РЕШЕНИЕ НА КОМИСИЯТА

от 23 януари 2013 година

относно държавна помощ SA.24123 (2012/C) (ex 2011/NN), отпусната от Нидерландия Предполагаема продажба на земя от община Leidschendam-Voorburg под пазарната цена

(нотифицирано под номер C(2013) 87)

(Само текстът на нидерландски език е автентичен)

(текст от значение за ЕИП)

(2013/247/ЕС)

ЕВРОПЕЙСКАТА КОМИСИЯ,

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

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

като прикани заинтересованите страни да представят мненията си съгласно горепосочените разпоредби ([1]) и като взе предвид техните мнения,

като има предвид, че:

1. ПРОЦЕДУРА

(1) С писмо от 10 септември 2007 г. Stichting Behoud Damplein Leidschendam (наричана по-долу „Stichting“), фондация, създадена през 2006 г. за защита интересите на местните жители, намиращи се в района на Damplein в Leidschendam-Voorburg (Нидерландия), подаде жалба до Комисията относно отпускането на предполагаема държавна помощ в контекста на проект за недвижими имоти, стартиран от община Leidschendam-Voorburg в сътрудничество с редица частни страни.

(2) С писмо от 12 октомври 2007 г. Комисията изпрати жалбата за разглеждане от нидерландските органи заедно с молба за отговор на редица въпроси. Нидерландските органи представиха своя отговор с писмо от 7 декември 2007 г. Комисията изпрати на нидерландските органи допълнителни искания за предоставяне на информация с писма от 25 април 2008 г., 12 септември 2008 г., 14 август 2009 г., 12 февруари 2010 г. и 2 август 2011 г. Нидерландските органи отговориха на тези искания с писма съответно от 30 май 2008 г., 7 ноември 2008 г., 30 октомври 2009 г., 12 април 2010 г., 29 септември 2011 г. и 3 октомври 2011 г. На 12 март 2010 г. се състоя среща между службите на Комисията и нидерландските органи и като резултат с писмо от 30 август 2010 г. на Комисията бе предоставена допълнителна информация.

([1]) ОВ C 86, 23.3.2012 г., стр. 12.

(3) С писмо от 26 януари 2012 г. Комисията уведоми Нидерландия, че е взела решение да открие процедурата, предвидена в член 108, параграф 2 от Договора за функционирането на Европейския съюз ([2]) (наричан по-долу „ДФЕС“), по отношение на конкретна мярка, предприета в контекста на проекта за недвижими имоти. Решението на Комисията за откриване на процедура (наричано по-долу „решение за откриване на процедура“) бе публикувано в *Официален вестник на Европейския съюз* ([3]). С това решение Комисията покани заинтересованите страни да представят мнения относно нейната предварителна оценка на мярката.

(4) С писмо от 18 април 2012 г. нидерландските органи представиха своето становище относно решението за откриване на процедура, след като получиха две удължавания на крайния срок за изразяване на мнения и след среща със службите на Комисията на 12 март 2012 г. в присъствието на получателя на мярката.

(5) С писмо от 16 април 2012 г. Stichting представи на Комисията своето мнение относно решението за откриване на процедура. Неповерителният вариант на това мнение бе изпратен на нидерландските органи с писмо от 16 май 2012 г. С писмо от 14 юни 2012 г. нидерландските органи представиха становището си относно мнението на Stichting.

2. ОПИСАНИЕ НА МЕРКИТЕ

2.1 Получатели и участващи страни

(6) Получателят на мерките е партньорството Schouten—de Jong Bouwfonds (наричано по-долу „SJB“). Това партньорство е създадено от Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV (наричано по-долу „Schouten de Jong“) и Bouwfonds Ontwikkeling BV (наричано по-долу „Bouwfonds“) за целите на оспорвания проект за недвижими имоти и не е юридическо лице съгласно нидерландското законодателство.

([2]) Считано от 1 декември 2009 г. членове 87 и 88 от Договора за ЕО стават съответно членове 107 и 108 от ДФЕС. Двете групи разпоредби са идентични по същество. За целите на настоящото решение позоваванията на членове 107 и 108 от ДФЕС следва да се разбират като позовавания съответно на членове 87 и 88 от Договора за ЕО, когато това е уместно. С ДФЕС се въвеждат също някои промени в терминологията, като например „Общност“ се заменя със „Съюз“, а „общ пазар“ — с „вътрешен пазар“. В настоящото решение ще се използва терминологията от ДФЕС.

([3]) Виж бележка под линия на стр. 1.

(7) Като съдружници в партньорството SJB, Schouten de Jong и Bouwfonds следва също да се считат за получатели на мерките ([4]).

(8) Schouten de Jong, създадено във Voorburg, Нидерландия, се занимава с разработване на проекти за недвижими имоти в Нидерландия, и по-специално в областта Leidschendam. През 2011 г. оборотът му възлиза на 60 млн. EUR.

(9) Bouwfonds, създадено в Делфт, Нидерландия, и дъщерно дружество на Rabo Vastgoed, е най-големият строителен предприемач в Нидерландия и сред първите три най-големи играчи на европейския пазар на недвижими имоти. Bouwfonds развива дейност по-специално в Нидерландия, Германия и Франция. През 2011 г. неговият оборот възлиза на 1,6 млрд. EUR.

(10) Община Leidschendam-Voorburg (наричана по-долу „общината“) се намира в провинция Южна Холандия близо до Хага, Нидерландия.

(11) Общината и SJB създават публично-частно партньорство под формата на *vennootschap onder firma* (наричано по-долу „ПЧП“) с цел изпълнение на дейностите на етап използване на земята на оспорвания строителен проект. Всяка страна — партньор в ПЧП, трябва да поеме 50 % от разходите и рисковете, свързани с етапа на използване на земята на проекта. Решенията на публично-частното партньорство трябва да се взимат с единодушие. Според предоставената от нидерландските органи информация Schouten de Jong и Bouwfonds са солидарно отговорни („*hoofdelijk aansprakelijk*“) за изпълнението от страна на SJB на задълженията му съгласно споразумението за ПЧП ([5]).

2.2 **Проектът за недвижими имоти**

(12) На 6 април 2004 г. Общинският съвет прие концепция на генерален план за използване на земята „Damcentrum“ и концепция на генерален план „Damcentrum“, в които се предвижда рамково споразумение, целящо обновяване на централната градска част на Leidschendam (наричани по-долу „проект Leidschendam Centrum“) ([6]). Проектът Leidschendam Centrum обхваща площ от приблизително 20,7 хектара и включва разрушаване на почти 280 предимно социални жилища, обновяване на обществените пространства и комуналните услуги (канализация, настилка, осветление и др.) и изграждане на почти 600 нови жилищни единици — както социални, така и жилища за свободния пазар — както и почти 3 000 квадратни метра комерсиални (търговски) площи, подземен паркинг на две нива, както и преместване и повторно построяване на едно училище. Проектът Leidschendam Centrum бе разделен на различни подпроекти, един от които е проектът за недвижими имоти, отнасящ се до Damplein (наричан по-долу „проектът Damplein“).

2.2.1 *Строителен етап*

(13) На основание проекта Leidschendam Centrum на 9 септември 2004 г. общината сключва споразумение за сътрудничество за изпълнение на проекта с няколко частни строителни предприемачи, включително с SJB, (наричано по-долу „Споразумението за сътрудничество от 2004 г.“). Споразумението за сътрудничество от 2004 г. предвижда, че за всяка от възложените им конкретни подчасти на проекта Leidschendam Centrum частните предприемачи, участващи в него, ще строят и ще продават на свой риск и за своя сметка недвижимата собственост, предмет на споразумението.

(14) Съгласно Споразумението за сътрудничество от 2004 г. строителните работи трябва да започнат веднага щом земята бъде подготвена за строителство (вж. съображение 22 по-долу) и са получени необходимите разрешителни за строеж. Що се отнася до строителството на жилищни единици за свободния пазар обаче, на частните предприемачи е било позволено да отложат строителството докато не бъдат предварително продадени 70 % от тези единици, независимо дали в комбинация със социални жилища, в съответната област на подпроекта (член 7.5 от Споразумението за сътрудничество от 2004 г., наричан по-долу „клаузата за 70 %“). Тази клауза за 70 % обикновено се среща в договорите за строителство в Нидерландия и цели да се ограничат рисковете за строителните предприемачи от строеж на недвижими имоти, които може и да не се продадат. Споразумението обаче не предвижда никаква възможност за отлагане на строителството по отношение на търговските обекти и подземния паркинг.

(15) Съгласно Споразумението за сътрудничество от 2004 г. и съгласно допълнително споразумение за проект, сключено на 22 ноември 2004 г. (наричано по-долу „споразумение за проект на SJB“), SJB трябва да изгради общо 242 жилищни единици, като първоначално е било планирано 74 от тях да бъдат построени върху Damplein ([7]). SJB трябва да застрои и около 2 400 квадратни метра търговски площи върху Damplein и да построи подземния паркинг, който освен участък за частно ползване (75 паркоместа) включва също така и участък за обществено ползване (225 паркоместа). Търговските обекти и жилищните единици трябва да бъдат построени върху подземния паркинг.

([4]) Следователно позоваванията на SJB в останалата част от настоящото решение следва да се считат и за позовавания на Schouten de Jong и Bouwfonds.

([5]) Член 4.1от споразумението за използване на земята/ПЧП от 22 ноември 2004 г. предвижда следното: „Gemeente en SJB vormen met ingang van de datum van ondertekening van deze overeenkomst een VOF. Als zodanig dragen zij met ingang van die datum gezamenlijk op basis van separaat te sluiten project-grondexploitatieovereenkomsten, in goed overleg, zorg voor de uitvoering van de grondexploitatie. De daaraan verbonden kosen en risico's komen voor 50 % voor rekening van SJB en voor 50 % van de Gemeente. Schouten en Bouwfonds zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming door SJB van haar verplichtingen ingevolge deze Overeenkomst (de Sok en de projectovereenkomst)“.

([6]) Проектът първоначално е бил наречен „проект Dam centrum“, но през 2005 г. е преименуван на „проект Leidschendam Centrum“. В настоящото решение „проектът Leidschendam Centrum“ се използва за описание на проекта за недвижими имоти.

([7]) Окончателните планове за Damplein предвиждат само изграждането на 67 жилищни единици от страна на SJB.

(16) Освен това, както изрично се подчертава от нидерландските органи в техните становища, общината не е участвала в строителния етап на проекта и не е носела рискове, свързани с продажбата на жилища и търговски обекти. Печалбите от тези продажби, ако има такива, отиват директно за частните строителни предприемачи. Строителният етап на проекта следва да се разграничава от т. нар. етап, свързан с използването на земята, където общината е участвала чрез ПЧП с SJB и е поела 50 % от рисковете (вж. съображение 18 по-долу).

2.2.2 *Етап, свързан с използването на земята*

(17) Преди да започнат строителните работи по всяка една част на проекта за недвижими имоти, е било необходимо да бъде закупена земята, да бъде преструктурирана публичната инфраструктура и земята да бъде подготвена за строителство. Тъй като според очакванията този етап от проекта, свързан с използването на земята, включва големи разходи (изчислени към съответния момент приблизително на 30 млн. EUR) и значителни рискове, общината решава да създаде ПЧП с SJB за извършване на тези работи ([8]). За тази цел на 22 ноември 2004 г. общината и SJB подписват споразумение за използване на земята/ПЧП (наричано по-долу „СИЗ“).

(18) В замяна на участието си в етапа от проекта, свързан с използването на земята, SJB трябва да получи част от приходите на ПЧП, както и правата за строеж върху парцели, които по-рано са били предоставени на общината ([9]). Съгласно СИЗ както общината, така и SJB трябва да направят пряка финансова вноска в полза на ПЧП за извършване на работите, свързани с използването на земята ([10]). Освен това СИЗ предвижда, че общината и SJB ще поемат съответно по 50 % от разходите и рисковете на етапа, свързан с използването на земята (член 4.1 от СИЗ), както и че окончателните приходи/загуби, свързани с този етап на използване на земята, ще бъдат разделени в съответствие с правилата, посочени в Споразумението за сътрудничество от 2004 г. (член 14.3). В него се предвижда, че в края на етапа, свързан с използването на земята, резултатът, отрицателен или положителен, в размер до 1 млн. EUR, ще бъде разделен поравно между общината и SJB, а при положителен резултат над 1 млн. EUR частта над 1 млн. EUR ще бъде разделена между общината, SJB и другите частни страни, участващи в строителния етап на проекта за недвижими имоти (член 10.9 от Споразумението за сътрудничество от 2004 г.).

(19) Освен подготовката на земята за строителство, етапът, свързан с използването на земята, обхваща и строителството, временното използване и препродажбата на обществената част от подземния паркинг и сградата на училището (член 4 от СИЗ). За тази цел ПЧП се договаря с SJB последното да построи подземния обществен гараж, за който се счита, че е неразделно свързан с частните клетки на паркинга (член 9 от СИЗ), за което SJB ще получи максималната сума от около 4,6 млн. EUR (стойност към 1 януари 2003 г.) от ПЧП (член 6 от споразумението за проект на SJB). Изграждането на частните клетки на паркинга трябва да бъде финансирано от самото SJB. ПЧП възнамерява да продаде целия паркинг на трета страна и приходите от тази продажба трябва да постъпят в ПЧП, което да ги разпредели между общината и SJB.

(20) И накрая, ПЧП трябва също да покрие 50 % от разходите за изграждането на училище в друга устройствена зона на проекта Leidschendam Centrum. Останалите 50 % трябва да бъдат финансирани пряко от общината (член 8 от СИЗ).

(21) Както следва от съображения 17—20 по-горе, разходите на етапа на проекта, свързан с използването на земята, се състоят основно от разходите за придобиването на земята, доколкото тя вече не е била собственост на общината, разходите за подготовка на земята за строителство, разходите за частта от подземния паркинг за обществено ползване и 50 % от разходите за изграждане на училището.

(22) ПЧП ще генерира приходи на етапа, свързан с използването на земята, преди всичко чрез продажба на земя на участващите в проекта частни строителни предприемачи, включително SJB, след като ПЧП е подготвило земята за строителство. Всеки строителен предприемач по проекта, трябва да закупи съответната част от земята, на която му е възложено да построи жилища и търговски обекти. Цените на земята са определени в член 10 и приложение 3а от Споразумението за сътрудничество от 2004 г. В Споразумението за сътрудничество от 2004 г. изрично се посочва, че тези цени са минимални и би могло да се увеличат, ако се застрои повече от планираната за застрояване площ. Тези цени се основават на доклад за независима експертна оценка от 11 март 2003 г., според който цените са съобразени с пазара. Плащането на цената на земята се дължи в момента, в който съответният частен строителен предприемач получи необходимите разрешителни за строеж и се извършва най-късно към момента на законовото прехвърляне на земята (член 10.5 от Споразумението за сътрудничество от 2004 г.).

(23) Цената на земята, продадена от ПЧП на SJB, за целия проект Leidschendam Centrum бе определена на минимум 18,5 млн. EUR (стойност към 1 януари 2003 г.). Земята в района на Damplein, продадена от ПЧП на SJB, бе определена на най-малко 7,2 млн. EUR (стойност към 1 януари 2003 г.), индексирани ежегодно с 2,5 % до изплащането им.

([8]) Във връзка с това не бе проведена процедура за възлагане на обществена поръчка. Настоящото решение не засяга нито един от анализите, които Комисията би могла да направи относно аспектите на обществените поръчки, свързани с проекта.

([9]) Точка 5.1.2 от генералния план за използване на земята „Damcentrum“ от 10 февруари 2004 г.

([10]) Съгласно генералния план за използване на земята „Damcentrum“ от 10 февруари 2004 г. общината трябва да отпусне 7,3 млн. EUR, а SJB — 2,6 млн. EUR.

(24) На второ място, ПЧП трябва да събира допълнителни приходи под формата на такса за използване на земята и такса за качество от всеки частен строителен предприемач в проекта в съответствие с член 10.3 от Споразумението за сътрудничество от 2004 г. ([11]). Тези такси се изчисляват въз основа на броя на жилищните единици, които трябва да бъдат построени от частния строителен предприемач по проекта, и могат да бъдат увеличавани или намалявани в зависимост от броя на действително построените единици. Тези такси се дължат най-късно на 1 юли 2004 г. и трябва да бъдат изплатени с еднократна вноска за всички жилищни единици, построени по проекта Leidschendam Centrum от съответния частен строителен предприемач.

(25) Що се отнася до SJB, цялата такса за използване на земята се определя приблизително на 1,1 млн. EUR, а таксата за качеството — приблизително на 0,9 млн. EUR (стойност към 1 януари 2003 г.), индексирани ежегодно с 2,5 % до изплащането им, за всички жилищни единици, които е планирало да построи в района на Leidschendam centrum. Окончателните дължими такса за използване на земята и такса за качество зависят от броя на действително построените жилищни единици.

2.3 **Намаляване на цената с обратна сила и отменени такси**

(26) Съгласно графика, изработен през март 2004 г., първоначално е планирано строителните работи на Damplein да започнат през ноември 2005 г. Поради няколко национални съдебни производства обаче разрешителните за строеж, от които се нуждае SJB, за да започне строителството, се забавят и в крайна сметка са получени едва през ноември 2008 г.

(27) SJB започва предварителната продажба на жилищни единици през февруари 2007 г., но среща трудности при продажбата им и в крайна сметка успява да продаде предварително само 20 от 67-те планирани единици. Поради закъсненията при получаване на необходимите разрешителни за строеж, през септември 2008 г. тези договори за предварителна продажба са отменени, така че, когато SJB накрая получава разрешителните за започване на строителните работи през ноември същата година, никоя от жилищните единици, които SJB трябва да построи на Damplein, не е предварително продадена. Междувременно финансовата криза бе започнала и засегна в частност нидерландския пазар на недвижими имоти.

(28) В този контекст SJB уведомява общината, че няма да започне нито една от строителните работи, независимо от факта, че Споразумението за сътрудничество от 2004 г. му позволява да отложи строителството на жилищните единици, само ако са били продадени по-малко от 70 % от тях. Както е обяснено в съображение 14 по-горе, клаузата за 70 % не обхваща изграждането на търговските обекти и на подземния паркинг.

(29) През есента на 2008 г. SJB прави предложение на ПЧП да плати 4 млн. EUR за земята на Damplein вместо първоначално договорените 7,2 млн. EUR (стойност към 1 януари 2003 г.), при което SJB да започне строителните работи през април 2009 г. независимо дали жилищните единици са били предварително продадени. В замяна на това намаление на цената SJB следователно е било готово да се откаже от правото си да използва клаузата за 70 %, съдържаща се в Споразумението за сътрудничество от 2004 г. SJB предлага също така да се свърже с инвеститор, който да гарантира, че ще закупи непродадените жилищни единици. Според нидерландските органи това е довело до цена, по-ниска от очакваната при директна продажба на частни лица.

(30) На 18 декември 2008 г. ПЧП и SJB решават по принцип да намалят цената, но преди да потърсят одобрение от Общинския съвет, общината се свързва с независим експерт, който да установи дали изчислената от SJB цена е съобразена с пазара. В доклада си от 11 февруари 2009 г. експертът заключава, че въз основа на метода на остатъчната стойност сумата от 4 млн. EUR (стойност към 1 януари 2010 г.) може да се счита за съобразена с пазара цена на земята на Damplein през 2010 г., като се отчете фактът, че SJB се е ангажирало да продаде непродадените жилищни единици на инвеститор и се е съгласило да намали първоначално предвидената си печалба и марж на риска от 5 % на 2 %. В доклада не бе взето предвид намаляването на таксата за използване на земята и на таксата за качество.

(31) Въз основа на този доклад и тъй като според нидерландските органи общината се е страхувала от допълнителни забавяния и е считала, че е от общ интерес строителният етап да започне възможно най-скоро, на своето заседание на 10 март 2009 г. Общинският съвет решава ПЧП да се съгласи да намали първоначално договорените с SJB през 2004 г. цена и такси за земята на Damplein. Предложението от 18 февруари 2009 г., изпратено от общината на членовете на нейния съвет, засяга намаление на цената на земята и намаление на таксите за използване на земята и за качество. В предложението се посочва също така, че това намаление ще превърне етапа, свързан с използването на земята, за който в бюджета се предвижда достигане на точката на рентабилност, в губещ проект. В предложението също така се изисква общината да предвиди необходимите провизии за 50 % от загубите. В предложението се посочва още, че поради финансовата криза SJB не е могло да получи необходимото финансиране за развитието на Damplein.

(32) Намалението на цената е предвидено в споразумение, сключено на 1 март 2010 г. (наричано по-долу „допълнителното споразумение“) между общината, ПЧП и SJB. С това споразумение бяха изменени Споразумението за сътрудничество от 2004 г., споразумението за проект на SJB и споразумението за проект на общината от

([11]) Според „Exploitatieverordening Gemeente Leidschendam-Voorburg 2009“ общината може да помоли частни страни да участват в разходите за инфраструктурни работи. За тази цел Споразумението за сътрудничество от 2004 г. предвижда, че частните страни ще плащат на ПЧП такса за използване на земята и, тъй като общината решава да използва висококачествени продукти за развитие на публичната зона, такса за качество, които се добавят към цената на земята.

22 ноември 2004 г. Член 2.1.2, параграф 1 от допълнителното споразумение предвижда, че противно на договореното в Споразумението за сътрудничество от 2004 г., цената на земята на Damplein, която ще бъде продадена на SJB, е 4 млн. EUR. Член 2.1.2, параграф 2 от допълнителното споразумение предвижда, че вече не се дължат предварително договорените такса за използване на земята и такса на качество. По-специално, в параграф 2 от този член не се споменава нищо относно земята на Damplein ([12]).

(33) В допълнителното споразумение също така се посочва, че SJB е започнало строителните работи на Damplein на 7 юли 2009 г. и че е трябвало да извърши тези работи без прекъсване. Работите следва да бъдат завършени до декември 2011 г. В случай на забавяне SJB трябва да възстанови част от намалената цена. Предаването на земята трябва да се извърши най-късно в средата на март 2010 г., а плащането — най-късно в деня на предаването.

(34) Освен това на 13 юли 2009 г. ПЧП и SJB сключват ново споразумение относно обществения подземен паркинг ([13]). Съгласно това споразумение SJB трябва да започне строителството на обществения паркинг през второто тримесечие на 2009 г. и да го завърши в рамките на определен срок. ПЧП трябва да изплати на SJB 5,4 млн. EUR (стойност към 1 април 2009 г.) за изграждането на обществения паркинг ([14]); предвижда се тази сума да бъде фиксирана до предаването на обекта и да не бъде индексирана.

(35) На 15 януари 2010 г. SJB и Wooninvest Projecten BV, дружество, свързано с един от строителните предприемачи по проекта, подписали Споразумението за сътрудничество от 2004 г., подписват споразумение за покупка/строителство („*koop/aannemingsovereenkomst*“) за закупуването на 43 жилищни единици, които да се отдават под наем на частни лица от страна на Wooninvest. В случай, че SJB намери частен купувач за някои от тези жилищни единици преди 29 януари 2010 г., страните се споразумяват тези единици да не бъдат продавани на Wooninvest. В споразумението също така е предвиден период между 29 януари 2010 г. и предаването на жилищните единици на Wooninvest, през който SJB може да изкупи обратно продадените жилища на Wooninvest при същите условия, при които са били продадени на Wooninvest, плюс компенсация на разходите, поети от Wooninvest, и лихва в размер на 6 % на година за периода между плащането от страна на Wooninvest на SJB и връщането на жилищата от Wooninvest на SJB (член 24).

([12]) Член 2.1.2, точка 1 от допълнителното споразумение предвижда следното: „In afwijking van het bepaalde in een of meer van de in de considerans genoemde overeenkomsten (i) wordt de koopsom van het Verkochte, welke koper bij levering verschuldigd is aan Verkoper, onder de in deze overeenkomst opgenomen voorwaarden nader bepaald op EUR 4 000 000,- (zegge: vier miljoen euro) exclusief btw kosten Koper Vermeerderd met 5 % rente vanaf 1 januari 2010. (ii) zijn de oorspronkelijk overeengekomen grex en kwaliteitsbijdragen niet verschuldigd, (iii) wordt de grond bouwrijp geleverd. De koopsom is gebaseerd op prijspeil 1 januari 2010 en is niet verrekenbaar“.

([13]) Това ново споразумение се отнася за 208 паркоместа, т.е. по-малко от първоначално предвидените 225.

([14]) Това съответства на по-рано договорените 4,6 млн. евро (стойност към 1 януари 2003 г.), индексирани с 2,5 % до 1 януари 2010 г.

3. **РЕШЕНИЕ ЗА ОТКРИВАНЕ НА ПРОЦЕДУРА**

(36) С решението за откриване на процедура Комисията започна предвидената в член 108, параграф 2 от ДФЕС официална процедура по разследване по отношение на намаляването с обратна сила на цената на земята и отмяната на таксите за използване на земята и за качество от страна на ПЧП в полза на SJB (наричани по-долу „оспорваните мерки“) на основание, че е възможно тези мерки да включват държавна помощ по смисъла на член 107, параграф 1 от ДФЕС, като Комисията имаше съмнения относно съвместимостта им с вътрешния пазар.

(37) По-специално, Комисията беше на мнение, че е малко вероятно един хипотетичен частен продавач в ситуация, подобна на тази на общината, да се съгласи на същото намаление на цената и отмяна на таксите, както се изисква съгласно теста на инвеститора в пазарна икономика (наричан по-долу „ТИПИ“). Като намали с обратна сила продажната цена на земята, която е продадена на SJB, ПЧП и следователно общината решават да поемат риска от спад на жилищния пазар. Това поведение противоречи на твърдението на нидерландските органи, че частните предприемачи по проекта, включително SJB, е трябвало да поемат изцяло разходите и риска на строителния етап на проекта. Тъй като ПЧП като продавач на земята не е имало финансово участие на този етап на проекта, няма причини да се счита, че един хипотетичен частен продавач в подобна ситуация като общината би се съгласил да намали със задна дата договорена продажна цена на парцел, защото потенциалният купувач има проблеми с продажбата на жилищни единици, които планира да построи върху тази земя. Освобождаването от таксите за използване на земята и за качество също не изглежда съобразено с ТИПИ, тъй като е малко вероятно един частен инвеститор да се откаже със задна дата от договорена вноска за покриване на разходите му без никакво възнаграждение в замяна на това.

(38) И накрая, Комисията изрази съмнения дали оспорваните мерки биха могли да попаднат в обхвата на някое от изключенията, предвидени в член 107 от ДФЕС.

4. **МНЕНИЯ ОТ НИДЕРЛАНДИЯ**

(39) С писмо от 18 април 2012 г. нидерландските органи представиха своите мнения относно решението на Комисията за откриване на процедура.

4.1 **Мнение относно фактите**

(40) Нидерландските органи посочиха, че противно на твърдението в текста на член 2.1.2 от допълнителното споразумение, общината не е отменила пълните суми на първоначално договорените такса за използване на земята и такса за качеството съгласно Споразумението за сътрудничество от 2004 г., а по-скоро само онези такси, дължими от SJB за жилищните единици, които е трябвало да бъдат построени на Damplein. Според нидерландските органи тези такси възлизат общо на 551 544 EUR (стойност към 1 януари 2003 г., която към 1 януари 2010 г. би се равнявала общо на 719 400 EUR). За да обосноват своята позиция, нидерландските органи се позоваха на

предложение относно намаляването на цената, изпратено от общината на Общинския съвет на 18 февруари 2009 г., както и на строителна програма, приложена към Споразумението за сътрудничество от 2004 г., в която за Damplein се определя такса за използване на земята и такса за качество в размер на 551 554 EUR.

(41) Освен това нидерландските органи уведомиха Комисията, че намаленията на цената по отношение на SJB вече са били обсъдени в рамките на ПЧП през 2006 г. и 2008 г. През 2006 г. ПЧП явно е решило да намали продажната цена на земята на търговските обекти поради факта, че може да бъдат застроени по-малко търговски площи от първоначално предвидените, докато през 2008 г. ПЧП очевидно е решило да предостави компенсация на SJB за забавянето при получаването на разрешително за строеж. Тези намаления биха били предоставени при условие, че до 1 октомври 2008 г. SJB получи валидно разрешително за строеж. Тъй като това не се е случило, страните са решили да предоговорят отново намалението. Според нидерландските органи намалението в цената на земята на Damplein, както и отменените такси следва да се изчислят, както е посочено в таблица 1 по-долу.

Таблица 1

Изчисляване на намалението на цената и отменените такси, предложено от нидерландските органи

Намаление за Damplein	Стойност към 1.1.2010 г.
Стойност на земята	8 622 480
Такса за използване на земята и такса за качество	719 400
Общо земя и такси	9 341 880
Намаления, договорени през 2006 г. и 2008 г.	– 1 734 245
Намалена стойност	7 607 635
Стойност съгласно допълнителното споразумение от март 2010 г.	– 4 000 000
Общо намаление	**3 607 635**

4.2 **Мнение относно наличието на държавна помощ**

(42) Нидерландските органи не са съгласни, че оспорваните мерки се определят като държавна помощ по смисъла на член 107, параграф 1 от ДФЕС. По същество нидерландските органи считат, че оспорваните мерки не предоставят предимство на SJB, което последното не би получило при нормални пазарни условия.

(43) Вместо това нидерландските органи са на мнение, че общината е действала в съответствие с ТИПИ, тъй като нереализирането на проекта Damplein би се отразило върху целия проект Leidschendam Centrum и би причинило преки и косвени щети на общината.

(44) На първо място, за изчисляване на преките щети общината е приела, че в отсъствие на допълнителното споразумение на SJB би му отнело поне две години да продаде 70 % от жилищните единици по време на кризата и да започне строителните работи. Общината е предвидила в бюджета преките щети за ПЧП от още две години забавяне в размер на 2,85 млн. EUR, 50 % от които биха били за сметка на общината. Освен това тя е изчислила допълнителни преки разходи в размер на 50 000 EUR, с които общината сама да поддържа района с влошени условия (вж. таблица 2).

Таблица 2

Преки щети, изчислени от нидерландските органи

Преки щети за период от 2 години	ПЧП	Община (50 %)
Разходи за лихви върху кредитно улеснение (5 % за период от 2 години, неизплатена сума към 1.1.2009 г.: 17 млн. EUR)	1 800 000	900 000
Осигуряване на временни огради, пътни знаци и поддръжка	60 000	30 000
Провизии за увеличаване на разходите (индексация с 2,5 %)	385 000	192 500
Допълнителни планови разходи, т.е. разходи, свързани с услугите по проекта като финансово управление, застраховки и др.	600 000	300 000
Поддръжка на района с влошени условия		50 000
Общо	**2 845 000**	**1 472 500**

(45) Освен това нидерландските органи твърдят, че общината би понесла косвени щети от такова забавяне, състоящи се в по-нататъшното влошаване на обществената територия, загуба на доверие в района от страна на неговите жители и бъдещите купувачи на недвижими имоти, разходи за промяна на предназначението на магазини, искове за претърпени щети от страна на предприятия, разходи за поддръжка, както и промени на плановете за другите подпроекти. Такова забавяне би могло да означава и краят на търговските обекти в строителния район, чието присъствие подобрява условията за живеене на цялата област. Още преди началото на проекта около 23 % от магазините са били незаети, а до 2010 г. 27 % са прекратили дейността си. Без необходимите обновителни мерки условията в цялата област са щели да се влошат още повече.

(46) Нидерландските органи следователно са на мнение, че общината е действала като частен инвеститор в пазарна икономика, вземайки предвид финансовите прогнози и опитвайки се да ограничи, в свой интерес, преките и косвените щети, произтичащи от по-нататъшно забавяне на проекта. В същото време тя е получила гаранция, че строителните работи на Damplein ще бъдат извършени.

(47) На второ място, нидерландските органи заявяват, че общината е действала като частен инвеститор, като е предоставила оспорваните мерки срещу поемане на ангажимент от страна на SJB да се откаже от правото си да използва клаузата за 70 %. Фактът, че SJB вече не е могло да се позовава на клаузата за 70 %, се е отразил върху предположенията, направени в първоначалната оценка на земята през 2003 г., и договорената цена в Споразумението за сътрудничество от 2004 г. Според нидерландските органи намалението на продажната цена на земята и отмяната на таксите е било възнаграждението, което общината е трябвало да плати, така че SJB да се съгласи да се откаже от правото си да използва клаузата за 70 %. Без допълнителното споразумение SJB е нямало да започне строежа върху Damplein.

4.3 **Мнение относно съвместимостта на държавната помощ**

(48) Ако Комисията заключи, че оспорваните мерки представляват държавна помощ, нидерландските органи заявяват, че тази помощ би била съвместима с вътрешния пазар в съответствие с член 107, параграф 3, буква в) от ДФЕС.

4.3.1 *Общ интерес*

(49) Нидерландските органи твърдят, че общината е имала обществен интерес от реализацията на този проект. Тъй като голяма част от земята на Damplein е била незасята и условията в района са се влошавали, общината е счела, че започването на строителните работи на Damplein е от решаващо значение не само за развитието на Damplein, но и за целия градски център на Leidschendam. По-специално, забавянето на изграждането на подземния паркинг би могло да застраши реализирането на другите подпроекти.

4.3.2 *Цел от общ интерес*

(50) Според нидерландските органи обновяването на градския център на Leidschendam допринася за постигане на целта за икономическо и социално сближаване, предвидена в член 3 и член 174 от ДФЕС. Чрез обновяването на центъра на града се използва ефективно наличното оскъдно пространство в Leidschendam за нови жилищни единици, търговски обекти и подземен паркинг, докато подобряването на публичната инфраструктура допринася за сближаването на целия градски център.

4.3.3 *Целесъобразност на допълнителното споразумение*

(51) Нидерландските органи твърдят, че SJB не е могло да бъде принудено да започне строителни работи на Damplein поради клаузата за 70 % от Споразумението за сътрудничество от 2004 г. Докато SJB получи валидно разрешително за строеж кредитната криза е оказала въздействие върху нидерландския пазар на недвижими имоти, което още повече е намалило вероятността SJB бързо да продаде предварително 70 % от жилищните единици за свободния пазар. Ето защо Споразумението за сътрудничество от 2004 г. е било предоговорено, тъй като общината е счела, че започването на строителните работи на Damplein е от първостепенно значение. Поради тази причина допълнителното споразумение е било подходящо и необходимо, за да може общината да постигне целта си за обновяване на Damplein.

4.3.4 *Пропорционалност*

(52) За да може общината незабавно да започне строителните работи, SJB е трябвало да се откаже от правото си да използва клаузата за 70 % и да започне строителните работи с риск жилищните единици да не бъдат продадени. Ето защо предварително договорената цена е била преизчислена от SJB. Впоследствие това изчисление е било проверено от независим експерт, който обяви, че договорената цена е съобразена с пазара.

(53) Според нидерландските органи фактът, че цената е обявена за съобразена с пазара от независим експерт, означава, че намалението на цената е пропорционално. Това също така означава, че не е извършено свръхкомпенсиране на SJB. Намалението на цената е било компенсацията, която общината е трябвало да заплати, така че SJB да се съгласи да се откаже от правото си да използва клаузата за 70 %. Без допълнителното споразумение SJB е нямало да започне строежа върху Damplein.

(54) Освен това чрез участието си в ПЧП SJB лично поема 50 % от рисковете и разходите, свързани с използването на земята, като по този начин участва в договореното намаление на продажната цена. За да се достигне до точката на рентабилност на етапа, свързан с използването на земята, е решено SJB да внесе 2,6 млн. EUR в полза на ПЧП (точка 5.2.1 от генералния план за използване на земята „Damcentrum“) и тъй като ПЧП носи 50 % от разходите за училището, 25 % от тези разходи са за сметка на SJB (0,7 млн. EUR).

4.3.5 *Нарушаване на конкуренцията*

(55) И накрая, нидерландските органи твърдят, че намаляването с обратна сила на цената касае изграждането на 67 жилищни единици и 14 търговски обекта, които ще се продават на съобразени с пазара цени, оценени от независим експерт. Поради това нарушаването на конкуренцията би имало изключително местен характер и не би превишило по значение положителните ефекти от приключването на проекта.

5. **МНЕНИЯ НА ТРЕТИ СТРАНИ**

(56) Само Stichting представи мнение в отговор на решението за откриване на процедура. Stichting приветства решението за откриване на процедура, но счита, че оспорваните мерки, описани в настоящото решение, са част от много по-голяма операция за отпускане на помощ и се позовава на своята жалба и допълнителни аргументи. По-специално, Stichting се позовава на предполагаемото безвъзмездно прехвърляне на земя на ПЧП от страна на общината.

(57) Stichting счита, че забавянето на проекта не се дължи на започнатото от нея национално съдебно производство, нито че финансовата криза е забавила продажбите на жилищните единици на Damplein. Според Stichting не е имало пазарно търсене на вида жилища, предложени за Damplein още от началото на проекта през 2004 г.

(58) Според Stichting земята не е била оценена от независим експерт нито през 2003 г., нито през 2009 г.

6. СТАНОВИЩЕ НА НИДЕРЛАНДСКИТЕ ОРГАНИ ОТНОСНО МНЕНИЯТА НА ТРЕТИ СТРАНИ

(59) Нидерландските органи заявиха, че разработването на проекта от общината е било прозрачно и е описано в концепцията на генерален план „Damcentrum“, одобрена на 6 април 2004 г. Само споразуменията със секретна финансова информация или части от тях са били третирани като поверителни.

(60) Що се отнася до безвъзмездното прехвърляне на земя на ПЧП от страна на общината, общината обясни, че това не е част от решението за откриване на процедура и се позова на своите становища до Комисията през 2009 г., в които обяснява, че прехвърлянето не е било безвъзмездно, тъй като в замяна на това ПЧП е предоставяло услуги. В по-ранните си становища Общината подчертава, че извършените от ПЧП строителни работи по принцип е следвало да бъдат поети от общината.

(61) Според нидерландските органи различните правни процедури, започнати от Stichting, и създали много негативна публичност за проекта, и кредитната криза са оказали отрицателно въздействие върху продажбите на жилищни единици на Damplein. Когато обаче през 2007 г. са започнали първите продажби, почти една трета от жилищните единици са били продадени. Тези договори за покупко-продажба по-късно са били отменени поради късното издаване на необходимите разрешителни за строеж. Следователно може да се заключи, че в началото на проекта се е наблюдавало търсене на тези единици.

(62) Нидерландските органи отбелязват също, че независимите експерти са били избрани от общината, която не е имала интерес от получаването на ниска стойност за земята.

7. ОЦЕНКА НА ОСПОРВАНИТЕ МЕРКИ

7.1 Наличие на държавна помощ съгласно член 107, параграф 1 от ДФЕС

(63) Член 107, параграф 1 от ДФЕС предвижда, че: „*всяка помощ, предоставена от държава членка или чрез ресурси на държава членка, под каквато и да било форма, която нарушава или заплашва да наруши конкуренцията чрез поставяне в по-благоприятно положение на определени предприятия или производството на някои стоки, доколкото засяга търговията между държавите членки, е несъвместима с вътрешния пазар*“.

(64) Първо, без съмнение SJB, както и Schouten de Jong и Bouwfonds, съдружници в това партньорство, за целите на настоящата разпоредба се определят като предприятия, тъй като упражняват стопанска дейност, като предлагат стоки и услуги на пазара, както е посочено в решението за откриване на процедура.

(65) Второ, оспорваните мерки са били предоставени от ПЧП, което означава с необходимото съгласие на общината, която притежава дял от 50 % в ПЧП. Тъй като решенията на ПЧП се взимат с единодушие и тези мерки не би могло да бъдат договорени без изричното одобрение на Общинския съвет, решението за предоставяне на оспорваните мерки от ПЧП може да бъде приписано на държавата. Освен това, ако общината не се беше съгласила да предостави оспорваните мерки, степента на финансовата ѝ експозиция, произтичаща от ПЧП, би намаляла пропорционално. Следователно намалението на цената и отмененитe такси, договорени от ПЧП, означават загуба на държавни ресурси.

(66) На трето място, тъй като мерките облагодетелстват само SJB и в крайна сметка Schouten de Jong и Bouwfonds, съдружници в това партньорство, те трябва да се считат за избирателни по своята същност.

(67) Нидерландските органи обаче оспорват твърдението, че общината със съгласието си да намали първоначално договорената продажна цена на земята, продадена на SJB, и да отмени таксите, е предоставила икономическо предимство на SJB, което то не би получило при нормални пазарни условия. Те също така оспорват твърдението, че спорните мерки нарушават конкуренцията и засягат търговията в рамките на Съюза.

(68) Поради причините, посочени в съображения 69—89 по-долу, по тези въпроси Комисията не е съгласна с нидерландските органи.

7.1.1 *Наличие на предимство*

(69) Съгласно установената съдебна практика ([15]) продажбата на земя или сгради, извършена от публичните органи, на предприятие или на лице, участващи в икономическа дейност, може да представлява държавна помощ, по-специално когато не е извършена по пазарна стойност, т.е. на цената, която частен инвеститор, действащ в нормални условия на конкуренция, вероятно би определил.

(70) В тази връзка Комисията отбелязва, че сделките за продажба на земя следва по принцип да се оценяват съгласно Съобщението на Комисията относно елементите на държавна помощ при продажба на земя и сгради на публични органи ([16]) (наричано по-долу „съобщението относно продажбата на земя“), което съдържа набор от насоки как държавите членки да гарантират, че при продажбата на земя и сгради от публичните органи няма държавна помощ. В съобщението относно продажбата на земя се предлагат два метода за изключване наличието на помощ при такива сделки: първо, продажба на земя и сгради в рамките на достатъчно добре огласена, открита и безусловна тръжна процедура, сравнима с търг, като се приема най-добрата или единствена оферта; и, второ, доклад за *предварителна* оценка, изготвен от независим експерт. Тези методи имат за цел да гарантират, че цената, на която земята е

([15]) Дело C-239/09 *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe* [2010 г.] Сборник, стр. I-13083, параграф 34 и дело C-290/07 P Комисия/*Скот* [2010 г.] Сборник, стр. I-7763, параграф 68; дело T-244/08 *Konsum Nord ekonomisk förening*/Комисия [2011 г.] Сборник, стр. II-0000, парагарф 61.

([16]) ОВ C 209, 10.7.1997 г., стр. 3.

продадена от публичен орган, отразява адекватно и във възможно най-голяма степен пазарната стойност на тази земя, като по този начин съответства на ТИПИ, така че да се изключи, че тази продажба предоставя икономическо предимство на купувача на земята. Не може да се изключи обаче, че други методи за оценка могат също да бъдат прилагани в такива случаи, стига да се гарантира, че цената, действително платена от купувача на базата на тези методи, отразява, доколкото е възможно, пазарната стойност на тази земя ([17]).

(71) В конкретния случай не е била организирана безусловна тръжна процедура. Макар че през март 2003 г. е направена експертна оценка с цел определяне на продажните цени, предвидени в Споразумението за сътрудничество от 2004 г., договорената цена с SJB за закупуване на земята на Damplein впоследствие е била намалена и през 2010 г. таксите, договорени по-рано, са били отменени в резултат на допълнителното споразумение.

(72) Що се отнася до експертната оценка от февруари 2009 г., посочена в съображение 30 по-горе, Комисията счита, че методът на остатъчната стойност, използван в тази *последваща* оценка, е неподходящ за изчисляване на пазарната стойност на земята, продадена на SJB, тъй като очакваното намаление на приходите от продажбата на жилищните единици ще бъде изцяло компенсирано чрез цената на земята. За да се изчисли стойността на земята, методът на остатъчната стойност започва от продажната цена на жилищните единици. От тази цена се приспадат разходите за строителство и провизия за печалби и рискове. Получава се остатъчната стойност на земята. Ясно е, че при спад на жилищния пазар като в конкретния случай с метода на остатъчната стойност намаляващата стойност на недвижимата собственост се измества изцяло към стойността на земята. Това теоретично би могло дори да доведе до отрицателна стойност на земята.

(73) И накрая, нидерландските органи твърдят, че общината, съгласявайки се с оспорваните мерки, е действала в съответствие с ТИПИ; т.е. че един хипотетичен частен продавач в същата ситуация като общината би се съгласил на същото намаление на цената и освобождаване от такси, така че да изключи наличието на предимство в резултат на оспорваните мерки. Първо, според нидерландските органи общината е имала важен финансов и обществен интерес да започне възможно най-скоро строителните работи на Damplein, тъй като всяко понататъшно забавяне би довело до преки и косвени щети за общината и тези щети биха били по-големи от разходите на общината при съгласие с оспорваните мерки. На второ място, нидерландските органи твърдят, че общината е постъпила като частен инвеститор, като е приела ангажимент от страна на SJB да се откаже от правото си да се позове на клаузата за 70 % от Споразумението за сътрудничество от 2004 г. срещу реализиране на оспорваните мерки.

(74) Комисията не приема тези доводи. Най-напред Комисията припомня, че общината е участвала само на етапа, свързан с използването на земята от проекта за недвижими имоти, докато съответните частни строителни предприемачи, включително SJB, са поели рисковете и разходите на строителния етап на проекта (вж. съображения 13 и 16 по-горе). Малко вероятно е един частен инвеститор, действащ в нормални условия на конкуренция, да реши да поеме от SJB риска от спад на жилищния пазар, на който по-рано не е бил изложен, като се съгласи с намаление на първоначално договорената продажна цена на тази земя и отмяна на таксите без ясна финансова компенсация, която да надвишава загубите, произтичащи от това решение. Както е обяснено в съображения 75—86 по-долу, нито фактът, че общината би претърпяла щети вследствие на допълнителни закъснения, нито фактът, че SJB е решило да се откаже от правото си да използва клаузата за 70 %, водят до различно заключение на Комисията при прилагането на ТИПИ относно действията на общината.

Предполагаеми щети

(75) Що се отнася до преките щети, които общината твърди, че би претърпяла от допълнителни забавяния на проекта Damplein, Комисията отбелязва, че всички разходи, изчислени от нидерландските органи в таблица 2 по-горе, са свързани с етапа на използване на земята в целия проект Leidschendam Centrum. Приемайки, че на SJB би отнело поне още две години да започне строителството, нидерландските органи изчислиха намалените приходи за ПЧП от продажбата на земя на SJB и също така направиха допускане за подобни забавяния за останалата част от проекта Leidschendam Centrum, водещи до разходи за лихви в размер приблизително на 1,8 млн. EUR върху непогасен заем на ПЧП за етапа на използване на земята в рамките на целия проект Leidschendam Centrum. Едно двугодишно забавяне би довело и до допълнителни планови и други разходи в размер приблизително на 1 млн. EUR за целия проект Leidschendam Centrum.

(76) Обаче както нидерландските органи сами признават, именно оспорваните мерки са допринесли за загубата, произтичаща от етапа на използване на земята, тъй като ПЧП е получило от SJB цена на земята, по-ниска от първоначално договорената съгласно Споразумението за сътрудничество от 2004 г., и е отменило някои такси ([18]). Един частен инвеститор, който действа при нормални пазарни условия и се стреми да увеличи възможно най-много възвръщаемостта от продажбата на земята си, вероятно не би се съгласил с оспорваните мерки, които са допринесли за загуба на проектния етап, свързан с използването на земята, като за 50 % от тази загуба самият частен инвеститор би носил отговорност. По-скоро частният инвеститор, който има само финансово участие в проектния етап, свързан с използването на земята, би се уверил, че работите по използването на земята ще бъдат извършени бързо, така че земята да може да бъде предадена на строителните предприемачи по проекта, и би изискал частните предприемачи да платят продажната цена на земята и таксите, както е предвидено в свободно договорените споразумения.

([17]) Дело C-239/09, *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe & Co. KG срещу BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH*, Сборник, [2010 г.], стр. I-13083, параграф 39.

([18]) В отговора си на решението за откриване на процедура, общината изчисли загуба от проекта за използване на земята в размер на 4,5 млн. EUR (стойност към 1 януари 2011 г.), за която се твърдеше, че се дължи, наред с другите причини, на намалението на цената и премахването на таксите.

(77) Така или иначе, дори ако предполагаемите преки разходи, посочени от нидерландските органи, могат да бъдат отчетени в подкрепа на решението на общината за реализиране на спорната мярка, което Комисията оспорва, нейните изчисления на тези разходи въпреки всичко са грешни. Първо, разходите за лихви са изчислени по отношение на кредитно улеснение, отпуснато на ПЧП и обхващащо целия проект Leidschendam Centrum, а не само проекта Damplein, който е само един от осем подпроекта. По същия начин допълнителните планови разходи се изчисляват за целия проект Leidschendam Centrum. Следователно не може да се приеме, че ако проектът Damplein е бил реализиран, всички други подпроекти също биха се реализирали, като по този начин нито един от тези разходи за лихви не би бил направен.

(78) Второ, лихвеният процент в размер на 5 % не е действителен лихвен процент, а процент, използван за вътрешни изчисления. Действителната лихва, която трябва да се изплати по кредитното улеснение, договорено за проекта Leidschendam Centrum, е значително по-ниска от този процент ([19]), така че разходите за лихви, понесени от общината чрез ПЧП, биха били по-ниски от тези, декларирани от нидерландските органи.

(79) Трето, непогасеното кредитно улеснение и следователно разходите за лихви биха били много по-ниски, в случай че е било извършено плащане на датата и в размера, предвидени в Споразумението за сътрудничество от 2004 г.

(80) На четвърто място е ясно, че дори и в изчисленията, представени от нидерландските органи, финансовите последици от предоставянето на оспорваните мерки на ПЧП, които се оценяват на около 3,6 млн. EUR, надвишават предполагаемите преки разходи за по-нататъшно забавяне на строителството на недвижимите имоти на Damplein от страна на SJB, които се оценяват от нидерландските органи на около 2,8 млн. EUR.

(81) И накрая, що се отнася до предполагаемите косвени разходи за забавяне на проекта с още две години, нидерландските органи не са определили размера на тези щети, така че е невъзможно Комисията да ги провери.

Клауза за 70 %

(82) Що се отнася до ангажимента на SJB да се откаже от правото си да се позове на клаузата за 70 %, Комисията в началото отбелязва, че тази клауза, която се прилага и за другите частни строителни предприемачи, участващи в проекта Leidschendam Centrum, не е нещо необичайно в Нидерландия. Съгласявайки се с тази клауза, общината приема, че започването на действителното строителство на жилищни единици за свободния пазар би се обуславяло от успеха на частните предприемачи по проекта, включително SJB, при предварителната продажба на жилищните единици. Това следва от факта, че общината участва само на етап, свързан с използването на земята на проекта, докато строителният етап се изпълнява за сметка на частните строителни предприемачи и на техен риск. Ако общината наистина имаше интерес от бързо започване на строителните работи, тя можеше свободно да реши при договаряне на договорите за покупко-продажба с частни строителни предприемачи през 2004 г. да не одобри клаузата за 70 % в договора или да включи неустойки, ако строителният етап не бъде започнат и/или завършен на определена дата.

(83) Също така следва да се отбележи, че клаузата за 70 % от Споразумението за сътрудничество от 2004 г. е ограничена до жилищните единици за свободния пазар и не включва изграждането на търговските обекти или подземния паркинг, като се има предвид, че SJB е отказало да започне каквото и да е строителство на Damplein. При тези обстоятелства е твърде вероятно един частен инвеститор, който действа в нормални условия на конкуренция и има интерес от завършване на целия проект за недвижими имоти, да изиска от SJB да изпълни договорните си задължения относно изграждането на търговските обекти и подземния паркинг. Дори да беше вярно твърдението на SJB, че тези работи не е могло да бъдат започнати, понеже различните компоненти на проекта за недвижими имоти са технически свързани, все още рискът е трябвало да бъде поет от SJB, защото единствено то е отговаряло за строителния етап на проекта. Ето защо няма основание да се счита, че един частен инвеститор, действащ в нормални условия на конкуренция, би поел този риск от SJB.

(84) В тази връзка следва също така да се напомни, че що се отнася до изграждането на обществената част на подземния паркинг, през 2004 г. ПЧП вече бе решило да възложи тези строителни работи на SJB срещу еднократна сума в размер на максимум 4,6 млн. EUR (стойност към 1 януари 2003 г.) без да организира публичен търг. Ето защо не е имало финансови основания SJB да откаже да започне строителните работи на паркинга и следователно — никакви причини един частен инвеститор, действащ в нормални условия на конкуренция, да приеме всяко по-нататъшно забавяне, като обвърже построяването на паркинга с продажбата от страна на SJB на жилищните единици за свободния пазар.

(85) Поради това е малко вероятно, че един частен инвеститор, действащ в нормални условия на конкуренция, би се съгласил с оспорваните мерки по начина, по който общината е направила това, без най-напред да е разучил други икономически по-привлекателни опции, като например отмяна на Споразумението за сътрудничество от 2004 г., и без да предяви иск за обезщетяване на вреди от забавянето на SJB и публикува покана за участие в търг. Нидерландските органи не са представили доказателства, че ПЧП е направило такава оценка на опциите си.

([19]) Съгласно годишния доклад на ПЧП за 2008 г. лихвеният процент, който трябва да се изплати по кредитното улеснение, е индексът EONIA (Euro OverNight Index Average — лихвен процент по овърнайт депозити в евро) плюс 0,14 %. В първия ден на 2009 г. стойността на EONIA е възлизал на 2,2 % и през годината се наблюдаваше устойчив спад; в първия ден на 2010 г. стойността на EONIA възлезе на 0,3 %, като през цялата 2010 г. не надвишава 1 %. Следователно през 2009 г. и 2010 г. действителният лихвен процент, който трябва да се изплати по непогасеното кредитно улеснение, е доста под 5 %.

(86) Следователно може да се заключи, че оспорваните мерки предоставят предимство на SJB и че не са в съответствие с ТИПИ, тъй като нидерландските органи не са установили, че един хипотетичен частен продавач, действащ при нормални пазарни условия, би се съгласил с тези мерки.

7.1.2 *Нарушаване на конкуренцията и въздействие върху търговията в рамките на Съюза*

(87) Тъй като оспорваните мерки освобождават SJB от разходите, които в противен случай би понесло съгласно Споразумението за сътрудничество от 2004 г., тези мерки укрепват конкурентната му позиция спрямо позицията на други строителни предприемачи, които извършват дейност на пазар, отворен за конкуренцията и търговията на равнището на Съюза, и точно поради това са в състояние да нарушат конкуренцията и да засегнат търговията в рамките на Съюза. Действително всяко отпускане на помощ на предприятие, което упражнява дейността си на вътрешния пазар, рискува да доведе до нарушаване на конкуренцията и да засегне търговията между държавите членки ([20]).

(88) Що се отнася до предполагаемия ограничен обхват или местен характер на проекта, фактът, че се отпускат субсидии на предприятие, което предоставя услуги само на местно или регионално равнище, като не предоставя никакви услуги извън своята държава членка по произход, не пречи сам по себе си тези субсидии да оказват въздействие върху търговията между държавите членки ([21]). В тази връзка Комисията припомня, че тъй като трансгранична търговия в рамките на Съюза се извършва както в строителния сектор, така и в сектора на недвижимите имоти, и тъй като е възможно строителните предприемачи от други държави членки или техните дъщерни дружества да са участвали в проекта Leidschendam Centrum, докато SJB, което в резултат на оспорваната мярка е освободено от финансова тежест, може да извършва дейност в държави членки извън Нидерландия, следва да се счита, че оспорваните мерки могат да засегнат търговията в рамките на Съюза. И накрая, Комисията отбелязва, че Bouwfonds, едно от дружествата в партньорството SJB, наистина извършва дейност извън Нидерландия, по-конкретно във Франция и Германия. Bouwfonds е най-големият строителен предприемач в Нидерландия и сред първите три най-големи играчи на европейския пазар на недвижими имоти. Като облагодетелстват SJB, оспорваните мерки също така облагодетелстват Bouwfonds и следователно могат да укрепят позицията му на европейския пазар на недвижими имоти.

(89) Тъй като оспорваните мерки отговарят на всички критерии съгласно член 107, параграф 1 от ДФЕС, Комисията заключава, че тези мерки представляват държавна помощ по смисъла на тази разпоредба. Освен това, тъй като тази помощ е била предоставена на получателите без предварително уведомяване и разрешение от Комисията, както се изисква по силата на член 108, параграф 3 от ДФЕС, оспорваните мерки представляват неправомерна помощ.

7.2 **Оценка на съвместимостта**

(90) След като е установено, че оспорваните мерки представляват държавна помощ по смисъла на член 107, параграф 1 от ДФЕС, е необходимо да се разгледа твърдението на нидерландските органи, че тези мерки са съвместими с вътрешния пазар на основание член 107, параграф 3, буква в) от ДФЕС.

(91) Съгласно член 107, параграф 3, буква в) от ДФЕС помощта може да се приеме за съвместима с вътрешния пазар, когато улеснява развитието на някои икономически дейности или на някои икономически региони, доколкото не засяга по неблагоприятен начин условията на търговия до степен, която противоречи на общия интерес.

(92) При разглеждане на това дали помощта е съвместима съгласно член 107, параграф 3, буква в) от ДФЕС, Комисията следователно взема предвид дали помощта е насочена към постигането на точно определена цел от общ интерес, както и дали е подходяща и пропорционална за постигането на тази цел и дали води до неправомерно нарушаване на конкуренцията.

7.2.1 *Цел от общ интерес*

(93) Според нидерландските органи обновяването на градския център на Leidschendam допринася за икономическото и социално сближаване, както е предвидено в членове 3 и 174 от ДФЕС, и без оспорваните мерки SJB не би започнало строителните работи на Damplein и целият проект Leidschendam Centrum би бил застрашен.

(94) За Комисията обаче логиката на тези аргументи не е убедителна. От една страна, нидерландските органи не са установили, че Damplein е изостанал градски район, който страда от пазарна неефективност, и че пазарът сам по себе си не би се решил да извърши планираната реконструкция на Damplein. Напротив, когато проектът стартира, няколко частни предприемачи, включително SJB, очевидно са желаели да участват за своя сметка в строителния етап на проекта, поемайки сами търговския риск, както е предвидено в Споразумението за сътрудничество от 2004 г.

(95) От друга страна, като включва клаузата за 70 % в Споразумението за сътрудничество от 2004 г., общината е подчинила своя интерес от постигане на предполагаемата цел за обновяване на градския център на Leidschendam на търговския интерес на SJB в случай, че последното не може да продаде предварително преди започване на строителството 70 % от планираните жилищни единици. Общината следователно вече не е в състояние да твърди, че с оспорваните мерки, договорени през 2010 г. при условие, че SJB се ангажира да се откаже от правото си да използва тази клауза, се преследва постигането на цел от общ интерес.

([20]) Дело 730/79 *Philip Morris*/Комисия [1980 г.] Recueil, стр. 2671, параграфи 11 и 12; дело C-75/97 *Белгия*/Комисия [1999 г.] Recueil, стр. I-3671, параграфи 47—48; дело T-214/95 *Vlaams Gewest*/Комисия [1998 г.] Recueil, стр. II-717, параграфи 48—50; съединени дела T-92/10 и T-103/00 *Diputación Foral Álava*/Комисия [2002 г.] Recueil, стр. II-1385, параграф 72; дело T-222/04 *Италия*/Комисия [2009 г.] Сборник, стр. II-1877, параграф 43.

([21]) Дело C-280/00 *Altmark Trans GmbH, Regierungspräsidium Magdeburg u Nahverkehrsgesellschaft Altmark GmbH* [2003 г.] Recueil, стр. I-7747, параграфи 77—78.

7.2.2 *Целесъобразност на помощта*

(96) Дори и да би могло да се приеме, че оспорваните мерки са целели извършването на обновяване на градския център на Leidschendam, нидерландските органи не са доказали, че тези мерки са подходящо средство за постигането на тази цел.

(97) Всъщност от предоставената информацията е видно, че другите частни предприемачи, участващи в проекта Leidschendam Centrum, също са помолили ПЧП да намали първоначалната продажна цена, договорена за земята, поради трудностите, с които са се сблъскали на влошаващия се пазар на недвижими имоти, но че общината вместо да се съгласи на такова намаление или освобождаване от такси, е обсъдила промени на първоначалните разпоредби за планиране и застрояване, за да се приспособи към промененото търсене на пазара.

(98) Това показва, че други, по-подходящи мерки, които са по-пригодени и по-малко нарушават конкуренцията, са били на разположение на общината за постигане на желаната цел за обновяване на градския център на Leidschendam в светлината на променените икономически условия.

7.2.3 *Пропорционалност на помощта*

(99) Нидерландските органи считат, че оспорваните мерки са пропорционални на желаната цел за обновяване на градския център на Leidschendam, тъй като в замяна на намалението на цената и отмяната на таксите SJB се е съгласило да се откаже от правото си да се позове на клаузата за 70 %. Освен това нидерландските органи считат, че оспорваните мерки са пропорционални, тъй като SJB е участвало финансово на етапа, свързан с използването на земята. По-специално, SJB е направило финансова вноска от около 2,6 млн. EUR в полза на ПЧП и е понесло чрез ПЧП 25 % от разходите за училището, което трябва да бъде построено в друга подобласт на проекта Leidschendam Centrum.

(100) Комисията не може да възприеме тази теза. Член 107, параграф 3, буква в) изисква мерките за помощ да бъдат пропорционални на желаните цели, а не да има адекватна сделка между предоставената помощ и всички отстъпки, направени от получателите за получаване на тази помощ. Затова фактът, че SJB се е съгласило да се откаже от правото си да се позове на клаузата за 70 % в замяна на намалението на цената и отмяната на таксите е без значение за оценката на пропорционалността на оспорваните мерки. Същото се отнася и за всички финансови вноски, които SJB може да е направило за етапа на използване на земята.

(101) Следователно нидерландските органи не успяха да докажат, че оспорваните мерки са пропорционални на желаната цел от общ интерес.

7.2.4 *Неправомерно нарушаване на конкуренцията*

(102) Накрая, нидерландските органи оспорват факта, че спорните мерки нарушават неправомерно конкуренцията, като твърдят, че положителните последици от бързото приключване на проекта превишават по значение отрицателните последици от оспорваните мерки.

(103) Нидерландските органи обаче не са обосновали този аргумент. Точно обратното, както е посочено в съображение 80 по-горе, според нидерландските органи едно по-нататъшно забавяне на оспорвания проект за недвижими имоти би довело до разход за ПЧП в размер на 2,8 млн. EUR, а договорените намаления на цената биха възлезли на 3,6 млн. EUR. Поради това Комисията заключава, че нидерландските органи не са доказали, че положителните резултати от приключването на оспорвания строителен проект превишават по значение отрицателните резултати от предоставянето на оспорваните мерки.

7.2.5 *Заключение*

(104) Въз основа на фактите, изложени в съображения 93—103 по-горе, Комисията заключава, че помощта, предоставена от общината в полза на SJB посредством оспорваните мерки, не е съвместима с вътрешния пазар на основание член 107, параграф 3, буква в) от ДФЕС.

8. **КОЛИЧЕСТВЕНО ИЗРАЗЯВАНЕ И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ НА ПОМОЩТА**

(105) Както е обяснено в раздела по-горе, оспорваните мерки представляват държавна помощ по смисъла на член 107, параграф 1 от ДФЕС и не могат да се приемат за съвместими с вътрешния пазар. Освен това, тъй като тази помощ е била предоставена на получателите без предварително уведомяване и разрешение от Комисията, както се изисква по силата на член 108, параграф 3 от ДФЕС, оспорваните мерки представляват неправомерна помощ.

(106) Член 14, параграф 1 от Регламент (ЕО) № 659/1999 на Съвета от 22 март 1999 г. за установяване на подробни правила за прилагането на член 93 от Договора за ЕО ([22]) предвижда, че: „*когато са взети отрицателни решения в случаи с неправомерна помощ, Комисията решава съответната държава членка да вземе всички необходими мерки за възстановяване на помощта от получателя*“.

(107) Макар че няма нито една разпоредба от законодателството на Съюза, която изисква от Комисията да определя точния размер на подлежащата на възстановяване помощ, когато разпорежда възстановяването на помощ, обявена за несъвместима с вътрешния пазар ([23]), тя може да включи информация, позволяваща на адресата на решението сам да определи този размер без излишни затруднения.

([22]) ОВ L 83, 27.3.1999 г., стр. 1.

([23]) Вж. по-специално дело C-480/98 *Испания*/Комисия [2000 г.] Recueil, стр. I-8717, параграф 25 и дело C-441/06 Комисия/*Франция* [2007 г.] Сборник, стр. I-8887, параграф 29.

8.1 **Количествено изразяване на помощта**

(108) В резултат на оспорваните мерки SJB е платило по-ниска цена за земята на Damplein, отколкото първоначално е договорило съгласно Споразумението за сътрудничество от 2004 г. и вече не е трябвало да плаща таксата за използване на земята и таксата за качество, както е било договорило. Така, за да се определи размерът на неправомерната помощ, получена от SJB, е необходимо да се определи размерът на намалението на цената и стойността на отменените такси.

8.1.1 *Количествено изразяване на намалението на цената*

(109) Както е обяснено в съображение 23 по-горе, цената на земята на Damplein, продадена на SJB от ПЧП, бе определена на 7,2 млн. EUR, ежегодно индексирани с 2,5 % до изплащането им, съгласно Споразумението за сътрудничество от 2004 г. Тази цена беше определена от независим експерт-оценител. Според нидерландските органи към 1 януари 2010 г. пазарната стойност на същия този парцел е била 8,6 млн. EUR ([24]). Цената, която SJB е трябвало да плати за тази земя, впоследствие е била намалена от ПЧП посредством допълнителното споразумение на 4 млн. EUR.

(110) Следователно ползите, произтичащи за SJB в резултат на намалението на продажната цена на земята на Damplein, съответстват приблизително на 4,6 млн. EUR.

(111) Твърдението на нидерландските органи, че намалението на продажната цена е било по-малко от 4,6 млн. EUR, защото ПЧП вече е било намалило първоначално договорената продажна цена от 7,2 млн. EUR през 2006 г. и 2008 г. (вж. таблица 1 по-горе), не може да бъде прието, тъй като не са представени никакви доказателства, че тези намаления са били приети посредством споразумение или че са довели до промяна на първоначалната продажна цена от Споразумението за сътрудничество от 2004 г.

(112) Комисията отбелязва също така, че предполагаемото намаление от 2006 г. би било в противоречие със Споразумението за сътрудничество от 2004 г., в което ясно са определени минимални цени на земята и е предвидено доплащане само когато би могло да се реализира повече застроена площ.

(113) И накрая, Комисията отбелязва, че както предполагаемото намаление през 2006 г., което, както се твърдеше, се е дължало на факта, че е могло да бъдат продадени по-малко търговски площи от първоначално предвидените, така и предполагаемото намаление през 2008 г., което очевидно е било свързано със забавяне на разрешението за строеж за SJB, са предоставени при условие, че SJB ще получи разрешително за строеж до 1 октомври 2008 г. Това условие явно не е било изпълнено, тъй като според нидерландските органи SJB е получило разрешителното за строеж едва през ноември 2008 г.

([24]) Писмо на нидерландските органи от 12 април 2010 г.

(114) Поради това Комисията заключава, че размерът на помощта, предоставена на SJB от ПЧП в резултат на намалението на продажната цена, първоначално договорена в Споразумението за сътрудничество от 2004 г., възлиза приблизително на 4,6 млн. EUR (вж. сумата в таблица 3 по-долу).

8.1.2 *Отмяна на таксите*

(115) Както е обяснено в съображение 25 по-горе, таксите, които SJB е трябвало да заплати съгласно условията на Споразумението за сътрудничество от 2004 г., възлизат общо на около 2 млн. EUR (стойност към 1 януари 2003 г.), индексирани всяка година с 2,5 % до изплащането им. Тези такси обаче се основават на броя на планираните за изграждане жилищни единици ([25]), а Споразумението за сътрудничество от 2004 г. предвижда, че ако бъдат построени по-малко единици от планираните, тези суми ще бъдат съответно коригирани.

(116) Съгласно условията на Споразумението за сътрудничество от 2004 г. SJB трябва да изгради 74 жилищни единици на Damplein. Съгласно окончателното споразумение обаче на практика са били построени само 67 жилищни единици. По тази причина таксите следва да бъдат съответно намалени, което води до сума от около 1,9 млн. EUR (стойност към 1 януари 2003 г.) ([26]). Към 1 януари 2010 г. стойността на тези такси е била около 2,3 млн. EUR.

(117) Вследствие на допълнителното споразумение таксите, договорени съгласно Споразумението за сътрудничество от 2004 г., вече не са били дължими по отношение на SJB. Така размерът на помощта, отпусната на SJB в резултат на отмяната на тези такси от страна на ПЧП, възлиза приблизително на 2,3 млн. EUR (вж. таблица 3 по-долу).

(118) Нидерландските органи твърдят, че въпреки текста на допълнителното споразумение, ПЧП е отменило само таксите, свързани с проекта Damplein, чиито размер възлиза общо на около 0,6 млн. EUR (стойност към 1 януари 2003 г.). За да обосноват позицията си, нидерландските органи се позовават на строителната програма, приложена към Споразумението за сътрудничество от 2004 г., която определя за Damplein такса за използване на земята и такса за качество в размер приблизително на 0,6 млн. EUR (стойност към 1 януари 2003 г.) и посочва такса за използване на земята и такса за качество в размер приблизително на 2 млн. EUR общо (стойност към 1 януари 2003 г.), които трябва да бъдат платени от SJB за целия проект Leidschendam Centrum. Беше споменато и предложение от общината, изпратено на Общинския съвет на 18 февруари 2009 г., в което се посочва, че към съответния момент намаляването на таксите би имало отрицателен ефект, равняващ се приблизително на 0,7 млн. EUR, върху резултатите от проекта за използване на земята.

([25]) Такса за използване на земята: 4 587 EUR на жилищна единица; такса за качество: 3 645 EUR на жилищна единица.

([26]) Намаление на таксата за използване на земята (74 – 67) × 4 587 = 32 109 EUR. Намаление на таксата за качество (74 – 67) × 3 645 = 25 515 EUR.

(119) Комисията обаче счита, че въз основа на строителната програма или въз основа на предложението, изпратено на Съвета, не е възможно да заключи, че отмяната на таксите се отнася изключително до проекта Damplein. Във всеки случай текстът на допълнителното споразумение не ограничава отмяната на таксите до проекта Damplein. Нидерландските органи също така не можаха да представят никакви доказателства, че към 1 юли 2004 г. SJB действително е платило всички дължими такси за всички жилищни единици по проекта Leidschendam Centrum, както е било задължено да направи съгласно член 10.3 от Споразумението за сътрудничество от 2004 г.

8.1.3 *Общ размер на държавната помощ*

(120) Въз основа на изчислението, посочено в таблица 3 по-долу, размерът на държавната помощ, предоставена на SJB, възлиза приблизително на 6,9 млн. EUR.

Таблица 3

	Споразумение за сътрудничество от 2004 г.		Допълнително споразумение от март 2010 г.	Намаление
	Стойност към 1.1.2003 г.	Стойност към 1.1.2010 г.	Стойност към 1.1.2010 г.	Стойност към 1.1.2010 г.
Цена на земята	7 253 793	8 622 480	4 000 000	4 622 480
Такса за използване на земята	1 077 941	1 281 333	0	1 281 333
Такса за качество	856 667	1 018 308	0	1 018 308
Общо	**9 188 401**	**10 922 121**	**4 000 000**	**6 922 121**

8.2 **Възстановяване на помощта**

(121) При положение, че оспорваните мерки представляват неправомерна и несъвместима помощ, тази помощ трябва да се възстанови, за да се върне положението, което е съществувало на пазара преди предоставянето на помощта. Така възстановяването трябва да бъде разпоредено от партньорството SJB, създадено от Schouten de Jong и Bouwfonds, както и от тези две дружества, които са солидарно отговорни за изпълнението на задълженията на SJB съгласно споразумението за ПЧП ([27]).

(122) Както е обяснено в таблица 3 по-горе, включеният в мерките елемент на несъвместима помощ следва да бъде изчислен на 6 922 121 EUR, които включват намаляването с обратна сила на продажната цена на земята (4 622 480 EUR) и отмяната на таксата за използване на земята (1 281 333 EUR) и таксата за качество (1 018 308 EUR).

(123) Помощта бе отпусната на SJB на 1 март 2010 г. Върху подлежащата на възстановяване помощ трябва да се начислява лихва за възстановяване за периода от 1 март 2010 г. до датата на нейното действително изплащане.

ПРИЕ НАСТОЯЩОТО РЕШЕНИЕ:

Член 1

Държавната помощ в размер на 6 922 121 EUR, предоставена неправомерно от Нидерландия на 1 март 2010 г. в нарушение на член 108, параграф 3 от Договора за функционирането на Европейския съюз в полза на Schouten—de Jong Bouwfonds, партньорство, съставено от Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV и Bouwfonds Ontwikkeling BV, под формата на намаляване с обратна сила на продажната цена на земята и намаляване с обратна сила на договорените такса за използване на земята и такса за качество, одобрени от община Leidschendam-Voorburg, е несъвместима с вътрешния пазар.

Член 2

1. Нидерландия следва да възстанови несъвместимата помощ, посочена в член 1, от Schouten—de Jong Bouwfonds и/или Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV и/или Bouwfonds Ontwikkeling BV.

2. Върху сумите, подлежащи на възстановяване, се начислява лихва, считано от датата, на която те са предоставени на Schouten—de Jong Bouwfonds и/или Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV и/или Bouwfonds Ontwikkeling BV, а именно 1 март 2010 г., до тяхното действително възстановяване.

3. Лихвата се изчислява с натрупване в съответствие с глава V от Регламент (ЕО) № 794/2004 на Комисията ([28]).

Член 3

1. Възстановяването на помощта, посочена в член 1, се извършва незабавно и ефективно.

2. Нидерландия гарантира изпълнението на настоящото решение в срок до четири месеца от датата, на която е уведомена за него.

([27]) Член 4.1 от споразумението за използване на земята/ПЧП от 22 ноември 2004 г.

([28]) ОВ L 140, 30.4.2004 г., стр. 1.

Член 4

1. В срок до два месеца от датата на получаване на уведомлението за настоящото решение Нидерландия предоставя следната информация:

а) общата сума (главница и лихви върху сумата за възстановяване), която получателите трябва да възстановят;

б) подробно описание на вече предприетите и на планираните мерки за изпълнение на настоящото решение;

в) документи, доказващи, че на получателите е наредено да възстановят помощта.

2. Нидерландия уведомява редовно Комисията за напредъка по отношение на националните мерки, предприети за изпълнение на настоящото решение, до окончателното възстановяване на помощта, посочена в член 1. При искане от страна на Комисията Нидерландия предоставя незабавно информация за вече предприетите и за планираните мерки за изпълнение на настоящото решение. Тя също така предоставя подробна информация относно размера на вече възстановената помощ и изплатените лихви върху сумата за възстановяване от получателите, посочени в член 1.

Член 5

Адресат на настоящото решение е Кралство Нидерландия.

Съставено в Брюксел на 23 януари 2013 година.

За Комисията

Joaquín ALMUNIA

Заместник-председател