi stroške financiranja, ki bi nastali v zvezi s tem poslom.

(47) Poleg tega podjetje Habidite izpodbija stroške, ki jih je ocenilo podjetje Diputación za nakup in prilagoditev zemljišča. V skladu s pogodbo o zemljišču je moralo podjetje BIZKAILUR za ta projekt kupiti samo 101 403 m^2 in ne 205 000 m^2, kot je navedlo podjetje Diputación. Stroški za prilagoditev 254 785 m^2 zemljišča za industrijsko rabo, ki so po trditvah podjetja Diputación znašali 28,5 milijona EUR, so prav tako napačni. Zdi se, da ti stroški dejansko ustrezajo stroškom, ki jih je podjetje Diputación imelo pri drugem projektu, in sicer pri izgradnji odseka Kastrexana Arbuio-Sodupe avtoceste Kadagua. Podjetje Habidite trdi tudi, da se je zemljišče, ki je bilo kupljeno za projekt Habidite, nezakonito uporabljalo za odlaganje odpadkov, kot je bilo ugotovljeno v odločitvi nacionalnega sodišča (sodba prvostopenjskega sodišča v Barakaldu št. 148/2010 z dne 1. septembra 2010).

VI. DODATNE INFORMACIJE IN ODGOVORI ŠPANSKIH ORGANOV NA PRIPOMBE PODJETJA HABIDITE

(48) Podjetje Diputación je v odgovoru na vprašanja Komisije potrdilo, da je bil projekt prekinjen ter da pogodbene obveznosti, prevzete do podjetja Habidite po pogodbi o zemljišču in pogodbi o stanovanjih, niso bile izpolnjene.

(49) V zvezi s pogodbo o pomoči za usposabljanje (glej uvodno izjavo (39)) je opozorilo, da je bila njegova zaveza za zagotavljanje pomoči za usposabljanje 1 100 zaposlenih tovarne Habidite v skladu s členom 10 pogodbe pogojena s skladnostjo z ustrezno zakonodajo, kar je vključevalo tudi morebitno obveščanje Komisije ali potrditev obračunov v skladu z veljavnimi pravili o državni pomoči. Podjetje Diputación potrjuje, da zadevna pomoč za usposabljanje ni bila izplačana.

(50) Ko je bilo podjetje Diputación vprašano o odnosu med priglašenima pogodbama in regionalno pomočjo, ki jo je leta 2008 dodelila baskovska vlada, ter ali sta oba sklopa ukrepov zadevala isti naložbeni projekt, ni zanikalo, da je šlo za isti naložbeni projekt, vendar je poudarilo, da to ni nujno pomenilo, da so upravičeni stroški naložb, ki jih je regionalna vlada leta 2008 upoštevala za 6 milijonov EUR pomoči, enaki upravičenim stroškom projekta, kot so bili ocenjeni leta 2006, ko sta bili podpisani priglašeni pogodbi. Podjetje Diputación se v zvezi s tem sklicuje na informacije, ki sta jih predložila baskovska vlada in podjetje Habidite.

(51) Glede odplačila, ki ga je podjetje Habidite dolžno opraviti v skladu s pogodbo o zemljišču, in zlasti glede trditve podjetja Habidite, da je razumelo, da njegove obveznosti vračila vključujejo stroške financiranja, povezane z nakupom in prilagoditvijo zemljišča, podjetje Diputación opozarja na dejansko besedilo pogodbe o zemljišču. Člen 1(vi) pogodbe o zemljišču se glasi: Cena, ki jo plača [Habidite], je enaka dejanskemu strošku, ki ga ima podjetje BIZKAILUR S.A. […] za nakup zemljišča, opisanega „[…]“ (poudarek je dodan).

(52) Po informacijah, ki so bile na voljo podjetju Diputación, se podjetje Habidite in skupina AFER kot taka v času sklenitve priglašenih pogodb nista štela za podjetji v težavah v skladu s točkami 9, 10 in 11 smernic za reševanje in prestrukturiranje.

(53) Baskovska vlada je predložila informacije o regionalni pomoči v višini 6 milijonov EUR, ki jih je 30. decembra 2008 dodelila podjetju Habidite, vključno z upravičenimi

([27]) Informacije, ki jih je podjetje Habidite pridobilo iz podatkov, ki jih je objavilo špansko Ministrstvo za razvoj (Ministerio de Fomento), so na voljo na spletnem naslovu www.fomento.gob.es/BE2/sedal/35101000.XLS.

stroški, ki so se upoštevali za dodelitev te pomoči. Vrste upravičenih stroškov so navedene v naslednji razpredelnici:

Skupna naložba (milijonov EUR)	90,42
Stroški raziskav in razvoja	13,71
Upravičeni stroški, od tega:	76,71
IT	2,85
Zemljišče	5,5
Zgradbe	34,76
Tehnična oprema	19,14
Stroji	11,94
Druga infrastruktura	0,737
Oprema IT	0,965
Presežna zemljišča in zgradbe	3,9
Skupaj upravičeni stroški	72,8
Dodeljena pomoč	6

(54) Ta pomoč ni bila izplačana. Španski organi so 19. februarja 2009 v skladu s točko 65 Smernic o državni regionalni pomoči za 2007–2013 ([28]) Komisiji predložili obrazec z informacijami o pomoči, dodeljeni na podlagi odobrene sheme regionalne pomoči za velike naložbene projekte, ki jih ni treba priglasiti ([29]).

VII. **OCENA**

Ukrepi, ki niso zajeti v tem sklepu

(55) Ta sklep zaradi spodaj pojasnjenih razlogov ne obravnava (a) pogodbe o pomoči za usposabljanje, ki sta jo podjetji Diputación in Habidite sklenili 15. decembra 2006, ter (b) regionalne pomoči v višini 6 milijonov EUR, ki jo je skupini Habidite dodelila baskovska vlada 30. decembra 2008.

(56) Komisija v zvezi s pogodbo o pomoči za usposabljanje, ki sta jo podjetji Diputación in Habidite sklenili isti dan kot priglašeni pogodbi (glej uvodni izjavi (39) in (49)), ugotavlja, da španski organi niso priglasili tega ukrepa ter da ta ukrep ni bil zajet v sklepu o začetku postopka. V skladu z uveljavljeno prakso se šteje ([30]), da je državna pomoč dodeljena v trenutku, ko obstaja pravno zavezujoča brezpogojna zaveza za njeno izplačilo. V členu 10 pogodbe o pomoči za usposabljanje (glej uvodno izjavo (49)) je zaveza za izplačilo pomoči za usposabljanje pogojena s skladnostjo z ustrezno zakonodajo, vključno s pravili Unije o državni pomoči. Iz tega sledi, da se ne more šteti, da je bila zaveza za izplačilo pomoči za usposabljanje, določena z navedeno pogodbo, v trenutku sklenitve pogodbe brezpogojna. Poleg tega so španski organi potrdili, da pomoč za usposabljanje iz navedene pogodbe ni bila izplačana. Ker projekt Habidite v mestu Alonsotegi ni bil uresničen, vsekakor ni verjetno, da bo ta pomoč v prihodnosti izplačana.

(57) Sklep prav tako ne obravnava regionalne pomoči v višini 6 milijonov EUR, ki jo je baskovska vlada dodelila podjetju Habidite 30. decembra 2008 (glej uvodni izjavi (40) in (50)). Vendar je treba poudariti, da se priglašeni pogodbi, ki sta zajeti v tem sklepu, in regionalna pomoč, dodeljena leta 2008, nanašajo na isti naložbeni projekt, tj. ustanovitev tovarne gradbenih elementov Habidite v mestu Alonsotegi. Niti baskovska vlada niti podjetje Diputación nista izrecno izpodbijala te trditve (glej uvodno izjavo (50)).

(58) Španski organi morajo v skladu s točko 66 Smernic o državni regionalni pomoči za 2007–2013 ([31]) zagotoviti skladnost z določbami o kumulaciji pomoči, ki veljajo za dodelitev regionalne pomoči za leto 2008.

(59) Poleg tega je treba opozoriti, da se je po informacijah, ki jih je predložilo podjetje Diputación (glej uvodno izjavo (30)), nakup zemljišča, potrebnega za ta naložbeni projekt, začel maja 2007, in da je bilo v ta namen do aprila 2008 zaporedoma kupljenih več parcel. Projekt se je torej začel izvajati že maja 2007. V skladu s točko 38 Smernic o državni regionalni pomoči za 2007–2013 ([32]) je treba zagotoviti, da ima regionalna pomoč spodbujevalni učinek na naložbo, zato je lahko pomoč dodeljena v okviru shem pomoči samo, če je upravičenec predložil vlogo za pomoč in so nato pristojni organi pred začetkom izvajanja projekta pisno potrdili, da projekt načeloma izpolnjuje pogoje upravičenosti, določene v shemi.

Veljavna zakonodaja

(60) Komisija mora pred ocenjevanjem obstoja pomoči in njene združljivosti s Pogodbo določiti časovno omejitev veljavnih pravil o državni pomoči.

([28]) UL C 54, 4.3.2006, str. 13.
([29]) Zadeva MF 12/2009, *Habidite - Španija,* na dan tega sklepa še ni rešena.
([30]) Glej na primer Odločbo Komisije o državni pomoči C 19/06 *Javor Pivka Lesna Industrija d.d.*, UL L 29, 2.2.2008, str. 16.
([31]) Glej opombo 18.
([32]) Glej opombo 18.

(61) Pogodba o zemljišču in pogodba o stanovanjih sta bili podpisani 15. decembra 2006, vendar sta bili predloženi Komisiji v pregled šele aprila 2009. Kot je navedeno že v uvodni izjavi (56), se v skladu z uveljavljeno prakso šteje ([33]), da je državna pomoč dodeljena v trenutku, ko obstaja pravno zavezujoča brezpogojna zaveza za njeno izplačilo. V primeru priglašenih pogodb je bila taka pravno zavezujoča brezpogojna zaveza sklenjena 15. decembra 2006, ko sta podjetji Diputación in BIZKAILUR podpisali pogodbi. Vsaka pomoč, ki jo vključujeta ti pogodbi, je zato nezakonita, ker je bila pri njeni dodelitvi kršena obveznost priglasitve iz člena 108(3) Pogodbe.

(62) V skladu s sodno prakso ([34]) v zadevi *CELF/SIDE* kakršna koli naknadna priglasitev ali izjava o združljivosti ne odpravi nezakonitosti pomoči, pri dodelitvi katere je bila kršena obveznost priglasitve ali mirovanja. Kot je navedeno v obvestilu Komisije o določitvi pravil, ki se uporabljajo za oceno nezakonite državne pomoči ([35]), za nezakonito pomoč veljajo pravila, ki so veljala v času, ko je bila pomoč dodeljena – v tem primeru 15. decembra 2006. Ta načela potrjujeta tudi točki 63 in 105 Smernic o državni regionalni pomoči za 2007–2013 ([36]). Komisija se bo zato pri ocenjevanju obstoja pomoči in združljivosti opirala na pravila o državni pomoči, ki so veljala 15. decembra 2006, ko sta bili priglašeni pogodbi podpisani.

VII.1. **Obstoj pomoči**

(63) Da bi Komisija ugotovila, ali obravnavani ukrepi vključujejo državno pomoč, mora oceniti, ali izpolnjujejo kumulativne pogoje iz člena 107(1) Pogodbe. Navedena določba določa, da „razen če Pogodbi ne določata drugače, je vsaka pomoč, ki jo dodeli država članica, ali kakršna koli vrsta pomoči iz državnih sredstev, ki izkrivlja ali bi lahko izkrivljala konkurenco z dajanjem prednosti posameznim podjetjem ali proizvodnji posameznega blaga, nezdružljiva z notranjim trgom, kolikor prizadene trgovino med državami članicami“. Spodaj so ta kumulativna merila preučena za vsako priglašeno pogodbo posebej.

VII.1.1 *Ukrep 1: pogodba o zemljišču*

Uporaba državnih sredstev in odgovornost države

(64) Eno od meril za ugotovitev, ali nek ukrep vključuje državno pomoč v smislu člena 107(1) Pogodbe, je uporaba državnih sredstev, bodisi prek izplačila državnih sredstev bodisi kot izpadlih državnih dohodkov. Poleg tega se v skladu z uveljavljeno sodno prakso ([37]) sredstva javnih ali zasebnih podjetij, nad katerimi imajo lahko javne oblasti neposreden ali posreden obvladujoč vpliv, prav tako štejejo za državna sredstva, saj ostanejo pod javnim nadzorom in so zato na voljo pristojnim javnim oblastem. V zvezi s tem Komisija v uvodnih izjavah (65) in (66) ugotavlja naslednje.

(65) Prvič, pogodbo o zemljišču sta skupaj sklenili podjetji Diputación in BIZKAILUR. Pogodba vsebuje več jasnih navedb, da za namene pogodbe podjetje BIZKAILUR deluje kot „enota“ podjetja Diputación. Pogodbo o zemljišču je v imenu podjetij Diputación in BIZKAILUR podpisal predsednik (*Diputado General*) podjetja Diputación. V točki 2 preambule pogodbe o zemljišču je določeno, da cilji na področju javne politike, ki jih ima podjetje Diputación kot 100-odstotni lastnik podjetja BIZKAILUR, vključujejo spodbujanje novih in inovativnih naložbenih projektov, ustvarjanje delovnih mest in olajšanje dostopa do socialnih stanovanj za državljane province Bizkaia. V točki 5 preambule pogodbe o zemljišču je določeno, da je pogodba sklenjena z namenom uresničevanja gospodarskih in socialnih ciljev iz točke 2 preambule bodisi neposredno bodisi prek javnih podjetij, kot je BIZKAILUR.

(66) Drugič, sredstva, ki naj bi jih podjetje BIZKAILUR uporabilo za izpolnitev svojih obveznosti nakupa zemljišča za ustanovitev tovarne Habidite v mestu Alonsotegi in za njegovo prilagoditev industrijski rabi, so bila pod nadzorom podjetja Diputación. Od leta 1999 je podjetje BIZKAILUR v 100-odstotni lasti podjetja Diputación, ki ga je tudi obvladovalo ([38]). Izpolnjeni so naslednji „osnovni“ in „strukturni“ kazalniki, določeni v odločitvi v zadevi *Stardust Marine,* ([39]) s katerimi se ugotovi, ali je za dejavnosti podjetja BIZKAILUR v okviru pogodbe o zemljišču odgovorna država:

(a) področje dejavnosti podjetja BIZKAILUR v okviru pogodbe o zemljišču je določilo podjetje Diputación;

(b) za namene navedene pogodbe je podjetje BIZKAILUR izrecno delovalo v imenu podjetja Diputación;

([33]) Glej na primer Odločbo Komisije o državni pomoči C 19/06 *Javor Pivka Lesna Industrija d.d.*, UL L 29, 2.2.2008, str. 16.
([34]) Zadeva C-199/06, *CELF/SIDE*, ZOdl. 2008, str. I-469.
([35]) UL C 119, 22.5.2002, str. 22.
([36]) Glej opombo 18.
([37]) Glej na primer: zadevo C-278/00, *Grčija proti Komisiji*, Recueil 2004, str. I-3997, točka 50, zadevo C-482/99, *Francija proti Komisiji*, Recueil 2002, str. I-4397 ter združeni zadevi C-328/99 in C-399/00, *Italija proti Komisiji (SIM 2 Multimedia)*, Recueil 2003, str. I-4035, točka 33.
([38]) Glejte http://www.azpiegiturak.bizkaia.net/index.php?option=com_content&task=view&id=397&Itemid=492.
([39]) Zadeva C-482/99, *Francija proti Komisiji*, Recueil 2002, str. I-4397.

(c) posebna narava dejavnosti podjetja BIZKAILUR, ki so bile namenjene izključno doseganju ciljev javne politike, kaže, da to podjetje ni bilo običajen subjekt na trgu, ki tekmuje pod tržnimi pogoji.

(67) Glede na kazalnike v uvodnih izjavah (65) in (66) je ugotovljeno, da je merilo uporabe državnih sredstev in odgovornosti države v primeru pogodbe o zemljišču izpolnjeno.

Selektivna prednost

(68) Komisija je preučila pogoje za plačilo zemljišča, ki naj bi ga podjetji Diputación in BIZKAILUR zagotovili za projekt Habidite v mestu Alonsotegi, kot je določeno v členu 1(vi) in (vii) drugega dela pogodbe o zemljišču (glej tudi uvodno izjavo (20)), ter je na tej podlagi ugotovila, kot je opisano v uvodnih izjavah od (69) do (83).

(69) V skladu s členom 1(vi) drugega dela pogodbe o zemljišču je bila cena, ki naj bi jo podjetje Habidite plačalo za zemljišče, ki ga je podjetje BIZKAILUR kupilo in prilagodilo za industrijsko rabo, enaka „dejanskemu strošku, ki ga je imelo podjetje BIZKAILUR […] za nakup zemljišča […]“. Podjetje Habidite je trdilo (glej uvodno izjavo (46)), da bi to po njegovem mnenju vključevalo tudi stroške financiranja. Vendar take razlage ni mogoče sprejeti. Sklicevanje na „dejanske stroške za nakup zemljišča“ je dovolj jasno, da ni potrebna dodatna razlaga – to vključuje samo ceno, ki jo je podjetje BIZKAILUR dejansko plačalo za nakup zemljišča.

(70) Zato je treba skleniti, da to besedilo jasno izključuje dejanske stroške, ki bi jih imelo podjetje BIZKAILUR za prilagoditev zemljišča za industrijsko rabo.

(71) Poleg tega so odplačilni pogoji, določeni v členu 1(vii) drugega dela pogodbe o zemljišču, tj. štiriletno obdobje mirovanja dolga in njegova poznejša delitev na štiri zaporedne letne obroke v višini 25 % cene, ki jo je podjetje BIZKAILUR dejansko plačalo za nakup zemljišča, v praksi enakovredni brezobrestnemu posojilu. Besedila člena 1(vii) pogodbe o zemljišču ni mogoče razlagati tako, da vključuje tudi stroške financiranja enakovrednega posojila, tj. obresti, ki bi jih upnik na trgu zaračunal podjetju Habidite za podobno posojilo. Dejansko je dvomljivo, ali bi se zasebni subjekt v podobnem položaju, kot je podjetje BIZKAILUR, strinjal, da podjetju Habidite ne zaračuna stroškov prilagoditve zemljišča ter ali bi sprejel štiriletno obdobje mirovanja dolga pred odplačilom cene nakupa zemljišča, pri čemer bi celotno odplačilo prejel v sedmih letih od datuma prenosa lastništva nad zemljo na podjetje Habidite, ne da bi mu za to financiranje zaračunal kakršne koli obresti.

(72) Glede na ugotovitve v uvodnih izjavah od (69) do (71) je treba skleniti, da bi podjetje Habidite na podlagi pogodbe o zemljišču pridobilo prednost, ki je ne bi moglo pridobiti pod običajnimi tržnimi pogoji. Navedena prednost vključuje naslednja elementa:

(a) izpadle obresti za posojilo, ki vključuje celotne stroške, ki bi jih imelo podjetje BIZKAILUR za nakup zemljišča v skladu s pogodbo o zemljišču, tj. posojilo s sedemletnim obdobjem odplačila, štiriletnim obdobjem mirovanja dolga in štirimi enakimi letnimi obroki odplačila (po 25 % zneska za vračilo), ter

(b) stroške, ki bi jih imelo podjetje BIZKAILUR za prilagoditev za industrijsko rabo parcele s skupno površino najmanj 101 403 m^2, ki je potrebna za ta projekt, kot je določeno v členu 1(ii) pogodbe o zemljišču (tj. najmanj 81 600 m^2 za tovarno, 5 300 m^2 za pisarne in prizidke ter 14 300 m^2 za industrijsko rabo).

(73) Komisija je v zvezi s prvim elementom, tj. izpadlimi obrestmi za odplačilo cene nakupa zemljišča, ocenila, da bi ta znašal neto ekvivalent dotacije (NED) v višini 13,21 % cene, ki jo je podjetje BIZKAILUR plačalo za nakup zemljišča. Izračun NED je pojasnjen v uvodnih izjavah od (74) do (77).

(74) Najprej je bila določena obrestna mera, ki se uporablja za podobno posojilo na podlagi obrestne mere, ki je veljala v Španiji decembra 2006, in sicer 4,36 %, kot je navedeno v sporočilu Komisije o referenčnih obrestnih merah ([40]).

(75) Na podlagi Obvestila Komisije o načinu določanja referenčnih obrestnih mer in diskontnih stopenj iz leta 1997 ([41]) (v nadaljnjem besedilu: obvestilo Komisije iz leta 1997) (to obvestilo je veljalo v času sklenitve pogodbe o zemljišču) tej obrestni meri ni treba dodati povečanja glede na profil kreditnega tveganja podjetja Habidite. V skladu z obvestilom Komisije iz leta 1997 se je štelo, da obrestne mere izražajo povprečno raven obrestnih mer, ki se v različnih državah članicah zaračunavajo za srednje- in dolgoročna posojila (od pet do deset let), zavarovana z običajnim jamstvom. To splošno načelo ni bilo izrecno spremenjeno z Uredbo Komisije

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

([41]) UL C 273, 9.9.1997, str. 3.

(ES) št. 794/2004 ([42]). Ker v tistem času ni bilo neposrednih informacij o stopnji kreditnega tveganja za podjetje Habidite ali skupino AFER, se po mnenju Komisije lahko sklepa, da se je podjetje Habidite takrat štelo za običajno podjetje, ki je imelo običajno zavarovanje s premoženjem. Dejansko sta se podjetji Diputación in Habidite strinjali, da se podjetje Habidite in skupina AFER takrat nista štela za podjetji v težavah v skladu s točkami 9, 10 in 11 smernic za reševanje in prestrukturiranje (glej uvodno izjavo (52)).

(76) Nato se je bruto ekvivalent dotacije za pomoč, ki jo vključuje ta dogovor o vračilu dolga, prilagodil tako, da se je upošteval davek od dobička pravnih oseb, ki bi ga plačal prejemnik in je v tistem času v Španiji znašal 35 %.

(77) Na podlagi elementov iz uvodnih izjav od (74) do (76) je v naslednji razpredelnici predstavljen NED za to subvencionirano posojilo:

Znesek posojila	100 %
Trajanje posojila	7 let
Obdobje mirovanja dolga	4 leta
Referenčna obrestna mera	4,36 %
Pribitek/povečanje	0
Veljavna skupna obrestna mera	4,36 %
Bruto ekvivalent dotacije za pomoč	20,33 %
Davek od dobička pravnih oseb	35 %
Neto ekvivalent dotacije (po odbitku davkov)	**13,21 %**

(78) Komisija prav tako ugotavlja, da se pogodbenici ne strinjata glede dejanskih stroškov odkupa zemljišča za ta projekt, na podlagi katerih naj bi se uporabil NED za določitev zneska pomoči. Kot je navedeno v uvodni izjavi (30), podjetje Diputación trdi, da je do septembra 2009 podjetje BIZKAILUR plačalo 4,7 milijona EUR za nakup 205 000 m^2 zemljišča, po ocenah pa bi bilo potrebnih še 2,6 milijona EUR za nakup preostalih 95 000 m^2, potrebnih za ta projekt. Po drugi strani podjetje Habidite trdi, da podjetju BIZKAILUR ni bilo treba kupiti tako velike površine za ta projekt, saj je v pogodbi o zemljišču določeno, da je skupaj potrebnih samo 101 403 m^2 (glej uvodno izjavo (47)).

(79) Komisija glede tega spora ugotavlja prvič, da bi morala biti v skladu z natančnim besedilom člena 1(ii) pogodbe o zemljišču skupna površina zemljišča za projekt „najmanj“ 101 403 m^2. Drugič, Komisija na podlagi informacij, ki sta jih pogodbenici predložili med formalnim postopkom preiskave, ne more sprejeti argumentiranega stališča v zvezi s tem vprašanjem. Ker pa pomoč iz pogodbe o zemljišču ni bila izplačana in ni treba zahtevati vračila, lahko vprašanje natančne cene, ki bi jo moralo podjetje Habidite vrniti za nakup zemljišča, ostane odprto. Za namene tega sklepa zadostuje, da se določi element pomoči, ki izhaja iz odplačilnih pogojev, določenih v pogodbi o zemljišču.

(80) Ta element pomoči se tako določi v višini 13,21 % stroškov, ki jih je treba vrniti podjetju BIZKAILUR za nakup zemljišča, potrebnega za projekt Habidite pod pogoji iz člena 1(ii) drugega dela pogodbe o zemljišču. Tako določen znesek ustreza izpadlim obrestim podjetja BIZKAILUR, ki bi jih subjekt na trgu zaračunal za posojilo s sedemletnim obdobjem odplačila, štiriletnim obdobjem mirovanja dolga in štirimi enakimi letnimi obroki odplačila (po 25 % zneska za vračilo). Podlaga za izračun tega elementa pomoči je dejanski strošek, ki bi ga imelo podjetje BIZKAILUR za nakup zemljišča, določenega v členu 1(ii) drugega dela pogodbe o zemljišču.

(81) Podobne vidike je treba preučiti v zvezi z drugim elementom pomoči v pogodbi o zemljišču, tj. stroški prilagoditve zemljišča za industrijsko rabo, ki jih v skladu s pogodbo o zemljišču ni bilo treba vrniti podjetju BIZKAILUR (v zvezi s tem glej uvodni izjavi (69) in (70)). Tudi v zvezi z njimi se pogodbenici ne strinjata glede zneskov. Podjetje Diputación trdi, da so bili marca 2009 ti stroški ocenjeni na 28,5 milijona EUR (glej uvodno izjavo (30)). Podjetje Habidite pa po drugi strani meni, da je ta ocena previsoka (glej uvodno izjavo (47)), delno, ker je podjetje BIZKAILUR kupilo več površine, kot je bilo potrebno za ta projekt v skladu s pogodbo o zemljišču, in delno, ker je del zemljišča, ki je bilo že kupljeno za projekt, uporabilo za druge namene, npr. za odlaganje odpadkov.

([42]) Uredba Komisije (ES) št. 794/2004 z dne 21. aprila 2004 o izvajanju Uredbe Sveta (ES) št. 659/1999 o določitvi podrobnih pravil za uporabo člena 93 Pogodbe ES (UL L 140, 30.4.2004, str. 1). Dejansko je bila metodologija za izračun referenčne obrestne mere in obrestne mere za vračilo spremenjena šele leta 2008 z uvedbo povečanj/pribitkov k referenčni obrestni meri, da se upoštevata profil kreditnega tveganja upravičenca in stopnja zavarovanja s premoženjem – glej Sporočilo Komisije o spremembi metode določanja referenčnih obrestnih mer in diskontnih stopenj, UL C 14, 19.1.2008, str. 6.

(82) Tudi v tem primeru pa glede na to, da pomoč ni bila izplačana in da ni treba zahtevati vračila, za namene tega sklepa zadostuje, da se določi element pomoči v pogodbi o zemljišču. Ta element pomoči vključuje skupne stroške, ki bi jih imelo podjetje BIZKAILUR za prilagoditev parcele za projekt industrijski rabi v skladu z določili člena 1(iii) drugega dela pogodbe o zemljišču, in katerih podjetju Habidite v skladu z besedilom člena 1(vi) pogodbe ne bi bilo treba vrniti podjetju BIZKAILUR.

(83) Komisija ugotavlja tudi, da je treba prednost, ugotovljeno v uvodnih izjavah od (68) do (77), ki vključuje elementa, opisana v uvodnih izjavah (80) in (82), šteti za selektivno, če bi se na podlagi pogodbe o zemljišču dodelila enemu upravičencu, in sicer podjetju Habidite in skupini AFER, kateri to podjetje pripada.

Izkrivljanje konkurence

(84) Kakor je navedeno v uvodni izjavi (43), podjetje Habidite trdi, da priglašeni pogodbi ne izkrivljata konkurence, ker (a) je upoštevni trg omejen na „proizvodnjo, prodajo in oddajanje v najem montažnih elementov“ in (b) edinstvene značilnosti montažnih elementov Habidite pomenijo, da podjetje nima konkurentov.

(85) Komisija ne more sprejeti argumentov, ki jih je predstavilo podjetje Habidite. Tudi če bi se montažni elementi Habidite zaradi svojih značilnosti lahko šteli za edinstven proizvod, je treba v tem primeru upoštevni trg proizvodov opredeliti v širšem smislu kot trg za izgradnjo in prodajo stanovanj na splošno, ki vključuje stanovanja, ki se prodajajo na prostem trgu, in tudi stanovanja, ki se prodajajo na reguliranem delu trga (socialna stanovanja).

(86) Kot trdi podjetje Habidite, se lahko cene stanovanj, ki naj bi se prodale podjetju BIZKAILUR, primerjajo s cenami stanovanj, ki se prodajajo na prostem trgu, ali cenami stanovanj, ki se navsezadnje prodajajo v okviru zaščitenega ali delno zaščitenega sistema. Dejstvo, da je podjetje BIZKAILUR sklenilo pogodbe tudi z drugimi gradbeniki poleg podjetja Habidite za prodajo drugih stanovanj v okviru delno zaščitenega sistema, kaže, da so bili v tistem času konkurenti podjetja Habidite drugi gradbeniki, ki bi podjetju BIZKAILUR zagotavljali stanovanja za prodajo v okviru zaščitenega in delno zaščitenega sistema.

(87) Poleg tega je podjetje Habidite v poslovnem načrtu, ki ga je predložilo baskovski vladi kot dodatno dokumentacijo k prošnji za regionalno pomoč za leto 2008 (iz novembra 2008, str. 10-12), navedlo, da je bilo konkurenčno gradbenikom tradicionalnih hiš na več španskih regionalnih trgih, kjer je nameravalo prodajati svoje proizvode (zlasti v Baskiji, Navarri, Kantabriji, La Rioji, Madridu in Kataloniji, v manjšem obsegu pa tudi v drugih avtonomnih skupnostih). Ocenilo je, da bi se njegov celotni tržni delež na španskem trgu (prosti trg in projekti socialnih stanovanj) posledično povečal z 0,4 % v letu 2011 na 1 % v obdobju 2012–2016. Podjetje Habidite je na primer za leto 2011 ocenilo, da naj bi se na celotnem španskem trgu prodalo skupaj približno 320 000 stanovanj, od česar bi podjetje Habidite ob proizvodnji 1 403 stanovanj v letu 2011 pokrivalo 0,4-odstotni tržni delež. Zlasti glede trga v Baskiji je ocenilo, da bi njegov tržni delež leta 2011 znašal 0,5 % in od leta 2014 naprej do 2,8 %, ob predpostavki, da bi skupno letno povpraševanje po stanovanjih v tej regiji v obdobju 2011–2016 znašalo 8 000 stanovanj.

(88) V skladu z ustaljeno sodno prakso se šteje, da pomoč izkrivlja konkurenco, če se zaradi nje izboljšajo finančni položaj in priložnosti podjetja prejemnika v primerjavi s konkurenti, ki ne prejmejo pomoči ([43]). Ob upoštevanju tega načela in glede na zgoraj navedeno je treba skleniti, da bi imela pomoč, dodeljena podjetju Habidite in skupini AFER na podlagi pogodbe o zemljišču, učinek izkrivljanja konkurence, ker bi podjetju Habidite omogočila, da zmanjša naložbene stroške, ki jih navadno nosi podjetje samo, ter tako pridobi konkurenčno prednost pred dejanskimi in potencialnimi konkurenti.

Učinki na trgovino znotraj EU

(89) Podobno, kot je navedeno v uvodnih izjavah od (84) do (87), ni mogoče sprejeti trditve podjetja Habidite, da je upoštevni geografski trg zlasti za montažne hiše le lokalen ali regionalen zaradi stroškov, povezanih s prevozom elementov. Zaradi geografske lege Baskije, ki je blizu drugih držav članic in v bližini morja, dodatni stroški prevoza verjetno ne bi odločilno vplivali na izključitev potencialnih konkurentov podjetja Habidite v tej avtonomni skupnosti. In nasprotno, stroški prevoza verjetno ne bi pomenili ovire za podjetje Habidite, da konkurira na področju gradnje stanovanj v bližnjih državah članicah.

(90) V skladu z isto sodno prakso, kot je navedena v uvodni izjavi (88), se šteje, da pomoč izkrivlja konkurenco, če se zaradi nje izboljša finančni položaj podjetja v primerjavi

([43]) Glej na primer: zadevo 730/79, *Phillip Morris Holland proti Komisiji*, Recueil 1980, str. 2671, točka 11, in zadevo C-259/85, *Francija proti Komisiji*, Recueil 1987, str. 4393, točka 24.

z drugimi konkurenti na trgu v Uniji. Pomoč lahko vpliva na trgovino znotraj Unije tudi, če podjetje prejemnik samo ne sodeluje v čezmejnih dejavnostih ([44]).

(91) Komisija na podlagi premislekov iz uvodnih izjav (89) in (90) ugotavlja, da bi pomoč, ki jo vključuje pogodba o zemljišču, verjetno vplivala na trgovino med državami članicami.

VII.1.2 *Ukrep 2: pogodba o stanovanjih*

(92) Premisleki iz uvodnih izjav od (64) do (67), od (84) do (88) in od (89) do (90) o merilih uporabe državnih sredstev in odgovornosti države, izkrivljanju konkurence ter učinkih na trgovino znotraj EU v opredelitvi državne pomoči smiselno veljajo tudi za pogodbo o stanovanjih. Zato se v uvodnih izjavah od (93) do (96) preuči samo merilo selektivne prednosti.

Selektivna prednost

(93) Kot je obrazloženo v uvodni izjavi (45), podjetje Habidite trdi, da mu s pogodbo o stanovanjih ni bila dodeljena nobena prednost, ker so bile v bistvu cene, ki naj bi jih plačalo podjetje BIZKAILUR za 1 500 stanovanj, ki naj bi jih v skladu s pogodbo zgradilo podjetje Habidite, dejansko pod tržnimi ravnmi.

(94) Prvič trdi, da bi podjetje BIZKAILUR 1 500 stanovanj, ki naj bi jih podjetje Habidite zagotovilo v skladu z navedeno pogodbo, prodalo v okviru delno zaščitenega sistema (*viviendas tasadas*) po najvišji ceni, ki je omejena z veljavnim regionalnim zakonom na 1,7-kratnik cene, določene v odredbi baskovske vlade z dne 1. avgusta 2004, ki naj bi se nato indeksirala na podlagi indeksa cen življenjskih potrebščin (IPC), ki ga določi španski nacionalni statistični urad (v zvezi s tem glej uvodni izjavi (17) in (18)). Povprečna cena, ki naj bi jo podjetje BIZKAILUR tako pridobilo za 1 500 stanovanj, je znašala 2 010,19 EUR/m^2, kar je manj od povprečne cene stanovanj, ki so se leta 2007 prosto prodajala na trgu v provinci Bizkaia, tj. 2 921,9 EUR/m^2. Poleg tega bi podjetje Habidite dobilo le 83 % oziroma 83,30 % (za 750 stanovanj površine manj kot 75 m^2) od cene 2 010,19 EUR/m^2, ki jo je pridobilo podjetje BIZKAILUR od prodaje stanovanj v okviru delno zaščitenega sistema.

(95) Podjetje Habidite drugič trdi, da je bila cena, ki bi jo dobilo po pogodbi o stanovanjih od podjetja BIZKAILUR za 1 500 stanovanj, primerljiva s cenami, ki so jih dobila druga gradbena podjetja, ki so s podjetjem BIZKAILUR v istem obdobju sklenila podobne pogodbe (primeri so navedeni v uvodni izjavi (45)).

(96) Tretjič navaja, da se lahko v skladu z zakonodajnim odlokom 78/1986 in členom 31 Direktive 2004/18/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 31. marca 2004 o javnih naročilih take pogodbe sklenejo tudi neposredno, tj. brez javnega razpisa ([45]), kadar je to utemeljeno zaradi tehničnih značilnosti projekta ali varovanja izključnih pravic.

(97) Komisija je ocenila informacije in argumente, ki jih je predložilo podjetje Habidite, ter na tej podlagi ugotovila, kot je opisano v uvodnih izjavah od (98) do (107).

(98) Najprej je treba poudariti, da se informacije o povprečnih cenah, ki so jih dosegla druga gradbena podjetja, ki so s podjetjem BIZKAILUR sklenila podobne pogodbe, opirajo izključno na podatke, objavljene v tisku. Komisija v zvezi s tem ni prejela neposrednih informacij od podjetja Diputación – na primer v obliki kopij podobnih pogodb, sklenjenih med podjetjem BIZKAILUR in drugimi gradbenimi podjetji. Vsekakor se ocene cen, ki sta jih predložili podjetji Habidite in Diputación, nanašajo na leti 2006 in 2007, medtem ko naj bi se v skladu s členom A(c) pogodbe o stanovanjih in s poslovnim načrtom podjetja Habidite, ki je bilo objavljeno leta 2009, podjetju BIZKAILUR 1 500 stanovanj zagotovilo v obdobju 2009–2011.

(99) Tudi če bi bilo sprejemljivo, da so cene, ki naj bi jih podjetje Habidite pridobilo od podjetja BIZKAILUR za 1 500 stanovanj na podlagi pogodbe o stanovanjih, sprejemljive s cenami, ki so jih od podjetja BIZKAILUR pridobila druga gradbena podjetja na podlagi podobnih pogodb, in da so bile vsekakor nižje od cen, ugotovljenih za taka stanovanja na prostem trgu, ta trditev ne zadostuje, da bi lahko Komisija sklenila, da podjetju Habidite ni bila dodeljena prednost z navedeno pogodbo. Kot je ugotovljeno tudi v sklepu o začetku postopka ([46]), prednost, ki bi jo podjetje Habidite pridobilo z navedeno pogodbo, vključuje predvsem dejstvo, da je pogodba zagotovila prodajo pomembnega deleža njegove začetne proizvodnje, zaradi česar se znatno zmanjšajo tveganja, povezana z novim naložbenim projektom, ki so navadno celo večja ob dajanju na trg novega proizvoda, kot so elementi Habidite.

([44]) Glej na primer: zadevo C 102/87, *Francija proti Komisiji (SEB)*, Recueil 1988, str. 4067, in zadevo C-310/99, *Italijanska republika proti Komisiji*, Recueil 2002, str. I-289, v točki 85.

([45]) UL L 134, 30.4.2004, str. 114.

([46]) Glej uvodno izjavo 32 sklepa o začetku postopka.

(100) Splošno je znano, da je bila konkurenca na španskem gradbenem trgu v tistem času zelo ostra in da je še vedno taka. Dejstvo, da je podjetje BIZKAILUR naročilo 1 500 stanovanj od podjetja Habidite, pomeni, da je bila podjetju Habidite dodeljena nezanemarljiva prednost pred njegovimi konkurenti, tudi če se upošteva samo povpraševanje po gradnji stanovanj, ki naj bi se prodajala v okviru zaščitenega in delno zaščitenega sistema.

(101) Dejstvo, da je bilo po navedbah podjetja Diputación v načrtu Foral predvideno (glej uvodno izjavo (19)), da podjetje BIZKAILUR v obdobju 2004–2007 zagotovi skupaj 3 000 stanovanj v okviru zaščitenega sistema, očitno kaže, da število stanovanj, ki so bila naročena pri podjetju Habidite, ni bilo zanemarljivo. Res je, da načrt Foral vključuje obdobje 2004–2007, medtem ko naj bi podjetje Habidite 1 500 stanovanj, ki jih je od njega naročilo podjetje BIZKAILUR, dobavilo v obdobju 2009–2011 (v skladu z različico poslovnega načrta podjetja, objavljeno leta 2009). Kljub temu je v načrtu Foral navedeno skupno število stanovanj, ki jih je podjetje BIZKAILUR nameravalo prodati v okviru zaščitenega sistema v času, ko je bila sklenjena pogodba o stanovanjih.

(102) Ta element je treba oceniti na podlagi razmerja med stanovanji, ki sta jih naročili podjetji Diputación in BIZKAILUR, ter ocenjeno celotno proizvodnjo podjetja Habidite v zadevnem obdobju. V skladu s poslovnim načrtom, objavljenim leta 2009, je podjetje Habidite ocenilo, da bi v letu 2009 njegovo celotno proizvodnjo 433 stanovanj kupilo izključno podjetje BIZKAILUR. V letu 2010 bi podjetje BIZKAILUR kupilo 670 stanovanj, medtem ko bi celotna proizvodnja podjetja Habidite znašala 1 113 stanovanj. V letu 2011 bi podjetje BIZKAILUR kupilo 342 stanovanj, medtem ko bi celotna proizvodnja podjetja Habidite znašala 3 151 stanovanj. To kaže, da je v času sklenitve pogodbe o stanovanjih podjetje Habidite samo ocenilo, da bi podjetji Diputación in BIZKAILUR kupili znaten delež njegovih proizvodov v prvih dveh letih delovanja tovarne Habidite v mestu Alonsotegi (2009 in 2010). Na podlagi tega je mogoče skleniti, da je pogodba o stanovanjih znatno zmanjšala tveganja, ki so navadno povezana z novim naložbenim projektom, zlasti z dajanjem novega proizvoda na trg (elementov Habidite).

(103) Dodaten znak, da bi se na podlagi navedene pogodbe podjetje Habidite izognilo znatnemu delu tveganja, povezanega s prodajo njegovega proizvoda na trgu, izhaja iz poslovnega načrta podjetja Habidite (iz novembra 2008), ki ga je to predložilo za pridobitev regionalne pomoči za leto 2008. Podjetje Habidite je v poslovnem načrtu ocenilo, da bi celotno povpraševanje po stanovanjih, ki naj bi se prodajala na reguliranem trgu v celotni Baskiji v obdobju 2011–2016, znašalo približno 8 000 stanovanj na leto. V poslovnem načrtu je navedeno tudi, da podjetje Habidite namerava prodajati predvsem na reguliranem delu trga (socialna stanovanja) v Baskiji in drugih regijah Španije. Zlasti za leto 2011 je podjetje Habidite predvidelo, da bo na reguliranem trgu v Španiji prodalo skupaj 289 stanovanj od celotne proizvodnje 1 403 stanovanj v istem letu. To kaže, da je po izteku pogodbe o stanovanjih (ker naj bi bilo 1 500 stanovanj, ki sta jih naročili podjetji Diputación in BIZKAILUR, dobavljenih najpozneje maja 2011), delež stanovanj, ki naj bi jih podjetje Habidite po svojih predvidevanjih prodalo na reguliranem trgu od svoje celotne proizvodnje, tj. 289 stanovanj od celotne proizvodnje 1 403 stanovanj, mnogo manjši od deleža v prvih treh letih delovanja tovarne Habidite v mestu Alonsotegi, ki so bila vključena v pogodbo o stanovanjih.

(104) Še en pomemben vidik je dejansko povpraševanje po socialnih stanovanjih v provinci Bizkaia, ki ga je podjetje BIZKAILUR pokrivalo s pogodbo o stanovanjih. Niti podjetje Diputación niti podjetje Habidite nista predložili natančnih dokazov glede dejanskega povpraševanja po socialnih stanovanjih, ki naj bi ga pokrivalo podjetje BIZKAILUR s pogodbo o stanovanjih, sklenjeno s podjetjem Habidite pod navedenimi pogoji. Kot je navedeno v uvodni izjavi (98), naj bi se 1 500 stanovanj, predvidenih v pogodbi o stanovanjih, dobavilo v obdobju 2009–2011. Poleg tega podjetje Diputación ni trdilo, da je bila pogodba sklenjena z namenom zagotavljanja storitve splošnega gospodarskega interesa, kot so socialna stanovanja. Poudariti je treba tudi, da pogodba o stanovanjih ni bila sklenjena na podlagi javnega razpisa – čeprav se na podlagi informacij, ki jih je predložilo podjetje Habidite, ko se je sklicevalo na podobne pogodbe, ki jih je podjetje BIZKAILUR sklenilo z drugimi gradbenimi podjetji, zdi, da bi podjetje BIZKAILUR moralo objaviti javni razpis za tako pogodbo.

(105) S tega vidika ni mogoče sprejeti argumenta podjetja Habidite (glej uvodno izjavo (96)), da se zaradi posebnih tehničnih značilnosti tega projekta pogodba lahko sklene neposredno brez javnega razpisa. Prvič, določbe, na katere se sklicuje podjetje Habidite, ne obravnavajo primerov, kot je ta, pri katerem je posebna značilnost projekta vključevala uvedbo novega proizvoda na trg. Predmet pogodbe o stanovanjih je bil nakup stanovanj, ki bi se pozneje prodala v okviru delno zaščitenega sistema za ogrožene skupine državljanov. Tehnologija, ki se uporabi za gradnjo takih stanovanj, ni pomembna, stanovanja, zgrajena iz montažnih elementov, pa so pomenila neposredno konkurenco tradicionalno zgrajenim stanovanjem. Drugič, baskovsko računsko sodišče (*Tribunal Vasco de Cuentas Públicas*) je v poročilu iz januarja 2009 ([47]) izrazilo dvome o zakonitosti pogodbe o zemljišču in pogodbe o stanovanjih, pri čemer je opozorilo na javna naročila, pri oddaji katerih so bila kršena načela preglednosti in konkurenčnosti ponudb.

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

(106) V skladu z odločitvijo v zadevi *P&O Ferries* ([48]) zgolj dejstvo, da javni organ kupi blago po tržnih cenah, samo po sebi ne zadostuje za ugotovitev, da je bila to običajna tržna transakcija, če država ni dejansko potrebovala tega blaga in zlasti če je bilo tako blago naročeno brez javnega razpisa. V obravnavanem primeru ni bilo informacij o resnični potrebi, da podjetje BIZKAILUR proda 1 500 naročenih stanovanj v okviru delno zaščitenega sistema v obdobju 2009–2011, prav tako ni bil objavljen javni razpis, kar kaže, da transakcija ni bila opravljena pod tržnimi pogoji.

(107) Komisija glede na premisleke iz uvodnih izjav od (97) do (106) ugotavlja, da se pogodba o stanovanjih ne more šteti za običajno tržno transakcijo. Ravno nasprotno, pogodba podjetju Habidite in skupini AFER dodeljuje prednost, ker ju razbremeni tveganja, povezanega s prodajo proizvodov pod tržnimi pogoji ob neposredni konkurenci drugih gradbenih podjetij. Element pomoči je pri tem opredeljen kot dobiček, ki bi ga pridobilo podjetje Habidite od prodaje 1 500 stanovanj podjetjema Diputación in BIZKAILUR pod pogoji iz pogodbe o stanovanjih, in sicer razlika med ceno, ki bi jo pridobilo podjetje BIZKAILUR od prodaje 1 500 stanovanj pod cenovnimi pogoji iz člena A(e) pogodbe o stanovanjih, in proizvodnimi stroški, ki bi jih imelo podjetje Habidite za proizvodnjo teh 1 500 stanovanj. Prednost je selektivna, saj je v skladu s pogodbo o stanovanjih dodeljena posebej podjetju Habidite in skupini AFER.

VII.1.3 *Predhodni sklepi*

(108) Na podlagi uvodnih izjav od (64) do (90) in od (92) do (106) ter brez poseganja v kakršne koli druge ugotovitve glede združljivosti z zakonodajo EU o javnih naročilih je treba skleniti, da pogodba o zemljišču in pogodba o stanovanjih vključujeta državno pomoč v smislu člena 107(1) Pogodbe.

(109) V zvezi s pogodbo o zemljišču je državna pomoč vključevala dva elementa:

(a) izpadle obresti za posojilo, ki vključuje celotne stroške, ki bi jih imelo podjetje BIZKAILUR za nakup zemljišča za projekt Habidite, in ki bi bilo dodeljeno brez obresti za obdobje sedmih let s štiriletnim obdobjem mirovanja dolga. Izpadle obresti znašajo NED v višini 13,41 % stroškov nakupa zemljišča, ki bi jih imelo podjetje BIZKAILUR na podlagi člena 1(ii) drugega dela pogodbe o zemljišču;

(b) skupne stroške, ki bi jih imelo podjetje BIZKAILUR za prilagoditev zadevne parcele s skupno površino najmanj 101 430 m^2 industrijski rabi v skladu s členom 1(iii) drugega dela pogodbe o zemljišču.

(110) V zvezi s pogodbo o stanovanjih element pomoči vključuje dobiček, ki bi ga pridobilo podjetje Habidite od prodaje 1 500 stanovanj po tej pogodbi, in sicer razliko med ceno, določeno za 1 500 stanovanj v členu A(e) pogodbe o stanovanjih, in proizvodnimi stroški, ki bi jih imelo podjetje Habidite za proizvodnjo teh 1 500 stanovanj.

VII.2. **Združljivost**

(111) Komisija je v sklepu o začetku postopka z dne 2. decembra 2009 izrazila dvom o tem, ali se je lahko pomoč, ki jo vključujeta pogodba o zemljišču in pogodba o stanovanjih, štela za združljivo s Pogodbo v skladu z ustreznimi pravili, ki so veljali v času ocene, zlasti prvotnim začasnim okvirom ([49]), smernicami za reševanje in prestrukturiranje iz leta 2004, Smernicami o državni regionalni pomoči za 2007–2013 ([50]) in Uredbo o splošnih skupinskih izjemah iz leta 2008 ([51]).

(112) Kot je navedeno v uvodnih izjavah od (60) do (62), je bila pomoč, dodeljena na podlagi pogodbe o zemljišču in pogodbe o stanovanjih, nezakonito dodeljena 15. decembra 2006 (tj. pred priglasitvijo Komisiji). Njeno združljivost je zato treba oceniti na podlagi pravil o državni pomoči, ki so veljala ob njeni dodelitvi.

(113) S tega časovnega vidika združljivosti pomoči, dodeljene na podlagi pogodbe o zemljišču in pogodbe o stanovanjih, ni mogoče preučiti na podlagi posebnih pravil, ki so veljala v času krize, saj so bila ta sprejeta in začela veljati pozneje.

(114) Poleg tega se po navedbah podjetja Diputación podjetje Habidite in skupina AFER 15. decembra 2006 nista štela za podjetji v težavah v skladu s točkami 9, 10 in 11 smernic za reševanje in prestrukturiranje iz leta 2004. Zato v času sklenitve pogodbe o zemljišču in pogodbe o stanovanjih nista bila upravičena do pomoči za reševanje in prestrukturiranje.

([48]) Glej združeni zadevi T-116/01 in T-118/01, *P&O European Ferries (Vizkaya) S.A. in Diputación Foral de Vizkaya proti Komisiji*, Recueil 2003, str. II-2957, zlasti uvodne izjave od 109 do 139. Sodba je bila na pritožbeni stopnji potrjena glede tega dela ocene v odločitvi Sodišča z dne 1. junija 2006.

([49]) Začasni okvir Skupnosti za ukrepe državnih pomoči v podporo dostopu do financiranja ob trenutni finančni in gospodarski krizi (UL C 83, 7.4.2009, str. 1).

([50]) UL C 54, 4.3.2006, str. 13.

([51]) Uredba Komisije (ES) št. 800/2008 z dne 6. avgusta 2008 o razglasitvi nekaterih vrst pomoči za združljive s skupnim trgom z uporabo členov 87 in 88 Pogodbe, UL L 214, 9.8.2008, str. 3.

(115) Pogodba o zemljišču in pogodba o stanovanjih sta bili sklenjeni 15. decembra 2006 z namenom, da se podpre nov naložbeni projekt v Alonsotegi, manjšem mestu na upravnem območju Gran Bilbao, ki je bila takrat regija, upravičena do pomoči v skladu s členom 107(3)(c) Pogodbe ([52]). Zato je treba preučiti, ali je bila morda pomoč, dodeljena v skladu s pogodbo o zemljišču in pogodbo o stanovanjih, združljiva s Pogodbo v skladu s pravili, ki so 15. decembra 2006 veljala za regionalno pomoč, in sicer: Smernicami o državni regionalni pomoči iz leta 1998 ([53]) (v nadaljnjem besedilu: smernice iz leta 1998) in Večsektorskim okvirom o regionalni pomoči za velike investicijske projekte iz leta 2002 ([54]) (v nadaljnjem besedilu: okvir iz leta 2002), ter glede na člen 107(3)(c) Pogodbe.

Združljivost pomoči iz pogodbe o zemljišču v skladu s smernicami iz leta 1998 in okvirom iz leta 2002

(116) Da bi se regionalna pomoč za naložbe štela za združljivo z notranjim trgom, mora izpolnjevati več standardnih meril združljivosti, ki so bila v času sklenitve pogodbe o zemljišču, tj. 15. decembra 2006, določena v smernicah iz leta 1998. Zlasti je morala pomoč prispevati k regionalnemu razvoju in podpirati začetni naložbeni projekt, v zvezi s katerim se je delo začelo šele po tem, ko je upravičenec do pomoči predložil prošnjo za pomoč (spodbujevalni učinek), upravičenec je moral financirati naložbeni projekt do višine najmanj 25 % in naložbeni projekt je moral ostati vsaj pet let v regiji, upravičeni do pomoči, kjer se je začel izvajati. Poleg tega so morali biti upravičeni izdatki, ki naj bi se upoštevali za dodelitev pomoči, omejeni na nekatere upravičene stroške, pomoč pa se ni smela združiti z drugo pomočjo, če bi pri tem presegla veljavno zgornjo mejo regionalne pomoči.

(117) V skladu s točko 2 smernic iz leta 1998 se priložnostna regionalna pomoč, ki je dodeljena enemu samemu podjetju ali je namenjena samo eni dejavnosti, praviloma ni štela za združljivo s Pogodbo, ker bi njeni učinki izkrivljanja načeloma presegli njene pozitivne učinke na regionalni razvoj. Poleg tega je bila priložnostna pomoč podjetjem v težavah prepovedana.

(118) Španski organi niso priglasili, da je pomoč, dodeljena podjetju Habidite v okviru pogodbe o zemljišču, dodeljena na podlagi odobrene sheme regionalne pomoči. Ta pomoč se zato šteje za priložnostni ukrep, ki zagotavlja koristi samo podjetju Habidite in skupini AFER ter implicitno sektorju gradbeništva.

([52]) Glej Odločbo Komisije z dne 17.5.2000 o državni pomoči št. 773/99 Španije – karta regionalnih pomoči za obdobje 2000–2006, besedilo je na voljo na spletnem naslovu http://ec.europa.eu/eu_law/state_aids/comp-1999/n773-99.pdf.

([53]) UL C 74, 10.3.1998, str. 9.

([54]) UL C 70, 19.3.2002, str. 8.

(119) Vendar se lahko v skladu z navedeno točko 2 smernic iz leta 1998 taka priložnostna pomoč, ki je namenjena samo eni dejavnosti in enemu samemu podjetju, razglasi za združljivo s Pogodbo, če se lahko dokaže, da je njen prispevek k regionalnemu razvoju večji od njenega učinka izkrivljanja trgovine znotraj Unije in konkurence. Čeprav španski organi niso predložili argumentov v zvezi s tem, Komisija na lastno pobudo in na podlagi informacij, ki jih ima, preuči, ali so v primeru pomoči, dodeljene v okviru pogodbe o zemljišču, izpolnjeni pogoji za tako odstopanje.

(120) Jasen namen pogodbe o zemljišču je bil podpreti nov naložbeni projekt, tj. novo tovarno Habidite v mestu Alonsotegi. V tistem času je bilo ocenjeno, da naj bi projekt ustvaril 1 100 neposrednih novih delovnih mest v regiji, upravičeni do pomoči, verjetno pa tudi nezanemarljivo število posrednih delovnih mest v isti regiji. To potrjuje tudi dejstvo, da bi v skladu z vzporedno pogodbo o stanovanjih novi naložbeni projekt prispeval tudi k doseganju ciljev regionalne politike, in sicer zagotavljanju socialnih stanovanj za ogrožene skupine državljanov v provinci Bizkaia. Poleg tega se v času podpisa pogodbe o zemljišču in pogodbe o stanovanjih nista niti podjetje Habidite niti skupina AFER štela za podjetji v težavah v skladu s točkami 9, 10 in 11 smernic za reševanje in prestrukturiranje (glej uvodno izjavo (9)). Komisija zato ugotavlja, da so v primeru pogodbe o zemljišču izpolnjeni pogoji za izjemo, določeno v zadnjem odstavku točke 2 smernic iz leta 1998.

(121) V skladu s točko 4.4 smernic iz leta 1998 pojem regionalne pomoči vključuje le pomoč za začetno naložbo, ki je opredeljena kot vlaganje v osnovna sredstva pri postavitvi novega obrata, širitvi obstoječega obrata ali začetku dejavnosti, ki pomeni temeljito spremembo proizvodnega procesa v obstoječem obratu. Pomoč, dodeljena v okviru pogodbe o zemljišču, je skladna s to opredelitvijo, ker je bila dodeljena kot podpora za ustanovitev novega naložbenega projekta v mestu Alonsotegi.

(122) V skladu s točko 4.5 smernic iz leta 1998 bi morala pomoč za začetno naložbo pokrivati samo upravičene stroške naložbe, zato je največji znesek regionalne pomoči opredeljen kot odstotek upravičenih stroškov naložbe. V skladu s točkama 4.5 in 4.6 smernic iz leta 1998 „upravičeni stroški“ novega naložbenega projekta vključujejo zemljišča, stavbe in obrat/opremo ter tudi nekatere vrste nematerialnih naložb (patenti, licence, znanje), vendar pri velikih podjetjih le v višini do 25 % standardne osnove.

(123) Zato je najprej treba določiti upravičene stroške projekta Habidite v mestu Alonsotegi na dan 15. decembra 2006.

(124) Ker pomoč, ki jo vključuje pogodba o zemljišču, ni bila dodeljena na podlagi predhodne prošnje za pomoč, upravičenec takrat ni predložil informacij, pomembnih za določitev upravičenih stroškov novega naložbenega projekta v primerih regionalne pomoči. Informacije, ki so bile na voljo podjetju Diputación v zvezi z upravičenimi stroški, so navedene v uvodni izjavi (12) in vključujejo naslednje:

Zemljišče	4,8 milijona EUR
Industrijska stavba	22,5 milijona EUR
Prilagoditev zemljišča (*urbanización*)	4,04 milijona EUR
Infrastruktura	24,0 milijona EUR
Skupaj	**55,34 milijona EUR**

(125) Zgoraj navedene vrste stroškov se dejansko lahko štejejo za „upravičene stroške“ v smislu točke 4.5 smernic iz leta 1998. Ker je bila pomoč, ki jo vključuje pogodba o zemljišču, neposredno povezana z nakupom zemljišča za nov naložbeni projekt in njegovo prilagoditvijo industrijski rabi, izpolnjuje tudi zahtevo iz točke 4.5 smernic iz leta 1998.

(126) V skladu s točko 4.10 smernic iz leta 1998 mora biti pomoč za začetne naložbe pogojena z ohranitvijo zadevne naložbe za najmanj pet let. Čeprav v pogodbi o zemljišču ta pogoj ni izrecno določen za podjetje Habidite, je treba opozoriti, da se je v okviru vzporedne pogodbe o pomoči za usposabljanje (opisane v uvodni izjavi (39)), ki je bila prav tako sklenjena 15. decembra 2006 v zvezi z istim naložbenim projektom, podjetje Habidite zavezalo, da bo najmanj pet let ohranilo 1 100 delovnih mest. Komisija zato ugotavlja, da je izpolnjena tudi točka 4.10 smernic iz leta 1998.

(127) Ker ni informacij o ocenjenih stroških plač za 1 100 zaposlenih v tovarni Habidite v mestu Alonsotegi, Komisija ne more ustrezno oceniti morebitne združljivosti pomoči, dodeljene na podlagi pogodbe o zemljišču, s točkami od 4.11 do 4.17 smernic iz leta 1998 o ustvarjanju delovnih mest. Ker je bila pomoč, ki jo vključuje pogodba o zemljišču, povezana z nakupom zemljišča, ki je upravičen strošek, ni potrebna ocena v skladu s točkami od 4.11 do 4.17 smernic iz leta 1998.

(128) Pred podpisom pogodbe o zemljišču ni bila prejeta nobena druga investicijska pomoč za naložbeni projekt Habidite, ki bi jo bilo treba upoštevati pri oceni kumulativnih učinkov v skladu s točko 4.18 smernic iz leta 1998.

(129) Točka 4.2 smernic iz leta 1998 določa, da morajo sheme pomoči vključevati določilo, da je treba vloge za pomoč vložiti pred začetkom izvajanja naložbenih projektov. Namen te določbe je zagotoviti, da se regionalna pomoč dodeli le, če ima preverljiv spodbujevalni učinek. Če bi se namreč zadevni projekt začel izvajati pred vložitvijo vloge za pomoč, naknadno dodeljena regionalna pomoč očitno ne bi imela spodbujevalnega učinka, kar pomeni, da bi se projekt verjetno izvedel tudi brez pomoči.

(130) V zvezi s tem je treba poudariti, da je bila pogodba o zemljišču priložnostni ukrep in ne pomoč, dodeljena v okviru odobrene sheme. Vendar je spodbujevalni učinek splošno merilo združljivosti, določeno v členu 107(3)(c) Pogodbe, ki ga je v vsakem primeru treba preveriti v zvezi s pogodbo o zemljišču. Čeprav podjetje Diputación ni trdilo, da ima obravnavani ukrep spodbujevalni učinek, mora Komisija kljub temu na lastno pobudo preučiti skladnost s tem bistvenim merilom združljivosti.

(131) Komisija meni, da je v primeru pomoči, ki jo vključuje pogodba o zemljišču, izpolnjen pogoj spodbujevalnega učinka zaradi naslednjih razlogov. Prvič, čeprav pomoč ni bila priglašena pred datumom, ko je bila dodeljena (15. december 2006), se projekt ni začel izvajati pred dodelitvijo pomoči. Dejansko se je na podlagi informacij, ki jih je predložilo podjetje Diputación, nakup zemljišča, potrebnega za projekt, ki se lahko šteje za začetek del v zvezi s tem naložbenim projektom, začel šele maja 2007, tj. po podpisu pogodbe o zemljišču 15. decembra 2006. Drugič, dejstvo, da se projekt Habidite ni izvajal po prekinitvi pogodbe o zemljišču in pogodbe o stanovanjih, se lahko šteje za dokaz, da je pomoč imela spodbujevalni učinek, saj se projekt ni izvajal brez pomoči.

(132) V točki 4.2 smernic iz leta 1998 je prav tako določeno, da mora upravičenec do pomoči prispevati lastna finančna sredstva za projekt v višini vsaj 25 % upravičenih stroškov. V primeru pomoči, ki jo vključuje pogodba o zemljišču, je očitno izpolnjen tudi ta pogoj. Upravičeni stroški, ki jih je podjetje Diputación prijavilo za ta projekt, so znašali 55 milijonov EUR, zato bi moralo podjetje Habidite z lastnimi sredstvi financirati

najmanj 25 % tega zneska, tj. najmanj 13,75 milijona EUR. Komisija meni, da element pomoči v pogodbi o zemljišču, kot je opredeljen v uvodni izjavi (109), ni mogel presegati 75 % upravičenih stroškov, tj. 41,25 milijona EUR, niti v primeru znatno višjega skupnega zneska pomoči, če bi se upoštevalo, da je pomoč vključevala dejanske stroške v višini 28,2 milijona EUR za prilagoditev zemljišča industrijski rabi ter dodatnih 0,98 milijona EUR (tj. 13,41 % skupnih stroškov v višini 7,3 milijona EUR za nakup zemljišča po oceni podjetja Diputación).

(133) Komisija glede na premisleke iz uvodnih izjav od (116) do (132) ugotavlja, da pomoč, ki jo vključuje pogodba o zemljišču, izpolnjuje pogoje združljivosti iz smernic iz leta 1998.

(134) Informacije o upravičenih stroških naložbe, navedene v uvodnih izjavah (12) in (124), prav tako kažejo, da se je naložbeni projekt Habidite decembra 2006 štel za velik naložbeni projekt v smislu večsektorskega okvira iz leta 2002 – skupni upravičeni stroški za ta projekt so presegali 50 milijonov EUR. Zato je treba združljivost pomoči, ki jo vključuje pogodba o zemljišču, preučiti tudi z vidika njene skladnosti s pogoji iz okvira iz leta 2002.

(135) Največja intenzivnost pomoči, ki je decembra 2006 veljala za upravno območje Gran Bilbao in je izražena kot NED, je znašala 20 %. V skladu s točko 21 okvira iz leta 2002 in ob upoštevanju upravičenih stroškov za projekt Habidite iz leta 2006, kot so navedeni v uvodni izjavi (12), bi morala biti največja dopustna intenzivnost pomoči za ta projekt zmanjšana v skladu z naslednjo razpredelnico:

Upravičeni izdatki	Prilagojena zgornja meja pomoči
do 50 milijonov UR	10 milijonov EUR (20 % – regionalna zgornja meja za 50 milijonov EUR)
od 50 milijonov EUR do 100 milijonov EUR	0,5 milijona EUR (10 % – polovica regionalne zgornje meje za 5 milijonov EUR)
Del, ki presega 100 milijonov EUR	—
Skupaj	10,5 milijona EUR

(136) Iz tega sledi, da bi bila pomoč, ki jo vključuje pogodba o zemljišču, združljiva le do skupnega zneska 10,5 milijona EUR, za del, ki presega 10,5 milijona UR, bi bila nezdružljiva. Dejansko, kot je navedeno v uvodnih izjavah od (78) do (82) in (109), zneska pomoči, ki jo vključuje pogodba o zemljišču, ni mogoče natančno opredeliti, saj so dejanski stroški, ki naj bi jih imelo podjetje BIZKAILUR za izvajanje svojih pogodbenih obveznosti nakupa in prilagoditev industrijski rabi zemljišča za ustanovitev tovarne Habidite v mestu Alonsotegi, predmet spora, Komisija pa v zvezi s tem ne more sprejeti argumentiranega dokončnega stališča.

(137) Prvi element pomoči bi pomenil 13,21 % dejanskih stroškov, ki bi jih imelo podjetje BIZKAILUR za nakup zemljišča. Podjetje Diputación trdi, da bi ti dejanski stroški skupaj znašali 7,3 milijona EUR, podjetje Habidite pa meni, da je ta ocena previsoka. Ugotovljeno je tudi, da so bili po informacijah, ki jih je predložilo podjetje Diputación (glej uvodno izjavo (12)), stroški nakupa zemljišča v določenem trenutku ocenjeni na 4,8 milijona EUR. V poslovnem načrtu, ki ga je podjetje Habidite predložilo k prošnji za regionalno pomoč za leto 2008, so stroški za nakup zemljišča, ki so bili ocenjeni novembra 2008, znašali 5,5 milijona EUR.

(138) Kar zadeva drugi element pomoči, in sicer celotne dejanske stroške podjetja BIZKAILUR za prilagoditev zadevnega zemljišča industrijski rabi, je podjetje Diputación marca 2009 ocenilo, da znašajo 28,5 milijona EUR, vendar je navedlo tudi, da so bili v določenem trenutku ocenjeni na 4,04 milijona EUR (glej uvodno izjavo (12)).

(139) Na podlagi obstoječih informacij ni mogoče z gotovostjo izključiti možnosti, da pomoč, ki jo vključuje pogodba o zemljišču, ne bi presegla dovoljenega zneska za ta projekt v višini 10,5 milijona EUR.

(140) V točki 24 okvira iz leta 2002 so določeni dodatni pogoji združljivosti za ukrepe, kadar znesek pomoči presega največjo dopustno pomoč za naložbo v višini 100 milijonov EUR v tej regiji, upravičeni do pomoči. V obravnavanem primeru je na podlagi točke 21 okvira iz leta 2002 največja dopustna pomoč za naložbo v višini 100 milijonov EUR na upravnem območju Gran Bilbao decembra 2006 znašala 15 milijonov EUR (vključevala je 10 milijonov EUR, ki predstavljajo 20 % od prvih 50 milijonov EUR, plus 5 milijonov EUR, ki predstavljajo 10 % od naslednjih 50 milijonov EUR).

(141) Kot je razloženo že v uvodnih izjavah od (78) do (82), na podlagi razpoložljivih informacij ni mogoče natančno opredeliti skupnega zneska pomoči, ki ga vključuje pogodba o zemljišču. Vendar Komisija ne more izključiti možnosti, da je znesek pomoči presegel zgornjo mejo 15 milijonov EUR. V teh okoliščinah je Komisija preučila, ali sta v primeru pogodbe o zemljišču izpolnjena dva dodatna pogoja za odobritev take pomoči.

(142) Prvi pogoj je, da upravičenec do pomoči ne bi smel preseči 25 % prodaje zadevnega proizvoda pred naložbo ali po njej. Drugi pogoj je, da proizvodna zmogljivost, ki jo je ustvaril naložbeni projekt, ne bi smela preseči 5 % zadevnega trga. V skladu s točko 24 okvira iz leta 2002 dokazno breme, da so ti pogoji izpolnjeni, nosijo zadevne države članice. V obravnavanem primeru španski organi niso predložili informacij, na podlagi katerih bi Komisija lahko preverila, ali je izpolnjen kateri od teh dveh dodatnih pogojev.

(143) Kot je razvidno iz ocen tržnih deležev, ki jih je novembra 2008 predložilo podjetje Habidite za pridobitev regionalne pomoči za leto 2008 (glej uvodno izjavo (87)), je to podjetje ocenilo, da bi njegov delež na celotnem španskem trgu za gradnjo stanovanj (vključno s segmentoma prostega trga in socialnih stanovanj) v letu 2011, tj. po uvedbi nove proizvodne zmogljivosti z zadevnim naložbenim projektom, znašal med [0,1 in 1,0] %, od leta 2012 pa bi se povečal na [0,5 – 1,5] %. Če bi upoštevali samo baskovski trg, bi tržni delež podjetja Habidite v letu 2011 v prostem segmentu gradbenega trga znašal med [0,1 in 1,0] %, od leta 2014 pa bi se povečal na [2,0–3,0] %.

(144) Glede na te ocene, ki niso v nasprotju z drugimi informacijami, ki so na voljo Komisiji, se lahko sklepa, da podjetje Habidite decembra 2006 v okviru naložbe, ki jo podpira pogodba o zemljišču, ne bi preseglo zgornjih mej tržnega deleža in zmogljivosti, določenih v točki 24 okvira iz leta 2002.

(145) Del pomoči iz pogodbe o zemljišču, ki ne presega dopustnega največjega zneska 10,5 milijona EUR, bi torej tudi izpolnjeval pogoje za združljivost iz okvira iz leta 2001. Pomoč, ki presega to zgornjo mejo, ne bi bila združljiva s pogodbo, ker ne bi izpolnjevala pogojev za združljivost, določenih v smernicah iz leta 1998 in okviru iz leta 2002.

(146) Ker pomoč ni bila izplačana in ni treba zahtevati vračila, te ugotovitve glede združljivosti pomoči, ki jo vključuje pogodba o zemljišču, zadostujejo za namene tega sklepa.

(147) Komisija opozarja pristojne španske organe, da je treba pomoč, ki jo vključuje pogodba o zemljišču, upoštevati pri preučitvi skladnosti s pravili o kumulaciji pomoči v zvezi z regionalno pomočjo za leto 2008, ki jo je baskovska vlada dodelila za ta projekt. Pri tem je treba upoštevati, da sta obe pomoči, tj. pomoč iz pogodbe o zemljišču in regionalna pomoč za leto 2008, pokrivali upravičene stroške v zvezi z nakupom in prilagoditvijo istega zemljišča. Še enkrat je treba poudariti, da so se dela v zvezi s tem naložbenim projektom začela izvajati maja 2007, medtem ko je bila prošnja za regionalno pomoč za leto 2008 vložena leta 2008.

Združljivost pomoči iz pogodbe o stanovanjih v skladu s smernicami iz leta 1998 in okvirom iz leta 2002

(148) Kot je navedeno v uvodnih izjavah od (93) do (107), pomoč iz pogodbe o stanovanjih zmanjšuje tveganja, povezana z začetno naložbo, ker zagotavlja prodajo znatnega dela začetne proizvodnje nove tovarne, podjetju Habidite pa dodeljuje tudi prednost pred drugimi konkurenti, ker mu brez javnega razpisa zagotavlja pogodbo za dobavo 1 500 stanovanj javnim organom za prodajo v okviru delno zaščitenega sistema. Pomoč, ki jo vključuje pogodba o stanovanjih, je bila opredeljena kot dobiček, ki bi ga podjetje Habidite pridobilo od prodaje 1 500 stanovanj podjetjema Diputación in BIZKAILUR, in sicer razlika med ceno, po kateri bi podjetje BIZKAILUR prodalo stanovanja, in proizvodnimi stroški, ki bi jih imelo podjetje Habidite za izgradnjo teh stanovanj.

(149) V skladu s smernicami iz leta 1998 je regionalna pomoč povezana z upravičenimi stroški. Čeprav je res, da točka 4.2 smernic iz leta 1998 ne omejuje oblik, v katerih se lahko dodeli pomoč za naložbe, je iz točke 4.5 in celotne vsebine navedenih smernic jasno, da mora pomoč za naložbo podpirati upravičene stroške naložbe. V skladu s točko 4.5 smernic iz leta 1998 se za namene dodelitve regionalne pomoči lahko upoštevajo le stroški nakupa sredstev, kot so zemljišča, stavbe in obrat/oprema. V skladu s točko 4.6 lahko regionalna pomoč krije tudi druge stroške, kot so stroški nakupa patentov, licenc in znanja.

(150) Glede na naravo pomoči, dodeljene na podlagi pogodbe o stanovanjih, ta pomoč ne podpira takih upravičenih stroškov. Namesto tega je njen namen zmanjšati tekoče stroške poslovanja. V skladu s točko 4.15 smernic iz leta

1998 je pomoč za tekoče poslovanje praviloma prepovedana, izjemoma se lahko dodeli v regijah, ki so upravičene do pomoči v skladu s členom 107(a) Pogodbe. Vendar naj bi se projekt Habidite izvajal v regiji, upravičeni do pomoči v skladu s členom 107(3)(c) in ne členom 107(3)(a) Pogodbe.

(151) Komisija zato ugotavlja, da se pomoč iz pogodbe o stanovanjih šteje za pomoč za tekoče poslovanje, ki v skladu s točko 4.15 smernic iz leta 1998 ne bi bila združljiva s Pogodbo.

VIII. **ZAKLJUČEK**

(152) Komisija na podlagi zgoraj navedene ocene iz uvodnih izjav od (63) do (151) in brez poseganja v kakršne koli druge ugotovitve glede združljivosti z zakonodajo EU o javnih naročilih ugotavlja, da pogodba o zemljišču in pogodba o stanovanjih vključujeta državno pomoč v smislu člena 107(1) Pogodbe.

(153) V zvezi s pogodbo o zemljišču državna pomoč vključuje dva elementa:

(a) izpadle obresti za posojilo, ki vključuje celotne stroške, ki bi jih imelo podjetje BIZKAILUR za nakup zemljišča za projekt Habidite, in ki bi bilo dodeljeno brez obresti za obdobje sedmih let s štiriletnim obdobjem mirovanja dolga. Te izpadle obresti znašajo NED v višini 13,41 % stroškov nakupa zemljišča, ki bi jih imelo podjetje BIZKAILUR na podlagi člena 1(ii) drugega dela pogodbe o zemljišču;

(b) skupne stroške, ki bi jih imelo podjetje BIZKAILUR za prilagoditev zadevne parcele s skupno površino najmanj 101 430 m^2 industrijski rabi v skladu s členom 1(iii) drugega dela pogodbe o zemljišču.

(154) V zvezi s pogodbo o stanovanjih element pomoči vključuje dobiček, ki bi ga pridobila podjetje Habidite in skupina AFER od prodaje 1 500 stanovanj, ki sta jih naročili podjetji Diputación in BIZKAILUR, in sicer razliko med ceno, po kateri bi podjetje BIZKAILUR prodalo stanovanja na podlagi določb iz pogodbe o stanovanjih, in stroški, ki bi jih imelo podjetje Habidite za izgradnjo teh stanovanj.

(155) Na podlagi razpoložljivih informacij ni mogoče natančno opredeliti zneskov pomoči, ki jih vključujeta pogodba o zemljišču in pogodba o stanovanjih. Vendar za namene tega sklepa ni treba opredeliti zneskov pomoči, saj pomoč ni bila izplačana in zato ni treba zahtevati njenega vračila.

(156) Poudarjeno je tudi, da pogodba o zemljišču in pogodba o stanovanjih vključujeta nezakonito pomoč. Pomoč iz obeh pogodb je bila dodeljena 15. decembra 2006, pri čemer je bila kršena obveznost predhodne priglasitve iz Pogodbe. V skladu s sodbo v zadevi *CELF/SIDE* ([55]) naknadna priglasitev navedenih dveh pogodb in ugotovitev o delni združljivosti pomoči iz pogodbe o zemljišču do dovoljene višine 10,5 milijona EUR ne odpravita nezakonitosti pomoči. Komisija od pristojnih španskih organov zahteva, da prevzamejo vse potrebne pravne posledice nezakonite pomoči, ki jo vključujeta pogodba o zemljišču in pogodba o stanovanjih.

(157) Pomoč, dodeljena na podlagi pogodbe o zemljišču, je v skladu s smernicami iz leta 1998 in okvirom iz leta 2002 združljiva s Pogodbo do dopustnega zneska 10,5 milijona EUR. Del pomoči, dodeljene na podlagi pogodbe o zemljišču, ki bi lahko presegel ta dopustni znesek, je nezdružljiv s Pogodbo.

(158) Pomoč, dodeljena na podlagi pogodbe o stanovanjih, je pomoč za tekoče poslovanje, ki je v skladu s točko 4.15 smernic iz leta 1998 nezdružljiva s Pogodbo.

(159) Ugotovitve iz tega sklepa o obstoju pomoči v pogodbi o zemljišču so povezane z regionalno pomočjo za leto 2008, ki jo je baskovska vlada dodelila za isti naložbeni projekt. Ugotovljeno je, da so se dela v zvezi s tem naložbenim projektom začela izvajati maja 2007, torej preden je bila vložena prošnja za regionalno pomoč za leto 2008.

(160) Upravičenca do pomoči, dodeljene na podlagi pogodbe o zemljišču in pogodbe o stanovanjih, sta podjetje Habidite Technologies País Vasco S.A. in skupina AFER, ki sta pogodbenici pogodbe o zemljišču in pogodbe o stanovanjih ter sta povezana v smislu člena 3(2) in 3(3) Priloge k Priporočilu Komisije z dne 6. maja 2003 o opredelitvi mikro, malih in srednje velikih podjetij ([56]) –

SPREJELA NASLEDNJI SKLEP:

Člen 1

Pogodbi, ki so ju 15. decembra 2006 sklenili podjetji Diputación Foral de Bizkaia in BIZKAILUR S.A. na eni strani ter podjetje Habidite Technologies País Vasco S.A. in skupina AFER na drugi strani ter ju je Kraljevina Španija priglasila 15. aprila 2009, vključujeta državno pomoč v smislu člena 107(1) Pogodbe.

([55]) Glej opombo št. 34.
([56]) UL L 124, 20.5.2003, str. 36.

Člen 2

Pomoč, ki jo vključujeta priglašeni pogodbi, je nezakonita, ker je bila pri njeni dodelitvi kršena obveznost predhodne priglasitve iz člena 108(3) Pogodbe.

Člen 3

Pomoč iz pogodbe o zemljišču obsega:

(a) izpadle obresti podjetij Diputación in BIZKAILUR za posojilo, ki vključuje celotne dejanske stroške nakupa zemljišča in ki naj bi se po štiriletnem obdobju mirovanja vrnilo v štirih enakih letnih obrokih po 25 % brez obresti. Neto ekvivalent dotacije takega brezobrestnega posojila bi znašal 13,41 % dejanskih stroškov nakupa zemljišča za ta projekt, ki bi jih imelo podjetje BIZKAILUR na podlagi člena 1(ii) drugega dela pogodbe o zemljišču;

(b) skupne stroške, ki bi jih imelo podjetje BIZKAILUR za prilagoditev industrijski rabi zemljišča s skupno površino najmanj 101 430 m^2, ki ga je treba kupiti za ta projekt, v skladu s členom 1(iii) drugega dela pogodbe o zemljišču.

Člen 4

Pomoč iz pogodbe o stanovanjih vključuje dobiček, ki bi ga pridobila podjetje Habidite in skupina AFER od prodaje 1 500 stanovanj, ki sta jih naročili podjetji Diputación Foral de Bizkaia in BIZKAILUR S.A. na podlagi navedene pogodbe. Ta dobiček je opredeljen kot razlika med ceno, ki bi jo podjetje Habidite pridobilo od podjetja BIZKAILUR na podlagi člena A(e) navedene pogodbe, in stroški, ki bi jih imelo podjetje Habidite za izgradnjo teh 1 500 stanovanj.

Člen 5

Pomoč, ki jo vključuje pogodba o zemljišču, je v skladu s Smernicami o državni regionalni pomoči iz leta 1998 in Večsektorskim okvirom o regionalni pomoči za velike investicijske projekte iz leta 2002 združljiva s Pogodbo do dopustnega zneska 10,5 milijona EUR. Pomoč, ki presega to zgornjo mejo, ni združljiva s Pogodbo.

Člen 6

Pomoč, ki jo vključuje pogodba o stanovanjih, je v skladu s točko 4.15 Smernic o državni regionalni pomoči iz leta 1998 nezdružljiva s Pogodbo, ker pomeni pomoč za tekoče poslovanje.

Člen 7

Ta sklep je naslovljena na Kraljevino Španijo.

V Bruslju, 27. junija 2012

Za Komisijo

Joaquín ALMUNIA

Podpredsednik