KOMISIJOS SPRENDIMAS

2013 m. sausio 23 d.

dėl Nyderlandų taikytos valstybės pagalbos SA.24123 (2012/C) (ex 2011/NN) Tariamas žemės Leidšendame–Vorburge pardavimas žemesne nei rinkos kaina

(pranešta dokumentu Nr. C(2013) 87)

(Tik tekstas olandų kalba yra autentiškas)

(Tekstas svarbus EEE)

(2013/247/ES)

EUROPOS KOMISIJA,

atsižvelgdama į Sutartį dėl Europos Sąjungos veikimo, visų pirma į jos 108 straipsnio 2 dalies pirmą pastraipą,

atsižvelgdama į Europos ekonominės erdvės susitarimą, ypač į jo 62 straipsnio 1 dalies a punktą,

pakvietusi suinteresuotąsias šalis pateikti pastabas pagal pirmiau nurodytas nuostatas ([1]) ir atsižvelgusi į jas,

kadangi:

1. PROCEDŪRA

(1) 2007 m. rugsėjo 10 d. raštu fondas *Stichting Behoud Damplein Leidschendam* (toliau – „Stichting“), įsteigtas 2006 m. siekiant apginti gyventojų, esančių Dampleino apylinkėse Leidšendame–Vorburge (Nyderlandai), interesus, pateikė skundą Komisijai dėl tariamo valstybės pagalbos suteikimo įgyvendinant Leidšendamo–Vorburgo kartu su keliomis privačiomis šalimis inicijuotą nekilnojamojo turto projektą.

(2) 2007 m. spalio 12 d. raštu Komisija nusiuntė skundą Nyderlandų valdžios institucijoms, kad šios jį apsvarstytų, taip pat paprašė atsakyti į kelis klausimus. Nyderlandų valdžios institucijos pateikė atsakymą 2007 m. gruodžio 7 d. rašte. Komisija pateikė papildomus informacijos prašymus Nyderlandų valdžios institucijoms 2008 m. balandžio 25 d., rugsėjo 12 d. 2009 m. rugpjūčio 14 d., 2010 m. vasario 12 d. ir 2011 m. rugpjūčio 2 d. raštuose Nyderlandų valdžios institucijos į šiuos klausimus atsakė atitinkamai 2008 m. gegužės 30 d., lapkričio 7 d., 2009 m. spalio 30 d., 2010 m. balandžio 12 d., 2011 m. rugsėjo 29 d. ir spalio 3 d. raštuose. 2010 m. kovo 12 d. įvyko Komisijos tarnybų ir Nyderlandų valdžios institucijų posėdis ir atitinkamai 2010 m. rugpjūčio 30 d. raštu Komisijai buvo suteikta papildoma informacija.

([1]) OL C 86, 2012 3 23, p. 12.

(3) 2012 m. sausio 26 d. Komisija informavo Nyderlandus kad ji nusprendė pradėti Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo ([2]) (toliau – SESV) 108 straipsnio 2 dalyje nustatytą procedūrą dėl konkrečios priemonės, susijusios su nekilnojamojo turto projektu. Komisijos sprendimas pradėti procedūrą (toliau – „sprendimas pradėti procedūrą“) buvo paskelbtas Europos Sąjungos oficialiajame leidinyje ([3]). Šiuo sprendimu Komisija pakvietė suinteresuotąsias šalis teikti pastabas dėl jos pateikto priemonės išankstinio vertinimo.

(4) 2012 m. balandžio 18 d. raštu Nyderlandų valdžios institucijos pateikė savo pastabas dėl sprendimo pradėti procedūrą po to, kai terminas pateikti pastabas buvo pratęstas du kartus, ir po susitikimo su Komisijos tarnybomis 2012 m. kovo 12 d., dalyvaujant priemonės gavėjui.

(5) 2012 m. balandžio 16 d. raštu „Stichting“ pateikė pastabas Komisijai dėl sprendimo pradėti procedūrą. Nekonfidenciali šių pastabų versija buvo perduota Nyderlandų valdžios institucijoms 2012 m. gegužės 16 d. 2012 m. birželio 14 d. Nyderlandų valdžios institucijos pateikė savo reakciją į „Stichting“ pastabas.

2. PRIEMONIŲ APIBŪDINIMAS

2.1 Gavėjai ir susijusios šalys

(6) Priemonių gavėjas yra *Schouten-de Jong Bouwfonds* (toliau – SJB) bendrija. Šią bendriją įsteigė *Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV* (toliau – „Schouten de Jong“) ir *Bouwfonds Ontwikkeling BV* (toliau – „Bouwfonds“) ginčijamo nekilnojamojo turto projekto tikslais; pagal Nyderlandų teisę partnerystė juridinio asmens statuso neturi.

([2]) 2009 m. gruodžio 1 d. EB Sutarties 87 ir 88 straipsniai tapo atitinkamai SESV sutarties 107 ir 108 straipsniais. Abiejų sutarčių nuostatos iš esmės sutampa. Šiame sprendime nuoroda į SESV 107 ir 108 straipsnius prireikus turėtų būti suprasta kaip nuoroda į EB Sutarties atitinkamai 87 ir 88 straipsnius. SESV taip pat buvo įvesti tam tikri terminologijos pakeitimai, konkrečiai, „Bendrija“ pakeista į „Sąjungą“, o „bendroji rinka“ į „vidaus rinką“. Šiame sprendime bus naudojama SESV terminologija.

([3]) Žr. 1 išnašą.

(7) Kadangi *Schouten de Jong* ir *Bouwfonds* yra SJB bendrijos nariai, jie taip pat turėtų būti laikomi priemonės gavėjais ([4]).

(8) *Schouten de Jong*, įsisteigusi Vorburge, Nyderlanduose, vykdo nekilnojamojo turto projektų vystymą Nyderlanduose, visų pirma Leidšendamo teritorijoje. 2011 m. jos apyvarta buvo 60 mln. EUR.

(9) Delfte, Nyderlanduose įsisteigusi bendrovė *Bouwfonds*, kuri yra *Rabo Vastgoed* patronuojamoji įmonė, yra didžiausia nekilnojamojo turto vystytoja Nyderlanduose ir viena iš trijų didžiausių Europos nekilnojamojo turto rinkos bendrovių. Bendrovė *Bouwfonds* daugiausiai veiklą vykdo Nyderlanduose, Vokietijoje ir Prancūzijoje. 2011 m. *Bouwfonds* apyvarta buvo 1,6 mlrd. EUR.

(10) Leidšendamo–Vorburgo savivaldybė (toliau – savivaldybė) yra Pietų Olandijos provincijoje, netoli Hagos, Nyderlanduose.

(11) Savivaldybė ir SJB, siekdamos pradėti ginčijamo nekilnojamojo turto projekto žemės eksploatavimo etapą, įsteigė viešojo ir privataus verslo partnerystę, kurios forma – *vennootschap onder firma* (toliau – PPP). Kiekviena PPP šalis turi padengti 50 % sąnaudų ir rizikos, susijusių su projekto žemės eksploatavimo etapu. PPP sprendimai turi būti priimami vienbalsiai. Remiantis Nyderlandų valdžios institucijos pateikta informacija, *Schouten de Jong* ir *Bouwfonds* yra solidariai atsakingos už tai („hoofdelijk aansprakelijk“), kad SJB įvykdytų įsipareigojimus pagal PPP susitarimą ([5]).

2.2 **Nekilnojamojo turto projektas**

(12) 2004 m. balandžio 6 d. Savivaldybės taryba priėmė Damo centro koncepcinį žemės eksploatavimo bendrąjį planą (*Concept Ground Exploitation Masterplan Damcentrum*) ir Damo centro koncepcinį bendrąjį planą (*Concept Masterplan Damcentrum*), nustatantį bendrąjį susitarimą, kuriuo siekiama pagyvinti Leidšendamo miesto centrą (toliau – Leidšendamo centro projektas) ([6]). Leidšendamo centro projektas plėtojamas apytiksliai 20,7 hektarų teritorijoje ir jam įgyvendinti reikės nugriauti apytiksliai 280 daugiausiai socialinio būsto vienetų, atnaujinti viešasias erdves ir komunalinę infrastruktūrą (kanalizaciją, grindinius, apšvietimą ir t. t.) ir pastatyti apytiksliai 600 naujų būsto vienetų (socialinių būstų ir laisvojo sektoriaus būstų), taip pat apytiksliai 3 000 m^2 komercinės (parduotuvių) erdvės, dviejų aukštų požeminę automobilių stovėjimo aikštelę ir perkelti bei perstatyti mokyklą. Leidšendamo centro projektas buvo padalytas į įvairius paprojekčius, vienas iš kurių yra nekilnojamojo turto projektas Dampleine (toliau – Dampleino projektas).

2.2.1 *Statybos darbų etapas*

(13) Leidšendamo centro projekto pagrindu 2004 m. rugsėjo 9 d. savivaldybė sudarė bendradarbiavimo susitarimą su keliais projekto vykdytojais iš privataus sektoriaus, įskaitant SJB (toliau – 2004 m. Bendradarbiavimo susitarimas). 2004 m. Bendradarbiavimo susitarime teigiama, kad privatūs projekto vykdytojai įgyvendindami kiekvieną jiems priskirtą specifinę Leidšendamo centro projekto dalį turėtų savo rizika ir sąnaudomis pastatyti ir parduoti numatytą nekilnojamąjį turtą.

(14) Remiantis 2004 m. Bendradarbiavimo susitarimu, statybos darbai turėtų prasidėti parengus žemę statyboms (žr. 22 konstatuojamąją dalį) ir gavus reikalingus statybos darbų leidimus. Tačiau vykdant laisvojo sektoriaus būsto vienetų statybos darbus, privatiems nekilnojamojo turto vystytojams buvo leista atidėti statybas tol, kol 70 % šių vienetų (kartu su socialinio būsto vienetais arba atskirai) atitinkamoje vietovėje pagal priskirtą paprojektį bus preliminariai parduoti (2004 m. Bendradarbiavimo susitarimo 7.5 straipsnis, toliau – 70 % sąlyga). Ši 70 % sąlyga yra įprasta Nyderlandų statybos darbų sutartyse ir ja siekiama apriboti projekto vystytojų riziką, kad jų pastatyto nekilnojamojo turto niekas nepirks. Tačiau sutartyje nebuvo numatyta jokia galimybė atidėti komercinių patalpų ir požeminės automobilių stovėjimo aikštelės statybos darbus.

(15) Pagal 2004 m. Bendradarbiavimo susitarimą ir papildomo projekto susitarimą, sudarytą 2004 m. lapkričio 22 d. (toliau – SJB projekto susitarimas), buvo numatyta, kad SJB pastatys iš viso 242 būstus, iš kurių 74 iš pradžių buvo planuojama pastatyti Dampleine ([7]). SJB taip pat pastatytų apytiksliai 2 400 m^2 komercinės paskirties erdvės Dampleine ir požeminę automobilių stovėjimo aikštelę, kuriame be privačios dalies (75 stovėjimo vietų) būtų ir viešoji dalis (225 stovėjimo vietos). Komercinės patalpos ir būsto vienetai būtų statomi virš požeminės automobilių stovėjimo aikštelės.

([4]) Todėl visame šio sprendimo dokumente nuorodos į SJB turėtų taip pat būti laikomos nuorodomis į *Schouten de Jong* ir *Bouwfonds*.

([5]) 2004 m. lapkričio 22 d. Žemės eksploatavimo/PPP susitarime 4.1 straipsnyje numatyta: „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]) Projektas iš pradžių buvo vadinamas Damo centro projektu (*Dam centrum project*), bet 2005 m. jo pavadinimas buvo pakeistas į Leidšendamo centro projektą (*Leidschendam Centrum Project*). Šiame sprendime pavadinimas „Leidšendamo centro projektas“ naudojamas nekilnojamojo turto projektui apibūdinti.

([7]) Galutiniuose Dampleino planuose buvo numatyta, kad SJB pastatys tik 67 būsto vienetus.

(16) Kaip aiškiai pabrėžė Nyderlandų valdžios institucijos savo pareiškimuose, savivaldybė projekto statybų etape nedalyvavo ir neprisiėmė jokios rizikos dėl būsto vienetų ir komercinių patalpų pardavimo. Iš šio pardavimo gautas pelnas, jei jo būtų, atitektų tiesiogiai privatiems nekilnojamojo turto vystytojams. Projekto statybos darbų etapas turėtų būti atskirtas nuo žemės eksploatavimo etapo, kuriame savivaldybė dalyvavo per PPP su SJB ir prisiėmė 50 % rizikos (žr. 18 konstatuojamąją dalį).

2.2.2 *Žemės eksploatavimo etapas*

(17) Prieš pradedant kiekvienos nekilnojamojo turto projekto dalies statybos darbus reikėjo įsigyti žemę, pertvarkyti viešąją infrastruktūrą ir paruošti žemę statybos darbams. Kadangi buvo numanoma, kad žemės eksploatavimo etapui reikės didelių sąnaudų (tuo metu paskaičiuota, kad jos bus apytiksliai 30 mln. EUR) ir jis bus susijęs su didele rizika, savivaldybė nusprendė įsteigti su SJB PPP šiems darbams įgyvendinti ([8]). Šiuo tikslu savivaldybė ir SJB 2004 m. lapkričio 22 d. pasirašė žemės eksploatavimo/PPP susitarimą (toliau – GREX).

(18) Mainais už dalyvavimą projekto žemės eksploatavimo etape SJB gautų PPP pajamų dalį ir teises vystyti anksčiau savivaldybei priskirtus žemės sklypus ([9]). Pagal GREX savivaldybė ir SJB suteiktų tiesioginį finansinį įnašą PPP, kad ji galėtų vykdyti žemės eksploatavimo darbus ([10]). GREX toliau numatyta, kad savivaldybė ir SJB – kiekviena padengtų 50 % žemės eksploatavimo etapo sąnaudų ir rizikos (GREX 4.1. straipsnis), ir kad žemės eksploatavimo galutinės pajamos/nuostoliai būtų padalyti pagal 2004 m. Bendradarbiavimo susitarimo (14.3 straipsnio) taisykles. Jame nustatyta, kad žemės eksploatavimo etapo pabaigoje neigiamas arba teigiamas iki 1 mln. EUR rezultatas būtų lygiomis dalimis padalytas savivaldybei ir SJB, o teigiamo rezultato dalis, viršijanti 1 mln. EUR, būtų padalyta savivaldybei, SJB ir kitoms privataus sektoriaus šalims, dalyvaujančioms nekilnojamojo turto projekto statybos darbų etape (2004 m. Bendradarbiavimo susitarimo 10.9 straipsnis).

(19) Žemės eksploatavimo etape žemė ne tik būtų paruošta statybos darbams, bet ir pastatyta, laikinai naudojama ir perparduota vieša požeminė automobilių stovėjimo aikštelė ir pastatyta mokykla (GREX 4 straipsnis). Tuo tikslu PPP sutiko su SJB, kad SJB pastatys požeminę automobilių stovėjimo aikštelę, kuri buvo laikoma neatsiejamai susijusia su privačia požemine automobilių stovėjimo aikštele (GREX 9 straipsnis), už kurią SJB iš PPP gautų maksimaliai apytiksliai 4,6 mln. EUR (2003 m. sausio 1 d. verte) (SJB projekto susitarimo 6 straipsnis). Privačios požeminės stovėjimo aikštelės statybos darbus finansuotų pati SJB. PPP ketino visą stovėjimo aikštelę parduoti trečiai šaliai ir iš to pardavimo gautas pajamas pervesti PPP, kurias ji paskirstytų savivaldybei ir SJB.

(20) Galiausiai, PPP taip pat padengtų 50 % mokyklos ir kitos Leidšendamo centro projekto plano erdvės sąnaudų. Likusius 50 % tiesiogiai finansuotų savivaldybė (GREX 8 straipsnis).

(21) Kaip matyti iš 17–20 konstatuojamųjų dalių, projekto žemės eksploatavimo etapo sąnaudas iš esmės sudarė žemės įsigijimo sąnaudos, kai žemė nebuvo savivaldybės nuosavybė, žemės paruošimo statybos darbams sąnaudos, požeminės automobilių stovėjimo aikštelės viešosios dalies sąnaudos ir 50 % mokyklos statymo sąnaudų.

(22) PPP gautų pajamų iš žemės eksploatavimo etapo, pirmiausiai ir daugiausiai parduodant žemę privataus projekto vystytojams, įskaitant SJB, po to, kai PPP paruošė žemę statyboms. Kiekvienas projekto vystytojas turėjo įsigyti jam priskirtą žemę būsto vienetams ir komercinėms patalpoms statyti. Žemės kainos buvo nustatytos 2004 m. Bendradarbiavimo susitarimo 10 straipsnio 3a priede. 2004 m. Bendradarbiavimo susitarime aiškiai teigiama, kad šios kainos buvo mažiausios nustatytos kainos, kurios galėjo būti didinamos, jei statomų pastatų grindų plotas būtų didesnis nei numatyta. Šios kainos buvo pagrįstos nepriklausomo eksperto 2003 m. kovo 11 d. vertinimo ataskaita, kurioje buvo laikoma, kad kainos atitiko rinkos kainas. Kainą už žemę reikėjo sumokėti atitinkamam privačiam vystytojui gavus reikalingus statybos leidimus ir ne vėliau kaip žemės juridinio perdavimo momentu (2004 m. Bendradarbiavimo susitarimo 10.5 straipsnis).

(23) Nustatyta minimali žemės, kurią PPP pardavė bendrijai SJB, kaina už visą Leidšendamo centro projektą, buvo 18,5 mln. EUR (2003 m. sausio 1 d. verte). Nustatyta mažiausia PPP bendrijai SJB parduodamos žemės Dampleino vietovėje kaina – 7,2 mln. EUR (2003 m. sausio 1 d. verte), kuri kiekvienais metais indeksuojama 2,5 % iki kol ji bus išmokėta.

([8]) Dėl to nebuvo vykdomos jokios viešųjų pirkimų procedūros. Šiuo sprendimu nepažeidžiama galimybė Komisijai atlikti bet kokius tyrimus dėl viešųjų pirkimų aspektų, susijusių su projektu.

([9]) 2004 m. vasario 10 d. Damo centro žemės eksploatavimo bendrojo plano 5.1.2 punktas.

([10]) Remiantis 2004 m. vasario 10 d. Damo centro žemės eksploatavimo bendruoju planu, savivaldybė suteiktų 7,3 mln. EUR, o SJB – 2,6 mln. EUR.

(24) Antra, PPP turėjo surinkti papildomas pajamas iš kiekvieno privataus projekto vystytojo imdama žemės eksploatavimo mokestį ir kokybės mokestį pagal 2004 m. Bendradarbiavimo susitarimo ([11]) 10.3 straipsnį. Šie mokesčiai buvo apskaičiuoti remiantis privataus vystytojo planuojamais pastatyti būsto vienetais ir galėjo būti padidinti arba sumažinti atsižvelgiant į faktiškai pastatytų būsto vienetų skaičių. Šiuos mokesčius reikėjo sumokėti vėliausiai 2004 m. liepos 1 d.; reikėjo sumokėti iškart visą sumą už visus atitinkamo privataus vystytojo Leidšendamo centro projekte pastatytus būsto vienetus.

(25) SJB atžvilgiu visas nustatytas žemės eksploatavimo mokestis buvo apytiksliai 1,1 mln. EUR, o kokybės mokestis – apytiksliai 0,9 mln. (2003 m. sausio 1 d. verte), kiekvienais metais indeksuojamas 2,5 %, iki visiško atsiskaitymo už visus būsto vienetus, kuriuos ši bendrovė planavo pastatyti Leidšendamo centro vietovėje. Galutinis žemės eksploatavimo mokestis ir mokėtinas kokybės mokestis priklausytų nuo faktiškai pastatytų būsto vienetų.

2.3 **Kainos sumažinimas atgaline tvarka ir atsisakyti mokesčiai**

(26) Pagal 2004 m. kovo mėn. nustatytą tvarkaraštį Dampleino statybos darbus iš pradžių buvo planuojama pradėti 2005 m. lapkričio mėn. Tačiau dėl kelių nacionalinio teismo procesų buvo pavėluota išduoti statybos leidimus SJB, kad šioji galėtų pradėti statybos darbus, ir galiausiai jie buvo gauti tik 2008 m. lapkričio mėn.

(27) SJB pradėjo preliminarų būsto vienetų pardavimą 2007 m. vasarį, bet patyrė sunkumų juos pardavinėdama: jai galiausiai pavyko preliminariai parduoti tik 20 iš planuotų 67 vienetų. Dėl pavėluotai gautų reikalingų statybos leidimų šios preliminaraus pardavimo sutartys buvo panaikintos 2008 m. rugsėjo mėn., todėl SJB galiausiai gavus leidimus statybos darbams pradėti tų metų lapkričio mėn., nebuvo preliminariai parduotas nė vienas būstas, kurį turėjo pastatyti SJB Dampleine. Tuo metu prasidėjo finansinė krizė, kuri visų pirma palietė Nyderlandų nekilnojamojo turto rinką.

(28) Šiame kontekste SJB pranešė savivaldybei, kad ji nepradės jokių statybos darbų, nepaisant to, kad 2004 m. Bendradarbiavimo susitarime buvo leidžiama atidėti būsto vienetų statybos darbus tik tada, jei buvo parduota mažiau nei 70 % būsto vienetų. Kaip paaiškinta 14 konstatuojamoje dalyje, 70 % sąlyga komercinių patalpų ar požeminės automobilių stovėjimo aikštelės statybos darbams nebuvo taikoma.

(29) 2008 m. rudenį SJB bendrovė pasiūlė PPP vietoj prašomų ir iš pradžių sutartų 7,2 mln. EUR sumokėti 4 mln. EUR už Dampleine esančią žemę (2003 m. sausio 1 d. verte), ir pradėti statybos darbus 2009 m. balandį nepriklausomai nuo to, ar būsto vienetų buvo parduota. Už tokį kainos sumažinimą SJB mainais sutiko atsisakyti savo teisės taikyti 2004 m. Bendradarbiavimo susitarime numatytą 70 % sąlygą. SJB taip pat pasiūlė susisiekti su investuotoju, kuris garantuotų pirksiąs neparduotus būsto vienetus. Remiantis Nyderlandų valdžios institucijomis, tai nulėmė mažesnę kainą, nei ta, kuri būtų gauta tiesiogiai pardavus privatiems asmenims.

(30) 2008 m. gruodžio 18 d. PPP ir SJB nusprendė iš principo sumažinti kainą, tačiau prieš gaudama savivaldybės tarybos pritarimą savivaldybė susisiekė su nepriklausomu ekspertu, kad šis nustatytų, ar SJB apskaičiuota kaina atitiko rinkos kainą. 2009 m. vasario 11 d. ataskaitoje ekspertas pateikė išvadą, kad 4 mln. EUR (2010 m. sausio 1 d. verte) likutinės vertės metodo pagrindu galėtų būti laikoma rinkos kainą atitinkančia kaina už žemę Dampleine 2010 m., atsižvelgiant į tą faktą, kad SJB įsipareigojo parduoti neparduotus būsto vienetus investuotojui ir sutiko sumažinti savo iš pradžių numatytą pelno ir rizikos maržą nuo 5 % iki 2 %. Ataskaitoje neatsižvelgta į tai, kad žemės eksploatavimo mokestis ir kokybės mokestis buvo sumažintas.

(31) Atsižvelgiant į šią ataskaitą ir į tai, kad remiantis Nyderlandų valdžios institucijomis, savivaldybė bijojo, jog bus dar vėluojama, ir laikė, kad būtų visiems naudinga kuo greičiau pradėti statybų etapą, savivaldybės taryba 2009 m. kovo 10 d. posėdyje nusprendė leisti PPP sumažinti dar 2004 m. su SJB sutartas žemės Dampleine kainas. 2009 m. vasario 18 d. savivaldybės pasiūlyme, kuris buvo nusiųstas tarybos nariams, užsimenama apie žemės kainos sumažinimą ir žemės eksploatavimo ir kokybės mokesčių sumažinimą. Pasiūlyme toliau teigiama, kad dėl šio sumažinimo žemės eksploatavimo etapu, kuris turėjo padėti subalansuoti pelną ir nuostolius, projektas tapo nuostolingas. Pasiūlyme taip pat prašoma savivaldybės numatyti reikalingą nuostatą dėl 50 % nuostolių. Pasiūlyme toliau nurodoma, kad dėl finansinės krizės SJB nesugebėjo gauti Dampleino vystymui reikalingo finansavimo.

(32) Kainos sumažinimas buvo oficialiai sutartas 2010 m. kovo 1 d. savivaldybės, PPP ir SJB susitarime (toliau – Papildomas susitarimas). Šiuo susitarimu buvo iš dalies pakeistas 2004 m. Bendradarbiavimo susitarimas, SJB

([11]) Remdamasi „Exploitatieverordening Gemeente Leidschendam-Voorburg 2009“ savivaldybė gali prašyti privačių šalių padengti infrastruktūros darbų sąnaudas. Tuo tikslu 2004 m. Bendradarbiavimo susitarime teigiama, kad privačios šalys mokės žemės eksploatavimo mokestį ir todėl, kad savivaldybė nusprendė viešajai erdvei naudoti aukštos kokybės produktus, PPP reikės mokėti ne tik už žemę, bet ir kokybės mokestį.

projekto susitarimas ir 2004 m. lapkričio 22 d. Savivaldybės projekto susitarimas. Papildomo susitarimo 2.1.2 straipsnio pirmoje pastraipoje numatyta, kad skirtingai nuo to, kas buvo sutarta 2004 m. Bendradarbiavimo susitarime, SJB parduodamos žemės Dampleine kaina turėtų būti 4 mln. EUR. Papildomo susitarimo 2.1.2 straipsnio antroje pastraipoje numatyta, kad anksčiau sutartas žemės eksploatavimo mokestis ir kokybės mokestis nebebus taikomi. Toje antroje pastraipoje apie žemę Dampleine nėra konkrečiai užsimenama ([12]).

(33) Papildomame susitarime taip pat teigiama, kad SJB pradėjo statybų darbus Dampleine 2009 m. liepos 7 d. ir kad ji turėjo įvykdyti tuos darbus be pertrūkių. Darbai turėjo būti baigti iki 2011 m. gruodžio mėn. Pavėlavusi tai padaryti, SJB turėjo grąžinti dalį sumažintos kainos. Žemė turėjo būti perduota vėliausiai 2010 m. kovo mėn. viduryje ir pinigai sumokėti vėliausiai žemės perdavimo dieną.

(34) Be to, 2009 m. liepos 13 d. PPP ir SJB sudarė naują susitarimą dėl viešosios požeminės automobilių stovėjimo aikštelės ([13]). Pagal šį susitarimą SJB turėjo pradėti viešosios požeminės automobilių stovėjimo aikštelės statybų darbus antrąjį 2009 m. ketvirtį ir užbaigti juos per nustatytą laikotarpį. PPP turėjo užmokėti SJB už viešosios požeminės automobilių stovėjimo aikštelės statybos darbus 5,4 mln. EUR (2009 m. balandžio 1 d. verte) ([14]); ši suma neturėjo keistis iki statybos darbų pabaigos ir neturėjo būti indeksuojama.

(35) 2010 m. sausio 15 d. SJB ir *Wooninvest Projecten BV*, bendrovė, susijusi su vienu iš projektų vystytojų, pasirašiusių 2004 m. Bendradarbiavimo susitarimą, pasirašė pirkimo/statybos darbų susitarimą („*koop/aannemingsovereenkomst*“) dėl 43 būsto vienetų pirkimo, kuriuos *Wooninvest* išnuomotų privatiems asmenims. Šalys susitarė, kad SJB atradus iki 2010 m. sausio 29 d. privatų pirkėją daliai šių būsto vienetų, šie vienetai nebūtų parduodami *Wooninvest*. Susitarime taip pat numatytas laikotarpis nuo 2010 m. sausio 29 d. iki būsto vienetų pridavimo *Wooninvest*, per kurį SJB gali perpirkti *Wooninvest* parduotus vienetus tomis pačiomis sąlygomis, kaip kad jie buvo parduoti *Wooninvest*, taip pat kompensuotos *Wooninvest* sąnaudos ir išmokėtos 6 % per metus palūkanos laikotarpiu nuo tada, kai *Wooninvest* sumokėjo pinigus SJB, ir *Wooninvest* perdavė vienetus SJB (24 straipsnis).

([12]) Papildomo susitarimo 2.1.2 straipsnio 1 punkte numatyta: „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]) Šiame naujame susitarime nurodytos 208 stovėjimo vietos, t. y. mažiau nei iš pradžių numatyta (225 vietos).

([14]) Tai sutampa su anksčiau sutartais 4,6 mln. EUR (2003 m. sausio 1 d. verte), kurie iki 2010 m. sausio 1d. buvo indeksuoti 2,5 %.

3. SPRENDIMAS PRADĖTI PROCEDŪRĄ

(36) Sprendimu pradėti procedūrą Komisija pradėjo oficialią tyrimo procedūrą, nustatytą SESV 108 straipsnio 2 dalyje, dėl kainos už žemę sumažinimo atgaline data ir PPP žemės eksploatavimo ir kokybės mokesčių panaikinimo SJB naudai (toliau – ginčijamos priemonės) remdamasi tuo, kad šios priemonės gali būti valstybės pagalba pagal SESV 107 straipsnio 1 dalį ir Komisijai iškilo abejonių dėl to, ar jos dera su vidaus rinka.

(37) Visų pirma, Komisijai atrodė nepanašu, kad hipotetinis privatus pardavėjas, atsidūręs padėtyje, panašioje į savivaldybės padėtį, būtų sutikęs taip pat sumažinti kainą ir panaikinti mokesčius, kaip kad to reikia pagal rinkos ekonomikos investuotojo kriterijų (toliau – MEIT). Atgaline data sumažinusi SJB parduotos žemės pardavimo kainą, smunkančios būsto rinkos riziką nusprendė prisiimti PPP ir atitinkamai savivaldybė. Šis elgesys neatitinka Nyderlandų valdžios institucijų tvirtinimo, kad visą projekto statybos darbų etapo riziką ir išlaidas prisiėmė privatūs projekto vystytojai, įskaitant SJB. Kadangi PPP, būdamas žemės pardavėju, šiame projekto etape finansiškai nedalyvavo, nebuvo jokios priežasties manyti, kad hipotetinis privatus pardavėjas, atsidūręs panašioje padėtyje, kaip savivaldybė, sutiktų atgaline data sumažinti sutartą pardavimo kainą už sklypą, nes numatomam pirkėjui iškilo problemų parduodant planuojamus pastatyti tame sklype būsto vienetus. Neatrodo, kad MEIT atitiktų ir žemės eksploatavimo ir kokybės mokesčių panaikinimas, nes nebuvo panašu, kad privatus investuotojas atgaline data sutiktų be jokios kompensacijos atsisakyti sutarto dalinio jo sąnaudų kompensavimo.

(38) Galiausiai, Komisija pareiškė abejojanti, ar ginčijamoms priemonėms būtų galima taikyti vieną iš išimčių, nustatytų SESV 107 straipsnyje.

4. NYDERLANDŲ PASTABOS

(39) 2012 m. balandžio 18 d. raštu Nyderlandų valdžios institucijos pateikė pastabas dėl Komisijos sprendimo pradėti procedūrą.

4.1 Pastabos dėl faktų

(40) Nyderlandų valdžios institucijos nurodė, kad priešingai nuo to, kas teigiama Papildomo susitarimo 2.1.2. straipsnyje, savivaldybė neatsisakė viso iš pradžių sutarto žemės mokesčio ir kokybės mokesčio pagal 2004 m. Bendradarbiavimo susitarimą, o greičiau tik tų mokesčių, kuriuos SJB turėjo mokėti už Dampleine ketinamus pastatyti būsto vienetus. Remiantis Nyderlandų valdžios institucijomis, tie mokesčiai kartu sudarė 551 544 EUR (2003 m. sausio 1 d. verte, kuri 2010 m. sausio 1 d. sudarytų iš viso 719 000 EUR). Siekdamos pagrįsti savo poziciją, Nyderlandų valdžios institucijos nurodė pasiūlymą dėl kainos sumažinimo, kurį savivaldybė nusiuntė savo tarybai 2009 m. vasario 18 d., ir statybos darbų

programą, pridėtą prie 2004 m. Bendradarbiavimo susitarimo, kuriame už žemę Dampleine skiriamas 551 554 EUR žemės eksploatavimo ir kokybės mokestis.

(41) Be to, Nyderlandų valdžios institucijos pranešė Komisijai, kad kainos SJB sumažinimas buvo aptartas PPP dar 2006 ir 2008 m. Atrodo, kad 2006 m. PPP nusprendė sumažinti žemės komercinėms patalpoms pardavimo kainą dėl to, kad galėjo būti statomas mažesnis nei iš pradžių numatytas komercinis plotas, tuo tarpu 2008 m. PPP nusprendė suteikti SJB kompensaciją už tai, kad ji vėlavo išduoti statybos darbų leidimą. Kaina būtų buvusi šitaip sumažinta su sąlyga, kad SJB iki 2008 m. spalio 1 d. gaus statybos darbų leidimą. Kadangi taip neįvyko, šalys nusprendė iš naujo derėtis dėl kainos sumažinimo. Remiantis Nyderlandų valdžios institucijomis, žemės Dampleine kainos sumažinimas ir mokesčių atsisakymas turėtų būti apskaičiuoti taip, kaip nurodyta toliau pateiktoje 1 lentelėje.

1 lentelė

Kainos sumažinimo ir mokesčių atsisakymo apskaičiavimas, remiantis Nyderlandų valdžios institucijomis

Žemės vertės Dampleine sumažinimas	vertė 2010 1 1
Žemės vertė	8 622 480
Žemės eksploatavimo mokestis ir kokybės mokestis	719 400
Iš viso už žemę ir mokesčiams	9 341 880
2006 ir 2008 m. sutarti sumažinimai	– 1 734 245
Sumažinta vertė	7 607 635
2010 m. kovo mėn. pasirašytas papildomas Vertės susitarimas	– 4 000 000
Visa sumažinimo suma	**3 607 635**

4.2 **Pastabos dėl valstybės pagalbos buvimo**

(42) Nyderlandų valdžios institucijos nesutinka, kad ginčijamos priemonės gali būti laikomos valstybės pagalba, kaip apibrėžta SESV 107 straipsnio 1 dalyje. Iš esmės, Nyderlandų valdžios institucijos laikosi požiūrio, kad ginčijamomis priemonėmis nesuteiktas SJB toks pranašumas, kokio ji nebūtų galėjusi gauti įprastomis rinkos sąlygomis.

(43) Atvirkščiai, Nyderlandų valdžios institucijos laikosi nuomonės, kad savivaldybės elgesys atitiko MEIT, nes neįgyvendinus Dampleino projekto poveikis būtų daromas visam Leidšendamo centro projektui ir sukeltų tiesioginę ir netiesioginę žalą savivaldybei.

(44) Pirma, siekdama apskaičiuoti tiesioginę žalą, savivaldybė laikė, kad SJB prireiks mažiausiai dviejų metų 70 % būsto vienetų parduoti krizės laikotarpiu ir pradėti statybos darbus nesudarius Papildomo susitarimo. Savivaldybė numatė biudžete 2,85 mln. EUR lėšų dėl papildomo dviejų metų vėlavimo sukeltos žalos PPP – 50 % žalos padengtų savivaldybė. Be to, ji numatė papildomas 50 000 EUR lėšas tiesioginėms sąnaudoms vien tik savivaldybei, siekiant prižiūrėti apleistą vietovę (žr. 2 lentelę).

2 lentelė

Nyderlandų valdžios institucijų apskaičiuota tiesioginė žala

Tiesioginė žala per 2 metus	PPP	savivaldybė (50 %)
Palūkanų, taikomų kredito priemonei, sąnaudos (5 % per 2 metus nuo negrąžintos 17 mln. EUR sumos 2009	1 800 000	900 000
Laikinas užtvarų ir kelio ženklų teikimas ir jų priežiūra	60 000	30 000
Atsargų sąnaudų pabrangimas (indeksavimas 2,5 %)	385 000	192 500
Papildomos planavimo sąnaudos, t. y. su projekto administravimu susijusios sąnaudos, konkrečiai,	600 000	300 000
Aple istos vietovės priežiūra		50 000
Iš viso	**2 845 000**	**1 472 500**

(45) Be to, Nyderlandų valdžios institucijos teigia, kad savivaldybė dėl tokio vėlavimo būtų patyrusi netiesioginį poveikį: būtų dar labiau suprastėjusi viešosios erdvės būklė, prarastas vietovėje gyvenančių asmenų ir būsimų nekilnojamojo turto pirkėjų pasitikėjimas vietove, reikėtų sąnaudų pertvarkant parduotuves, kompensuojant įmonėms padarytą žalą, dengiant priežiūros sąnaudas ir keičiant kitų paprojekčių dalis. Toks vėlavimas taip pat galėtų reikšti, kad vystomoje vietovėje nebeliktų parduotuvių, o jų buvimas prisideda prie visos vietovės tinkamumo gyventi. Dar prieš projekto pradžią apie 23 % parduotuvių buvo laisvos, o 2010 m. net 27 % nustojo vykdyti veiklą. Nesiekiant atgaivinti vietovę, jos būklė toliau blogėtų.

(46) Todėl Nyderlandų valdžios institucijos laikosi nuomonės, kad savivaldybė, atsižvelgdama į finansines prognozes ir bandydama apriboti savo pačios labui tiesioginę ir netiesioginę žalą dėl projekto įgyvendinimo vėlavimo, veikė taip, kaip būtų veikęs privatus rinkos ekonomikos investuotojas. Tuo pačiu savivaldybė gavo garantiją, kad Dampleine statybos darbai bus vykdomi.

(47) Antra, Nyderlandų valdžios institucijos teigė, kad savivaldybė, suteikdama ginčijamas priemones mainais į SJB įsipareigojimą atsisakyti savo teisės taikyti 70 % sąlygą, veikė taip, kaip būtų veikęs privatus investuotojas. Tas faktas, kad SJB nebegalėjo taikyti 70 % sąlygos, turėjo poveikį pradinio žemės vertinimo, atlikto 2003 m., prielaidoms ir 2004 m. Bendradarbiavimo susitarime sutartai kainai. Remiantis Nyderlandų valdžios institucijomis, žemės pardavimo kainos sumažinimas ir mokesčių panaikinimas buvo kompensacija, kurią savivaldybė turėjo sumokėti už tai, kad SJB sutiktų netaikyti 70 % sąlygos. Be Papildomo susitarimo SJB nebūtų pradėjusi statybos darbų Dampleine.

4.3 **Pastabos dėl valstybės pagalbos suderinamumo**

(48) Jei Komisija nuspręstų, kad ginčijamos priemonės gali būti laikomos valstybės pagalba, Nyderlandų valdžios institucijos tvirtina, kad ši pagalba būtų suderinama su vidaus rinka pagal SESV 107 straipsnio 3 dalies c punktą.

4.3.1 *Bendras interesas*

(49) Nyderlandų institucijos tvirtina, kad savivaldybei šio projekto įgyvendinimas sutapo su jos viešuoju interesu. Kadangi didelė dalis žemės Dampleine yra tuščia ir vietovės būklė blogėjo, savivaldybė laikėsi nuomonės, kad pradėti statybų darbus Dampleine yra labai svarbu ne tik Dampleino, bet ir viso Leidšendamo miesto centro vystymuisi. Visų pirma, vėluojant požeminės automobilių stovėjimo aikštelės statybos darbams gali kilti pavojus kitų paprojekčių įgyvendinimui.

4.3.2 *Bendrojo intereso tikslas*

(50) Remiantis Nyderlandų valdžios institucijoms, Leidšendamo miesto centro atgaivinimas padeda siekti ekonominės ir socialinės sanglaudos tikslo, kaip nustatyta SESV 3 ir 174 straipsniuose. Atgaivinant miesto centrą, veiksmingai panaudojama retai pasitaikanti erdvė naujiems būsto vienetams, komercinei infrastruktūrai ir požeminiam automobilių statymui Leidšendame, o gerinant viešąją infrastruktūrą, prisidedama prie viso miesto centro sanglaudos.

4.3.3 *Papildomo susitarimo tinkamumas*

(51) Nyderlandų valdžios institucijos tvirtina, kad SJB negalėtų būti verčiama pradėti statybų darbus Dampleine dėl 2004 m. Bendradarbiavimo susitarimo 70 % sąlygos. SJB laukiant galiojančio statybos darbų leidimo kredito krizė palietė Nyderlandų nekilnojamojo turto rinką, dėl ko atrodė dar labiau neįtikima, kad SJB greitai pavyks preliminariai parduoti 70 % laisvojo sektoriaus būsto vienetų. Todėl 2004 m. Bendradarbiavimo susitarimas buvo suderėtas iš naujo, nes savivaldybė laikėsi nuomonės, kad svarbiausia yra pradėti statybų darbus Dampleine. Taigi, Papildomas susitarimas buvo tinkamas ir būtinas savivaldybei, siekiant įgyvendinti Dampleino atgaivinimo tikslą.

4.3.4 *Proporcingumas*

(52) Kad savivaldybė galėtų iškart pradėti statybos darbus, SJB turėjo atsisakyti savo teisės taikyti 70 % sąlygą ir pradėti statybos darbus rizikuojant, kad būsto vienetai nebus parduoti. Todėl SJB perskaičiavo anksčiau sutartą kainą. Vėliau šį skaičiavimą patikrino nepriklausomas ekspertas, kuris deklaravo, kad sutarta kaina atitinka rinkos kainą.

(53) Anot Nyderlandų valdžios institucijų, tai, kad nepriklausomas ekspertas nurodė, jog kaina atitinka rinkos kainą, reiškia, kad kaina buvo sumažinta proporcingai. Tai taip pat reikštų, kad SJB išmokėta kompensacija nebuvo pernelyg didelė. Kainos sumažinimas buvo savivaldybės kompensacija už tai, kad SJB sutiktų atsisakyti savo teisės taikyti 70 % sąlygą. Be Papildomo susitarimo SJB statybos darbų Dampleine nebūtų pradėjusi.

(54) Be to, dalyvaudama PPP, SJB bendrovė padengs 50 % rizikos ir žemės eksploatavimo sąnaudų ir taip prisidės prie sutarto pardavimo kainos sumažinimo. Kad žemės eksploatavimo etape pavyktų subalansuoti pelną ir nuostolius, buvo nuspręsta, kad SJB turėtų sumokėti PPP 2,6 mln. EUR (Damo centro žemės eksploatavimo bendrojo plano 5.2.1 punktas), ir kadangi PPP padengia 50 % mokyklos perkėlimo sąnaudų, 25 % tų sąnaudų turi padengti SJB (0,7 mln. EUR).

4.3.5 *Konkurencijos iškraipymas*

(55) Galiausiai, Nyderlandų valdžios institucijos tvirtina, kad kaina atgaline data buvo mažinama 67 būsto vienetų ir 14 komercinių patalpų, kurios bus parduotos nepriklausomo eksperto įvertintomis rinkos kainomis, statybos darbams. Todėl konkurencijos iškraipymas būtų tikrai tik vietos pobūdžio ir nenusvertų projekto įgyvendinimo teigiamo poveikio.

5. **TREČIŲJŲ ŠALIŲ PASTABOS**

(56) Dėl sprendimo pradėti procedūrą pastabas pateikė tik „Stichting“. „Stichting“ sutinka su sprendimu pradėti procedūrą, bet laikosi nuomonės, kad šiame sprendime ginčijamos priemonės yra daug platesnės pagalbos sandorio dalis ir pateikia nuorodą į savo skundą ir papildomus pareiškimus. Visų pirma „Stichting“ užsimena apie tariamą nemokamą savivaldybės žemės perdavimą PPP.

(57) „Stichting“ laikosi nuomonės, kad projektą buvo vėluojama įgyvendinti ne dėl jų pradėtų nacionalinio teismo procedūrų taip pat ne dėl to, kad finansinė krizė sutrukdė laiku parduoti būsto vienetus Dampleine. Remiantis „Stichting“, Dampleino būsto vienetai rinkoje nebuvo paklausūs nuo pat projekto pradžios 2004 m.

(58) Remiantis „Stichting“, žemė nebuvo įvertinta nepriklausomo eksperto nei 2003 m., nei 2009 m.

6. NYDERLANDŲ VALDŽIOS INSTITUCIJŲ PASTABOS DĖL TREČIŲJŲ ŠALIŲ PASTABŲ

(59) Nyderlandų valdžios institucijos teigė, kad savivaldybės projektas buvo rengtas skaidriai ir apibūdintas 2004 m. balandžio 6 d. patvirtintame dokumente „Concept Masterplan Damcentrum“. Neatskleisti buvo tik finansiškai jautrūs susitarimai arba jų dalys.

(60) Savivaldybė dėl nemokamo žemės perdavimo PPP pateikė paaiškinimą, kad tai sprendime pradėti procedūrą neturi būti aptariama, ir pateikia nuorodą į savo 2009 m. Komisijai pateiktus pareiškimus, kuriuose ji paaiškino, kad žemė nebuvo perduota veltui, nes PPP mainais už tai teikė paslaugas. Anksčiau pateiktuose pareiškimuose savivaldybė pabrėžė, kad darbus, kuriuos atliko PPP, paprastai turėjo atlikti savivaldybė.

(61) Remiantis Nyderlandų valdžios institucijomis, abi „Stichting“ pradėtos atskiros teisinės procedūros, kurios visuomenėje sukėlė daug neigiamų atgarsių apie projektą, ir kredito krizė turėjo neigiamą poveikį Dampleino būsto vienetų pardavimui. Tačiau jau pardavimų pradžioje 2007 m. buvo parduota beveik trečdalis būsto vienetų. Šie pardavimo susitarimai vėliau buvo anuliuoti dėl to, kad buvo pavėluota išduoti reikalingus statybų leidimus. Todėl galima daryti išvadą, kad projekto pradžioje šie būsto vienetai buvo paklausūs.

(62) Nyderlandų valdžios institucijos toliau pažymi, kad nepriklausomus ekspertus parinko savivaldybė, kuri neturėjo intereso parduoti žemę pigiai.

7. GINČIJAMŲ PRIEMONIŲ VERTINIMAS

7.1 Valstybės pagalbos buvimas pagal SESV 107 straipsnio 1 dalį

(63) SESV 107 straipsnio 1 dalyje teigiama, kad: *„valstybės narės arba iš jos valstybinių išteklių bet kokia forma suteikta pagalba, kuri, palaikydama tam tikras įmones arba tam tikrų prekių gamybą, iškraipo konkurenciją arba gali ją iškraipyti, yra nesuderinama su bendrąja rinka, kai ji daro poveikį valstybių narių tarpusavio prekybai“*.

(64) Pirma, nebuvo ginčijama, ar SJB, taip pat *Schouten de Jong* ir *Bouwfonds*, šios partnerystės nariai, gali būti laikomi įmonėmis taikant šią nuostatą, nes jie vykdydami ekonominę veiklą siūlo prekes ir paslaugas rinkai, kaip nurodyta sprendime pradėti procedūrą.

(65) Antra, ginčijamas priemones suteikė PPP, o tai reiškia, kad buvo gautas reikalingas savivaldybės, kuriai priklauso 50 %, sutikimas. Kadangi PPP sprendimus priima vienbalsiai ir dėl šių priemonių nebuvo galima susitarti be aiškaus savivaldybės tarybos pritarimo, laikoma, kad PPP sprendimas taikyti ginčijamas priemones yra valstybės sprendimas. Be to, jei savivaldybė nebūtų suteikusi ginčijamų priemonių, jos finansinis poveikis dėl dalyvavimo PPP būtų buvęs proporcingai mažesnis. Todėl kainos sumažinimas ir atsisakyti mokesčiai, dėl ko buvo susitarta su PPP, reiškia, kad valstybė prarado išteklių.

(66) Trečia, kadangi priemonės yra naudingos tik SJB ir galiausiai *Schouten de Jong* ir *Bouwfonds*, kurie yra šios partnerystės nariai, jos turi būti laikomos selektyviomis savo pobūdžiu.

(67) Tačiau Nyderlandų valdžios institucijos užginčijo tvirtinimą, kad savivaldybė, sutikdama sumažinti iš pradžių suderėtą kainą dėl SJB parduotos žemės ir susitardama dėl mokesčių panaikinimo, suteikė SJB bendrovei ekonominį pranašumą, kurio ji kitu atveju įprastomis rinkos sąlygomis nebūtų gavęs. Ji taip pat nesutinka su tvirtinimu, kad ginčijamos priemonės iškraipo konkurenciją ir daro poveikį Sąjungos vidaus prekybai.

(68) Dėl priežasčių, nustatytų toliau esančiose 69–89 konstatuojamose dalyse Komisija su Nyderlandų vadžios institucijomis dėl šių dalykų nesutinka.

7.1.1 *Pranašumo buvimas*

(69) Remiantis nusistovėjusia teismų praktika ([15]), valdžios institucijų žemės ar pastatų pardavimas ekonominę veiklą vykdančiai įmonei arba asmeniui gali būti laikomas valstybės pagalba, visų pirma tada, kai parduodama ne rinkos verte, t. y. kai parduodama ne už kainą, kurią privatus investuotojas, veikiantis įprastomis konkurencinėmis sąlygomis, tikriausiai būtų prašęs.

(70) Šiuo atžvilgiu Komisija pažymi, kad žemės pardavimo sandoris turėtų iš esmės būti įvertintas pagal Komisijos komunikatą dėl valstybės pagalbos elementų valdžios institucijoms parduodant žemę ir pastatus ([16]) (toliau – Žemės pardavimo komunikatas), kuriame pateiktas rekomendacijų valstybėms narėms rinkinys, siekiant užtikrinti, kad valstybės institucijų parduodamai žemei ir pastatams valstybės pagalba nėra taikoma. Žemės pardavimo komunikate nurodyti du metodai, kaip išvengti pagalbos elemento tokiuose sandoriuose: pirma, žemė ir pastatai turi būti parduodami pagal pakankamai gerai paviešintą,

([15]) Byla C-239/09 *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe* [2010] Rink.p I-13083, 34 skyrius ir Byla C-290/07 P *Commission prieš Scott* [2010] Rink. I-7763, 68 punktas; Byla T-244/08 *Konsum Nord ekonomisk förening prieš Komisiją* [2011] Rink. p. II-0000, 61 punktas.

([16]) OL C 209, 1997 7 10, p. 3.

atvirą ir besąlyginio konkurso procedūrą, prilyginamą aukcionui, per kurį priimamas geriausias arba vienintelis kainos pasiūlymas; ir antra, nepriklausomo eksperto parengta *ex ante* vertinimo ataskaita. Šiais metodais siekiama užtikrinti, kad valdžios institucijos prašoma kaina už žemę tinkamai atspindėtų, kiek tai įmanoma, tos žemės rinkos vertę, taigi, atitinka MEIT, kad būtų pašalinta galimybė, jog žemės pardavimo sąlygomis pirkėjui suteikiamas ekonominis pranašumas. Tačiau neatmestina ir tai, kad tokiais atvejais gali būti taikomi kiti vertinimo metodai, jeigu užtikrinama, kad pirkėjo remiantis tais metodais faktiškai sumokėta kaina kuo labiau atspindėtų tos žemės rinkos vertę ([17]).

(71) Šiuo atveju nebuvo organizuota jokia besąlyginio konkurso procedūra. Nors eksperto vertinimas siekiant nustatyti 2004 m. Bendradarbiavimo susitarime nurodytas kainas buvo atliktas 2003 m. kovo mėn., su SJB sutarta Dampleino žemės pirkimo kaina buvo vėliau sumažinta ir anksčiau sutarti mokesčiai buvo panaikinti 2010 m. pagal Papildomą susitarimą.

(72) Dėl 2009 m. vasario mėn. atlikto ekspertų vertinimo, nurodyto 30 konstatuojamoje dalyje, Komisija laiko, kad tame *ex post* vertinime naudotas *ex post* metodas buvo netinkamas SJB parduotos žemės rinkos vertei apskaičiuoti, nes tikėtiną pajamų parduodant būsto vienetus sumažėjimą visapusiškai atsvertų žemės kaina. Siekiant apskaičiuoti žemės vertę, pirminis likutinės vertės metodo taškas yra būsto vienetų pardavimo kaina. Iš šios kainos atskaičiuojamos statybos darbų sąnaudos ir numatomas pelnas ir rizika. Tai, kas lieka, yra likutinė žemės vertė. Akivaizdu, kad smunkančioje būsto rinkoje taikant tokį *in casu* likutinės vertės metodą mažėjanti nekilnojamojo turto vertė visapusiškai perkeliama į žemės vertę. Teoriškai žemės vertė gali net pasidaryti neigiama.

(73) Galiausiai Nyderlandų valdžios institucijos tvirtina, kad savivaldybė, sutikdama su ginčijamomis priemonėmis, veikė pagal MEIT; t. y. hipotetinis privatus pardavėjas, esantis tokioje pat padėtyje, kaip savivaldybė, būtų sutikęs taip pat sumažinti kainą ir panaikinti mokesčius, kad užkirstų galimybę dėl ginčijamų priemonių taikymo atsirandančiam pranašumui. Pirma, remiantis Nyderlandų valdžios institucijomis, savivaldybei buvo finansiniu ir socialiniu požiūriu svarbu statybos darbus Dampleine pradėti kuo greičiau, nes delsiant ilgiau būtų padaryta tiesioginė ir netiesioginė žala savivaldybei ir ši žala būtų didesnė nei savivaldybės sąnaudos jai sutikus su ginčijamomis priemonėmis. Antra, Nyderlandų valdžios institucijos tvirtina, kad savivaldybė, priimdama SJB įsipareigojimą atsisakyti savo teisės taikyti 2004 m. Bendradarbiavimo susitarime numatytą 70 % sąlygą mainais už ginčijamų priemonių taikymą, elgėsi kaip privatus investuotojas.

([17]) Byla C-239/09, *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe & Co. KG v BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH*, Rink. [2010] p. I-13083, 39 punktas.

(74) Komisija su šiuo argumentavimu nesutinka. Pirmiausia, Komisija primena, kad savivaldybė dalyvavo tik nekilnojamojo turto projekto žemės eksploatavimo etape, o projekto statybos darbų etapas buvo įgyvendinamas susijusių privačių investuotojų, įskaitant SJB, rizika ir sąnaudomis (žr. 13 ir 16 konstatuojamąsias dalis). Nepanašu, kad privatus investuotojas, veikdamas įprastomis konkurencinėmis sąlygomis, būtų nusprendęs perimti smunkančios būsto rinkos riziką iš SJB, kurios anksčiau jis nepatyrė, sutikdamas sumažinti iš pradžių už tą žemę sutartą kainą ir panaikinti mokesčius be aiškios finansinės kompensacijos, kuri viršytų dėl to sprendimo patiriamus nuostolius. Kaip paaiškinta 75–86 konstatuojamose dalyse, nei tai, kad savivaldybė tuo atveju, jei būtų toliau vėluojama, turėtų nuostolių, nei tai, kad SJB nusprendė atsisakyti savo teisės taikyti 70 % sąlygą, neleidžia Komisijai padaryti kitokios išvados dėl savivaldybės veiksmams taikomo MEIT.

Tariamai padaryta žala

(75) Dėl tiesioginės savivaldybės patiriamos žalos, jei Dampleino projekto įgyvendinimas būtų toliau vilkinamas, Komisija pažymi, kad Nyderlandų valdžios institucijų visos 2 lentelėje apskaičiuotos sąnaudos yra susijusios su Leidšendamo centro projekto žemės eksploatavimo etapu. Laikant, kad prireiks mažiausiai dar dviejų metų, kad SJB galėtų pradėti statybos darbus, Nyderlandų valdžios institucijos apskaičiavo sumažintas PPP iš žemės pardavimo SJB gautas pajamas, taip pat numanomus panašius kitus Leidšendamo centro projekto darbų vėlavimus, dėl kurių už viso Leidšendamo centro projekto žemės eksploatavimo etapą susidarytų apytiksliai 1,8 mln. EUR likusios PPP paskolos palūkanų sąnaudų. Viso Leidšendamo centro projekto darbai vėluoja dvejus metus ir dėl to susidaro papildomos apytiksliai 1 mln. EUR planavimo ir kitos sąnaudos.

(76) Tačiau, kaip Nyderlandų valdžios institucijos pačios pripažįsta, nuostolis projekto žemės eksploatavimo etape atsirado dėl ginčijamų priemonių, nes PPP pardavė SJB žemę pigiau, nei buvo sutarta pagal 2004 m. Bendradarbiavimo susitarimą, ir panaikino tam tikrus mokesčius ([18]). Privatus investuotojas, veikiantis įprastomis rinkos sąlygomis ir siekiantis žemę parduoti kuo pelningiau, tikriausiai nebūtų sutikęs taikyti ginčijamas priemones, dėl kurių projekto žemės eksploatavimo etape iš dalies susidarė nuostolis, kurio 50 % turėtų padengti privatus investuotojas. Privatus investuotojas, tik finansiškai dalyvaujantis projekto žemės eksploatavimo etape, veikiau būtų pasirūpinęs, kad žemės eksploatavimo darbai būtų įvykdyti laiku, kad žemę būtų galima perduoti projekto vystytojams, ir būtų paprašęs privačių vystytojų sumokėti žemės pardavimo kainą ir mokesčius, kaip numatyta laisvai suderėtuose susitarimuose.

([18]) Reaguodama į sprendimą pradėti procedūrą, savivaldybė apskaičiavo žemės eksploatavimo projekto nuostolį – 4,5 mln. EUR (2011 m. sausio 1 d. verte), kuris anot savivaldybės susidarė, be kita ko, dėl sumažintos kainos ir mokesčių panaikinimo.

(77) Bet kokiu atveju, net jei tariamas tiesiogines sąnaudas, nurodytas Nyderlandų valdžios institucijų, būtų galima laikyti pagrindžiančiomis savivaldybės sprendimą taikyti ginčijamą priemonę (su tuo Komisija nesutinka) vis vien šių sąnaudų apskaičiavimas yra klaidingas. Pirma, palūkanų sąnaudos apskaičiuojamos atsižvelgiant į PPP suteiktą kredito priemonę, taikomą visam Leidšendamo centro projektui, o ne tik Dampleino projektui, kuris yra vienas iš aštuonių paprojekčių. Panašiai papildomos planavimo sąnaudos apskaičiuojamos visam Leidšendamo centro projektui. Todėl negali būti laikoma, kad tuo atveju, jei Dampleino projektas būtų buvęs įgyvendintas, visi kiti paprojekčiai taip pat būtų buvę įgyvendinti ir todėl šių palūkanų sąnaudų nebūtų patirta.

(78) Antra, 5 % palūkanų norma yra ne faktinė palūkanų norma, o tik vidaus skaičiavimams naudojama norma. Faktinės palūkanos, taikomos Leidšendamo centro projekto kredito priemonei, yra gerokai mažesnės nei ši palūkanų norma ([19]), todėl savivaldybės per PPP patirtos palūkanų sąnaudos būtų buvusios mažesnės nei nurodytosios Nyderlandų valdžios institucijų.

(79) Trečia, nepanaudota kredito priemonė ir atitinkamai palūkanų sąnaudos būtų buvusios daug mažesnės, jei mokėjimo suma ir data būtų buvusi tokia kaip numatyta 2004 m. Bendradarbiavimo susitarime.

(80) Ketvirta, akivaizdu, kad net Nyderlandų valdžios institucijų pateiktuose skaičiavimuose finansinės ginčijamų priemonių taikymo PPP pasekmės, sudarančios apytiksliai 3,6 mln. EUR, viršija tariamas tiesiogines sąnaudas dėl SJB tolesnio nekilnojamojo turto statybos darbų Dampleine vėlavimo – jos Nyderlandų valdžios institucijų paskaičiavimu sudaro 2,8 mln. EUR.

(81) Galiausiai, kalbant apie tariamas netiesiogines projekto vėlavimo dvejus metus sąnaudas, Nyderlandų valdžios institucijos šios žalos neapskaičiavo ir Komisijai neįmanoma jų patikrinti.

70 % sąlyga

(82) Dėl SJB įsipareigojimo atsisakyti savo teisės taikyti 70 % sąlygą, Komisija nuo pat pradžių pažymi, kad ši sąlyga, kuri taip pat taikoma kitiems Leidšendamo centro projekto privatiems vystytojams, Nyderlanduose taikoma gana dažnai. Sutikdama taikyti šią sąlygą, savivaldybė priėmė sąlygą, kad laisvojo sektoriaus būsto vienetų faktinių statybos darbų pradžia priklausys nuo to, kaip privačių projekto vystytojams, įskaitant SJB, seksis preliminariai parduoti būsto vienetus. Tai išplaukia iš to fakto, kad savivaldybė dalyvavo tik projekto žemės eksploatavimo etape, tuo tarpu statybos darbų etapas buvo įgyvendintas privačių vystytojų rizika ir sąskaita. Jei savivaldybei iš tikrųjų buvo svarbu greitai pradėti statybos darbus, ji laisvai galėjo 2004 m. derėdamasi su privačiais vystytojais dėl pardavimo susitarimų nesutikti su 70 % sąlyga susitarime arba įtraukti baudas, taikytinas tada, jei statybos darbų etapas nebūtų pradėtas ir (arba) baigtas nustatytą datą.

(83) Reikėtų taip pat pažymėti, kad 70 % sąlyga Bendradarbiavimo susitarime apėmė tik laisvojo sektoriaus būsto vienetus ir ją nebuvo numatyta taikyti komercinių patalpų ar požeminės automobilių stovėjimo aikštelės statybos darbams, tuo tarpu SJB atsisakė pradėti bet kokius statybos darbus Dampleine. Tokiomis aplinkybėmis labai tikėtina, kad privatus investuotojas, vykdantis veiklą įprastomis konkurencinėmis sąlygomis ir norėdamas visiškai įgyvendinti visą nekilnojamojo turto projektą, būtų prašęs SJB įgyvendinti sutartinius įsipareigojimus dėl komercinių patalpų ir požeminės automobilių stovėjimo aikštelės statybos darbų. Net jei SJB tvirtinimas kad šių darbų nebuvo galima pradėti, nes turėjo būti techniškai sujungtos atskiros nekilnojamojo turto projekto sudedamosios dalys, buvo teisingas, šią riziką turėtų prisiimti SJB, nes ji buvo vienintelė atsakinga už projekto statybos darbų etapą. Todėl nėra jokios priežasties tikėti, kad privatus investuotojas, veikiantis įprastomis konkurencinėmis sąlygomis, perimtų šią SJB riziką.

(84) Dėl to taip pat reikėtų priminti, kad dar 2004 m. PPP buvo nusprendusi viešosios požeminės automobilių stovėjimo aikštelės statybos darbus leisti vykdyti SJB už visą maksimalią 4,6 mln. EUR sumą (2003 m. sausio 1 d. verte) neorganizuojant viešojo konkurso. Todėl SJB neturėjo jokių finansinių priežasčių atsisakyti pradėti požeminės automobilių stovėjimo aikštelės statybos darbus ir todėl privatus investuotojas, vykdantis veiklą įprastomis konkurencinėmis sąlygomis, neturėtų jokių priežasčių sutikti su papildomais vėlavimais siedamas automobilių stovėjimo aikštelės statybos darbus su SJB vykdomu laisvojo sektoriaus būsto vienetų pardavimu.

(85) Todėl nepanašu, kad privatus investuotojas, veikiantis įprastomis konkurencinėmis sąlygomis, būtų sutikęs su ginčijamomis priemonėmis taip, kaip tai padarė savivaldybė, t. y. pirmiausia neišnagrinėjusi kitų komerciškai patrauklesnių variantų, kaip antai 2004 m. Bendradarbiavimo susitarimo anuliavimo, žalos už vėlavimą išieškojimo tiesiogiai iš SJB, ir kvietimo teikti paraiškas paskelbimo. Nyderlandų valdžios institucijos nepateikė jokių įrodymų, kad PPP būtų atlikusi tokį variantų vertinimą.

([19]) Remiantis 2008 m. PPP metine ataskaita, kredito priemonei taikoma palūkanų norma yra palūkanų vidurkio indeksas euro zonoje (EONIA) plius 0,14 %. 2009 m. pirmąją dieną EONIA norma buvo 2,2 % ir per metus sistemingai mažėjo; 2010 m. pirmąją dieną EONIA norma buvo 0,3 % ir 2010 m. niekada neviršijo 1 %. Todėl 2009 ir 2010 m. faktinė palūkanų norma, taikoma likusiai kredito priemonei, buvo gerokai žemesnė nei 5 %.

(86) Todėl galima daryti išvadą, kad ginčijamomis priemonėmis suteiktas pranašumas SJB, ir kad jos neatitinka MEIT, nes Nyderlandų valdžios institucijos nenustatė, ar hipotetinis privatus pardavėjas, vykdantis veiklą įprastomis rinkos sąlygomis, būtų sutikęs su šiomis priemonėmis.

7.1.2 *Konkurencijos iškraipymas ir poveikis Sąjungos vidaus prekybai*

(87) Kadangi SJB dėl ginčijamų priemonių sąnaudų neturi, ir kurias ji priešingu atveju būtų turėjusi padengti pagal 2004 m. Bendradarbiavimo susitarimą, šios priemonės sustiprina jos konkurencinę padėtį, palyginti su kitais nekilnojamojo turto vystytojais, veikiančiais atviroje konkurencijai ir prekybai rinkoje Sąjungos lygmeniu, ir jau vien dėl to gali iškraipyti konkurenciją ir paveikti Sąjungos vidaus prekybą. Iš tikrųjų, bet koks pagalbos suteikimas įmonei, vykdančiai veiklą vidaus rinkoje, gali iškraipyti konkurenciją ir padaryti poveikį valstybių narių tarpusavio prekybai ([20]).

(88) Kalbant apie tariamą projekto ribotą apimtį arba vietos pobūdį, tas faktas, kad subsidijos teikiamos įmonei, kuri teikia paslaugas tik vietos arba regiono lygiu ir neteikia jokių paslaugų už įsisteigimo valstybės narės ribų, savaime neužkerta galimybės, kad tos subsidijos turės poveikį valstybių narių tarpusavio prekybai ([21]). Komisija dėl to primena, kad todėl, jog Sąjungoje vykdoma tarpvalstybinė prekyba tiek statybos darbų sektoriuje, tiek ir vystant nekilnojamojo turto projektus, ir kadangi kitų valstybių narių nekilnojamojo turto vystytojai arba jų dukterinės įmonės galėjo dalyvauti Leidšendamo centro projekte, o SJB, kuriai pritaikius ginčijamą priemonę buvo nuimta finansinė našta, gali vykdyti veiklą kitose valstybėse narėse nei Nyderlandai, būtų galima laikyti, kad ginčijamos priemonės daro poveikį Sąjungos vidaus prekybai. Galiausiai, Komisija pažymi, kad *Bouwfonds*, viena iš SJB partnerystės bendrovių, iš tikrųjų veiklos kitur, nei Nyderlandai, ir tikrai nei Prancūzijoje, nei Vokietijoje, nevykdo. *Bouwfonds* yra didžiausia nekilnojamojo turto vystytoja Nyderlanduose ir viena iš pagrindinių trijų stambiausių Europos nekilnojamojo turto rinkos dalyvių. SJB taikomos ginčijamos priemonės yra naudingos ir *Bouwfonds* ir todėl gali sustiprinti *Bouwfonds* poziciją Europos nekilnojamojo turto rinkoje.

(89) Kadangi ginčijamos priemonės atitinka visus SESV 107 straipsnio 1 dalies kriterijus, Komisija daro išvadą, kad šios priemonės yra valstybės pagalba pagal tą nuostatą. Be to, kadangi ši pagalba buvo suteikta gavėjams jų iš anksto apie tai neinformavus ir negavus Komisijos leidimo, kaip to reikalaujama pagal SESV 108 straipsnio 3 dalį, ginčijamos priemonės yra neteisėta pagalba.

7.2 **Suderinamumo vertinimas**

(90) Nustačius, kad ginčijamos priemonės yra valstybės pagalba pagal SESV 107 straipsnio 1 dalį, yra svarbu išnagrinėti Nyderlandų valdžios institucijų tvirtinimą, kad šios priemonės yra suderinamos su vidaus rinka pagal SESV 107 straipsnio 3 dalies c punktą.

(91) SESV 107 straipsnio 3 dalies c punkte numatyta, kad pagalba gali būti laikoma suderinama su vidaus rinka, jei ji padeda plėtoti tam tikrą ekonominę veiklą arba tam tikras ekonomikos sritis, jei ji palengvina tam tikros ekonominės veiklos arba tam tikrų ekonominių sričių vystymą, tik tuo atveju, jeigu ji netrikdo prekybos sąlygų taip, kad prieštarautų bendram interesui.

(92) Taigi, nagrinėdama, ar pagalba yra suderinama pagal SESV 107 straipsnio 3 dalies c punktą, Komisija atsižvelgia į tai, ar ji orientuota į aiškiai nustatytą bendrojo intereso tikslą, taip pat į tai, ar to tikslo siekimas būtų tinkamas ir proporcingas ir ar jis sukelia pernelyg didelius konkurencijos iškraipymus.

7.2.1 *Bendrojo intereso tikslas*

(93) Remiantis Nyderlandų valdžios institucijomis, Leidšendamo miesto centro atgaivinimu prisidedama prie ekonominės ir socialinės sanglaudos, kaip nustatyta SESV 3 ir 174 straipsniuose, ir netaikius ginčijamų priemonių SJB, ji nebūtų pradėjusi statybos darbų Dampleine ir visam Leidšendamo centro projektui būtų iškilęs pavojus.

(94) Tačiau Komisijos šis argumentavimas neįtikina. Kita vertus, Nyderlandų valdžios institucijos nenustatė, kad Dampleinas yra apleista miesto teritorija, kuriai neigiamą poveikį daro rinkos nepakankamumas, ir kad vien tik rinkos dalyviai nebūtų nusprendę imtis numatytos Dampleino rekonstrukcijos. Priešingai, kai projektas buvo pristatytas, atrodė, kad keli privatūs nekilnojamo turto vystytojai, įskaitant SJB, norėjo dalyvauti projekto statybos darbų etape prisiimdami komercinę riziką ir savo sąnaudomis, kaip tai nustatyta 2004 m. Bendradarbiavimo susitarime.

(95) Kita vertus, įtraukdama 70 % sąlygą į 2004 m. Bendradarbiavimo susitarimą, savivaldybė iš dalies atsisakė savo intereso pasiekti tariamą Leidšendamo miesto centro atgaivinimo tikslą dėl SJB komercinio intereso tuo atveju, jei SJB nesugebėtų preliminariai parduoti 70 % planuojamų būsto vienetų prieš pradedant statybos darbus. Todėl savivaldybė jau negali tvirtinti, kad ginčijamomis priemonėmis, sutartomis 2010 m. su sąlyga, kad SJB įsipareigos atsisakyti savo teisės taikyti šią sąlygą, buvo siekiama bendrojo intereso tikslo.

([20]) Byla 730/79 *Philip Morris prieš Komisiją* [1980] Rink. p. 2671, 11 ir 12 punktai; Byla C-75/97 *Belgija prieš Komisiją* [1999] Rink. p. I-3671, 47–48 punktai; Byla T-214/95 *Vlaams Gewest prieš Komisiją* [1998 m.] Rink. p. II-717, 48–50 punktai, sujungtos bylos T-92/10 ir T-103/00 *Diputación Foral de Álava/Commission* [2002] Rink. p. II-1385, 72 punktas, byla T-222/04 *Italija prieš Komisiją* [2009 m.] Rink. p. II- 1877, 43 punktas.

([21]) Byla C-280/00 Altmark Trans GmbH, *Regierungspräsidium Magdeburg and Nahverkehrsgesellschaft Altmark GmbH* [2003] Rink. p. I-7747, 77–78 punktai.

7.2.2 *Pagalbos tinkamumas*

(96) Net jei būtų galima laikyti, kad ginčijamomis priemonėmis buvo siekiama Leidšendamo miesto centro atgaivinimo, Nyderlandų valdžios institucijos neįrodė, kad tos priemonės buvo tinkamos priemonės tam tikslui pasiekti.

(97) Iš tikrųjų, remiantis pateikta informacija, atrodo, kad kiti Leidšendamo centro projekte dalyvaujantys privatūs vystytojai taip pat paprašė PPP sumažinti iš pradžių sutartą žemės pardavimo kainą dėl sunkumų, su kuriais jie susidūrė smunkančioje nekilnojamojo turto rinkoje, ir kad savivaldybė vietoj to, kad sutiktų sumažinti kainą arba panaikinti mokesčius, svarstė, ar reikėtų padaryti pakeitimus pradinėse planavimo ir vystymo nuostatose siekiant prisitaikyti prie pasikeitusios paklausos rinkoje.

(98) Tai rodo, kad savivaldybė, siekdama pageidaujamo tikslo sugrąžinti Leidšendamo miesto centrui gyvybiškumą dėl pasikeitusių ekonominių aplinkybių, galėjo naudotis kitomis tinkamesnėmis priemonėmis, kurios yra geriau pritaikytos ir mažiau iškraipančios konkurenciją.

7.2.3 *Pagalbos proporcingumas*

(99) Nyderlandų valdžios institucijos laiko, kad ginčijamos priemonės yra proporcingos siekiamam tikslui atgaivinti Leidšendamo miesto centrą, nes mainais už kainos sumažinimą ir mokesčių panaikinimą SJB sutiko netaikyti 70 % sąlygos. Be to, Nyderlandų valdžios institucijos laikosi nuomonės, kad ginčijamos priemonės yra proporcingos, nes SJB finansiškai prisidėjo prie žemės eksploatavimo etapo. Visų pirma, SJB bendrovė suteikė PPP apytiksliai 2,6 mln. EUR finansinį įnašą ir padengė per PPP 25 % mokyklos, numatomos statyti kitame Leidšendamo centro projekto parajonyje, statybos sąnaudų.

(100) Komisija negali sutikti su šiuo argumentavimu. 107 straipsnio 3 dalies c punkte reikalaujama, kad pagalbos priemonės būtų proporcingos siektiniems tikslams; tai nereiškia, kad turi būti adekvatus kompromisas tarp teikiamos pagalbos ir gavėjų padarytų nuolaidų siekiant gauti tą pagalbą. Taigi, tas faktas, kad SJB sutiko netaikyti 70 % sąlygos mainais už kainos sumažinimą ir mokesčių panaikinimą nėra svarbus vertinant ginčijamų priemonių proporcingumą. Tas pats pasakytina dėl visų finansinių įnašų, kuriuos galėjo būti padariusi SJB žemės eksploatavimo etape.

(101) Nyderlandų valdžios institucijos dėl to nesugebėjo įrodyti, kad ginčijamos priemonės buvo proporcingos siektinam bendrojo intereso tikslui.

7.2.4 *Pernelyg didelis konkurencijos iškraipymas*

(102) Galiausiai, Nyderlandų valdžios institucijos nesutinka, kad ginčijamos priemonės pernelyg iškraipo konkurenciją, teigdamos, kad teigiamas poveikis, kuris būtų pasiektas greitai įgyvendinus projektą, nusveria neigiamą ginčijamų priemonių poveikį.

(103) Tačiau Nyderlandų valdžios institucijos šio argumento nepagrindė. Priešingai, kaip teigiama 80 konstatuojamoje dalyje, remiantis Nyderlandų valdžios institucijomis, toliau delsiant įgyvendinti ginčijamą nekilnojamojo turto projektą, sąnaudos PPP išaugtų iki 2,8 mln. EUR, o sutarta kaina būtų sumažinta 3,6 mln. EUR. Todėl Komisija daro išvadą, kad Nyderlandų valdžios institucijos neįrodė, jog teigiamas ginčijamo nekilnojamojo turto projekto užbaigimo poveikis yra didesnis nei ginčijamų priemonių taikymo neigiamas poveikis.

7.2.5 *Išvada*

(104) Remiantis 93–103 konstatuojamose dalyse nurodytomis aplinkybėmis, Komisija daro išvadą, kad savivaldybės SJB suteikta parama ginčijamų priemonių forma nėra suderinama su vidaus rinka remiantis SESV 107 straipsnio 3 dalies c punktu.

8. PAGALBOS DYDŽIO NUSTATYMAS IR SUSIGRĄŽINIMAS

(105) Kaip paaiškinta pirmiau esančiame skyriuje, ginčijamos priemonės yra valstybės pagalba pagal SESV 107 straipsnio 1 dalį ir negali būti laikomos suderinamomis su vidaus rinka. Be to, kadangi ši pagalba buvo suteikta gavėjams jų iš anksto apie tai neinformavus ir negavus Komisijos leidimo, kaip to reikalaujama pagal SESV 108 straipsnio 3 dalį, ginčijamos priemonės yra neteisėta pagalba.

(106) 1999 m. kovo 22 d. Tarybos reglamento (EB) Nr. 659/1999 nustatančio išsamias EB sutarties [22] 93 straipsnio taikymo taisykles 14 straipsnio 1 dalyje teigiama, kad: „jeigu esant neteisėtai pagalbai priimami neigiami sprendimai, Komisija nusprendžia, kad suinteresuotoji valstybė narė turi imtis visų priemonių, kurios būtinos, kad pagalba būtų išieškota iš gavėjo“.

(107) Nors Sąjungos teisėje nėra nuostatos, kuria būtų reikalaujama, kad Komisija, įsakydama susigrąžinti pagalbą, kuri buvo paskelbta nesuderinama su vidaus rinka, nustatyti tikslų susigrąžintinos pagalbos dydį [23], joje gali būti informacija, padedanti sprendimo adresatui pačiam pakankamai nesudėtingai apskaičiuoti tą sumą.

[22] OL L 83, 1999 3 27, p. 1.

[23] Žr. visų pirma bylą C-480/98 *Ispanija prieš Komisiją* [2000 m.] Rink. p. I-8717, 25 punktą, ir bylą C-441/06 *Komisija prieš Prancūziją* [2007 m.] Rink. p. I-8887, 29 punktas.

8.1 **Pagalbos dydžio nustatymas**

(108) Pritaikius ginčijamas priemones SJB, ji mokėjo mažesnę kainą už žemę Dampleine, nei kad buvo iš pradžių sutarta pagal 2004 m. Bendradarbiavimo susitarimą, ir jai nebereikėjo mokėti žemės eksploatavimo ir kokybės mokesčių, dėl kurių ji buvo sutikusi. Taigi, siekiant nustatyti SJB gautos neteisėtos pagalbos dydį, būtina nustatyti, kiek buvo sumažinta kaina ir kokia yra panaikintų mokesčių vertė.

8.1.1 *Kainos sumažinimo nustatymas*

(109) Kaip paaiškinta 23 konstatuojamoje dalyje, remiantis 2004 m. Bendradarbiavimo susitarimu žemės Dampleine, kurią PPP pardavė SJB, nustatyta kaina – 7,2 mln. EUR, kuri kasmet iki galutinio atsiskaitymo indeksuojama 2,5 %. Kainą nustatė nepriklausomas ekspertas vertintojas. Remiantis Nyderlandų valdžios institucijomis, to paties žemės sklypo rinkos vertė 2010 m. sausio 1 d. buvo 8,6 mln. EUR ([24]). Kaina, kurią SJB turėjo sumokėti už šią žemę, vėliau Papildomu susitarimu PPP sumažino iki 4 mln. EUR.

(110) SJB įgytas pranašumas dėl sumažintos žemės Dampleine pardavimo kainos yra apytiksliai 4,6 mln. EUR.

(111) Nyderlandų valdžios institucijų tvirtinimas, kad pardavimo kaina buvo sumažinta mažiau nei 4,6 mln. EUR, nes PPP iš pradžių sutartą 7,2 mln. EUR pardavimo kainą jau sumažino 2006 ir 2008 m. (žr. 1 lentelę), negali būti priimtas, nes nebuvo pateikti jokie įrodymai, kad tie sumažinimai buvo įteisinti susitarimu arba kad į juos atsižvelgiant buvo iš dalies pakeista pradinė pardavimo kaina, nurodyta 2004 m. Bendradarbiavimo susitarime.

(112) Komisija toliau pažymi, kad tariamas sumažinimas 2006 m. prieštarautų 2004 m. Bendradarbiavimo susitarimui, kuriame aiškiai nustatyta minimali žemės kaina, o papildomas mokėjimas galimas tik išplėtus grindų plotą.

(113) Galiausiai, Komisija pažymi, kad 2006 m. kaina buvo tariamai sumažinta dėl to, kad buvo įrengta mažesnė komercinė erdvė nei iš pradžių numatyta, ir 2008 m. kaina buvo tariamai sumažinta dėl to, kad buvo vėluojama išduoti statybos darbų leidimą SJB, su sąlyga, kad SJB gaus statybos darbų leidimą iki 2008 m. spalio 1 d. Akivaizdu, kad ši sąlyga nebuvo įvykdyta, nes, remiantis Nyderlandų valdžios institucijomis, SJB gavo statybos darbų leidimą tik 2008 m. lapkričio mėn.

([24]) 2010 m. balandžio 12 d. Nyderlandų valdžios institucijų raštas.

(114) Todėl Komisija daro išvadą, kad PPP suteiktos pagalbos SJB suma, sumažinant iš pradžių 2004 m. Bendradarbiavimo susitarime numatytą pardavimo kainą, sudaro apytiksliai 4,6 mln. EUR (žr. sumą 3 lentelėje).

8.1.2 *Mokesčių panaikinimas*

(115) Kaip paaiškinta 25 konstatuojamoje dalyje, mokesčiai, kuriuos turėjo mokėti SJB pagal 2004 m. Bendradarbiavimo susitarimą, sudarė apytiksliai iš viso 2 mln. EUR (2003 m. sausio 1 d. verte), kurie kasmet iki atsiskaitymo buvo indeksuojami 2,5 %. Tačiau šie mokesčiai buvo pagrįsti suplanuotų pastatyti būsto vienetų skaičiumi ([25]) ir 2004 m. Bendradarbiavimo susitarime teigiama, kad pastačius mažiau būsto vienetų nei suplanuota, ši suma bus atitinkamai pakoreguota.

(116) Pagal 2004 m. Bendradarbiavimo susitarimo sąlygas buvo reikalaujama, kad SJB pastatytų 74 būsto vienetus Dampleine. Tačiau remiantis galutiniu susitarimu iš tikrųjų buvo pastatyti tik 67 būsto vienetai. Todėl mokesčiai turėtų būti sumažinti atitinkamai, taigi susidaranti suma yra apytiksliai 1,9 mln. EUR (2003 m. sausio 1 d. verte) ([26]). 2010 m. sausio 1 d. šie mokesčiai sudarė apytiksliai 2,3 mln. EUR.

(117) Sudarius Papildomą susitarimą, 2004 m. Bendradarbiavimo susitarimu sutarti mokesčiai SJB nebebuvo taikomi. Taigi, SJB suteiktos pagalbos suma (dėl to, kad PPP panaikino šiuos mokesčius) sudaro apytiksliai 2,3 mln. EUR (žr. 3 lentelę).

(118) Nyderlandų valdžios institucijos tvirtina, kad nežiūrint Papildomo susitarimo formuluotės, PPP atsisakė tik mokesčių, susijusių su Dampleino projektu, kurie 2003 m. sausio 1 d. verte sudaro apytiksliai 0,6 mln. EUR. Siekdamos pagrįsti savo poziciją, Nyderlandų valdžios institucijos nurodo prie 2004 m. Bendradarbiavimo susitarimo pridėtą pastatų programą, kuria Dampleino projektui taikomas žemės eksploatavimo mokestis ir kokybės mokestis, sudarantis apytiksliai 0,6 mln. EUR (2003 m. sausio 1 d. verte) ir paminimas visas žemės eksploatavimo mokestis ir kokybės mokestis, sudarantys apytiksliai 2 mln. EUR (2003 m. sausio 1 d. verte) – šias sumas turėjo sumokėti SJB už visą Leidšendamo centro projektą. Pateikta ir nuoroda į savivaldybės pasiūlymą, kurį ji išsiuntė Tarybai 2009 m. vasario 18 d., kuriame nurodyta, kad mokesčių sumažinimas tuo metu būtų turėjęs apytiksliai 0,7 mln. EUR neigiamą poveikį žemės eksploatavimo projekto rezultatui.

([25]) Žemės eksploatavimo mokestis – 4 587 EUR už būsto vienetą; kokybės mokestis – 3 645 EUR už būsto vienetą.

([26]) Žemės eksploatavimo mokesčio sumažinimas (74 – 67) × 4 587 = 32 109 EUR. Kokybės mokesčio sumažinimas (74 – 67) × 3 645 = 25 515 EUR.

(119) Deja, Komisija nemano, kad remiantis pastatų programa arba Tarybai nusiųstu pasiūlymu būtų galima daryti išvadą, jog mokesčiai buvo panaikinti tik dėl Dampleino projekto. Bet kokiu atveju Papildomo susitarimo formuluotėje neapsiribojama mokesčių panaikinimu tik Dampleino projektui. Nyderlandų valdžios institucijos taip pat nesugebėjo pateikti jokių įrodymų, kad SJB 2004 m. liepos 1 d. faktiškai sumokėjo visus mokesčius, mokėtinus už visus Leidšendamo centro projekto būsto vienetus, kaip kad buvo įpareigota padaryti pagal 2004 m. Bendradarbiavimo susitarimo 10.3 straipsnį.

8.1.3 *Visa valstybės pagalbos suma*

(120) Remiantis 3 lentelėje pateiktais skaičiavimais, SJB suteiktos valstybės pagalbos suma sudaro apytiksliai 6,9 mln. EUR.

3 lentelė

	2004 m. Bendradarbiavimo susitarimas		2010 m. kovo mėn. papildomas susitarimas	Sumažinimas
	2003 1 1 vertė	2010 1 1 vertė	2010 1 1 vertė	2010 1 1 vertė
Žemės kaina	7 253 793	8 622 480	4 000 000	4 622 480
Žemės eksploatavimo mokestis	1 077 941	1 281 333	0	1 281 333
Kokybės mokestis	856 667	1 018 308	0	1 018 308
Iš viso	**9 188 401**	**10 922 121**	**4 000 000**	**6 922 121**

8.2 **Pagalbos susigrąžinimas**

(121) Atsižvelgiant į tai, kad ginčijamos priemonės yra neteisėta ir nesuderinama pagalba, ta pagalba turi būti susigrąžinta siekiant rinkoje atstatyti tokią padėtį, kokia buvo prieš ją suteikiant. Taigi, pagalba turi būti susigrąžinta iš *Schouten de Jong and Bouwfonds* įsteigtos SJB partnerystės, taip pat iš šių dviejų bendrovių, kurios yra solidariai atsakingos už SJB įsipareigojimų įvykdymą pagal PPP susitarimą ([27]).

(122) Kaip paaiškinta 3 lentelėje, nesuderinamas pagalbos priemonių elementas turėtų būti 6 922 121 EUR; šią sumą sudaro žemės pardavimo kainos sumažinimas atgaline data (4 622 480 EUR), žemės eksploatavimo mokesčio (1 281 333 EUR) ir kokybės mokesčio (1 018 308 EUR) panaikinimas.

(123) Pagalba buvo suteikta SJB 2010 m. kovo 1 d. Susigrąžintinai pagalbai nuo 2010 m. kovo 1 d. iki visiško pagalbos sugrąžinimo datos turi būti taikomos susigrąžinimo palūkanos.

PRIĖMĖ ŠĮ SPRENDIMĄ:

1 straipsnis

6 922 121 EUR valstybės pagalba, kurią Nyderlandai, pažeisdami Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 108 straipsnio 3 dalį, 2010 m. kovo 1d. neteisėtai suteikė *Schouten-de Jong Bouwfonds*, bendrovei, sudarytai iš *Schouten & De Jong Projectontwikkeling* ir *Bouwfonds Ontwikkeling BV*, atgaline data sumažindami žemės pardavimo kainą ir sutartus žemės eksploatavimo mokestį ir kokybės mokestį, sutartą su Leidšendamo–Vorburgo savivaldybe, yra nesuderinama su vidaus rinka.

2 straipsnis

1. Nyderlandai turi susigrąžinti 1 straipsnyje nurodytą neteisėtą pagalbą iš *Schouten-de Jong Bouwfonds* ir/arba *Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV* ir/arba *Bouwfonds Ontwikkeling BV*.

2. Susigrąžintinoms sumoms turi būti skaičiuojamos palūkanos nuo jų suteikimo *Schouten-de Jong Bouwfonds* ir/arba *Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV* ir/arba *Bouwfonds Ontwikkeling BV* datos, konkrečiai, 2010 m. kovo 1 d. iki faktiško jų susigrąžinimo.

3. Palūkanos skaičiuojamos nuo pagrindinės sumos ir susikaupusių palūkanų pagal Komisijos reglamento (EB) Nr. 794/2004 ([28]) V skyrių.

3 straipsnis

1. 1 straipsnyje nurodytos pagalbos susigrąžinimas turi būti vykdomas iškart ir veiksmingai.

2. Nyderlandai užtikrina, kad šis sprendimas būtų įgyvendintas per keturis mėnesius nuo pranešimo apie šį sprendimą datos.

([27]) 4.1 straipsnis. 2004 m. lapkričio 22 d. žemės eksploatavimo/PPP susitarimas.

([28]) OL L 140, 2004 4 30, p. 1.

4 straipsnis

1. Per du mėnesius nuo šio sprendimo paskelbimo datos Nyderlandai pateikia šią informaciją:

(a) nurodo visą iš gavėjų susigrąžintiną sumą (pagrindinę ir susigrąžinimo palūkanas);

(b) išsamų jau taikomų ir planuojamų taikyti priemonių, siekiant laikytis šio sprendimo, apibūdinimą;

(c) dokumentus, įrodančius, kad gavėjams buvo įsakyta grąžinti pagalbą.

2. Nyderlandai informuoja Komisiją apie šio sprendimo įgyvendinimo tikslais taikytų nacionalinių priemonių pažangą iki tol, kol bus visiškai susigrąžinta 1 straipsnyje nurodyta pagalba. Ji iškart, pateikus Komisijai paprastą prašymą, pateikia informaciją apie jau taikytas ir planuojamas taikyti priemones, siekiant laikytis šio sprendimo. Ji taip pat pateikia išsamią informaciją apie pagalbos sumą ir iš gavėjų, nurodytų1 straipsnyje, jau atgautas susigrąžinimo palūkanas.

5 straipsnis

Šis sprendimas skirtas Nyderlandų Karalystei.

Priimta Briuselyje 2013 m. sausio 23 d.

Komisijos vardu

Joaquín ALMUNIA

Pirmininko pavaduotojas