ROZHODNUTÍ KOMISE

ze dne 23. ledna 2013

o státní podpoře SA.24123 (2012/C) (ex 2011/NN) poskytnuté Nizozemskem Prodej pozemků obce Leidschendam–Voorburg za údajně nižší než tržní cenu

(oznámeno pod číslem C(2013) 87)

(Pouze nizozemské znění je závazné)

(Text s významem pro EHP)

(2013/247/EU)

EVROPSKÁ KOMISE,

s ohledem na Smlouvu o fungování Evropské unie, a zejména na první pododstavec čl. 108 odst. 2,

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

poté, co vyzvala zúčastněné strany, aby v souladu s výše uvedenými ustanoveními podaly připomínky ([1]), a s ohledem na tyto připomínky,

vzhledem k těmto důvodům:

1. POSTUP

(1) Dopisem ze dne 10. září 2007 podala u Komise stížnost nadace Stichting Behoud Damplein Leidschendam (dále jen „nadace Stichting“), založená v roce 2006 na obranu zájmů rezidentů žijících poblíž lokality Damplein v obci Leidschendam-Voorburg (Nizozemsko). Předmětem stížnosti je údajné poskytnutí státní podpory, k němuž mělo dojít v souvislosti s realitním projektem, jejž iniciovala obec Leidschendam-Voorburg ve spolupráci s několika soukromými subjekty.

(2) Dopisem ze dne 12. října 2007 Komise předala tuto stížnost spolu s žádostí o odpověď na několik otázek nizozemským orgánům k posouzení. Nizozemské orgány odpověděly dopisem ze dne 7. prosince 2007. Dopisy ze dne 25. dubna 2008, 12. září 2008, 14. srpna 2009, 12. února 2010 a 2. srpna 2011 si Komise u nizozemských orgánů vyžádala dal informace. Nizozemské orgány odpověděly dopisy ze dne 30. května 2008, 7. listopadu 2008, 30. října 2009, 12. dubna 2010, 29. září 2011 a 3. října 2011. Dne 12. března 2010 proběhla mezi zástupci útvarů Komise a nizozemských orgánů schůzka a v návaznosti na ni byly Komisi dopisem ze dne 30. srpna 2010 předloženy doplňující informace.

([1]) Úř. věst. C 86, 23.3.2012, s. 12.

(3) Dopisem ze dne 26. ledna 2012 Komise Nizozemsko vyrozuměla, že se rozhodla zahájit řízení podle čl. 108 odst. 2 Smlouvy o fungování EU ([2]) (dále jen „SFEU“) ve věci konkrétního opatření, jež bylo v souvislosti s uvedeným realitním projektem přijato. Rozhodnutí Komise zahájit řízení (dále jen „rozhodnutí o zahájení řízení“) bylo zveřejněno v *Úředním věstníku Evropské unie* ([3]). Komise tímto rozhodnutím vyzvala zúčastněné strany, aby k jejímu předběžnému posouzení tohoto opatření podaly připomínky.

(4) Připomínky k rozhodnutí o zahájení řízení podaly nizozemské orgány dopisem ze dne 18. dubna 2012 poté, co jim byla dvakrát prodloužena příslušná lhůta a co dne 12. března 2012 proběhla za účasti příjemce opatření schůzka se zástupci útvarů Komise.

(5) Dopisem ze dne 16. dubna 2012 podala u Komise své připomínky k rozhodnutí o zahájení řízení nadace Stichting. Znění těchto připomínek, z nějž byly vypuštěny důvěrné údaje, bylo dopisem ze dne 16. května 2012 postoupeno nizozemským orgánům, jež se k připomínkám nadace vyjádřily dopisem ze dne 14. června 2012.

2. POPIS OPATŘENÍ

2.1 Příjemci a zúčastněné strany

(6) Příjemcem opatření je sdružení Schouten-de Jong Bouwfonds (dále jen „SJB“). Zřizovateli tohoto sdružení jsou společnosti Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV (dále jen „Schouten de Jong“) a Bouwfonds Ontwikkeling BV (dále jen „Bouwfonds“). SJB nemá podle nizozemských právních předpisů právní subjektivitu a zřízeno bylo za účelem realizace sporného realitního projektu.

([2]) S účinností od 1. prosince 2009 nastoupily na místo článků 87 a 88 Smlouvy o ES články 107 a 108 SFEU. Články 87 a 88 Smlouvy o ES a články 107 a 108 SFEU jsou ve své podstatě identické. Pro účely tohoto rozhodnutí je odkazy na články 107 a 108 SFEU nutno v případě potřeby chápat jako odkazy na články 87 a 88 Smlouvy o ES. SFEU rovněž zavedla některé terminologické změny, např. nahradila pojem „Společenství“ pojmem „Unie“ a „společný trh“ pojmem „vnitřní trh“. Pojmy SFEU se použijí v celém tomto rozhodnutí.

([3]) Viz poznámka pod čarou č. 1.

(7) Společnosti Schouten de Jong a Bouwfonds jakožto členové sdružení SJB by měly být za příjemce opatření pokládány rovněž ([4]).

(8) Schouten de Jong se sídlem v nizozemském Voorburgu je developerská společnost působící v Nizozemsku, zejména v oblasti Leidschendamu. V roce 2011 dosahoval její obrat 60 milionů EUR.

(9) Bouwfonds se sídlem v nizozemském Delftu je dceřinou společností společnosti Rabo Vastgoed, největším developerem v Nizozemsku a patří ke třem největším aktérům na evropském trhu nemovitostí. Působí zejména v Nizozemsku, Německu a ve Francii a její obrat v roce 2011 dosahoval 1,6 miliardy EUR.

(10) Obec Leidschendam-Voorburg (dále jen „obec“) je situována nedaleko Haagu v nizozemské provincii Jižní Holandsko.

(11) Obec a SJB založily partnerství veřejného a soukromého sektoru ve formě *vennootschap onder firma* (dále jen „PPP“), jež mělo v rámci sporného realitního projektu odpovídat za etapu zhodnocování pozemků. Na nákladech a rizicích spojených s touto etapou se oba účastníci PPP měli podílet z 50 %. Rozhodnutí PPP byla přijímána jednomyslně. Za splnění závazků SJB, jež ze smlouvy o PPP plynou, ručí dle sdělení nizozemských orgánů společnosti Schouten de Jong a Bouwfonds společně a nerozdílně („*hoofdelijk aansprakelijk*“) ([5]).

2.2 **Realitní projekt**

(12) Dne 6. dubna 2004 přijala obecní rada Koncept generálního plánu pro zhodnocení pozemků Damcentrum a Koncept generálního plánu pro Damcentrum, jež tvoří rámcovou dohodu o revitalizaci centra města Leidschendam (dále jen „projekt centra Leidschendamu“) ([6]). V rámci tohoto projektu mělo být na ploše o rozloze přibližně 20,7 hektarů zbouráno zhruba 280 zejména sociálních bytů, zmodernizovány veřejné plochy a zařízení (odpadní kanalizace, povrchy cest a chodníků, osvětlení atd.), vystavěno zhruba 600 nových sociálních i standardních bytových jednotek, vybudovány nebytové (nákupní) plochy o rozloze zhruba 3 000 metrů čtverečních a dvouúrovňové podzemní parkoviště a přestěhována a postavena škola. Projekt centra Leidschendamu byl rozdělen na několik dílčích projektů, z nichž jeden se týkal lokality Damplein (dále jen „projekt Damplein“).

2.2.1 *Etapa výstavby*

(13) Na základě projektu centra Leidschendamu uzavřela obec dne 9. září 2004 s několika soukromými developery včetně SJB smlouvu o spolupráci (dále jen „smlouva o spolupráci z roku 2004“). Podle této smlouvy měli soukromí developeři v rámci jednotlivých dílčích projektů, které jim byly v rámci projektu centra Leidschendamu přiděleny, danou nemovitost na vlastní riziko vybudovat a prodat.

(14) Podle smlouvy o spolupráci z roku 2004 měly být stavební práce zahájeny, jakmile bude provedena stavební příprava pozemků (viz 22. bod odůvodnění níže) a budou vydána potřebná stavební povolení. Pokud však jde o standardní byty, měli soukromí developeři možnost odložit výstavbu do okamžiku, až budou v rámci příslušného dílčího projektu uzavřeny smlouvy o smlouvě budoucí na prodej 70 % těchto bytů, ať již v kombinaci s byty sociálními, či samostatně (článek 7.5 smlouvy o spolupráci z roku 2004, dále jen „doložka o 70 % smluvním pokrytí“). Tato doložka je ve smlouvách o stavební dílo v Nizozemsku běžná a jejím smyslem je omezit riziko developerů, že postaví nemovitost, kterou se nepodaří prodat. Možnost odložit výstavbu však smlouva již nestanovila u nebytových prostor ani podzemního parkoviště.

(15) Podle smlouvy o spolupráci z roku 2004 a další smlouvy o realizaci projektu z 22. listopadu 2004 (dále jen „smlouva o projektu s SJB“) mělo SJB postavit celkem 242 bytů, z nichž 74 mělo být původně vybudováno v lokalitě Damplein ([7]). SJB mělo dále v této lokalitě vystavět nebytové plochy o rozloze zhruba 2 400 čtverečních metrů a podzemní parkoviště, které mělo kromě soukromé části (75 parkovacích míst) nabízet i část veřejnou (225 parkovacích míst). Nebytové prostory a byty měly být vybudovány nad podzemním parkovištěm.

([4]) Kde se tedy dále v textu tohoto rozhodnutí hovoří o sdružení SJB, jsou míněny rovněž společnosti Schouten de Jong a Bouwfonds.

([5]) Článek 4.1 Smlouvy o zhodnocení pozemků / PPP ze dne 22. listopadu 2004 stanoví: „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-gronduitgifteovereenkomsten, 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]) Tento projekt byl původně označován jako projekt pro Dam centrum, ale byl v roce 2005 přejmenován na projekt centra Leidschendamu. Toto rozhodnutí používá k označení předmětného realitního projektu pojem „projekt centra Leidschendamu“.

([7]) Konečné projekty na lokalitu Damplein počítaly s tím, že SJB vybuduje pouze 67 bytů.

(16) Obec, jak výslovně zdůraznily též nizozemské orgány ve svých podáních, nebyla do etapy výstavby projektu zapojena a nenesla v souvislosti s prodejem bytů a nebytových prostor žádné riziko. Případný zisk z prodeje měl připadnout přímo soukromým developerům. Etapu výstavby v rámci projektu je nutno odlišovat od tzv. etapy zhodnocování pozemků, do níž obec zapojena byla, a to prostřednictvím PPP založeného se sdružením SJB, a v níž nesla rizika z 50 % (viz níže 18. bod odůvodnění).

2.2.2 *Etapa zhodnocování pozemků*

(17) Předtím, než mohly být v rámci dílčích realitních projektů zahájeny stavební práce, bylo třeba zakoupit pozemky, provést jejich stavební přípravu a přebudovat veřejnou infrastrukturu. Jelikož se počítalo s tím, že tato „etapa zhodnocování pozemků“ v rámci projektu bude spojena s vysokými náklady (v té době odhadovanými na zhruba 30 milionů EUR) a značnými riziky, rozhodla se obec založit PPP se sdružením SJB, jež mělo tyto práce provést ([8]). Za tímto účelem podepsaly obec a SJB dne 22. listopadu 2004 smlouvu o zhodnocení pozemků / PPP (dále jen „smlouva o zhodnocení“).

(18) Výměnou za účast v etapě zhodnocování pozemků mělo SJB participovat na příjmech PPP a získat práva ke stavební přípravě a výstavbě na pozemcích, jež byly předtím přiděleny obci ([9]). Podle smlouvy o zhodnocení měly obec i sdružení SJB přímo finančně přispět PPP na provedení prací na zhodnocení pozemků ([10]). Podle téže smlouvy mají obec i SJB nést z 50 % náklady i rizika, jež jsou s etapou zhodnocování pozemků spojena (článek 4.1 smlouvy o zhodnocení), a výsledný příjem či ztráta mají být rozděleny podle pravidel, jež stanoví smlouva o spolupráci z roku 2004 (článek 14.3). Uvedená smlouva o spolupráci stanoví, že na konci etapy zhodnocování pozemků by byl záporný či kladný výsledek do výše 1 milionu EUR rozdělen rovným dílem mezi obec a SJB a kladný výsledek přesahující částku 1 milion EUR by byl rozdělen mezi obec, SJB a ostatní soukromé účastníky, kteří byli do etapy výstavby v rámci realitního projektu zapojeni (článek 10.9 smlouvy o spolupráci z roku 2004).

(19) Kromě stavební přípravy pozemků měla etapa jejich zhodnocování zahrnovat též výstavbu, dočasné užívání a opětovný prodej veřejné části podzemního parkoviště a výstavbu školy (článek 4 smlouvy o zhodnocení). Za tímto účelem PPP s SJB sjednalo, že SJB vybuduje veřejnou část podzemního parkoviště, jež byla pokládána za pevně spojenou s částí soukromou (článek 9 smlouvy o zhodnocení). Za veřejnou část parkoviště mělo sdružení získat od PPP částku do výše zhruba 4,6 milionu EUR (hodnota k 1. lednu 2003) (článek 6 smlouvy o projektu s SJB). Výstavbu soukromé části parkoviště mělo financovat sdružení SJB samo. PPP mělo v úmyslu celé parkoviště prodat třetí osobě a získaný příjem z prodeje rozdělit mezi obec a SJB.

(20) V rámci projektu centra Leidschendamu mělo PPP financovat též 50 % nákladů na výstavbu školy, která se nacházela v další projektové zóně. Zbývajících 50 % měla financovat přímo obec (článek 8 smlouvy o zhodnocení).

(21) Jak vyplývá ze 17.–20. bodu odůvodnění výše, zahrnovaly náklady na etapu zhodnocování pozemků zejména náklady na nákup pozemků, pokud je již neměla ve svém vlastnictví obec, náklady na stavební přípravu pozemků, náklady na veřejnou část podzemního parkoviště a 50 % nákladů na výstavbu školy.

(22) PPP mělo poté, co provede stavební přípravu pozemků, generovat v etapě jejich zhodnocování příjmy, a to především z prodeje pozemků soukromým developerům včetně sdružení SJB. Jednotliví developeři měli nabýt tu část pozemků, která jim byla přidělena na vybudování bytů a nebytových prostor. Ceny pozemků byly stanoveny v článku 10 a příloze 3a smlouvy o spolupráci z roku 2004. Uvedená smlouva výslovně uvádí, že se u těchto cen jedná o ceny minimální, jež mohly být navýšeny v případě, že by oproti plánu bylo vybudováno více podlahové plochy. Tyto ceny byly nastaveny podle znaleckého odhadu z 11. března 2003, podle nějž daná cenová relace odpovídala tržním podmínkám. Cena za pozemky měla být uhrazena v okamžiku, kdy budou příslušnému soukromému developerovi vydána potřebná stavební povolení, nejpozději však v okamžiku právního převodu pozemků (článek 10.5 smlouvy o spolupráci z roku 2004).

(23) Minimální cena pozemků, jež PPP prodalo sdružení SJB pro účely celého projektu centra Leidschendamu, byla určena na 18,5 milionu EUR (hodnota k 1. lednu 2003). V případě pozemků v lokalitě Damplein, které PPP prodalo sdružení SJB, byla tato minimální cena stanovena na 7,2 milionu EUR (hodnota k 1. lednu 2003) a až do úhrady podléhala roční indexaci ve výši 2,5 %.

([8]) V této souvislosti nebylo vypsáno zadávací řízení. Tímto rozhodnutím není dotčen případný rozbor projektu, jejž by mohla Komise provést z hlediska pravidel pro zadávání veřejných zakázek.

([9]) Bod 5.1.2 Generálního plánu pro zhodnocení pozemků Damcentrum ze dne 10. února 2004.

([10]) Podle Generálního plánu pro zhodnocení pozemků Damcentrum z 10. února 2004 měla obec přispět částkou 7,3 milionu EUR a sdružení SJB částkou ve výši 2,6 milionu EUR.

(24) Za druhé mělo PPP generovat dodatečné příjmy. Za tímto účelem mělo jednotlivým soukromým developerům podle článku 10.3 smlouvy o spolupráci z roku 2004 účtovat poplatek za zhodnocení pozemků a za kvalitu ([11]). Tyto poplatky byly vyčísleny na základě počtu bytů, jež měl daný soukromý developer postavit, a v závislosti na počtu bytů, jež budou postaveny ve skutečnosti, mohly být navýšeny či sníženy. Poplatky měly být uhrazeny nejpozději 1. července 2004, a to jednorázově za všechny byty, jež daný soukromý developer v rámci projektu centra Leidschendamu postaví.

(25) Pokud jde o sdružení SJB, byl celkový poplatek za zhodnocení pozemků stanoven na zhruba 1,1 milionu EUR a poplatek za kvalitu na zhruba 0,9 milionu EUR (hodnota k 1. lednu 2003). Tyto poplatky měly být až do své úhrady každoročně indexovány ve výši 2,5 % a pokrývaly všechny byty, jež sdružení plánovalo v leidschendamském centru vystavět. Konečná výše poplatku za zhodnocení pozemků a za kvalitu měla záviset na počtu skutečně postavených bytů.

2.3 **Zpětné snížení ceny a prominutí poplatků**

(26) Podle harmonogramu z března 2004 měly stavební práce v lokalitě Damplein původně začít v listopadu 2005. V důsledku několika řízení před vnitrostátními soudy se však pozdrželo vydání stavebních povolení, jež sdružení SJB k zahájení výstavby potřebovalo. Tato povolení byla vydána až v listopadu 2008.

(27) SJB započalo s uzavíráním smluv o smlouvě budoucí na prodej bytů v únoru 2007, avšak narazilo na obtíže, takže se mu nakonec podařilo uzavřít smlouvy o smlouvě budoucí jen na 20 z plánovaných 67 bytů. Vlivem průtahů při vydávání potřebných stavebních povolení byly smlouvy o smlouvě budoucí v září 2008 zrušeny, takže když SJB nakonec v listopadu téhož roku povolení k zahájení stavby získalo, nebyla smlouva o smlouvě budoucí uzavřena k žádnému z bytů, jež mělo toto sdružení v Dampleinu vybudovat. Mezitím propukla finanční krize, jež v Nizozemsku postihla zejména trh s nemovitostmi.

(28) V této souvislosti SJB vyrozumělo obec, že nezahájí žádné ze stavebních prací, a to navzdory skutečnosti, že podle smlouvy o spolupráci z roku 2004 bylo možné odložit pouze výstavbu bytů, a to v případě, že se nepodaří prodat alespoň 70 % bytů. Jak je však uvedeno ve 14. bodě odůvodnění, tato doložka o 70 % smluvním pokrytí se netýkala výstavby nebytových prostor ani podzemního parkoviště.

([11]) Podle „Exploitatieverordening Gemeente Leidschendam-Voorburg 2009“ je obec oprávněna požadovat po soukromých subjektech příspěvek na náklady na infrastrukturu. Za tímto účelem smlouva o spolupráci z roku 2004 stanoví, že soukromé subjekty budou PPP nad rámec ceny za pozemky hradit poplatek za zhodnocení pozemků a – jelikož se obec rozhodla využívat k rozvoji veřejných prostor vysoce kvalitních produktů – poplatek za kvalitu.

(29) Na podzim 2008 SJB předložilo PPP návrh, že za pozemky v Dampleinu zaplatí namísto původně sjednaných 7,2 milionu EUR (hodnota k 1. lednu 2003) pouze 4 miliony EUR s tím, že stavební práce zahájí v dubnu 2009 bez ohledu na to, zdali se na byty podaří uzavřít smlouvy o smlouvě budoucí. Výměnou za toto snížení ceny bylo tedy SJB ochotno vzdát se svého práva uplatnit doložku o 70 % smluvním pokrytí, kterou obsahovala smlouva o spolupráci z roku 2004. SJB dále navrhlo kontaktovat investora, který by se zaručil, že neprodané byty koupí. Podle nizozemských orgánů vedla tato ujednání ke snížení ceny pod úroveň, která se očekávala z přímého prodeje soukromým osobám.

(30) Dne 18. prosince 2008 se PPP s SJB v zásadě dohodlo na snížení ceny. Obec se však předtím, než požádala o schválení obecní radu, obrátila na nezávislého znalce, který měl určit, zdali cena, kterou SJB vypočetlo, je cenou tržní. Ve své zprávě z 11. února 2009 dospěl znalec k závěru, že by částka 4 milionů EUR (hodnota k 1. lednu 2010) mohla být při uplatnění metody zůstatkové hodnoty pokládána pro rok 2010 v případě pozemků v lokalitě Damplein za cenu tržní. Uvedený závěr přihlíží ke skutečnosti, že se SJB zavázalo prodat neprodané byty investorovi a souhlasilo se snížením své původně plánované ziskové a rizikové marže z 5 % na 2 %. Zpráva nezohledňovala snížení poplatku za zhodnocení pozemků a za kvalitu.

(31) Podle nizozemských orgánů se obec obávala dalších prodlev a pokládala ve všeobecném zájmu za žádoucí, aby stavební etapa započala co nejdříve. Na základě této skutečnosti a výše uvedené znalecké zprávy rozhodla obecní rada na svém zasedání dne 10. března 2009, že má PPP v případě pozemků v Dampleinu souhlasit se snížením ceny a poplatků, jež byly původně s SJB v roce 2004 sjednány. Obec zaslala dne 18. února 2009 členům obecní rady návrh, v němž se hovoří o snížení ceny za pozemky a poplatků za jejich zhodnocení a za kvalitu. Návrh dále uvádí, že se vlivem tohoto snížení stane z etapy zhodnocování pozemků, která měla podle plánu probíhat s vyrovnanými náklady a příjmy, ztrátový projekt. Návrh rovněž požaduje, aby obec vytvořila potřebnou rezervu ve výši 50 % ze ztráty, a uvádí, že v důsledku finanční krize není SJB s to získat potřebné finanční prostředky na rozvoj lokality Damplein.

(32) Snížení cen bylo formálně potvrzeno dohodou, kterou dne 1. března 2010 sjednaly obec, PPP a SJB (dále jen „dodatek ke smlouvě“). Tímto dodatkem byla změněna smlouva o spolupráci z roku 2004, smlouva o projektu s SJB a smlouva o projektu s obcí z 22. listopadu 2004. Podle čl. 2.1.2 odst. 1 dodatku ke smlouvě činí cena, za něž měly být pozemky v lokalitě Damplein prodány sdružení SJB, oproti původnímu ujednání ve smlouvě o spolupráci z roku 2004 4 miliony EUR. Podle

čl. 2.1.2 odst. 2 dodatku ke smlouvě již neměly být hrazeny původně sjednané poplatky za zhodnocení pozemků a za kvalitu. Ustanovení druhého odstavce neuvádí výslovně pozemky na Dampleinu ([12]).

(33) Dodatek ke smlouvě dále uvádí, že SJB zahájilo stavební práce na Dampleinu dne 7. července 2009 a že je povinno tyto práce provádět bez přerušení. Práce měly být ukončeny do prosince 2011. V případě prodlení s dodáním mělo SJB doplatit část slevy z ceny. K předání pozemků mělo dojít nejpozději v polovině března 2010 a nejpozději v den předání měla být provedena platba.

(34) PPP s SJB dále dne 13. července 2009 uzavřelo novou smlouvu o podzemním parkovišti ([13]), podle níž mělo SJB zahájit stavební práce na jeho veřejné části ve druhém čtvrtletí 2009 a završit je během určené lhůty. Za výstavbu veřejné části parkoviště mělo PPP zaplatit SJB částku 5,4 milionu EUR (hodnota k 1. dubnu 2009) ([14]); tato částka měla být až do předání pevná a neměla podléhat indexaci.

(35) Dne 15. ledna 2010 sdružení SJB a Wooninvest Projecten BV, společnost spojená s jedním z developerů, jenž podepsal smlouvu o spolupráci z roku 2004, uzavřely smlouvu o koupi a výstavbě (*"koop/aanneming-sovereenkomst"*). Předmětem smlouvy byla koupě 43 bytů, jež měla společnost Wooninvest pronajmout soukromým osobám. Pro případ, že by SJB nalezlo pro některý z těchto bytů před 29. lednem 2010 soukromého kupce, strany sjednaly, že tyto byty společnosti Wooninvest prodávány nebudou. V období od 29. ledna 2010 až do předání bytů společnosti Wooninvest je SJB podle smlouvy dále oprávněno opětovně nabýt byty, které předtím společnosti Wooninvest prodá. K tomuto zpětnému nabytí má dojít za týchž podmínek jako v případě prodeje bytů společnosti Wooninvest; navíc však mají být společnosti Wooninvest kompenzovány její náklady a zaplaceny úroky ve výši 6 % ročně za období, jež uplyne mezi dnem, kdy společnost Wooninvest zaplatí SJB, a dnem, kdy Wooninvest opětovně předá byty SJB (článek 24).

([12]) Ustanovení čl. 2.1.2 odst. 1 dodatku k dohodě zní: „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]) Tato nová smlouva hovoří o 208 parkovacích stáních, zatímco původně plánováno bylo 225 míst.

([14]) Tato částka odpovídá původně sjednaným 4,6 milionům EUR (hodnota k 1. lednu 2003), indexovaným až do 1. ledna 2010 ve výši 2,5 %.

3. ROZHODNUTÍ O ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ

(36) Vydáním rozhodnutí o zahájení řízení zahájila Komise formální vyšetřovací řízení podle čl. 108 odst. 2 SFEU ve věci snížení ceny za pozemky a prominutí poplatků za zhodnocení pozemků a za kvalitu, které se zpětnou platností provedlo PPP ve prospěch SJB (dále jen „sporná opatření"). Důvodem zahájení řízení byla skutečnost, že tato opatření mohla být spojena se státní podporou ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU a že Komise pochybovala o jejich slučitelnosti s vnitřním trhem.

(37) Podle názoru Komise bylo zejména nepravděpodobné, že by hypotetický soukromý prodávající, který by se nacházel v podobné situaci jako obec, souhlasil s tímtéž snížením ceny a prominutím poplatků, tedy že by bylo splněno kritérium investora v tržním hospodářství. Tím, že PPP, a tedy obec, se zpětnou účinností snížilo ceny, za něž měly být pozemky prodány SJB, rozhodlo se nést riziko klesajícího trhu s nemovitostmi. Toto chování je v rozporu s tvrzením nizozemských orgánů, podle nějž rizika a náklady spojené s etapou výstavby nesli v plném rozsahu soukromí developeři včetně SJB. Vzhledem k tomu, že se PPP jakožto prodávající pozemků na této etapě projektu finančně nepodílelo, nebyl důvod se domnívat, že by hypotetický soukromý prodávající, který by se nacházel v podobné situaci jako obec, souhlasil se zpětným snížením sjednané prodejní ceny pozemku proto, že má zamýšlený kupující problém prodat byty, jež na tomto pozemku plánuje postavit. Ani prominutí poplatků za zhodnocení pozemků a za kvalitu podle všeho nesplňuje kritérium investora v tržním hospodářství, neboť není pravděpodobné, že by se soukromý investor se zpětnou účinností vzdal sjednaného příspěvku na své náklady, aniž by za to požadoval protiplnění.

(38) V neposlední řadě vyjádřila Komise pochybnosti, zdali by sporná opatření mohla spadat do působnosti některé z výjimek podle článku 107 SFEU.

4. VYJÁDŘENÍ NIZOZEMSKA

(39) Nizozemské orgány se k rozhodnutí Komise o zahájení řízení vyjádřily dopisem ze dne 18. dubna 2012.

4.1 Vyjádření ke skutkovému stavu

(40) Nizozemské orgány uvedly, že na rozdíl od znění článku 2.1.2 dodatku ke smlouvě se obec nevzdala poplatků za zhodnocení pozemků a za kvalitu sjednaných smlouvou o spolupráci z roku 2004 v plné výši, nýbrž pouze té jejich části, kterou mělo sdružení SJB hradit za byty stavěné v lokalitě Damplein. Podle nizozemských orgánů činí tyto poplatky celkem 551 544 EUR (hodnota k 1. lednu 2003, která by k 1. lednu 2010 činila celkem

719 400 EUR). K odůvodnění svého stanoviska odkázaly nizozemské orgány na návrh na snížení ceny, jejž obec zaslala své radě dne 18. února 2009, a dále na program výstavby v příloze smlouvy o spolupráci z roku 2004, podle nějž na lokalitu Damplein připadají poplatky za zhodnocení pozemků a za kvalitu ve výši 551 554 EUR.

(41) Nizozemské orgány dále Komisi vyrozuměly, že snížení ceny ve spojitosti s SJB projednávalo PPP již v letech 2006 a 2008. V roce 2006 se PPP rozhodlo snížit cenu za prodej pozemků na výstavbu nebytových prostor proto, že nebylo možno tyto prostory vybudovat v tak velkém rozsahu, s nímž se původně počítalo, zatímco v roce 2008 se PPP rozhodlo SJB kompenzovat za průtahy při vydávání stavebního povolení. Toto snížení ceny bylo vázáno na podmínku, že SJB získá platné stavební povolení do 1. října 2008. Jelikož k tomu nedošlo, rozhodly se strany snížení ceny projednat znovu. Podle nizozemských orgánů by slevy za pozemky v Dampleinu a výše prominutých poplatků měly být vypočteny způsobem, jenž vyplývá z tabulky č. 1 níže.

Tabulka č. 1

Výpočet snížení ceny a prominutých poplatků podle návrhu nizozemských orgánů

Snížení Damplein	Hodnota k 1.1.2010
Hodnota pozemků	8 622 480
Poplatek za zhodnocení pozemků a poplatek za kvalitu	719 400
Pozemky a poplatky celkem	9 341 880
Snížení sjednané v letech 2006 a 2008	– 1 734 245
Snížená hodnota	7 607 635
Hodnota dle dodatku ke smlouvě z března 2010	– 4 000 000
Snížení celkem	**3 607 635**

4.2 **Vyjádření k existenci státní podpory**

(42) Nizozemské orgány nesouhlasí s tím, že je sporné opatření posouzeno jako státní podpora ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU. V podstatě zastávají názor, že opatření nepřinesla SJB žádné zvýhodnění, kterého by se mu nedostalo v běžných tržních podmínkách.

(43) Namísto toho se domnívají, že obec jednala v souladu se zásadou investora v tržním hospodářství, neboť pokud by se projekt Damplein neuskutečnil, mělo by to dopad na celý projekt centra Leidschendamu a obci by vznikly přímé i nepřímé škody.

(44) Při vyčíslování přímých škod obec předpokládala, že by SJB potřebovalo vzhledem ke krizi alespoň dva roky na to, aby prodalo 70 % bytů a zahájilo stavební práce bez dodatku ke smlouvě. Tuto přímou škodu způsobenou dalším dvouletým průtahem obec zohlednila v rozpočtu částkou ve výši 2,85 milionu EUR, kterou mělo hradit PPP a na níž by se z 50 % podílela obec. Obec by podle vlastního odhadu dále musela na údržbu znehodnoceného prostranství vynaložit přímé vícenáklady ve výši 50 000 EUR (viz tabulka č. 2).

Tabulka č. 2

Přímé škody vyčíslené nizozemskými orgány

Přímé škody za dva roky	PPP	Obec (50 %)
Úrokové náklady z úvěrové facility (5 % za dva roky z nesplacené částky 17 milionů EUR k 1. 1.	1 800 000	900 000
Dočasná instalace oplocení, dopravního značení a údržba	60 000	30 000
Rezervy na zvýšení nákladů (indexace 2,5 %)	385 000	192 500
Projekční vícenáklady, tj. náklady projekční kanceláře, např. finanční správa, pojištění atd.	600 000	300 000
Údržba znehodnocených ploch		50 000
Общо	**2 845 000**	**1 472 500**

(45) Nizozemské orgány dále tvrdí, že by obec utrpěla vlivem tohoto průtahu i nepřímou škodu, která by plynula z dalšího znehodnocování veřejných ploch, ze ztráty důvěry v lokalitu ze strany rezidentů a budoucích nabyvatelů nemovitostí, z nákladů na změnu účelu využití nebytových prostor, z nároků podniků na náhradu škody, z nákladů na údržbu a ze změn v plánech ostatních dílčích projektů. Toto prodlení též mohlo znamenat konec nákupních zařízení v oblasti realizace projektu, neboť jejich přítomnost přispívá k atraktivnosti podmínek bydlení v celé oblasti. Již před zahájením projektu bylo zhruba 23 % obchodů prázdných a do roku 2010 jich bylo mimo provoz 27 %. Bez potřebné revitalizace by se celá oblast dále znehodnocovala.

(46) Nizozemské orgány tedy zastávají názor, že obec jednala jako soukromý investor v tržním hospodářství, když zohlednila finanční předpovědi a snažila se ve vlastním zájmu omezit přímé i nepřímé škody plynoucí z případných dalších průtahů v realizaci projektu. Současně získala záruku, že stavební práce na Dampleinu budou realizovány.

(47) Za druhé, obec podle nizozemských orgánů jednala jako soukromý investor, když přijala sporné opatření jako protiplnění za závazek SJB neuplatňovat doložku o 70 % smluvním pokrytí. Skutečnost, že se SJB této doložky již nemohlo dovolávat, ovlivnila předpoklady, z nichž vycházelo původní ocenění pozemků v roce 2003 a cena sjednaná smlouvou o spolupráci v roce 2004. Podle nizozemských orgánů bylo snížení ceny pozemků a prominutí poplatků protiplněním, které obec musela poskytnout, aby SJB souhlasilo s tím, že se vzdá práva uplatňovat doložku o 70 % smluvním pokrytí. Bez souvisejícího dodatku ke smlouvě by SJB výstavbu na Dampleinu nezahájilo.

4.3 **Vyjádření ke slučitelnosti státní podpory**

(48) Pro případ, že by Komise dospěla k závěru, že sporná opatření naplňují znaky státní podpory, nizozemské orgány tvrdí, že se jedná o podporu slučitelnou s vnitřním trhem podle čl. 107 odst. 3 písm. c) SFEU.

4.3.1 *Obecný zájem*

(49) Podle tvrzení nizozemských orgánů měla obec na realizaci tohoto projektu veřejný zájem. Jelikož velká část pozemků na Dampleinu leží ladem a stav této lokality se zhoršoval, pokládala obec zahájení stavebních prací zde za klíčové nejen z hlediska rozvoje lokality, nýbrž i z hlediska celého centra města Leidschendamu. Realizaci ostatních dílčích projektů mohlo ohrozit zejména zpoždění výstavby podzemního parkoviště.

4.3.2 *Cíl v obecném zájmu*

(50) Revitalizace centra města Leidschendamu podle nizozemských orgánů přispívá k cíli hospodářské a sociální soudržnosti podle článků 3 a 174 SFEU. Tato revitalizace efektivně využívá vzácného prostoru, který je k dispozici, na výstavbu nových bytů, nebytových prostor a podzemního parkoviště v Leidschendamu. K soudržnosti celého městského centra současně přispívá zkvalitnění veřejné infrastruktury.

4.3.3 *Vhodnost dodatku ke smlouvě*

(51) Nizozemské orgány tvrdí, že SJB nemohlo být k zahájení stavebních prací na Dampleinu nuceno, neboť smlouva o spolupráci z roku 2004 stanovila jako podmínku 70 % smluvní pokrytí. Než SJB získalo platné stavební povolení, promítla se na nizozemském trhu nemovitostí úvěrová krize, takže klesla pravděpodobnost, že by SJB dokázalo smlouvy o smlouvě budoucí na 70 % standardních bytů uzavřít v krátkém čase. Podmínky smlouvy o spolupráci tedy byly opětovně projednány, neboť obec pokládala zahájení stavebních prací na Dampleinu za mimořádně důležité. Dodatek ke smlouvě byl tudíž z pohledu obce vhodný a nutný k tomu, aby dosáhla svého cíle revitalizovat lokalitu Damplein.

4.3.4 *Přiměřenost*

(52) K tomu, aby obec docílila okamžitého zahájení stavby, muselo se SJB vzdát svého práva uplatnit doložku o 70 % smluvním pokrytí a zahájit tyto práce s rizikem, že se byty nemusí podařit prodat. SJB tedy provedlo nový výpočet původně sjednané ceny. Tento výpočet následně ověřil nezávislý znalec, který sjednanou cenu prohlásil za cenu tržní.

(53) Ze skutečnosti, že nezávislý znalec prohlásí cenu za tržní, podle nizozemských orgánů vyplývá, že je snížení ceny přiměřené. Vyplývá z ní též, že SJB nebyla poskytnuta nadměrná protihodnota. Snížení ceny představovalo protiplnění, jež obec musela poskytnout, aby SJB souhlasilo se vzdáním se práva uplatňovat doložku o 70 % smluvním pokrytí. Bez souvisejícího dodatku ke smlouvě by SJB výstavbu na Dampleinu nezahájilo.

(54) SJB navíc vzhledem ke své účasti v PPP ponese 50 % rizik a nákladů spojených se zhodnocením pozemků, a bude se tedy na sjednaném snížení prodejní ceny podílet. S cílem dosáhnout stavu, kdy se příjmy a náklady ze zhodnocování pozemků vyrovnají, bylo rozhodnuto, že SJB přispěje PPP 2,6 miliony EUR (bod 5.2.1 Generálního plánu pro zhodnocení pozemků Damcentrum) a – jelikož PPP neslo 50 % nákladů na školu – že SJB uhradí 25 % těchto nákladů (0,7 milionu EUR).

4.3.5 *Narušení hospodářské soutěže*

(55) V neposlední řadě nizozemské úřady tvrdí, že se snížení ceny se zpětnou účinností týká výstavby 67 bytů a 14 nebytových prostor, jež budou prodány za tržní ceny, které posoudí nezávislý znalec. Narušení hospodářské soutěže tedy nese výrazně místní charakter a nepřevažuje nad kladnými účinky dokončení projektu.

5. **PŘIPOMÍNKY TŘETÍCH STRAN**

(56) Připomínky k rozhodnutí o zahájení řízení podala pouze nadace Stichting. Tato nadace rozhodnutí vítá, neboť sporná opatření popsaná v rozhodnutí jsou podle jejího názoru součástí poskytování podpor v mnohem širším měřítku. Nadace dále odkazuje na svou stížnost a doplňující podání. Poukazuje zejména na údajně bezúplatný převod pozemků z obce na PPP.

(57) Podle názoru nadace Stichting nebyly průtahy v realizaci projektu dány řízeními před vnitrostátními soudy, které sama iniciovala, a oddálení prodeje bytů na Dampleinu nebylo způsobeno finanční krizí. Podle nadace nebyla po typu bytů navržených pro Damplein na trhu jednoduše poptávka, a to již od samého počátku projektu v roce 2004.

(58) Pozemky podle ní neocenil nezávislý znalec, a to ani v roce 2003, ani v roce 2009.

6. VYJÁDŘENÍ NIZOZEMSKÝCH ORGÁNŮ K PŘIPOMÍNKÁM TŘETÍ STRANY

(59) Podle vyjádření nizozemských orgánů je obcí zpracovaný záměr projektu transparentní a je popsán v „Konceptu generálního plánu pro Damcentrum“ schváleném dne 6. dubna 2004. Důvěrnost byla zachována jen u finančně citlivých ujednání či jejich pasáží.

(60) Ohledně bezúplatného převodu pozemků z obce na PPP obec uvedla, že tato transakce není předmětem rozhodnutí o zahájení řízení, a odkázala na svá podání u Komise z roku 2009. V nich podala vysvětlení, že se nejednalo o převod bezúplatný, neboť PPP výměnou za něj poskytlo služby. Ve svých dřívějších podáních obec zdůraznila, že práce, jež PPP provádělo, by za běžných okolností měla hradit právě obec.

(61) Podle nizozemských orgánů se v prodeji bytů na Dampleinu negativně promítla jak různá právní řízení, jež nadace Stichting iniciovala a jež projektu přinesla mnoho negativní publicity, tak úvěrová krize. Když však byl v roce 2007 zahájen původní prodej, podařilo se prodat téměř třetinu bytů. Kupní smlouvy byly později zrušeny v důsledku pozdního vydání potřebných stavebních povolení. Lze tedy uzavřít, že po bytech na počátku projektu poptávka existovala.

(62) Nizozemské orgány dále poznamenávají, že nezávislé znalce vybrala obec, jež neměla žádný zájem na tom, aby byly pozemky oceněny nízko.

7. POSOUZENÍ SPORNÝCH OPATŘENÍ

7.1 Existence státní podpory podle č. 107 odst. 1 SFEU

(63) Podle ustanovení čl. 107 odst. 1 SFEU platí, že „*podpory poskytované v jakékoli formě státem nebo ze státních prostředků, které narušují nebo mohou narušit hospodářskou soutěž tím, že zvýhodňují určité podniky nebo určitá odvětví výroby, jsou, pokud ovlivňují obchod mezi členskými státy, neslučitelné s vnitřním trhem, nestanoví-li Smlouvy jinak*“.

(64) Za prvé, nebylo napadeno tvrzení, že se v případě sdružení SJB i jeho členů, společností Schouten de Jong a Bouwfonds, jedná pro účely výše uvedeného ustanovení o podniky, neboť tyto subjekty, jak se uvádí v rozhodnutí o zahájení řízení, vykonávají hospodářskou činnost spočívající v nabízení zboží a služeb na trhu.

(65) Za druhé, sporná opatření přijalo PPP, tedy s potřebným souhlasem obce, jež má v PPP 50 % účast. Vzhledem k tomu, že jsou rozhodnutí PPP přijímána jednomyslně a že opatření nemohla být sjednána bez výslovného schválení v obecní radě, je rozhodnutí přijmout sporná opatření ze strany PPP přičitatelné státu. Za další, pokud by obec nebyla souhlasila s přijetím sporných opatření, byl by rozsah její finanční expozice z účasti v PPP adekvátně nižší. Snížení ceny a prominutí poplatků, s nimiž PPP souhlasilo, tedy implikuje, že došlo ke ztrátě státních prostředků.

(66) Za třetí, jelikož má z opatření prospěch pouze SJB, a v konečném důsledku členové tohoto sdružení Schouten de Jong a Bouwfonds, je nutno tato opatření pokládat za selektivní.

(67) Nizozemské orgány však napadly tvrzení, že obec tím, že souhlasila se snížením původně sjednané ceny za prodej pozemků sdružení SJB a s prominutím poplatků, sdružení SJB hospodářsky zvýhodnila, přičemž SJB by takovou výhodu za běžných tržních podmínek nemohlo jinak získat. Napadají též tvrzení, že sporná opatření narušují hospodářskou soutěž a ovlivňují vnitrounijní obchod.

(68) Z důvodů uvedených níže v 69.–89. bodě odůvodnění Komise s nizozemskými orgány v těchto otázkách nesouhlasí.

7.1.1 *Existence zvýhodnění*

(69) Podle ustálené judikatury [15] prodej pozemků nebo budov uskutečněný veřejnými orgány podniku nebo jednotlivci, který vykonává hospodářskou činnost, může představovat státní podporu, zejména pokud se neuskuteční za tržní hodnotu, tj. za cenu, kterou by pravděpodobně stanovil soukromý investor, jenž jedná za podmínek obvyklé hospodářské soutěže.

(70) Komise v této souvislosti poznamenává, že prodeje pozemků by měly být zásadně posuzovány podle sdělení Komise o prvcích státní podpory při prodejích pozemků a staveb orgány veřejné moci [16] (dále jen „sdělení o prodeji pozemků“). Toto sdělení obsahuje několik vodítek, jež pomáhají členským státům zajistit, aby při prodeji pozemků a staveb orgány veřejné moci nedocházelo k poskytování státní podpory. K vyloučení její přítomnosti v těchto transakcích stanoví sdělení o prodeji pozemků dvě metody: za prvé, prodej pozemků a staveb, který následuje po dostatečně zveřejněném, otevřeném a nepodmíněném nabídkovém řízení srovnatelném s veřejnou dražbou a který přijímá nejlepší nebo jedinou nabídku, a za druhé, zpracování nezávislé zprávy o ocenění nezávislým odborníkem, k němuž dojde ještě

[15] Rozsudky Soudního dvora ve věcech Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, Sb. rozh. 2010, s. I-13083, bod 34, a Komise v. Scott, C-290/07 P, Sb. rozh. 2010, s. I-7763, bod 68, a dále rozsudek Tribunálu ve věci Konsum Nord ekonomisk förening v. Komise, T-244/08, Sb. rozh. 2011, s. II-0000, bod 61.

[16] Úř. věst. C 209, 10.7.1997, s. 3.

před jednáním o prodeji. Cílem těchto metod je zajistit, aby cena, za niž orgán veřejné moci pozemek prodává, náležitě a v co největší míře odrážela tržní hodnotu pozemku, a tedy splňovala kritérium investora v tržním hospodářství, tak aby bylo vyloučeno, že bude kupující pozemku touto transakcí hospodářsky zvýhodněn. Nelze však vyloučit, že v těchto případech lze použít i jiné oceňovací metody, pokud je zajištěno, že cena, kterou kupující podle těchto metod skutečně zaplatí, odráží v co největší míře tržní hodnotu pozemku ([17]).

(71) V daném případě nebylo žádné nabídkové řízení vypsáno. V březnu 2003 proběhlo znalecké ocenění, jež mělo určit prodejní ceny pro účely smlouvy o spolupráci z roku 2004. V roce 2010 však na základě dodatku ke smlouvě došlo ke snížení ceny sjednané s SJB za nákup pozemků na Dampleinu a k prominutí původně sjednaných poplatků.

(72) Pokud jde o znalecký odhad z února 2009, o němž hovoří 30. bod odůvodnění výše, pokládá Komise metodu zůstatkové hodnoty, kterou toto ocenění *ex post* použilo, za nevhodnou pro daný účel, jímž je výpočet tržní hodnoty pozemků prodaných SJB. Důvodem je skutečnost, že je očekávané snížení příjmů z prodeje bytů plně promítnuto do ceny pozemků. Hodnota pozemků se podle metody zůstatkové hodnoty totiž stanoví tak, že jsou z prodejní ceny bytů odečteny stavební náklady a částka na krytí zisku a rizika. Zbývající částka odpovídá zůstatkové hodnotě pozemku. Je zřejmé, že při poklesu cen na trhu s nemovitostmi, k němuž docházelo i v daném případě, se klesající hodnota nemovitostí při aplikaci metody zůstatkové hodnoty v plném rozsahu přenáší na hodnotu pozemku. Ve výsledku by tak mohl mít pozemek teoreticky i zápornou hodnotu.

(73) Nizozemské orgány v neposlední řadě tvrdí, že obec tím, že souhlasila se spornými opatřeními, jednala v souladu se zásadou investora v tržním hospodářství. Uvedené znamená, že by hypotetický soukromý prodávající, který by se nacházel v téže situaci jako obec, souhlasil se stejným snížením ceny a prominutím poplatků, takže by v důsledku sporných opatření nedocházelo ke zvýhodnění kupujícího. Za prvé měla obec podle nizozemských orgánů významný finanční a společenský zájem na tom, aby stavební práce na Dampleinu započaly co nejdříve. Dalšími průtahy by jí totiž vznikly přímé i nepřímé škody většího rozsahu nežli náklady, které jí plynuly ze souhlasu se spornými opatřeními. Za druhé, obec podle tvrzení nizozemských orgánů jednala jako soukromý investor, když jako protiplnění za sporná opatření akceptovala závazek SJB neuplatňovat doložku o 70 % smluvním pokrytí ze smlouvy o spolupráci z roku 2004.

(74) Komise tuto argumentaci neakceptuje. Úvodem připomíná, že obec byla v rámci realitního projektu zapojena pouze do etapy zhodnocování pozemků, zatímco rizika a náklady spojené s etapou výstavby nesli příslušní soukromí developeři včetně SJB (viz 13. a 16. bod odůvodnění výše). Je nepravděpodobné, že by se soukromý investor, který jedná za podmínek obvyklé hospodářské soutěže, rozhodl převzít na sebe riziko klesajícího trhu s nemovitostmi, jež nese sdružení SJB a jemuž on sám předtím vystaven nebyl, tím, že by souhlasil se snížením původně sjednané ceny za prodej těchto pozemků a s prominutím poplatků, aniž by požadoval jednoznačnou finanční kompenzaci, která by převážila ztráty plynoucí z tohoto rozhodnutí. Jak je vysvětleno v 75.–86. bodě odůvodnění níže, nevede Komisi při aplikaci kritéria investora v tržním hospodářství na jednání obce k odlišnému závěru ani skutečnost, že by obec vlivem dalších průtahů utrpěla ztráty, ani skutečnost, že se SJB rozhodlo vzdát se práva uplatňovat doložku o 70 % smluvním pokrytí.

Údajná škoda

(75) K přímé škodě, kterou by obec vlivem dalších průtahů v projektu Damplein údajně utrpěla, Komise poznamenává, že se náklady, které prezentují nizozemské orgány v tabulce č. 2 výše, vztahují vesměs k etapě zhodnocování pozemků v rámci celého projektu centra Leidschendamu. Za předpokladu, že by trvalo alespoň další dva roky, než by SJB zahájilo výstavbu, nizozemské orgány odhadly, že by výpadek příjmů PPP z prodeje pozemků ve prospěch SJB a předpokládané podobné průtahy po zbývající dobu realizace projektu centra Leidschendamu vyvolaly náklady na úrocích ve výši zhruba 1,8 milionu EUR, které by nabíhaly z nesplaceného úvěru, jejž si PPP vzalo na etapu zhodnocování pozemků v rámci projektu centra Leidschendam. Případný dvouletý průtah by dále vyvolal vícenáklady za projekční práce a další náklady ve výši zhruba 1 milionu EUR, a to opět za celý projekt centra Leidschendamu.

(76) Jak však samy nizozemské orgány přiznávají, ke ztrátě z etapy zhodnocování pozemků přispěla právě sporná opatření, neboť PPP získalo od SJB za pozemky nižší cenu, než jaká byla původně ve smlouvě o spolupráci z roku 2004 sjednána, a vzdalo se určitých poplatků ([18]). Soukromý investor, který jedná za obvyklých tržních podmínek a usiluje o maximalizaci výnosu z prodeje svých pozemků, by pravděpodobně nesouhlasil se spornými opatřeními, jež v rámci projektu způsobila v etapě zhodnocování pozemků ztrátu, kterou by on sám musel hradit z 50 %. Naopak platí, že by se soukromý investor, který by byl do etapy zhodnocování pozemků zapojen pouze finančně, postaral o to, aby byly práce této etapy provedeny rychle, tak aby mohly být pozemky předány developerům, a po soukromých developerech by požadoval, aby za pozemky zaplatili kupní cenu i poplatky sjednané svobodně ve smlouvách.

([17]) Rozsudek Soudního dvora ve věci Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe & Co. KG v. BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, C-239/09, Sb. rozh. 2010, s. I-13083, bod 39.

([18]) Ve své odpovědi na rozhodnutí o zahájení šetření vyčíslila obec ztrátu z projektu na zhodnocení pozemků na částku 4,5 milionu EUR (hodnota k 1. lednu 2011). O této ztrátě uvedla, že byla způsobena mj. snížením ceny a prominutím poplatků.

(77) V každém případě platí, že i kdyby bylo možné na podporu Komisí napadeného rozhodnutí obce o přijetí sporných opatření přihlédnout k údajným přímým nákladům, o nichž nizozemské orgány hovoří, je výpočet těchto nákladů ze strany obce nesprávný. Za prvé jsou úrokové náklady vypočteny z úvěrové facility, jež byla ve prospěch PPP poskytnuta na celý projekt centra Leidschendamu, nikoli pouze na projekt Damplein, který je jen jedním z osmi dílčích projektů. Podobně jsou vícenáklady za projekční práce vyčísleny za celý projekt centra Leidschendamu. Nelze tedy předpokládat, že pokud by byl projekt Damplein realizován, byly by realizovány též všechny ostatní dílčí projekty, a že by tak žádné z těchto úrokových nákladů nevznikly.

(78) Za druhé, 5 % úroková sazba není sazbou skutečnou, nýbrž sazbou používanou pro interní výpočty. Skutečná sazba, kterou je nutno z úvěrové facility na projekt centra Leidschendamu hradit, je výrazně nižší ([19]), takže by úrokové náklady, jež by obec musela prostřednictvím PPP nést, byly nižší, než tvrdí nizozemské orgány.

(79) Za třetí, nesplacená úvěrová facilita, a tedy i úrokové náklady, by byly mnohem nižší, pokud by byla příslušná platba uhrazena v den a ve výši, jež stanoví smlouva o spolupráci z roku 2004.

(80) Za čtvrté, je zřejmé, že i podle výpočtů, jež předložily nizozemské orgány, jsou finanční důsledky přijetí sporných opatření pro PPP (odhadované na zhruba 3,6 milionu EUR) větší nežli údajné přímé náklady, jež by plynuly z dalších průtahů ve výstavbě nemovitostí na Dampleinu, kterou mělo SJB realizovat (nizozemské orgány odhadují tyto náklady na zhruba 2,8 milionu EUR).

(81) V neposlední řadě lze konstatovat, že nizozemské orgány nevyčíslily škodu v podobě údajných nepřímých nákladů, které by plynuly z dalšího dvouletého průtahu v realizaci projektu, takže je Komise nemůže ověřit.

Doložka o 70 % smluvním pokrytí

(82) Pokud jde o závazek SJB vzdát se práva uplatňovat doložku o 70 % smluvním pokrytí, Komise úvodem poznamenává, že toto ustanovení, které platilo též pro ostatní soukromé investory zapojené do projektu centra Leidschendamu, není v Nizozemsku neběžné. Obec sjednáním této doložky akceptovala, že zahájení skutečné výstavby standardních bytů bude determinováno úspěchem soukromých developerů včetně SJB při uzavírání příslušných smluv o smlouvách budoucích. Tento závěr vyplývá ze skutečnosti, že obec byla zapojena pouze do etapy zhodnocování pozemků, zatímco etapa výstavby byla prováděna na riziko a náklady soukromých developerů. Pokud by obec měla skutečně zájem na rychlém zahájení stavebních prací, měla při vyjednávání kupních smluv se soukromými developery v roce 2004 možnost buď s doložkou o 70 % smluvním pokrytí ve smlouvě nesouhlasit nebo ve smlouvě upravit pokuty pro případ, že by etapa výstavby nezačala či neskončila k určenému termínu.

(83) Je třeba dále poznamenat, že se doložka o 70 % smluvním pokrytí sjednaná ve smlouvě o spolupráci z roku 2004 týkala pouze standardních bytů, nikoli však výstavby nebytových prostor a podzemního parkoviště. SJB přitom odmítlo zahájit vůbec jakoukoli výstavbu na Dampleinu. Při těchto okolnostech je dosti pravděpodobné, že by soukromý investor, který jedná za podmínek obvyklé hospodářské soutěže a má zájem na završení celého realitního projektu, po SJB požadoval, aby své smluvní povinnosti spojené s výstavbou nebytových prostor a podzemního parkoviště splnilo. I kdyby bylo pravdivé tvrzení SJB, že tyto práce nebylo možno zahájit vzhledem k technické provázanosti jednotlivých složek realitního projektu, mělo toto riziko nést právě SJB, neboť neslo za etapu výstavby výlučnou odpovědnost. Není tedy důvod se domnívat, že by soukromý investor, který jedná za podmínek obvyklé hospodářské soutěže, toto riziko přebíral z SJB na sebe.

(84) V této souvislosti je třeba též připomenout, že v souvislosti s výstavbou veřejné části podzemního parkoviště se PPP již v roce 2004 rozhodlo zadat tyto práce SJB, a to za paušální odměnu do výše 4,6 milionu EUR (hodnota k 1. lednu 2003), aniž by vypisovalo veřejnou soutěž. Z finančního hlediska tedy nemělo SJB důvod, aby odmítalo zahájit výstavbu parkoviště, a tedy ani důvod, aby soukromý investor, jenž jedná za podmínek obvyklé hospodářské soutěže, akceptoval další průtahy tím, že by výstavbu parkoviště podmiňoval prodejem standardních bytů ze strany SJB.

(85) Je tedy nepravděpodobné, že by soukromý investor, který jedná za podmínek obvyklé hospodářské soutěže, souhlasil se spornými opatřeními, tak jako učinila obec, aniž by nejprve prozkoumal jiné, komerčně zajímavější možnosti, např. zrušení smlouvy o spolupráci z roku 2004, uplatnění náhrady škody z prodlení vůči SJB a vypsání veřejné soutěže. Nizozemské orgány nepředložily důkazy o tom, že by PPP tyto možnosti zvažovalo.

([19]) Podle výroční zprávy PPP za rok 2008 je za úvěrovou facilitu nutno hradit úrok ve výši sazby EONIA (*Euro Overnight Index Average*), zvýšené o 0,14 %. K prvnímu dni roku 2009 činila sazba EONIA 2,2 % a v průběhu roku trvale klesala; k prvnímu dni roku 2010 činila 0,3 % a v průběhu roku se nedostala nad 1 %. Ve skutečnosti tak měla být za nesplacenou úvěrovou facilitu v letech 2009 a 2010 hrazena úroková sazba výrazně nižší než 5 %.

(86) Lze tedy dojít k závěru, že sporná opatření zvýhodňují SJB a nejsou v souladu s kritériem investora v tržním hospodářství, neboť nizozemské orgány neprokázaly, že by hypotetický soukromý prodávající, který jedná za podmínek obvyklé hospodářské soutěže, s těmito opatřeními souhlasil.

7.1.2 *Narušení hospodářské soutěže a vliv na obchod v Unii*

(87) Jelikož sporná opatření osvobozují SJB od nákladů, které by toto sdružení jinak muselo podle smlouvy o spolupráci z roku 2004 nést, posilují konkurenční pozici tohoto sdružení vůči jiným developerům, kteří působí na trhu otevřenému hospodářské soutěži a obchodu na úrovni Unie. Tato opatření jsou tedy již na základě této skutečnosti způsobilá narušit hospodářskou soutěž a ovlivnit obchod v Unii. Platí totiž, že každá podpora poskytnutá podniku, který provozuje svou činnost na vnitřním trhu, může způsobit narušení hospodářské soutěže a ovlivnit obchod mezi členskými státy ([20]).

(88) Pokud jde o údajně omezený rozsah či místní charakter projektu, nebrání skutečnost, že je subvencován podnik, který poskytuje služby pouze v místním či regionálním měřítku, a nikoli mimo svůj členský stát původu, sama o sobě tomu, aby měly tyto subvence dopad na obchod mezi členskými státy ([21]). Komise v této souvislosti připomíná, že jelikož ve stavebním i developerském odvětví probíhá v Unii přeshraniční obchod a jelikož se projektu centra Leidschendamu mohli účastnit developeři z jiných členských států či jejich dceřiné společnosti, zatímco SJB, jež bylo v důsledku sporného opatření osvobozeno od finanční zátěže, může kromě Nizozemska působit i v jiných členských státech, měla by být sporná opatření pokládána za způsobilá narušit vnitrounijní obchod. V neposlední řadě Komise poznamenává, že Bouwfonds, jedna ze společností zapojených do sdružení SJB, mimo Nizozemsko skutečně působí, a to zejména ve Francii a Německu. Bouwfonds je největším developerem v Nizozemsku a patří ke třem největším aktérům na evropském trhu nemovitostí. Sporná opatření zvýhodňují SJB, a tedy i společnost Bouwfonds, čímž jsou způsobilá posílit jeho pozici na evropském trhu nemovitostí.

(89) Jelikož sporná opatření splňují všechna kritéria čl. 107 odst. 1 SFEU, dospívá Komise k závěru, že představují státní podporu ve smyslu uvedeného ustanovení. Dále vzhledem k tomu, že byla tato podpora příjemcům poskytnuta bez předchozího oznámení Komisi a bez jejího schválení v souladu s čl. 108 odst. 3 SFEU, představují sporná opatření podporu protiprávní.

7.2 **Posouzení slučitelnosti s vnitřním trhem**

(90) Poté, co bylo určeno, že sporná opatření představují státní podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU, je nezbytné přezkoumat tvrzení nizozemských orgánů, že se jedná o opatření slučitelná s vnitřním trhem podle čl. 107 odst. 3 písm. c).

(91) Podle ustanovení čl. 107 odst. 3 písm. c) SFEU platí, že za slučitelné s vnitřním trhem mohou být považovány podpory, které mají usnadnit rozvoj určitých hospodářských činností nebo hospodářských oblastí, pokud nemění podmínky obchodu v takové míře, jež by byla v rozporu se společným zájmem.

(92) Při zkoumání slučitelnosti podpory na základě čl. 107 odst. 3 písm. c) SFEU proto Komise zohledňuje, sleduje-li podpora jednoznačně vymezený cíl ve společném zájmu, je-li s ohledem na dosažení tohoto cíle vhodná a přiměřená a nepůsobí-li neopodstatněné narušení hospodářské soutěže.

7.2.1 *Cíl v obecném zájmu*

(93) Podle nizozemských orgánů přispívá revitalizace městského centra v Leidschendamu k hospodářské a sociální soudržnosti ve smyslu článků 3 a 174 SFEU. Bez sporných opatření by SJB nezahájilo na Dampleinu stavební práce a celý projekt centra Leidschendamu by byl ohrožen.

(94) Komisi však tato argumentace nepřesvědčuje. Na straně jedné nizozemské orgány neprokázaly, že je Damplein znevýhodněnou městskou čtvrtí, která trpí důsledky tržních selhání, a že zamýšlenou rekonstrukci této lokality by se nerozhodl provést samotný trh. Naopak při zahájení projektu bylo zjevně ochotno se do etapy výstavby zapojit několik soukromých developerů včetně SJB, a to na vlastní podnikatelské riziko a náklady, jak uvádí smlouva o spolupráci z roku 2004.

(95) Na straně druhé obec tím, že ve smlouvě o spolupráci z roku 2004 sjednala doložku o 70 % smluvním pokrytí, podřídila svůj zájem na dosažení údajného cíle revitalizovat městské centrum v Leidschendamu komerčnímu zájmu SJB pro případ, že by toto sdružení nebylo s to uzavřít ještě před zahájením etapy výstavby smlouvy o smlouvě budoucí na 70 % plánovaných bytů. Obec tedy již nemůže tvrdit, že sporná opatření sjednaná v roce 2010 za podmínky, že se SJB zaváže nedomáhat se uvedené doložky, sloužila k dosažení cíle v obecném zájmu.

([20]) Rozsudky Soudního dvora ve věcech Philip Morris v. Komise, 730/79, Recueil 1980, s. 2671, body 11 a 12, a Belgie v. Komise, C-75/97, Recueil 1999, s. I-3671, body 47–48, rozsudky Tribunálu ve věci Vlaams Gewest v. Komise, T-214/95, Recueil 1998, s. II-717, body 48–50, ve spojených věcech Diputación Foral de Álava v. Komise, T-92/10 a T-103/00, Recueil 2002, s. II-1385, bod 72, a ve věci Itálie v. Komise, T-222/04, Sb. rozh. 2009, s. II-1877, bod 43.

([21]) Rozsudek Soudního dvora ve věci Altmark Trans GmbH a Regierungspräsidium Magdeburg v. Nahverkehrsgesellschaft Altmark GmbH, C-280/00, Recueil 2003, s. I-7747, body 77–78.

7.2.2 *Vhodnost podpory*

(96) I kdyby bylo možno akceptovat, že měla sporná opatření sloužit revitalizaci městského centra v Leidschendamu, nedoložily nizozemské orgány, že tato opatření byla k dosažení uvedeného cílem vhodným prostředkem.

(97) Z dodaných informací totiž vyplývá, že se ostatní soukromí developeři zapojení do projektu centra Leidschendamu rovněž obraceli na PPP s žádostí, aby vzhledem k problémům, kterým čelili na klesajícím trhu nemovitostí, PPP snížilo původní ceny sjednané za prodej pozemků. Obec však s žádným takovým snížením ani s prominutím poplatků nesouhlasila, nýbrž zvažovala, že změní původní směry plánování a rozvoje, tak aby se přizpůsobila změněné poptávce na trhu.

(98) Uvedené dokládá, že obec, chtěla-li ve změněných ekonomických podmínkách dosáhnout zamýšleného cíle revitalizace městského centra v Leidschendamu, mohla sáhnout po jiných, vhodnějších opatřeních, jež slouží lépe danému účelu a méně narušují hospodářskou soutěž.

7.2.3 *Přiměřenost podpory*

(99) Nizozemské orgány pokládají sporná opatření za přiměřená z hlediska zamýšleného cíle revitalizace městského centra v Leidschendamu, neboť výměnou za snížení cen a prominutí poplatků souhlasilo SJB s tím, že se vzdá svého práva uplatňovat doložku o 70 % smluvním pokrytí. Dalším důvodem, proč nizozemské orgány považují sporná opatření za přiměřená, je finanční příspěvek, jímž se SJB podílelo na etapě zhodnocování pozemků. SJB konkrétně přispělo zhruba 2,6 miliony EUR na PPP a prostřednictvím tohoto partnerství hradilo i 25 % nákladů na vybudování školy v další lokalitě v rámci projektu centra Leidschendamu.

(100) Komise s touto argumentací nemůže souhlasit. Ustanovení čl. 107 odst. 3 písm. c) vyžaduje, aby byla opatření podpory přiměřená z hlediska zamýšlených cílů, nikoli aby byla poskytovaná podpora náležitě vyvážena případnými ústupky příjemců v zájmu ji získat. Souhlas SJB se vzdáním se práva uplatňovat doložku o 70 % smluvním pokrytí výměnou za snížení ceny a prominutí poplatků tedy není pro posouzení přiměřenosti sporných opatření nijak relevantní. Totéž platí pro finanční příspěvky, jež SJB mohlo poskytnout v etapě zhodnocování pozemků.

(101) Nizozemské orgány tedy neprokázaly, že sporná opatření byla z hlediska zamýšleného cíle ve společném zájmu přiměřená.

7.2.4 *Neopodstatněné narušení hospodářské soutěže*

(102) Nizozemské orgány v neposlední řadě popírají, že sporná opatření představují neopodstatněné narušení hospodářské soutěže, což dokládají tvrzením, že nad zápornými účinky sporných opatření převažují kladné účinky rychlého završení projektu.

(103) Nizozemské orgány však toto tvrzení dále nerozvedly. Podle jejich tvrzení (viz výše 80. bod odůvodnění) by naopak další průtah v realizaci sporného realitního projektu vyvolal náklady ve výši 2,8 milionu EUR, jež by muselo nést PPP, kdežto sjednané snížení ceny činí 3,6 milionu EUR. Komise tedy uzavírá, že nizozemské orgány neprokázaly, že kladné účinky završení sporného realitního projektu převažují nad zápornými účinky sporných opatření.

7.2.5 *Závěr*

(104) Z důvodů uvedených výše v 93.–103. bodě odůvodnění dochází Komise k závěru, že podpora, kterou obec prostřednictvím sporných opatření poskytla sdružení SJB, není ve smyslu čl. 107 odst. 3 písm. c) SFEU slučitelná s vnitřním trhem.

8. VYČÍSLENÍ A VRÁCENÍ PODPORY

(105) Jak je vysvětleno v předchozím oddílu, představují sporná opatření státní podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU a nelze je pokládat za slučitelná s vnitřním trhem. Dále vzhledem k tomu, že byla tato podpora příjemcům poskytnuta bez předchozího oznámení Komisi a bez jejího schválení v souladu s čl. 108 odst. 3 SFEU, představují sporná opatření podporu protiprávní.

(106) V ustanovení čl. 14 odst. 1 nařízení Rady (ES) č. 659/1999 ze dne 22. března 1999, kterým se stanoví prováděcí pravidla k článku 93 Smlouvy o ES [22], se praví: „*Je-li v případech protiprávní podpory přijato záporné rozhodnutí, Komise rozhodne, že dotyčný členský stát učiní všechna nezbytná opatření, aby příjemce podporu navrátil.*“

(107) Právo Unie nestanoví, že má Komise při nařizování vrácení podpory, která je prohlášena za neslučitelnou s vnitřním trhem, vyčíslovat přesnou výši podpory k vrácení [23]. Komise však může v rozhodnutí uvést údaje, které jeho adresátovi umožní tuto částku stanovit bez větších potíží.

[22] Úř. věst. C 83, 27.3.1999, s. 1.

[23] Viz zejména rozsudky Soudního dvora ve věcech Španělsko v. Komise, C-480/98, Recueil 2000, s. I-8717, bod 25, a Komise v. Francie, C-441/06, Sb. rozh. 2007, s. I-8887, bod 29.

8.1 **Vyčíslení podpory**

(108) V důsledku sporných opatření uhradilo SJB za pozemky na Dampleinu nižší cenu, než jaká byla smlouvou o spolupráci z roku 2004 původně sjednána, a nemuselo již platit poplatek za zhodnocení pozemků a za kvalitu, s nimiž rovněž souhlasilo. K vyčíslení protiprávní podpory, kterou toto sdružení získalo, je tedy nutné kvantifikovat snížení ceny a hodnotu prominutých poplatků.

8.1.1 *Vyčíslení snížení ceny*

(109) Jak je vysvětleno výše ve 23. bodě odůvodnění, stanovila smlouva o spolupráci z roku 2004 cenu za pozemky na Dampleinu, které PPP prodávalo SJB, na 7,2 milionu EUR s tím, že tato částka měla být indexována ročně sazbou 2,5 %. Tuto cenu stanovil nezávislý odhadce. Podle nizozemských orgánů činila k 1. lednu 2010 tržní cena týchž pozemků 8,6 milionu EUR ([24]). Tuto cenu, kterou mělo SJB za pozemky zaplatit, PPP následně dodatkem ke smlouvě snížilo na 4 miliony EUR.

(110) Výhoda, která SJB z tohoto snížení kupní ceny pozemků na Dampleinu vyplynula, tedy činí zhruba 4,6 milionu EUR.

(111) Tvrzení nizozemských orgánů, že snížení kupní ceny činilo méně než 4,6 milionu EUR, neboť PPP snížilo původně sjednanou cenu ve výši 7,2 milionu EUR již v letech 2006 a 2008 (viz tabulka č. 1 výše), nelze akceptovat. Nebyly totiž poskytnuty žádné důkazy o tom, že toto snížení bylo formalizováno nějakou smlouvou nebo že vedlo ke změně původní ceny sjednané smlouvou o spolupráci z roku 2004.

(112) Komise dále poznamenává, že by údajné snížení v roce 2006 bylo v rozporu se smlouvou o spolupráci z roku 2004, která jednoznačně stanoví minimální ceny pozemků a pouze pro případ, že by bylo možno vybudovat více podlahové plochy, předvídá další platby.

(113) V neposlední řadě Komise poznamenává, že údajné snížení v roce 2006 (jež údajně bylo dáno tím, že se nepodařilo zrealizovat tolik nebytových prostor, kolik se původně plánovalo), i údajné snížení v roce 2008 (které mělo souviset s průtahy ve vydání stavebního povolení pro SJB) bylo podmíněno tím, že SJB získá stavební povolení do 1. října 2008. Tato podmínka nebyla zjevně splněna, neboť SJB bylo podle nizozemských orgánů stavební povolení vydáno teprve v listopadu 2008.

([24]) Dopis nizozemských orgánů ze dne 12. dubna 2010.

(114) Komise tedy uzavírá, že výše podpory, kterou PPP poskytlo SJB v důsledku snížení kupní ceny původně sjednané smlouvou o spolupráci z roku 2004, činí zhruba 4,6 milionu EUR (viz částka v tabulce č. 3 níže).

8.1.2 *Prominutí poplatků*

(115) Jak je vysvětleno výše ve 25. bodě odůvodnění, mělo SJB podle smlouvy o spolupráci z roku 2004 hradit poplatky v celkové výši přibližně 2 miliony EUR (hodnota k 1. lednu 2003) s tím, že tato částka měla být až do úhrady indexována sazbou 2,5 % ročně. Tyto poplatky se však odvíjely od plánovaného počtu bytů ([25]) a podle smlouvy o spolupráci z roku 2004 měly být o poměrnou část sníženy, bude-li oproti plánu vystavěno bytů méně.

(116) Podle smlouvy o spolupráci z roku 2004 mělo SJB vystavět na Dampleinu 74 bytů. Podle konečné dohody však bylo bytů vybudováno pouze 67. Poplatky by tedy měly být o poměrnou část sníženy na zhruba 1,9 milionu EUR (hodnota k 1. lednu 2003) ([26]). K 1. lednu 2010 tak tyto poplatky činily zhruba 2,3 milionu EUR.

(117) Na základě dodatku ke smlouvě SJB již nebylo povinno poplatky sjednané smlouvou o spolupráci z roku 2004 hradit. Podpora, kterou SJB získalo tím, že mu PPP tyto poplatky prominulo, tak činí zhruba 2,3 milionu EUR (viz tabulka č. 3 výše).

(118) Nizozemské orgány tvrdí, že PPP – odchylně od znění dodatku ke smlouvě – prominulo pouze poplatky za projekt Damplein, tedy celkem zhruba 0,6 milionu EUR (hodnota k 1. lednu 2003). Na podporu svého stanoviska odkazují na program výstavby připojený k smlouvě o spolupráci z roku 2004. Podle tohoto programu připadají na projekt Damplein poplatky za zhodnocení pozemků a za kvalitu ve výši zhruba 0,6 milionu EUR (hodnota k 1. lednu 2003) s tím, že za celý projekt centra Leidschendamu má SJB na těchto poplatcích uhradit celkem zhruba 2 miliony EUR (hodnota k 1. lednu 2003). Nizozemské orgány dále odkazují na návrh, jejž obec zaslala dne 18. února 2009 své radě a podle nějž by mělo snížení poplatků v dané době negativní dopad na výsledek projektu zhodnocování pozemků; tento dopad je vyčíslen na 0,7 milionu EUR.

([25]) Poplatek za zhodnocení pozemků: 4 587 EUR za byt, poplatek za kvalitu: 3 645 EUR za byt.

([26]) Snížení poplatku za zhodnocení pozemků: (74 – 67) × 4 587 = 32 109 EUR. Snížení poplatku za kvalitu: (74 – 67) × 3 645 = 25 515 EUR.

(119) Komise však nepokládá za možné vyvozovat z programu výstavby či návrhu předloženého radě závěr, že se prominutí poplatků týkalo výlučně projektu Damplein. Podle znění dodatku ke smlouvě není prominutí poplatků v žádném případě omezeno na projekt Damplein. Nizozemské orgány nebyly s to ani předložit důkazy, že SJB k 1. červenci 2004 skutečně uhradilo všechny splatné poplatky za všechny byty v rámci projektu centra Leidschendamu, jak mu ukládal článek 10.3 smlouvy o spolupráci z roku 2004.

8.1.3 *Celková výše státní podpory*

(120) Podle výpočtu v tabulce č. 3 níže dosahuje státní podpora ve prospěch SJB přibližně 6,9 milionu EUR.

Tabulka č. 3

	Smlouva o spolupráci z roku 2004		Dodatek ke smlouvě z března 2010	Snížení
	Hodnota k 1.1.2003	Hodnota k 1.1.2010	Hodnota k 1.1.2010	Hodnota k 1.1.2010
Cena pozemků	7 253 793	8 622 480	4 000 000	4 622 480
Poplatek za zhodnocení pozemků	1 077 941	1 281 333	0	1 281 333
Poplatek za kvalitu	856 667	1 018 308	0	1 018 308
Celkem	**9 188 401**	**10 922 121**	**4 000 000**	**6 922 121**

8.2 **Vrácení podpory**

(121) Jelikož sporná opatření představují protiprávní a neslučitelnou podporu, musí být tato podpora navrácena, tak aby byla na trhu znovu nastolena situace, jaká byla dána před poskytnutím podpory. Vrácení podpory je tedy třeba nařídit sdružení SJB, jejž zřídily společnosti Schouten de Jong a Bouwfonds, jakož i těmto dvěma společnostem, které společně a nerozdílně ručí za splnění závazků sdružení SJB plynoucích ze smlouvy o PPP ([27]).

(122) Jak je vysvětleno v tabulce č. 3 výše, měl by být neslučitelný prvek podpory obsažený ve sporných opatřeních stanoven na 6 922 121 EUR. Tuto částku tvoří jednak snížení kupní ceny pozemků provedené se zpětnou účinností (4 622 480 EUR), jednak prominutí poplatku za zhodnocení pozemků (1 281 333 EUR) a za kvalitu (1 018 308 EUR).

(123) K poskytnutí podpory sdružení SJB došlo dne 1. března 2010. Z podpory určené k vrácení tedy za období od 1. března 2010 až do dne skutečného splacení nabíhají úroky,

PŘIJALA TOTO ROZHODNUTÍ:

Článek 1

Státní podpora ve výši 6 922 121 EUR, kterou Nizozemsko – formou zpětného snížení kupní ceny pozemků a zpětného snížení sjednaných poplatků za zhodnocení pozemků a za kvalitu, které sjednala obec Leidschendam-Voorburg – protiprávně a v rozporu s čl. 108 odst. 3 Smlouvy o fungování Evropské unie poskytlo dne 1. března 2010 ve prospěch sdružení Schouten-de Jong Bouwfonds, jehož členy jsou společnosti Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV a Bouwfonds Ontwikkeling BV, je neslučitelná s vnitřním trhem.

Článek 2

1. Nizozemsko je povinno získat zpět neslučitelnou podporu uvedenou v článku 1 od sdružení Schouten-de Jong Bouwfonds, společnosti Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV nebo společnosti Bouwfonds Ontwikkeling BV.

2. Z částek, které je nutno vrátit, nabíhají úroky počínaje dnem, kdy byly dány k dispozici sdružení Schouten-de Jong Bouwfonds, společnosti Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV nebo společnosti Bouwfonds Ontwikkeling BV, tedy od 1. března 2010, až do jejich skutečného vrácení.

3. Úroky se počítají jako složené úroky v souladu s kapitolou V nařízení Komise (ES) č. 794/2004 ([28]).

Článek 3

1. Navrácení podpory uvedené v článku 1 se zajistí okamžitě a účinně.

2. Nizozemsko provede toto rozhodnutí ve lhůtě čtyř měsíců ode dne jeho oznámení.

([27]) Článek 4.1 Smlouvy o zhodnocení pozemků / PPP ze dne 22. listopadu 2004.

([28]) Úř. věst. L 140, 30.4.2004, s. 1.

Článek 4

1. Do dvou měsíců od oznámení tohoto rozhodnutí Nizozemsko poskytne tyto informace:

(a) celkovou částku (jistinu a úroky), kterou mají příjemci vrátit,

(b) podrobný popis již přijatých a plánovaných opatření k dosažení souladu s tímto rozhodnutím,

(c) dokumenty prokazující, že příjemcům již bylo nařízeno vrácení podpory.

2. Nizozemsko bude Komisi informovat o vývoji vnitrostátních opatření přijatých s cílem provést toto rozhodnutí, a to až do úplného navrácení podpory uvedené v článku 1. Na žádost Komise neprodleně předloží informace o již přijatých a plánovaných opatřeních k dosažení souladu s tímto rozhodnutím. Poskytne rovněž podrobné informace o částkách podpory a úroků, které již příjemci uvedení v článku 1 navrátili.

Článek 5

Toto rozhodnutí je určeno Nizozemskému království.

V Bruselu dne 23. ledna 2013.

Za Komisi

Joaquín ALMUNIA

místopředseda