KOMISIJAS LĒMUMS

(2013. gada 23. janvāris)

par valsts atbalstu SA.24123 (2012/C) (ex 2011/NN), ko īstenojusi Nīderlande Iespējama zemes pārdošana zem tirgus cenas, ko veikusi *Leidschendam-Voorburg* pašvaldība

(izziņots ar dokumenta numuru C(2013) 87)

(Autentisks ir tikai teksts holandiešu valodā)

(Dokuments attiecas uz EEZ)

(2013/247/ES)

EIROPAS KOMISIJA,

ņemot vērā Līgumu par Eiropas Savienības darbību un jo īpaši tā 108. panta 2. punktu,

ņemot vērā Līgumu par Eiropas Ekonomikas zonu un jo īpaši tā 62. panta 1. punkta a) apakšpunktu,

pēc aicinājuma ieinteresētajām personām iesniegt piezīmes saskaņā ar minētajiem noteikumiem [1] un ņemot vērā to iesniegtās piezīmes,

tā kā:

1. PROCEDŪRA

(1) *Stichting Behoud Damplein Leidschendam* (turpmāk "*Stichting*"), 2006. gadā izveidots fonds ar mērķi aizsargāt *Damplein* apkārtnē, *Leidschendam-Voorburg* pašvaldībā (Nīderlandē) dzīvojošo cilvēku intereses, 2007. gada 10. septembra vēstulē iesniedza Komisijai sūdzību par valsts atbalstu, kas, iespējams, piešķirts saistībā ar nekustamā īpašuma projektu, kura īstenošanu ierosināja *Leidschendam-Voorburg* pašvaldība sadarbībā ar vairākām privātpersonām.

(2) Komisija 2007. gada 12. oktobra vēstulē pārsūtīja sūdzību izskatīšanai Nīderlandes iestādēm un aicināja tās atbildēt uz vairākiem jautājumiem. Nīderlandes iestādes iesniedza atbildi 2007. gada 7. decembra vēstulē. Komisija 2008. gada 25. aprīļa, 2008. gada 12. septembra, 2009. gada 14. augusta, 2010. gada 12. februāra un 2011. gada 2. augusta vēstulē Nīderlandes iestādēm nosūtīja papildu informācijas pieprasījumus. Nīderlandes iestādes atbildēja uz šiem pieprasījumiem attiecīgi 2008. gada 30. maija, 2008. gada 7. novembra, 2009. gada 30. oktobra, 2010. gada 12. aprīļa, 2011. gada 29. septembra un 2011. gada 3. oktobra vēstulē. Komisijas dienestu un Nīderlandes iestāžu pārstāvji 2010. gada 12. martā tikās sanāksmē, un pēc tam Komisija saņēma papildu informāciju, kas tika sniegta 2010. gada 30. augusta vēstulē.

(3) Komisija 2012. gada 26. janvāra vēstulē informēja Nīderlandi, ka tā ir pieņēmusi lēmumu sākt Līguma par Eiropas Savienības darbību (turpmāk "LESD") 108. panta 2. punktā paredzēto procedūru [2] attiecībā uz konkrētu pasākumu, kas veikts saistībā ar nekustamā īpašuma projektu. Komisijas lēmumu par procedūras sākšanu (turpmāk "lēmums sākt procedūru") publicēja *Eiropas Savienības Oficiālajā Vēstnesī* [3]. Ar šo lēmumu Komisija aicināja ieinteresētās personas iesniegt piezīmes par tās veikto pasākuma sākotnējo novērtējumu.

(4) Pēc diviem termiņa pagarinājumiem piezīmju iesniegšanai un pēc sanāksmes ar Komisijas dienestu pārstāvjiem saņēmēju klātbūtnē 2012. gada 12. martā Nīderlandes iestādes 2012. gada 18. aprīļa vēstulē iesniedza savas piezīmes par lēmumu sākt procedūru.

(5) *Stichting* 2012. gada 16. aprīļa vēstulē iesniedza Komisijai piezīmes par lēmumu sākt procedūru. Šo piezīmju nekonfidenciālo versiju nosūtīja Nīderlandes iestādēm 2012. gada 16. maija vēstulē. Nīderlandes iestādes 2012. gada 14. jūnija vēstulē iesniedza savus komentārus par *Stichting* piezīmēm.

2. PASĀKUMU APRAKSTS

2.1. Saņēmēji un iesaistītās puses

(6) Pasākumu saņēmējs ir partnerība *Schouten-de Jong Bouwfonds* (turpmāk "*SJB*"). Šo partnerību izveidoja *Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV* (turpmāk "*Schouten de Jong*") un *Bouwfonds Ontwikkeling BV* (turpmāk "*Bouwfonds*") ar apstrīdēto nekustamā īpašuma projekta īstenošanu saistītos nolūkos, un tā saskaņā ar Nīderlandes tiesību aktiem nav juridiskā persona.

[1] OV C 86, 23.3.2012., 12. lpp.

[2] Kopš 2009. gada 1. decembra EK līguma 87. un 88. pants ir kļuvis attiecīgi par LESD 107. un 108. pantu. Abi noteikumu kopumi būtībā ir identiski. Šajā lēmumā vajadzības gadījumā atsauce uz LESD 107. un 108. pantu būtu jāsaprot kā atsauce attiecīgi uz EK līguma 87. un 88. pantu. Ar LESD tika ieviestas arī dažas izmaiņas terminoloģijā, piemēram, termins "Kopiena" tika aizstāts ar terminu "Savienība" un termins "kopējais tirgus" — ar terminu "iekšējais tirgus". Šā lēmuma tekstā tiks izmantota LESD lietotā terminoloģija.

[3] Skat. 1. zemsvītras piezīmi.

(7) *Schouten de Jong* un *Bouwfonds* kā partnerības *SJB* locekļi arī būtu uzskatāmi par pasākumu saņēmējiem ([4]).

(8) Uzņēmums *Schouten de Jong* ir reģistrēts *Voorburg*, Nīderlandē, un tas šajā valstī, jo īpaši *Leidschendam* reģionā, darbojas nekustamā īpašuma projektu īstenošanas jomā. Tā apgrozījums 2011. gadā sasniedza EUR 60 miljonus.

(9) Delftā (Nīderlandē) reģistrētais uzņēmums *Bouwfonds* un *Rabo Vastgoed* meitasuzņēmums ir lielākais nekustamā īpašuma attīstītājs Nīderlandē un viens no trim lielākajiem Eiropas nekustamā īpašuma tirgus dalībniekiem. *Bouwfonds* īpaši aktīvi darbojas Nīderlandē, Vācijā un Francijā. 2011. gadā tā apgrozījums bija EUR 1,6 miljardi.

(10) *Leidschendam-Voorburg* pašvaldība (turpmāk "pašvaldība") atrodas Nīderlandē, Dienvidholandes provincē, netālu no Hāgas.

(11) Pašvaldība un *SJB* izveidoja publiskā un privātā sektora partnerību (turpmāk "PPP"), lai sāktu apstrīdētā nekustamā īpašuma zemes izmantošanas posma īstenošanu. Paredzēja, ka katrai PPP pusei saistībā ar projekta zemes izmantošanas posmu ir jāuzņemas 50 % no izmaksām un riskiem. PPP lēmumu pieņemšanas pamatā bija vienprātības princips. Saskaņā ar Nīderlandes iestāžu sniegto informāciju *Schouten de Jong* un *Bouwfonds* ir solidāri atbildīgi ("*hoofdelijk aansprakelijk*") par *SJB* saistību izpildi atbilstīgi PPP nolīgumam ([5]).

2.2. **Nekustamā īpašuma projekts**

(12) Pašvaldības dome 2004. gada 6. aprīlī pieņēma konceptuālo zemes izmantošanas ģenerālplānu *Damcentrum* un konceptuālo ģenerālplānu *Damcentrum*, paredzot pamatnolīgumu ar mērķi "atdzīvināt" *Leidschendam* pilsētas centru (turpmāk "*Leidschendam* centra projekts") ([6]). *Leidschendam* centra projekts attiecas uz zemes gabalu aptuveni 20,7 hektāru platībā, un projektā paredzēta aptuveni 280 galvenokārt sociālo mājokļu vienību nojaukšana, sabiedrisko vietu un komunālo pakalpojumu (kanalizācijas sistēmas, ielu seguma, apgaismojuma iekārtu utt.) atjaunošana un aptuveni 600 jaunu mājokļu vienību — gan sociālo mājokļu, gan brīvā sektora mājokļu —, kā arī aptuveni 3 000 kvadrātmetru plašu komerciāla izmantojuma (veikalu) telpu un divstāvīgas auto novietnes izbūve un skolas pārvietošana un pārbūve. *Leidschendam* centra projektu sadalīja vairākos apakšprojektos, un viens no tiem ir nekustamā īpašuma projekts, kas attiecas uz *Damplein* (turpmāk "*Damplein* projekts").

2.2.1. *Būvniecības posms*

(13) Pamatojoties uz *Leidschendam* centra projektu, pašvaldība noslēdza sadarbības nolīgumu ar vairākiem privātiem projektu attīstītājiem, tostarp 2004. gada 9. septembrī arī ar *SJB* (turpmāk "2004. gada sadarbības nolīgums"). 2004. gada sadarbības nolīgumā paredzēja, ka privātie projektu attīstītāji katras konkrētās tiem piešķirtās *Leidschendam* centra projekta apakšdaļas ietvaros uz savu risku un uz sava rēķina izbūvēs un pārdos paredzēto nekustamo īpašumu.

(14) Saskaņā ar 2004. gada sadarbības nolīgumu būvniecības darbi bija jāsāk, tiklīdz zemes gabals ir sagatavots būvniecībai (skatīt turpmāk (22) apsvērumu) un ir saņemtas vajadzīgās būvatļaujas. Tomēr attiecībā uz brīvā sektora mājokļu būvniecību privātajiem attīstītājiem atļāva atlikt būvniecību līdz brīdim, kad 70 % no šiem mājokļiem (kopā ar vai bez sociālajiem mājokļiem) attiecīgajā apakšprojekta īstenošanas teritorijā ir pārdoti (2004. gada sadarbības nolīguma 7.5. punkts, turpmāk "70 % klauzula"). Šī 70 % klauzula bieži tiek iekļauta Nīderlandē noslēgtajos būvniecības nolīgumos, un tās mērķis ir ierobežot risku, kuram ir pakļauti projektu attīstītāji saistībā ar tāda nekustamā īpašuma būvniecību, kas, iespējams, netiks pārdots. Tomēr nolīgumā netika paredzēta iespēja atlikt komerciāla izmantojuma telpu un automašīnu pazemes novietnes būvniecību.

(15) Gan saskaņā ar 2004. gada sadarbības nolīgumu, gan 2004. gada 22. novembrī noslēgto papildu projekta nolīgumu (turpmāk "*SJB* projekta nolīgums") *SJB* apņēmās izbūvēt kopumā 242 mājokļus, un 74 no tiem sākotnēji bija plānots izbūvēt *Damplein* ([7]). Paredzēja, ka *SJB Damplein* izbūvēs arī komerciāla izmantojuma telpas aptuveni 2 400 kvadrātmetru platībā, kā arī automašīnu pazemes novietni, kurā papildus privātajai daļai (75 automašīnu novietošanas vietas) paredzēja arī publisko daļu (225 automašīnu novietošanas vietas). Komerciālā izmantojuma telpas un mājokļus plānoja izbūvēt virs pazemes auto novietnes.

([4]) Tāpēc turpmākajā lēmuma tekstā sniegtās atsauces uz *SJB* būtu jāuzskata par atsaucēm gan uz *Schouten de Jong*, gan *Bouwfonds*.

([5]) 2004. gada 22. novembra zemes izmantošanas/PPP nolīguma 4.1. punktā ir paredzēts: "*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]) Projekta sākotnējais nosaukums bija *Dam centrum*, bet 2005. gadā šo nosaukumu nomainīja uz "*Leidschendam* centra projekts". Šajā lēmumā nekustamā īpašuma projekta apzīmēšanai izmanto nosaukumu "*Leidschendam* centra projekts".

([7]) Galīgajos plānos attiecībā uz *Damplein* bija paredzēts, ka *SJB* šajā teritorijā izbūvēs tikai 67 mājokļus.

(16) Kā iesniegtajā informācijā skaidri uzsvēra arī Nīderlandes iestādes, pašvaldība nebija iesaistīta projekta būvniecības posmā un neuzņēmās nekādus riskus saistībā ar mājokļu un komerciālā izmantojuma telpu pārdošanu. Šīs pārdošanas rezultātā gūto peļņu, ja tāda rastos, iegūtu privātie attīstītāji. Projekta būvniecības posms būtu jānošķir no projekta tā sauktā zemes izmantošanas posma, kurā ar PPP un *SJB* starpniecību bija iesaistīta arī pašvaldība, uzņemoties 50 % risku (skatīt turpmāk 2.2.2 apsvērumu).

2.2.2. *Zemes izmantošanas posms*

(17) Pirms būvniecības darbu sākšanas katrā nekustamā īpašuma projekta daļā bija jāiegādājas zemes gabals, jāpārkārto publiskā infrastruktūra un jāsagatavo zemes gabals būvniecībai. Tā kā bija paredzams, ka šis projekta "zemes izmantošanas posms" būs saistīts ar lielām izmaksām (konkrētajā laikā veiktās aplēses liecināja, ka tās sasniegs aptuveni EUR 30 miljonus) un ievērojamiem riskiem, pašvaldība pieņēma lēmumu šo darbu veikšanai sadarbībā ar *SJB* izveidot PPP ([8]). Šajā nolūkā pašvaldība un *SJB* 2004. gada 22. novembrī parakstīja zemes izmantošanas / PPP nolīgumu (turpmāk "*GREX*").

(18) Par līdzdalību projekta zemes izmantošanas posmā *SJB* iegūtu daļu no PPP ienākumiem un būvniecības tiesības attiecībā uz zemes gabaliem, kas iepriekš bija piešķirti pašvaldībai ([9]). Saskaņā ar *GREX* gan pašvaldība, gan *SJB* veiktu tiešu finansiālu ieguldījumu PPP zemes izmantošanas darbu veikšanai ([10]). *GREX* arī paredz, ka gan pašvaldība, gan *SJB* uzņemtos 50 % no izdevumiem un riska saistībā ar zemes izmantošanas posmu (*GREX* 4.1. punkts) un ka galīgos ar zemes izmantošanu saistītos ieņēmumus/izdevumus sadalītus atbilstīgi 2004. gada sadarbības nolīgumā paredzētajiem noteikumiem (14.3. punkts). Šie noteikumi paredzēja, ka zemes izmantošanas posma noslēgumā negatīvs vai pozitīvs rezultāts līdz pat EUR 1 miljona apmērā tiktu vienādi sadalīts starp pašvaldību un *SJB*, savukārt tā pozitīvā rezultāta daļa, kas pārsniedz EUR 1 miljona robežu, tiktu sadalīta starp pašvaldību, *SJB* un citām privātpersonām, kas piedalās nekustamā īpašuma projekta būvniecības posmā (2004. gada sadarbības nolīguma 10.9. punkts).

(19) Papildus zemes sagatavošanai būvniecības darbiem zemes izmantošanas posmā ietilpa arī būvniecība, automašīnu pazemes novietnes publiskās daļas īslaicīga izmantošana un tālākpārdošana, kā arī skolas būvniecība (*GREX* 4. punkts). Šajā nolūkā PPP ar *SJB* vienojās, ka *SJB* izbūvētu publisko automašīnu pazemes novietni, kuru uzskatīja par būtībā saistītu ar privāto automašīnu novietnes daļu (*GREX* 9. punkts) un par kuru *SJB* no PPP saņemtu ne vairāk kā aptuveni EUR 4,6 miljonus (2003. gada 1. janvāra vērtība) (*SJB* projekta nolīguma 6. punkts). Automašīnu novietnes privātās daļas būvniecību finansētu *SJB*. PPP plānoja pārdot visu automašīnu novietni trešai pusei, un bija paredzēts, ka no šīs pārdošanas gūtie ienākumi ieplūstu PPP, kas tos sadalītu starp pašvaldību un *SJB*.

(20) Visbeidzot PPP arī segtu 50 % no izmaksām par skolas būvniecību citā *Leidschendam* centra projekta plāna teritorijā. Atlikušos 50 % tieši finansētu pašvaldība (*GREX* 8. punkts).

(21) Kā izriet no iepriekš minētajiem apsvērumiem (no (17) līdz (20)), izmaksas par projekta zemes izmantošanas posmu būtībā veidoja zemes iegādes izmaksas gadījumos, kad tā jau nepiederēja pašvaldībai, izmaksas par zemes sagatavošanu būvniecībai, izmaksas par automašīnu publisko pazemes novietnes daļu, kā arī 50 % no izmaksām par skolas būvniecību.

(22) PPP radītu ienākumus zemes izmantošanas posmā galvenokārt no zemes pārdošanas privātajiem projektu attīstītājiem, tostarp *SJB*, pēc tam, kad tā būtu sagatavota būvniecībai. Katram projekta attīstītājam bija jāiegādājas zemes gabals, kas tam bija piešķirts mājokļu un komerciālā izmantojuma telpu būvniecībai. Zemes cenas bija noteiktas 2004. gada sadarbības nolīguma 10. punktā un 3.a pielikumā. 2004. gada sadarbības nolīgumā bija skaidri norādīts, ka šīs cenas bija minimālās cenas, kuras varēja palielināt, ja izbūvētā platība pārsniegtu plānoto. Šīs cenas noteica, pamatojoties uz 2003. gada 11. martā veiktu neatkarīgu ekspertu novērtējumu, kurā bija norādīts, ka cenas atbilst tirgus apstākļiem. Zemes iegādes cena bija jāsamaksā brīdī, kad attiecīgais attīstītājs saņem vajadzīgās būvatļaujas, un vēlākais maksājuma veikšanas laiks bija zemes juridiskās nodošanas brīdis (2004. gada sadarbības nolīguma 10.5. punkts).

(23) Minimālā cena, ko noteica zemei, kuru PPP pārdeva *SJB* kopējā *Leidschendam* centra projekta īstenošanai, bija EUR 18,5 miljoni (vērtība 2003. gada 1. janvārī). Minimālā cena, ko noteica zemei *Damplein*, kuru PPP pārdeva *SJB*, bija EUR 7,2 miljoni (vērtība 2003. gada 1. janvārī), un šo summu līdz maksājuma veikšanai katru gadu indeksē par 2,5 %.

([8]) Saistībā ar to netika veikta neviena publiskā iepirkuma procedūra. Šis lēmums neskar nevienu analīzi, ko Komisija varētu veikt attiecībā uz publiskā iepirkuma aspektiem saistībā ar šo projektu.

([9]) 2004. gada 10. februārī noslēgtā konceptuālā zemes izmantošanas ģenerālplāna *Damcentrum* 5.1.2. punkts.

([10]) Saskaņā ar 2004. gada 10. februārī noslēgto konceptuālo zemes izmantošanas ģenerālplānu *Damcentrum* pašvaldība ieguldītu EUR 7,3 miljonus, savukārt *SJB* ieguldītu EUR 2,6 miljonus.

(24) PPP bija jāgūst papildu ienākumi, no katra privātā projekta attīstītāja iekasējot maksājumu par zemes izmantošanu un kvalitāti atbilstīgi 2004. gada sadarbības nolīguma 10.3. punktam ([11]). Maksājumus aprēķināja, pamatojoties uz māju skaitu, ko plānoja uzbūvēt privātais projekta attīstītājs, un tos varēja paaugstināt vai pazemināt atbilstoši faktiski uzbūvēto mājokļu skaitam. Šie maksājumi bija jāveic ne vēlāk kā 2004. gada 1. jūlijā, un tie bija jāsedz ar vienu iemaksu par visiem mājokļiem, ko attiecīgais privātais attīstītājs ir uzbūvējis *Leidschendam* centra projekta ietvaros.

(25) Attiecībā uz visiem mājokļiem, ko *SJB* plānoja uzbūvēt *Leidschendam* centra teritorijā, kopējo zemes izmantošanas maksājumu noteica aptuveni EUR 1,1 miljona apmērā un kvalitātes maksājumu — aptuveni EUR 0,9 miljona apmērā (vērtība 2003. gada 1. janvārī), un šo summu līdz maksājuma veikšanai katru gadu indeksē par 2,5 %. Galīgais zemes izmantošanas maksājuma un kvalitātes maksājuma apmērs ir atkarīgs no faktiski uzbūvēto mājokļu skaita.

2.3. **Atpakaļejoša cenas pazemināšana un atceltie maksājumi**

(26) Saskaņā ar 2004. gada martā sagatavoto grafiku būvniecības darbus *Damplein* sākotnēji bija plānots sākt 2005. gada novembrī. Tomēr vairāku valsts tiesvedības procesu dēļ aizkavējās to būvatļauju izsniegšana, kas *SJB* bija vajadzīgas būvniecības darbu sākšanai, un uzņēmums atļaujas saņēma tikai 2008. gada novembrī.

(27) *SJB* 2007. gada februārī sāka organizēt mājokļu iepriekšēju pārdošanu, bet saskārās ar grūtībām un galu galā spēja pārdot tikai 20 no 67 plānotajiem mājokļiem. Vajadzīgo būvatļauju izsniegšanas kavējumu dēļ šos iepriekšējas pārdošanas nolīgumus 2008. gada septembrī anulēja, tāpēc 2008. gada novembrī, kad *SJB* beidzot saņēma atļaujas būvniecības darbu sākšanai, neviens no mājokļiem, kas *SJB* bija jāuzbūvē *Damplein*, nebija pārdots. Pa to laiku bija sākusies finanšu krīze, kas īpaši skāra Nīderlandes nekustamā īpašuma tirgu.

(28) Šajā saistībā *SJB* informēja pašvaldību, ka nesāks būvniecības darbus, lai gan 2004. gada sadarbības nolīgumā mājokļu būvniecību bija atļauts atlikt tikai tad, ja bija pārdoti mazāk nekā 70 % no šiem mājokļiem. Kā paskaidrots iepriekš (14) apsvērumā, 70 % klauzula neattiecās uz komerciāla izmantojuma telpu vai pazemes automašīnu novietnes būvniecību.

([11]) Saskaņā ar *Exploitatieverordening Gemeente Leidschendam-Voorburg 2009* pašvaldības var lūgt privātpersonas veikt ieguldījumu infrastruktūras darbu izmaksu segšanā. Šajā nolūkā 2004. gada sadarbības nolīgums paredz, ka privātpersonas papildus cenai par zemi PPP veiks zemes izmantošanas maksājumu un, tā kā pašvaldība pieņēma lēmumu sabiedrisko vietu izbūvē izmantot augstas kvalitātes materiālus, kvalitātes maksājumu.

(29) *SJB* 2008. gada rudenī iesniedza PPP priekšlikumu, ierosinot par zemi *Damplein* samaksāt EUR 4 miljonus, nevis EUR 7,2 miljonus (vērtība 2003. gada 1. janvārī), kā paredzēja sākotnējā vienošanās, un *SJB* norādīja, ka, vienojoties par šo cenu, tā būvniecības darbus sāktu 2009. gada aprīlī neatkarīgi no tā, vai mājokļi būtu pārdoti. Apmaiņā pret šo cenas pazemināšanu *SJB* pauda gatavību atteikties no tiesībām izmantot 2004. gada sadarbības nolīgumā paredzēto 70 % klauzulu. Turklāt *SJB* ierosināja sazināties ar ieguldītāju, kas garantētu to mājokļu iegādi, kuri vēl nebūtu pārdoti. Saskaņā ar Nīderlandes iestāžu sniegto informāciju šīs situācijas rezultātā cena bija zemāka, nekā bija plānots saņemt, mājokļus bez starpniekiem pārdodot privātpersonām.

(30) PPP un *SJB* 2008. gada 18. decembrī būtībā pieņēma lēmumu par cenas pazemināšanu, bet pirms vēršanās pie pašvaldības domes, lai saņemtu šo pārmaiņu apstiprinājumu, pašvaldība sazinājās ar neatkarīgu ekspertu, lai noteiktu, vai *SJB* aprēķinātā cena atbilda tirgus apstākļiem. Eksperts 2009. gada 11. februāra ziņojumā secināja, ka, pamatojoties uz atlikumvērtības metodi, EUR 4 miljonus (vērtība 2010. gada 1. janvārī) varētu uzskatīt par tirgus apstākļiem atbilstošu cenu par zemi *Damplein* 2010. gadā, ņemot vērā faktu, ka *SJB* uzņēmās saistības pārdot vēl nenopirktos mājokļus ieguldītājam un piekrita pazemināt tās sākotnēji paredzētā peļņas un riska robežu no 5 % līdz 2 %. Ziņojumā neņēma vērā zemes izmantošanas un kvalitātes maksājuma pazemināšanu.

(31) Pamatojoties uz šo ziņojumu un tāpēc, ka saskaņā ar Nīderlandes iestāžu sniegto informāciju pašvaldība bažījās par turpmākiem kavējumiem un uzskatīja, ka vispārējās interesēs ir pēc iespējas drīzāk sākt būvniecības posmu, pašvaldības dome 2009. gada 10. marta sanāksmē nolēma, ka PPP piekrīt pazemināt sākotnēji 2004. gadā ar *SJB* saskaņoto cenu par zemi *Damplein*. Priekšlikumā, ko pašvaldība 2009. gada 18. februārī nosūtīja domes locekļiem, bija minēta samazinātā zemes cena un pazeminātie zemes izmantošanas un kvalitātes maksājumi. Priekšlikumā arī norādīts, ka šā cenas samazinājuma dēļ zemes izmantošanas posms, kas budžetā bija plānots kā pasākums, kurš nenesīs zaudējumus, kļūs par projektu, kas radīs zaudējumus. Priekšlikumā arī bija iekļauta pašvaldībai adresēta prasība paredzēt līdzekļus, lai segtu 50 % no zaudējumiem. Priekšlikumā arī norādīts, ka finanšu krīzes dēļ *SJB* nespēja iegūt vajadzīgo finansējumu *Damplein* attīstīšanai.

(32) Cenas samazinājums tika oficiāli atrunāts 2010. gada 1. martā noslēgtajā pašvaldības, PPP un *SJB* nolīgumā (turpmāk "papildu nolīgums"). Ar šo nolīgumu tika grozīts 2004. gada sadarbības nolīgums, *SJB* projekta nolīgums un 2004. gada 22. novembra pašvaldības projekta nolīgums. Papildu nolīguma 2.1.2. punkta pirmajā daļā ir paredzēts, ka atšķirībā no vienošanās

2004. gada sadarbības nolīgumā *SJB* noteiktā pirkuma cena par zemi *Damplein* būs EUR 4 miljoni. Papildu nolīguma 2.1.2. punkta otrajā daļā ir noteikts, ka iepriekš noteiktie zemes izmantošanas un kvalitātes maksājumi nav jāveic. Šajā otrajā daļā nav sniegta konkrēta atsauce uz zemi *Damplein* ([12]).

(33) Papildu nolīgumā arī norādīts, ka *SJB* 2009. gada 7. jūlijā sāka būvniecības darbus *Damplein* un ka tai šie darbi bija jāveic bez pārtraukumiem. Darbi bija jāpabeidz līdz 2011. gada decembrim. Termiņa kavējuma gadījumā *SJB* būtu jāatlīdzina daļa no summas, par kuru tika pazemināta sākotnējā zemes cena. Zemes nodošana bija paredzēta ne vēlāk kā 2010. gada marta vidū, un maksājums bija jāveic ne vēlāk kā zemes nodošanas dienā.

(34) Turklāt 2009. gada 13. jūlijā PPP un *SJB* noslēdza jaunu nolīgumu par pazemes automašīnu novietni ([13]). Saskaņā ar šo nolīgumu *SJB* sāk publiskās auto novietnes būvniecības darbus 2009. gada otrajā ceturksnī un tos pabeidz noteiktā termiņā. PPP par publiskās auto novietnes izbūvi *SJB* maksā EUR 5,4 miljonus (vērtība 2009. gada 1. aprīlī) ([14]); šī summa paliek nemainīga līdz darbu pabeigšanai, un tai nepiemēro indeksāciju.

(35) *SJB* un *Wooninvest Projecten BV*, uzņēmums, kas ir saistīts ar vienu no projektu attīstītājiem, kuri parakstīja 2004. gada sadarbības nolīgumu, noslēdza pirkuma / būvniecības darbu nolīgumu ("*koop/aannemingsovereenkomst*") par 43 mājokļu iegādi, kurus *Wooninvest* plāno izīrēt privātpersonām. Iesaistītās puses vienojās, ka, ja *SJB* līdz 2010. gada 29. janvārim atsevišķiem no šiem mājokļiem atrod privātu pircēju, šie mājokļi netiks pārdoti *Wooninvest*. Nolīgumā arī paredzēts laikposms no 2010. gada 29. janvāra līdz mājokļu nodošanai uzņēmumam *Wooninvest*, kurā *SJB* var atpirkt šos *Wooninvest* pārdotos mājokļus ar tādiem pašiem nosacījumiem, kādi bija spēkā, kad mājokļus iegādājās *Wooninvest*, kā arī kompensējot *Wooninvest* radušās izmaksas un laikposmā no *Wooninvest* maksājuma veikšanas brīža *SJB* līdz brīdim, kad *SJB* atgūst mājokļus no *Wooninvest*, maksājot 6 % lielu procentu likmi gadā (24. punkts).

([12]) Papildu nolīguma 2.1.2. punkta 1) apakšpunktā ir paredzēts: "*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]) Šis jaunais nolīgums attiecas uz 208 auto novietošanas vietām, t. i., par 225 vietām mazāk, nekā sākotnēji plānots.

([14]) Tā atbilst summai EUR 4,6 miljonu apmērā, par kuru iepriekš bija noslēgta vienošanās (vērtība 2003. gada 1. janvārī) un kuru līdz 2010. gada 1. janvārim indeksēja par 2,5 %.

3. **LĒMUMS SĀKT PROCEDŪRU**

(36) Pieņemot lēmumu sākt procedūru, Komisija sāka LESD 108. panta 2. punktā paredzēto oficiālās izmeklēšanas procedūru attiecībā uz zemes cenas pazemināšanu ar atpakaļejošu spēku un zemes izmantošanas un kvalitātes maksājumu atcelšanu, ko PPP veica *SJB* interesēs (turpmāk "apstrīdētie pasākumi"), pamatojoties uz apstākli, ka šie pasākumi varētu ietvert valsts atbalstu LESD 107. panta 1. punkta izpratnē, un Komisijas šaubām par šo pasākumu saderību ar iekšējo tirgu.

(37) Komisija īpaši apšaubīja iespēju, ka situācijā, kas līdzinātos pašvaldības stāvoklim, hipotētisks privātais pircējs būtu piekritis identiskam cenas samazinājumam un maksājumu atcelšanai, kā paredz tirgus ekonomikas ieguldītāja princips (turpmāk "TEIP"). PPP un pašvaldība, ar atpakaļejošu spēku pazeminot *SJB* pārdotās zemes cenu, izlēma uzņemties risku, ko rada situācijas pasliktināšanās mājokļu tirgū. Šāda rīcība ir pretrunā Nīderlandes iestāžu apgalvojumam, ka privātajiem projektu attīstītājiem, tostarp *SJB*, bija jāuzņemas viss ar projekta būvniecības posmu saistītais risks. Tā kā PPP kā zemes pārdevēja šajā projekta posmā nebija finansiāli iesaistīta, nebija iemesla uzskatīt, ka situācijā, kas līdzinātos pašvaldības stāvoklim, hipotētiskais privātais pārdevējs piekristu zemes gabala cenas samazinājumamar atpakaļejošu spēku, jo iecerētais pircējs saskaras ar grūtībām pārdot mājokļus, kurus ir plānots uzbūvēt konkrētajā zemes gabalā. Turklāt šķiet, ka arī izmantošanas un kvalitātes maksājumu atcelšana neatbilst TEIP, jo ir maz ticams, ka privātais ieguldītājs ar atpakaļejošu spēku atceltu saskaņotu iemaksu tā izdevumu segšanai, nesaņemot nekādu kompensāciju.

(38) Visbeidzot Komisija pauda šaubas par to, vai apstrīdētie pasākumi varētu ietilpt kādā no LESD 107. pantā paredzēto izņēmumu darbības jomām.

4. **NĪDERLANDES IESTĀŽU PIEZĪMES**

(39) Nīderlandes iestādes 2012. gada 18. aprīļa vēstulē iesniedza savas piezīmes par Komisijas lēmumu sākt procedūru.

4.1. **Piezīmes saistībā ar faktiem**

(40) Nīderlandes iestādes norādīja, ka pretēji papildu nolīguma 2.1.2. punkta formulējumam pašvaldība neatcēla visu 2004. gada sadarbības nolīgumā paredzētā zemes izmantošanas un kvalitātes maksājumu summu, bet tikai tos maksājumus, kas *SJB* bija jāveic par mājokļiem, kuru izbūve bija plānota *Damplein*. Saskaņā ar Nīderlandes

iestāžu sniegto informāciju šo maksājumu kopējā summa bija EUR 551 544 (vērtība 2003. gada 1. janvārī, un šo maksājumu kopējā vērtība 2010. gada 1. janvārī būtu EUR 719 400). Lai pamatotu savu nostāju, Nīderlandes iestādes atsaucās uz cenas samazinājuma priekšlikumu, ko pašvaldība 2009. gada 18. februārī nosūtīja savai domei, un 2004. gada sadarbības nolīgumam pievienoto būvniecības programmu, kurā saistībā ar *Damplein* ir paredzēts zemes izmantošanas un kvalitātes maksājums EUR 551 554 apmērā.

(41) Turklāt Nīderlandes iestādes informēja Komisiju, ka PPP jau 2006. un 2008. gadā apsprieda cenas samazinājumus saistībā ar *SJB*. Acīmredzot PPP 2006. gadā pieņēma lēmumu pazemināt zemes pārdošanas cenu attiecībā uz komerciāla izmantojuma telpām, ņemot vērā faktu, ka komerciālās izmantojuma telpas platība, ko bija iespējams izbūvēt, bija mazāka, nekā sākotnēji bija paredzēts, savukārt 2008. gadā PPP acīmredzot nolēma piešķirt *SJB* kompensāciju par būvatļaujas piešķiršanas kavējumu. Šie cenas samazinājumi tiktu veikti tad, ja *SJB* līdz 2008. gada 1. oktobrim saņemtu derīgu būvatļauju. Tā kā būvatļauja līdz šim datumam netika izsniegta, puses nolēma atkārtoti apspriest cenas samazināšanu. Saskaņā ar Nīderlandes iestāžu sniegto informāciju *Damplein* zemes cenas samazinājums, kā arī atceltie maksājumi būtu jāaprēķina atbilstoši informācijai, kas izklāstīta 1. tabulā.

1. tabula

Nīderlandes iestāžu ierosinātais cenas samazinājuma un atcelto maksājumu aprēķins

Samazinājums saistībā ar Damplein	Vērtība 1.1.2010.
Zemes vērtība	8 622 480
Zemes izmantošanas maksājums un kvalitātes maksājums	719 400
Zemes vērtības un maksājumu kopējā summa	9 341 880
2006. un 2008. gadā apstiprinātais samazinājums	– 1 734 245
Samazinātā vērtība	7 607 635
2010. gada marta papildu nolīgums par vērtību	– 4 000 000
Kopējais samazinājums	**3 607 635**

4.2. **Piezīmes saistībā ar valsts atbalsta pastāvēšanu**

(42) Nīderlandes iestādes nepiekrīt, ka apstrīdētie pasākumi ir kvalificējami kā valsts atbalsts LESD 107. panta 1. punkta izpratnē. Būtībā Nīderlandes iestādes uzskata, ka apstrīdētie pasākumi nesniedza *SBJ* priekšrocības, kuras šī partnerība nebūtu ieguvusi normālos tirgus apstākļos.

(43) Nīderlandes iestādes, gluži pretēji, uzskata, ka pašvaldība rīkojās saskaņā ar TEIP, jo *Damplein* projekta neīstenošana ietekmētu visu *Leidschendam* centra projektu un radītu pašvaldībai tiešu un netiešu kaitējumu.

(44) Vispirms, lai aprēķinātu tiešo kaitējumu, pašvaldība pieņēma, ka, lai *SJB* krīzes laikā pārdotu 70 % mājokļu un sāktu būvniecības darbus, nenoslēdzot papildu vienošanos, uzņēmumam būtu bijuši vajadzīgi vismaz divi gadi. Pašvaldība aprēķināja, ka kaitējums, ko PPP radītu vēl divus gadus ilgs kavējums, ir EUR 2,85 miljoni, no kuriem 50 % būtu jāsedz pašvaldībai. Turklāt tā aprēķināja, ka neapbūvētās teritorijas uzturēšana pašvaldībai radītu tiešos izdevumus EUR 50 000 apmērā (skatīt 2. tabulu).

2. tabula

Nīderlandes iestāžu aprēķinātie tiešie zaudējumi

Tiešie zaudējumi 2 gadu laikā	PPP	pašvaldība (50 %)
Procentu maksājumi par kredītu (5 % 2 gadu laikā (kredīta summa 1.01.2009. - EUR 17 miljoni))	1 800 000	900 000
Pagaidu žogu, ceļazīmju un uzturēšanas nodrošināšana	60 000	30 000
Nodrošinājuma izmaksu pieaugums (indeksācija par 2,5 %)	385 000	192 500
Papildu plānošanas izmaksas, t. i., ar projekta īstenošanas biroju saistītās izmaksas, piemēram, finanšu pārvaldības, apdrošināšanas u. c. izmaksas	600 000	300 000
Neapbūvētās teritorijas uzturēšana		50 000
Kopā	**2 845 000**	**1 472 500**

(45) Turklāt Nīderlandes iestādes apgalvo, ka šāds kavējums pašvaldībai būtu radījis netiešu kaitējumu, proti, turpmāku publiskās telpas degradēšanos, vietējo iedzīvotāju un nākotnes nekustamā īpašuma pircēju uzticības zudumu konkrētā rajona perspektīvai, veikalu pārcelšanas izmaksas, uzņēmēju prasības par radīto zaudējumu kompensēšanu, uzturēšanas izmaksas un pārmaiņas ar citiem apakšprojektiem saistītajos plānos. Šāds kavējums arī varētu nozīmēt iepirkšanās iespēju apsīkumu teritorijā, kuru plānots attīstīt, bet šādu iespēju nodrošināšana veicina visa apvidus apdzīvojamību. Jau pirms projekta īstenošanas sākuma aptuveni 23 % no veikalu telpām netika izmantoti, un 2010. gadā 27 % veikalu bija slēgti. Neveicot vajadzīgos "atdzīvināšanas" pasākumus, teritorija turpinātu degradēties.

(46) Tāpēc Nīderlandes iestādes uzskata, ka pašvaldība rīkojās tā, kā būtu rīkojies privātais ieguldītājs, kas darbojas tirgus ekonomikā, proti, ņemot vērā finanšu prognozes un savās interesēs cenšoties ierobežot tiešo un netiešo kaitējumu, ko radītu turpmāka projekta īstenošanas atlikšana. Vienlaikus tā ieguva garantiju, ka būvniecības darbi *Damplein* tiks veikti.

(47) Turklāt Nīderlandes iestādes norādīja, ka pašvaldība ir rīkojusies tā, kā būtu rīkojies privātais ieguldītājs, nodrošinot apstrīdēto pasākumu veikšanu apmaiņā pret *SJB* saistībām atteikties no tiesībām izmantot 70 % klauzulu. Fakts, ka *SJB* vairs nevarēja izmantot 70 % klauzulu, ietekmēja 2003. gadā veiktā sākotnējā zemes novērtējumā pieņemtās hipotēzes un cenu, par ko puses vienojās 2004. gada sadarbības nolīgumā. Saskaņā ar Nīderlandes iestāžu sniegto informāciju zemes pārdošanas cenas samazinājums un maksājumu atcelšana bija kompensācija, kas pašvaldībai bija jānodrošina partnerībai *SJB*, lai tā atteiktos no savām tiesībām izmantot 70 % klauzulu. Ja nebūtu noslēgts papildu nolīgums, *SJB* nebūtu sākusi būvniecības darbus *Damplein*.

4.3. **Piezīmes saistībā ar valsts atbalsta saderību**

(48) Nīderlandes iestādes apgalvo, ka, ja Komisija secinātu, ka apstrīdētie pasākumi ir kvalificējami kā valsts atbalsts, tas atbilstīgi LESD 107. panta 3. punkta c) apakšpunktam būtu saderīgs ar iekšējo tirgu.

4.3.1. *Vispārējās intereses*

(49) Nīderlandes iestādes apgalvo, ka pašvaldība saistībā ar šā projekta īstenošanu ņēma vērā vispārējās intereses. Tā kā liela *Damplein* zemes daļa nav izmantota un teritorija degradējas, pašvaldība uzskatīja, ka būvniecības darbu sākšana *Damplein* ir būtiska ne tikai šīs teritorijas attīstībai, bet visam *Leidschendam* pilsētas centram. Proti, pazemes automašīnu novietnes izbūves atlikšana varētu apdraudēt citu apakšprojektu īstenošanu.

4.3.2. *Kopējo interešu mērķis*

(50) Saskaņā ar Nīderlandes iestāžu sniegto informāciju *Leidschendam* pilsētas centra "atdzīvināšana" sniedz ieguldījumu ekonomikas un sociālās kohēzijas mērķa īstenošanā atbilstīgi LESD 3. un 174. pantam. Pilsētas centra "atdzīvināšanas" ietvaros tiek efektīvi izmantota ierobežotā platība jaunu mājokļu, komerciāla izmantojuma telpu, kā arī pazemes automašīnu novietnes izbūvei *Leidschendam*, savukārt publiskās infrastruktūras uzlabošana veicina visa pilsētas centra kohēziju.

4.3.3. *Papildu nolīguma atbilstība*

(51) Nīderlandes iestādes apgalvo, ka 2004. gada sadarbības nolīgumā paredzētās 70 % klauzulas dēļ nebija iespējams panākt, lai *SJB* sāktu būvniecības darbus *Damplein*. Kad *SJB* saņēma derīgu būvatļauju, Nīderlandes nekustamā īpašuma tirgu jau bija skārusi kredītu krīze, vēl vairāk samazinot iespēju, ka *SJB* izdosies ātri pārdot 70 % no brīvā sektora mājokļiem. Tā kā pašvaldība uzskatīja, ka ir ārkārtīgi svarīgi *Damplein* sākt būvniecības darbus, tika atkārtoti apspriests 2004. gada sadarbības nolīgums. Tāpēc papildu nolīgums bija atbilstošs un vajadzīgs, lai pašvaldība varētu īstenot savu mērķi — "atdzīvināt" *Damplein*.

4.3.4. *Samērīgums*

(52) Lai pašvaldība panāktu tūlītēju būvniecības darbu sākumu, *SJB* bija jāatsakās no tiesībām izmantot 70 % klauzulu un jāsāk būvniecības darbi, pastāvot riskam, ka mājokļi netiks pārdoti. Tāpēc *SJB* pārrēķināja iepriekš saskaņoto cenu. Vēlāk šo aprēķinu apstiprināja neatkarīgs eksperts, kurš paziņoja, ka saskaņotā cena atbilst tirgus apstākļiem.

(53) Saskaņā ar Nīderlandes iestāžu sniegto informāciju fakts, ka neatkarīgs eksperts ir paziņojis, ka cena atbilst tirgus apstākļiem, apliecina, ka cenas samazinājums ir samērīgs. Tas arī nozīmē, ka *SJB* nav saņēmusi pārmērīgi lielu kompensāciju. Cenas samazinājums bija kompensācija, kas pašvaldībai bija jānodrošina, lai *SJB* piekristu atteikties no tiesībām izmantot 70 % klauzulu. Ja nebūtu noslēgts papildu nolīgums, *SJB* nebūtu sākusi būvniecības darbus *Damplein*.

(54) Turklāt, tā kā *SJB* ir daļa no PPP, tā uzņemas 50 % risku un zemes izmantošanas izmaksu, tādējādi piedaloties saskaņotajā iegādes cenas samazinājumā. Lai nodrošinātu, ka zemes izmantošana nenes zaudējumus, tika pieņemts lēmums, ka *SJB* būtu PPP jāiegulda EUR 2,6 miljoni (konceptuālā zemes izmantošanas ģenerālplāna *Damcentrum* 5.2.1. punkts), un, tā kā PPP uzņēmās 50 % no skolas izmaksām, 25 % no šīm izmaksām sedz *SJB* (EUR 0,7 miljoni).

4.3.5. *Konkurences kropļojumi*

(55) Visbeidzot Nīderlandes iestādes apgalvo, ka atpakaļejošs cenas samazinājums attiecas uz 67 mājokļiem un 14 komerciāla izmantojuma telpām, kas tiks pārdotas par tirgus apstākļiem atbilstošām cenām, kuras ir novērtējis neatkarīgs eksperts. Tādējādi konkurences kropļojums būtu ļoti ierobežots, un tas nebūtu būtiskāks par pozitīvajiem projekta īstenošanas rezultātiem.

5. **TREŠO PUŠU PIEZĪMES**

(56) Tikai *Stichting* iesniedza piezīmes, reaģējot uz lēmumu sākt procedūru. *Stichting* atzinīgi vērtē lēmumu sākt procedūru, bet uzskata, ka šajā lēmumā izklāstītie apstrīdētie pasākumi ir daļa no daudz plašākas atbalsta operācijas, un atsaucas uz savu sūdzību un iesniegto papildu informāciju. *Stichting* īpaši atsaucas uz iespējamo pašvaldības veikto bezmaksas zemes nodošanu PPP pārziņā.

(57) *Stichting* uzskata, ka projekta īstenošanas kavējuma cēlonis nebija tā ierosinātais valsts tiesvedības process un ka finanšu krīze nekavēja mājokļu pārdošanu *Damplein*. Saskaņā ar *Stichting* pausto informāciju jau kopš projekta sākuma 2004. gadā nav bijis tirgus pieprasījuma pēc tāda mājokļa veida, kādu bija ierosināts izbūvēt *Damplein*.

(58) Saskaņā ar *Stichting* sniegto informāciju ne 2003. gadā, ne 2009. gadā zemi nenovērtēja neatkarīgs eksperts.

6. NĪDERLANDES IESTĀŽU PIEZĪMES SAISTĪBĀ AR TREŠĀS PUSES PIEZĪMĒM

(59) Nīderlandes iestādes norādīja, ka pašvaldības veiktā projekta sagatavošana ir bijusi pārredzama un ka šis process ir aprakstīts 2004. gada 6. aprīlī pieņemtajā "Konceptuālajā ģenerālplānā *Damcentrum*". Tādējādi konfidencialitātes nolūkos netika publicēti tikai finansiāli sensitīvi nolīgumi vai to daļas.

(60) Attiecībā uz pašvaldības veiktu bezmaksas zemes nodošanu PPP pārziņā pašvaldība paskaidroja, ka tā neattiecas uz lēmumu sākt procedūru, un atsaucās uz informāciju, kuru tā Komisijai iesniedz 2009. gadā un kurā tā paskaidroja, ka zemes nodošana nebija bezmaksas, jo PPP pretī sniedza pakalpojumus. Iepriekš iesniegtajā informācijā pašvaldība uzsvēra, ka PPP veikto darbu izmaksas normālā situācijā būtu jāsedz pašvaldībai.

(61) Saskaņā ar Nīderlandes iestāžu sniegto informāciju gan dažādās *Stichting* ierosinātās juridiskās procedūras, kas projektam piesaistīja daudz negatīvas uzmanības plašsaziņas līdzekļos, gan kredītu krīze negatīvi ietekmēja mājokļu pārdošanu *Damplein*. Tomēr, kad 2007. gadā sākās pirmā īpašumu tirdzniecība, tika pārdota gandrīz trešdaļa mājokļu. Šos pārdošanas nolīgumus vēlāk atcēla būvatļauju izsniegšanas kavējumu dēļ. Tāpēc var secināt, ka projekta īstenošanas sākumā pēc šiem mājokļiem bija pieprasījums.

(62) Turklāt Nīderlandes iestādes papildus norāda, ka neatkarīgos ekspertus izraudzījās pašvaldība, kurai nebija nekādas ieinteresētības iegūt zemu zemes novērtējumu.

7. APSTRĪDĒTO PASĀKUMU NOVĒRTĒJUMS

7.1. Valsts atbalsta esība atbilstīgi LESD 107. panta 1. punktam

(63) LESD 107. panta 1. punktā ir paredzēts, ka "ar iekšējo tirgu nav saderīgs nekāds atbalsts, ko piešķir dalībvalstis vai ko jebkādā citā veidā piešķir no valsts līdzekļiem un kas rada vai draud radīt konkurences izkropļojumus, dodot priekšroku konkrētiem uzņēmumiem vai konkrētu preču ražošanai, ciktāl tāds atbalsts iespaido tirdzniecību starp dalībvalstīm".

(64) Pirmkārt, nav apstrīdēts, ka *SJB*, kā arī *Schouten de Jong* un *Bouwfonds*, šīs partnerības locekļi, kvalificējas kā uzņēmumi šo noteikumu izpratnē, jo tie īsteno saimniecisko darbību, piedāvājot tirgū preces un pakalpojumus, kā norādīts lēmumā sākt procedūru.

(65) Otrkārt, apstrīdētos pasākumus nodrošināja PPP, un tas nozīmē, ka pašvaldība, kurai pieder 50 % no PPP, sniedza attiecīgu atļauju. Tā kā PPP lēmumu pieņemšanas procesa pamatā ir vienprātības princips un šos pasākumus nebija iespējams apstiprināt bez skaidras pašvaldības domes piekrišanas, lēmumu veikt apstrīdētos pasākumus nevar attiecināt uz valsti. Turklāt, ja pašvaldība nebūtu piekritusi veikt apstrīdētos pasākumus, finanšu risks, kuram to pakļāva PPP, būtu bijis proporcionāli mazāks. Tāpēc cenas pazeemināj ums un atceltie maksājumi, kam PPP piekrita, ietver valsts līdzekļu zaudējumu.

(66) Treškārt, tā kā pasākumi sniedz labumu tikai *SJB* un galu galā — *Schouten de Jong* un *Bouwfonds*, šīs partnerības locekļiem, tie pēc būtības ir uzskatāmi par selektīviem.

(67) Tomēr Nīderlandes iestādes ir apstrīdējušas apgalvojumu, ka pašvaldība, piekrītot samazināt sākotnēji apstiprināto cenu, par kuru *SJB* iegādājās zemi, un paredzot maksājumu atcelšanu, nodrošināja *SJB* ekonomiskas priekšrocības, kuras normālos tirgus apstākļos šī partnerība nebūtu ieguvusi. Tās arī nepiekrīt apgalvojumam, ka apstrīdētie pasākumi rada konkurences kropļojumus un ietekmē Savienības iekšējo tirdzniecību.

(68) Pamatojoties uz iemesliem, kas ir izklāstīti turpmākajos apsvērumos (no (69) apsvēruma līdz (89) apsvērumam), Komisija šajos jautājumos nepiekrīt Nīderlandes iestādēm.

7.1.1. *Priekšrocību esība*

(69) Saskaņā ar iedibināto judikatūru [15] darījums, kura ietvaros valsts iestādes pārdod zemi vai ēkas saimnieciskajā darbībā iesaistītam uzņēmumam vai personai, var ietvert valsts atbalstu, jo īpaši tad, ja darījums netiek veikts par tirgus cenu, tas ir, ja zeme vai ēkas netiek pārdotas par cenu, kuru, domājams, būtu noteicis privātais ieguldītājs, kas darbojas normālos konkurences apstākļos.

(70) Šajā saistībā Komisija norāda, ka zemes pārdošanas darījumi principā būtu jānovērtē saskaņā ar Komisijas Paziņojumu par valsts atbalsta elementiem, publiskām iestādēm pārdodot zemi un ēkas [16] (turpmāk "paziņojums par zemes pārdošanu"), kurā sniegts dalībvalstīm paredzētu pamatnostādņu kopums, lai nodrošinātu, ka zemes un ēku pārdošana publiskām iestādēm neietver valsts atbalsta elementus. Paziņojumā par zemes pārdošanu ir paredzētas divas metodes, lai no šādiem darījumiem izslēgtu valsts atbalsta klātbūtni — pirmkārt, zemes un ēku pārdošana, ievērojot pietiekami plaši publicētu, atklātu un beznosacījumu izsoles procedūru, ko pielīdzina izsolei, pieņemot vislabāko vai vienīgo cenas piedāvājumu, un, otrkārt, neatkarīga eksperta sagatavots *ex ante* novērtējuma ziņojums. Šo metožu mērķis ir

[15] Spriedums lietā C-239/09 *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe*, Krājums 2010., I-13083. lpp., 34. punkts, un spriedums lietā C-290/07 P Komisija/*Scott*, Krājums 2010., I-7763. lpp., 68. punkts; spriedums lietā T-244/08 *Konsum Nord ekonomisk förening*/Komisija, Krājums 2011., II-0000. lpp., 61. punkts.

[16] OV C 209, 10.7.1997., 3. lpp.

nodrošināt, lai cena, par kuru publiska iestāde pārdod zemi, atbilstoši un iespēju robežās atspoguļotu konkrētās zemes tirgus vērtību, tādējādi nodrošinot atbilstību TEIP, lai izslēgtu iespēju, ka tirdzniecība ietver ekonomisko priekšrocību zemes pircējam. Tomēr nav izslēdzams, ka šādos gadījumos iespējams piemērot arī citas novērtējuma metodes, ciktāl tiek nodrošināts, ka cena, ko, pamatojoties uz šīm metodēm, pircējs ir faktiski samaksājis, iespēju robežās atspoguļo šīs zemes tirgus vērtību ([17]).

(71) Aplūkojamajā lietā izsoles procedūra netika organizēta. Lai gan 2003. gada martā tika veikts eksperta novērtējums, lai noteiktu pārdošanas cenas, kas tika paredzētas 2004. gada sadarbības nolīgumā, ar *SJB* saskaņotā zemes pārdošanas cena vēlāk tika pazemināta un saskaņotie maksājumi pēc papildu nolīguma noslēgšanas 2010. gadā tika atcelti.

(72) Attiecībā uz iepriekš (30) apsvērumā minēto 2009. gada februāra ekspertu novērtējumu Komisija uzskata, ka atlikumvērtības metode, ko izmantoja *ex post* novērtējumā, nav piemērota *SJB* pārdotās zemes tirgus vērtības aprēķināšanai, jo paredzamo no mājokļu pārdošanas gūto ienākumu samazinājumu pilnīgi absorbētu zemes cena. Lai aprēķinātu zemes vērtību, atlikumvērtības metodi piemēro, sākot ar mājokļu pārdošanas cenām. No šīs cenas atņem būvniecības izmaksas, peļņu un rezerves riska segšanai. Atlikusī summa ir zemes atlikumvērtība. Ir skaidrs, ka, pasliktinoties mājokļu tirgus apstākļiem, kā bija vērojams šajā gadījumā, atlikumvērtības metodes ietvaros sarūkošā nekustamā īpašuma vērtība tiek pilnīgi attiecināta uz zemes vērtību. Teorētiski tā rezultātā zemes vērtība varētu būt pat negatīva.

(73) Visbeidzot, Nīderlandes iestādes apgalvo, ka pašvaldība, piekrītot apstrīdēto pasākumu veikšanai, rīkojās saskaņā ar TEIP, tas ir, ka hipotētisks privātais pircējs situācijā, kas līdzinātos pašvaldības stāvoklim, būtu piekritis identiskam cenas samazinājumam un maksājumu atcelšanai, tādējādi nepieļaujot priekšrocību rašanos apstrīdēto pasākumu rezultātā. Pirmkārt, saskaņā ar Nīderlandes iestāžu sniegto informāciju, pašvaldībai bija būtiskas finansiālas un sociālas intereses saistībā ar iespējami drīzu būvniecības darbu sākšanu *Damplein*, jo turpmāki kavējumi tai radītu tiešus un netiešus zaudējumus, kas būtu lielāki nekā izmaksas, kuras pašvaldībai rastos, piekrītot apstrīdētajiem pasākumiem. Otrkārt, Nīderlandes iestādes apgalvoja, ka pašvaldība rīkojās kā privātais ieguldītājs, kā kompensāciju par apstrīdēto pasākumu veikšanu pieņemot saistības, ko *SJB* uzņēmās attiecībā uz atteikšanos no tiesībām izmantot 2004. gada sadarbības nolīgumā paredzēto 70 % klauzulu.

(74) Komisija nepiekrīt šiem argumentiem. Komisija vispirms atgādina, ka pašvaldība bija iesaistīta tikai nekustamā īpašuma zemes izmantošanas posmā, savukārt ar būvniecības posmu saistīto risku un izmaksas uzņēmās attiecīgie privātie attīstītāji, tostarp *SJB* (skatīt iepriekš (13) un (16) apsvērumu). Ir maz ticams, ka privātais ieguldītājs, kas darbojas normālos konkurences apstākļos, būtu izlēmis no *SJB* pārņemt risku, ko rada situācijas pasliktināšanās mājokļu tirgū un kas iepriekš uz to neattiecās, piekrītot samazināt sākotnēji saskaņoto zemes pārdošanas cenu un atcelt maksājumus, vienlaikus nesaņemot nepārprotamu finansiālu kompensāciju, kas būtu lielāka par zaudējumiem, kuri izriet no minētā lēmuma. Kā turpmāk paskaidrots no (75) līdz (86) apsvērumam, ne fakts, ka pašvaldība turpmāku kavējumu dēļ ciestu kaitējumu, ne fakts, ka *SJB* izlēma atteikties no tiesībām piemērot 70 % klauzulu, nemaina Komisijas secinājumus saistībā ar TEIP piemērošanu pašvaldības veiktajiem pasākumiem.

Iespējamais kaitējums

(75) Attiecībā uz tiešo kaitējumu, ar ko pašvaldība, iespējams, saskartos turpmāku *Damplein* projekta īstenošanas kavējumu rezultātā, Komisija norāda, ka Nīderlandes iestāžu aplēstās izmaksas, kas sniegtas 2. tabulā, galvenokārt attiecas uz visa *Leidschendam* centra projekta zemes izmantošanas posmu. Pieņemot, ka *SJB* būvniecības sākšanai būtu vajadzīgi vēl divi gadi, Nīderlandes iestādes aplēsa, ka no zemes pārdošanas *SJB* gūto PPP ieņēmumu samazināšanās, kā arī līdzīgu kavējumu dēļ attiecībā uz pārējo *Leidschendam* centra projektu procentu maksājumi par PPP neapmaksātajām parādsaistībām attiecībā uz *Leidschendam* centra projekta zemes izmantošanas posmu sasniegtu aptuveni EUR 1,8 miljonu. Divu gadu kavējums attiecībā uz visu *Leidschendam* centra projektu arī radītu papildu plānošanas un citas izmaksas aptuveni EUR 1 miljona apmērā.

(76) Tomēr, kā atzīst pašas Nīderlandes iestādes, apstrīdētie pasākumi veicināja zaudējumus, kas radās projekta zemes izmantošanas posma rezultātā, jo cena par zemi, ko PPP saņēma no *SJB*, bija mazāka nekā sākotnēji saskaņotā cena 2004. gada sadarbības nolīgumā, un PPP atcēla konkrētus maksājumus ([18]). Domājams, ka privātais ieguldītājs, kas darbojas normālos tirgus apstākļos un cenšas pēc iespējas palielināt no zemes pārdošanas gūstamo peļņu, nebūtu piekritis apstrīdētajiem pasākumiem, kas veicināja ar projekta zemes izmantošanas posmu saistītos zaudējumus, no kuriem 50 % būtu jāsedz pašam privātajam ieguldītājam. Privātais ieguldītājs, kurš finansiāli piedalās tikai projekta zemes izmantošanas posmā, būtu pārliecinājies, ka zemes izmantošanas darbi tiek veikti bez kavējumiem, lai zemi varētu nodot projekta attīstītājiem, un pieprasītu, lai šie attīstītāji samaksātu zemes cenu un maksājumus atbilstīgi brīvi apspriestajiem līgumiem.

([17]) Spriedums lietā C-239/09, *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe & Co. KG/BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH*, Krājums 2010., I-13083. lpp., 39. punkts.

([18]) Pašvaldība, reaģējot uz lēmumu sākt procedūru, aprēķināja ar zemes izmantošanas projektu saistītos zaudējumus, norādot, ka tie sasniedz EUR 4,5 miljonus (vērtība 2011. gada 1. janvārī), un skaidrojot, ka tos cita starpā radīja cenas pazemināšana un maksājumu atcelšana.

(77) Jebkurā gadījumā pat tad, ja pašvaldības lēmuma pamatojumā par apstrīdētā pasākuma veikšanu būtu iespējams ņemt vērā iespējamās tiešās izmaksas, uz kurām atsaucas Nīderlandes iestādes, ko Komisija apstrīd, šo izmaksu aprēķins tik un tā ir kļūdains. Vispirms jānorāda, ka procentu maksājumi ir aprēķināti saistībā ar kredītu, kas ir piešķirts PPP un attiecas uz visu *Leidschendam* centra projektu, nevis atsevišķi *Damplein* projektu, kurš ir tikai viens no astoņiem apakšprojektiem. Līdzīgā kārtā papildu plānošanas maksas ir aprēķinātas attiecībā uz visu *Leidschendam* centra projektu. Tādējādi nav iespējams pieņemt, ka gadījumā, ja būtu īstenots *Damplein* projekts, būtu īstenoti arī visi pārējie apakšprojekti un šie procentu maksājumi vispār nebūtu radušies.

(78) Otrkārt, 5 % likme nav faktiskā procentu likme, bet iekšējiem aprēķiniem izmantotā likme. Faktiskā procentu likme, kas ir jāmaksā par kredītu, kurš piešķirts saistībā ar visu *Leidschendam* centra projektu, ir ievērojami zemāka par šo likmi ([19]), tādējādi procentu maksājumi, kuri pašvaldībai būtu jāveic ar PPP starpniecību, būtu zemāki par maksājumiem, kurus norādīja Nīderlandes iestādes.

(79) Treškārt, piešķirtais kredīts un tādējādi arī procentu maksājumi būtu bijuši daudz zemāki, ja maksājums būtu veikts laikā un ja būtu samaksāta visa 2004. gada sadarbības nolīgumā paredzētā summa.

(80) Ceturtkārt, ir skaidrs, ka pat Nīderlandes iestāžu iesniegtajos aprēķinos apstrīdēto pasākumu veikšanas finansiālās sekas attiecībā uz PPP, kas tika lēstas aptuveni EUR 3,6 miljonu apmērā, pārsniedz iespējamās tiešās izmaksas, kuras rastos, ja *SJB* turpinātu atlikt nekustamā īpašuma būvniecības sākšanu *Damplein*, un kuras saskaņā ar Nīderlandes iestāžu aplēsēm sasniedz aptuveni EUR 2,8 miljonus.

(81) Visbeidzot, attiecībā uz iespējamajām netiešajām izmaksām, kas rastos, ja projekta īstenošanu atliktu vēl par diviem gadiem, Nīderlandes iestādes nav noteikušas šā kaitējuma apmēru, tādējādi Komisija to nevar pārbaudīt.

70 % klauzula

(82) Attiecībā uz *SJB* apņemšanos atteikties no tiesībām piemērot 70 % klauzulu Komisija norāda, ka šī klauzula, ko piemēro arī citiem *Leidschendam* centra projektā iesaistītiem privātajiem attīstītājiem, Nīderlandē ir visai ierasta. Apstiprinot šo klauzulu, pašvaldība piekrita, ka brīvās nozares mājokļu faktiskās būvniecības sākumu noteiks privāto projektu attīstītāju, tostarp *SJB*, veiksme mājokļu iepriekšējā pārdošanā. Tas izriet no fakta, ka pašvaldība bija iesaistīta tikai projekta zemes izmantošanas posmā, savukārt būvniecības posma veikšanā riskus un izdevumus uzņēmās privātie attīstītāji. Ja pašvaldība patiešām būtu bijusi ieinteresēta drīzā būvniecības darbu sākšanā, 2004. gadā, apspriežot nolīgumus ar privātajiem attīstītājiem, tā varēja noraidīt 70 % klauzulas iekļaušanu nolīgumā vai paredzēt soda mērus, kas būtu piemērojami gadījumā, ja būvniecības posms nebūtu sākts un/vai pabeigts noteiktā termiņā.

(83) Būtu arī jānorāda, ka 70 % klauzula 2004. gada sadarbības nolīgumā attiecās tikai uz brīvā sektora mājokļiem un tās darbības jomā neietilpa komerciālā izmantojuma telpu vai pazemes automašīnu novietnes būvniecība, savukārt *SJB* atteicās sākt visu šo objektu būvniecību *Damplein*. Visai ticams, ka šādos apstākļos privātais ieguldītājs, kas darbojas normālos konkurences apstākļos un ir ieinteresēts visa nekustamā īpašuma projekta īstenošanā, būtu pieprasījis, lai *SJB* izpilda savas līgumsaistības attiecībā uz komerciālā izmantojuma telpu un pazemes automašīnu novietnes izbūvi. Pat tad, ja *SJB* apgalvojums, ka darbus nebija iespējams sākt, jo dažādi nekustamā īpašuma projekta komponenti ir tehniski saistīti, būtu pareizs, šis risks būtu jāuzņemas *SJB*, jo tā bija pilnīgi atbildīga par projekta būvniecības posmu. Tāpēc nav iemesla uzskatīt, ka privātais ieguldītājs, darbojoties normālos konkurences apstākļos, pārņemtu *SJB* risku.

(84) Šajā saistībā būtu arī jāatgādina, ka attiecībā uz pazemes automašīnu novietnes publiskās daļas izbūvi PPP jau 2004. gadā bija pieņēmusi lēmumu piešķirt šo darbu veikšanu *SJB* par kopējo summu EUR 4,6 miljonu apmērā (vērtība 2003. gada 1. janvārī), neorganizējot publiskā iepirkuma konkursu. Tāpēc *SJB* nebija finansiālu iemeslu atteikties sākt automašīnas novietnes būvniecības darbus, tādējādi privātajam ieguldījumam, kas darbojas normālos tirgus apstākļos, nebūtu iemesla pieņemt turpmākus kavējumus, paredzot, ka automašīnu novietnes būvniecība ir atkarīga no *SJB* sekmēm brīvā sektora mājokļu pārdošanā.

(85) Tāpēc ir maz ticams, ka privātais ieguldītājs, kas darbojas normālos konkurences apstākļos, būtu piekritis apstrīdētajiem pasākumiem tāpat, kā tiem piekrita pašvaldība, vispirms neizskatot citas komerciāli pievilcīgākas iespējas, piemēram, 2004. gada sadarbības nolīguma atcelšanu, kompensācijas pieprasīšanu par *SJB* pieļautajiem kavējumiem, un publicējot aicinājumu iesniegt piedāvājumus konkursam. Nīderlandes iestādes nav sniegušas nekādus pierādījumus, kas apliecinātu, ka PPP ir izvērtējusi šādas iespējas.

([19]) Saskaņā ar PPP 2008. gada ziņojumu par kredītu maksājamā procentu likme ir *Euro OverNight Index Average* (*EONIA*) jeb euro uz nakti izsniegto kredītu vidējais indekss plus 0,14 %. Pirmajā 2009. gada dienā *EONIA* likme bija 2,2 %, un gada laikā tā pastāvīgi samazinājās. Pirmajā 2010. gada dienā *EONIA* likme bija 0,3 %, un 2010. gada gaitā tā nepārsniedza 1 % robežu. Tādējādi faktiskā procentu likme, kas bija jāmaksā par piešķirto kredītu, 2009. un 2010. gadā bija ievērojami mazāka par 5 %.

(86) Tādējādi iespējams secināt, ka apstrīdētie pasākumi sniedz *SJB* priekšrocības un ka tie neatbilst TEIP, jo Nīderlandes iestādes nav pierādījušas, ka hipotētiskais privātais pārdevējs, kas darbojas normālos tirgus apstākļos, piekristu šādiem pasākumiem.

7.1.2. *Konkurences kropļojumi un ietekme uz Savienības iekšējo tirdzniecību*

(87) Tā kā apstrīdēto pasākumu rezultātā *SJB* ir atbrīvota no izmaksām, kas tai citā gadījumā būtu jāsedz atbilstīgi 2004. gada sadarbības nolīgumam, šie pasākumi nostiprina tās konkurētspējas pozīciju attiecībā pret citiem nekustamā īpašuma attīstītājiem, kuri darbojas tirgū, kas ir atvērts konkurencei un tirdzniecībai Savienības līmenī, un, pateicoties šim faktam, *SJB* spēj kropļot konkurenci un ietekmēt Savienības iekšējo tirdzniecību. Atbalsta piešķiršana uzņēmumam, kas īsteno saimniecisko darbību iekšējā tirgū, rada konkurences kropļojumus un ietekmē tirdzniecību starp dalībvalstīm ([20]).

(88) Attiecībā uz iespējamo projekta ierobežoto mērogu fakts, ka subsīdijas tiek piešķirtas uzņēmumam, kas sniedz vietēja mēroga vai reģionālus pakalpojumus un nenodrošina pakalpojumus ārpus dalībvalsts, kurā tas ir reģistrēts, pats par sevi neizslēdz iespēju, ka šīs subsīdijas varētu ietekmēt tirdzniecību starp dalībvalstīm ([21]). Komisija šajā saistībā atgādina, ka, tā kā Savienībā gan būvniecības, gan nekustamā īpašuma projektu attīstīšanas jomā notiek pārrobežu tirdzniecība un tā kā nekustamā īpašuma attīstītāji no citām dalībvalstīm un to meitasuzņēmumi būtu varējuši piedalīties *Leidschendam* centra projekta īstenošanā, savukārt *SJB*, kas apstrīdēto pasākumu rezultātā ir atbrīvota no finanšu sloga, var darboties jebkurā dalībvalstī ārpus Nīderlandes, būtu jāuzskata, ka apstrīdētie pasākumi var ietekmēt Savienības iekšējo tirdzniecību. Visbeidzot, Komisija norāda, ka *Bouwfonds*, viens no *SJB* partnerībā ietilpstošajiem uzņēmumiem, patiešām darbojas ārpus Nīderlandes, jo īpaši Francijā un Vācijā. *Bouwfonds* ir lielākais nekustamā īpašuma attīstītājs Nīderlandē un viens no trim vadošajiem uzņēmumiem Eiropas nekustamā īpašuma jomā. Sniedzot priekšrocības *SJB*, ar apstrīdētajiem pasākumiem tika nodrošināts labums arī *Bouwfonds*, tādējādi nostiprinot tā pozīciju Eiropas nekustamā īpašuma tirgū.

(89) Tā kā apstrīdētie pasākumi atbilst visiem LESD 107. panta 1. punkta nosacījumiem, Komisija secina, ka tie šo noteikumu izpratnē ietver valsts atbalsta elementus. Turklāt, tā kā šo atbalstu saņēmējiem piešķīra, iepriekš par to nepaziņojot Komisijai un nesaņemot tās atļauju atbilstīgi LESD 108. panta 3. punktam, apstrīdētie pasākumi ir uzskatāmi par nelikumīgu atbalstu.

7.2. **Saderības novērtējums**

(90) Tā kā ir secināts, ka apstrīdētie pasākumi ir uzskatāmi par valsts atbalstu LESD 107. panta 1. punkta izpratnē, ir jāizskata Nīderlandes iestāžu apgalvojums, ka šie pasākumi ir saderīgi ar iekšējo tirgu atbilstīgi LESD 107. panta 3. punkta c) apakšpunktam.

(91) LESD 107. panta 3. punkta c) apakšpunktā ir noteikts, ka atbalstu var uzskatīt par saderīgu ar iekšējo tirgu, ja tas veicina konkrētu tautsaimniecības jomu attīstību, ja šādam atbalstam nav tāds nelabvēlīgs iespaids uz tirdzniecības apstākļiem, kas ir pretrunā kopīgām interesēm.

(92) Tādējādi, aplūkojot, vai atbalsts ir saderīgs atbilstīgi LESD 107. panta 3. punkta c) apakšpunktam, Komisija ņem vērā to, vai atbalsts ir vērsts uz konkrēti definēta kopējo interešu mērķa sasniegšanu, kā arī to, vai šā mērķa sasniegšana ir pienācīga un samērīga un vai tas rada pārmērīgus konkurences kropļojumus.

7.2.1. *Kopējo interešu mērķis*

(93) Saskaņā ar Nīderlandes iestāžu sniegto informāciju *Leidschendam* pilsētas centra "atdzīvināšana" veicina ekonomisko un sociālo kohēziju atbilstīgi LESD 3. un 174. pantam, un, ja nebūtu īstenoti apstrīdētie pasākumi, *SJB* nebūtu sākusi būvniecības darbus *Damplein* un viss *Leidschendam* centra projekts būtu apdraudēts.

(94) Tomēr Komisiju šādi argumenti nepārliecina. No vienas puses, Nīderlandes iestādes nav pierādījušas, ka *Damplein* ir sociāli nelabvēlīgs pilsētas rajons, kuru nelabvēlīgi ietekmē tirgus nepilnības, un ka tirgus dalībnieki patstāvīgi nebūtu uzņēmušies veikt plānoto *Damplein* pārbūvi. Gluži pretēji — projekta īstenošanas sākumā vairāki privātie attīstītāji, tostarp *SJB*, acīmredzami vēlējās piedalīties projekta būvniecības posmā, paši uzņemoties komercrisku un sedzot izdevumus, kā paredzēts 2004. gada sadarbības nolīgumā.

(95) No otras puses, apstiprinot 70 % klauzulas iekļaušanu 2004. gada sadarbības nolīgumā, pašvaldība pakļāva savas intereses saistībā ar norādīto mērķi "atdzīvināt" *Leidschendam* pilsētas centru *SJB* komerciālajām interesēm gadījumā, ja partnerība nespētu iepriekš pārdot 70 % no plānotajiem mājokļiem pirms to būvniecības sākšanas. Tāpēc pašvaldība vairs nevar apgalvot, ka apstrīdētie pasākumi, kurus apstiprināja 2010. gadā ar nosacījumu, ka *SJB* atteiksies no tiesībām piemērot minēto klauzulu, bija paredzēti, lai īstenotu kopējo interešu mērķi.

([20]) Spriedums lietā 730/79 *Philip Morris*/Komisija, *Recueil* 1980, 2671. lpp., 11. un 12. punkts; spriedums lietā C-75/97 *Beļģija*/Komisija, *Recueil* 1999, I-3671. lpp., 47.–48. punkts; spriedums lietā T-214/95 *Vlaams Gewest*/Komisija, *Recueil* 1998, II-717. lpp., 48.–50. punkts, spriedums apvienotās lietās T-92/10 un T-103/00 *Diputación Foral de Álava*/Komisija, *Recueil* 2002, II-1385. lpp., 72. punkts, spriedums lietā T-222/04 Itālija/Komisija, Krājums 2009, II-1877. lpp., 43. punkts.

([21]) Spriedums lietā C-280/00 *Altmark Trans GmbH, Regierungspräsidium Magdeburg* un *Nahverkehrsgesellschaft Altmark GmbH*, *Recueil* 2003, I-7747. lpp, 77.–78. punkts.

7.2.2. *Atbalsta piemērotība*

(96) Pat ja būtu iespējams pieņemt, ka apstrīdētie pasākumi bija paredzēti *Leidschendam* pilsētas centra "atdzīvināšanai", Nīderlandes iestādes nav pierādījušas, ka šie pasākumi bija piemēroti šā mērķa sasniegšanai.

(97) Pamatojoties uz iesniegto informāciju, šķiet, arī citi *Leidschendam* centra projektā iesaistītie privātie attīstītāji aicināja PPP samazināt sākotnēji apstiprināto zemes pārdošanas cenu grūtību dēļ, ar kurām tie saskārās, pasliktinoties situācijai nekustamā īpašuma tirgū, tomēr tā vietā, lai piekristu šādiem samazinājumiem vai maksājumu atcelšanai, pašvaldība apsvēra iespējas veikt grozījumus sākotnējos plānošanas un attīstīšanas noteikumos, lai pielāgotos pieprasījuma pārmaiņām tirgū.

(98) Tas apliecina, ka, lai īstenotu mērķi saistībā ar *Leidschendam* pilsētas centra "atdzīvināšanu", ņemot vērā ekonomiskās situācijas pārmaiņas, pašvaldībai bija pieejami citi — piemērotāki — pasākumi, kas mazāk kropļo konkurenci.

7.2.3. *Atbalsta samērīgums*

(99) Nīderlandes iestādes uzskata, ka apstrīdētie pasākumi ir samērīgi ar mērķi "atdzīvināt" *Leidschendam* pilsētas centru, jo apmaiņā pret cenas samazinājumu un maksājumu atcelšanu *SJB* piekrita atteikties no tiesībām izmantot 70 % klauzulu. Turklāt Nīderlandes iestādes uzskata, ka apstrīdētie pasākumi ir samērīgi, jo *SJB* veica finansiālus ieguldījumus zemes izmantošanas posmā. Proti, *SJB* ieguldīja aptuveni EUR 2,6 miljonus PPP un ar PPP starpniecību apņēmās segt 25 % no izmaksām par skolas būvniecību vēl vienā *Leidschendam* centra projekta apakšteritorijā.

(100) Komisija neizprot šādu argumentāciju. LESD 107. panta 3. punkta c) apakšpunktā ir paredzēts, ka atbalsta pasākumiem ir jābūt samērīgiem ar iecerētajiem mērķiem, un tajā nav noteikts, ka ir jānodrošina atbilstīgs kompromiss starp piešķirto atbalstu un koncesijām, ko saņēmējs veic, lai šo atbalstu iegūtu. Tādējādi fakts, ka *SJB* piekrita atteikties no tiesībām izmantot 70 % klauzulu, pretī saņemot cenas samazinājumu un atbrīvojumu no maksājumiem, apstrīdēto pasākumu samērīguma novērtējuma kontekstā nav būtisks. Tas attiecas arī uz finansiāliem ieguldījumiem, ko *SJB* var būt veikusi zemes izmantošanas posmā.

(101) Tādējādi Nīderlandes iestādes nav spējušas pierādīt, ka apstrīdētie pasākumi bija samērīgi ar iecerētajiem kopējo interešu mērķiem.

7.2.4. *Pārmērīga konkurences kropļošana*

(102) Visbeidzot, Nīderlandes iestādes nepiekrīt, ka apstrīdētie pasākumi pārmērīgi kropļo konkurenci, apgalvojot, ka pienācīgi īstenota projekta sniegtie pozitīvie rezultāti ir lielāki nekā negatīvās apstrīdēto pasākumu sekas.

(103) Tomēr Nīderlandes iestādes nav pamatojušas šo argumentu. Gluži pretēji, — kā norādīts iepriekš (80) apsvērumā, turpmāki apstrīdētā nekustamā īpašuma projekta īstenošanas kavējumi PPP radītu izmaksas EUR 2,8 miljonu apmērā, savukārt saskaņotais cenas pazeminājums būtu EUR 3,6 miljoni. Tādējādi Komisija secina, ka Nīderlandes iestādes nav apliecinājušas, ka apstrīdētā nekustamā īpašuma īstenošanas pozitīvie rezultāti pārsniedz apstrīdēto pasākumu īstenošanas radītās negatīvās sekas.

7.2.5. *Secinājums*

(104) Pamatojoties uz apsvērumiem, kas izklāstīti iepriekš (no (93) līdz (103)), Komisija secina, ka atbalsts, ko pašvaldība piešķīra *SJB* interesēs, īstenojot apstrīdētos pasākumus, nav saderīgs ar iekšējo tirgu atbilstīgi LESD 107. panta 3. punkta c) apakšpunktam.

8. ATBALSTA APMĒRA NOTEIKŠANA UN ATGŪŠANA

(105) Kā paskaidrots iepriekšējā sadaļā, apstrīdētie pasākumi ietver valsts atbalsta elementus LESD 107. panta 1. punkta nozīmē un tos nevar uzskatīt par saderīgiem ar iekšējo tirgu. Turklāt, tā kā šo atbalstu saņēmējiem piešķīra, iepriekš par to nepaziņojot Komisijai un nesaņemot tās atļauju atbilstīgi LESD 108. panta 3. punktam, apstrīdētie pasākumi ir uzskatāmi par nelikumīgu atbalstu.

(106) Padomes 1999. gada 22. marta Regulas (EK) Nr. 659/1999, ar ko nosaka sīki izstrādātus noteikumus EK līguma 93. panta piemērošanai ([22]), 14. panta 1. punktā ir noteikts, ka tad, "kad nelikumīga atbalsta gadījumos tiek pieņemti negatīvi lēmumi, Komisija izlemj, ka attiecīgā dalībvalsts veic visus vajadzīgos pasākumus, lai atgūtu atbalstu no saņēmēja".

(107) Lai gan Savienības tiesību aktos nav noteikts, ka Komisijai, sniedzot rīkojumu par tāda atbalsta atgūšanu, kas ir atzīts par nesaderīgu ar iekšējo tirgu, būtu jānosaka precīzs atgūstamā atbalsta apmērs ([23]), tā var norādīt informāciju, kas lēmuma adresātam ļautu bez pārmērīgām grūtībām aprēķināt šo apmēru pašam.

([22]) OV L 83, 27.3.1999., 1. lpp.
([23]) Skatīt spriedumu lietā C-480/98 Spānija/Komisija, *Recueil* 2000, I-8717. lpp., 25. punkts, un spriedumu lietā C-441/06 Komisija/Francija, Krājums 2007, I-8887. lpp., 29. punkts.

8.1. **Atbalsta apmēra noteikšana**

(108) Apstrīdēto pasākumu rezultātā partnerība *SJB* par zemi *Damplein* samaksāja cenu, kas bija zemāka par sākotnēji 2004. gada sadarbības nolīgumā saskaņoto cenu, un tai vairs nebija jāmaksā zemes izmantošanas un kvalitātes maksājumi, kuriem tā iepriekš arī bija piekritusi. Tādējādi, lai noteiktu *SJB* saņemtā atbalsta apmēru, ir jānosaka summa, par kuru tika samazināta cena, kā arī atcelto maksājumu vērtība.

8.1.1. *Cenas samazinājuma apmēra noteikšana*

(109) Kā paskaidrots iepriekš (23) apsvērumā, 2004. gada sadarbības nolīgumā tika noteikts, ka cena par zemi *Damplein*, ko PPP pārdeva *SJB*, ir EUR 7,2 miljoni un šo summu līdz maksājuma veikšanai katru gadu indeksē par 2,5 %. Šo cenu noteica neatkarīgs novērtētājs. Saskaņā ar Nīderlandes iestāžu sniegto informāciju šā zemes gabala vērtība 2010. gada 1. janvārī bija EUR 8,6 miljoni ([24]). Cenu, kas *SJB* bija jāsamaksā par šo zemi, PPP, noslēdzot papildu nolīgumu, vēlāk pazemināja līdz EUR 4 miljoniem.

(110) Tādējādi priekšrocība, ko *SJB* ieguva, pateicoties cenas samazinājumam par zemi *Damplein*, atbilst aptuveni EUR 4,6 miljoniem.

(111) Nīderlandes iestāžu apgalvojums, ka pārdošanas cenas samazinājums bija mazāks nekā EUR 4,6 miljoni, jo PPP 2006. un 2008. gadā jau bija samazinājusi sākotnēji apstiprināto pārdošanas cenu EUR 7,2 miljonu apmērā (skatīt 1. tabulu), nav pieņemams, jo nav sniegti pierādījumi tam, ka šie samazinājumi tika oficiāli apstiprināti nolīguma veidā vai ka no tiem izrietēja sākotnējās pārdošanas cenas maiņa 2004. gada sadarbības nolīgumā.

(112) Turklāt Komisija norāda, ka iespējamais 2006. gadā veiktais cenas samazinājums būtu pretrunā 2004. gada sadarbības nolīgumam, kurā ir skaidri noteiktas minimālās zemes cenas un paredzēts papildu maksājums gadījumā, ja iespējams izbūvēt lielāku platību.

(113) Visbeidzot, Komisija norāda, ka gan iespējamais cenas samazinājums 2006. gadā, kas tika skaidrots ar faktu, ka bija iespējams izbūvēt mazāku komerciālā izmantojuma platību, nekā sākotnēji tika paredzēts, gan iespējamais cenas samazinājums 2008. gadā, kas acīmredzot bija saistīts ar *SJB* paredzētas būvatļaujas izsniegšanas kavējumu, tika veikts ar nosacījumu, ka *SJB* līdz 2008. gada 1. oktobrim saņems būvatļauju. Šis nosacījums acīmredzot netika izpildīts, jo saskaņā ar Nīderlandes iestāžu sniegto informāciju *SJB* saņēma būvatļauju tikai 2008. gada novembrī.

([24]) Nīderlandes iestāžu 2010. gada 12. aprīļa vēstule.

(114) Tāpēc Komisija secina, ka atbalsta apmērs, ko PPP piešķīra *SJB*, samazinot sākotnēji 2004. gada sadarbības nolīgumā apstiprināto pārdošanas cenu, sasniedz aptuveni EUR 4,6 miljonus (skatīt 3. tabulu).

8.1.2. *Maksājumu atcelšana*

(115) Kā skaidrots iepriekš (25) apsvērumā, maksājumi, kas *SJB* bija jāveic saskaņā ar 2004. gada sadarbības nolīgumu, kopā sasniedza aptuveni EUR 2 miljonu robežu (vērtība 2003. gada 1. janvārī) un šo summu līdz maksājuma veikšanai katru gadu indeksē par 2,5 %. Tomēr šie maksājumi tika noteikti, pamatojoties uz mājokļu skaitu, ko bija plānots uzbūvēt ([25]), un 2004. gada sadarbības nolīgums paredz, ka gadījumā, ja tiktu uzbūvēts mazāk mājokļu, šie maksājumi tiktu attiecīgi pielāgoti.

(116) Saskaņā ar 2004. gada sadarbības nolīgumu *SJB* apņēmās *Damplein* uzbūvēt 74 mājokļus. Tomēr atbilstīgi galīgajam nolīgumam faktiski tika uzbūvēti tikai 67 mājokļi. Tāpēc maksājumi bija attiecīgi jāsamazina, tādējādi to summai sarūkot līdz EUR 1,9 miljoniem (vērtība 2003. gada 1. janvārī) ([26]). Šo maksājumu vērtība 2010. gada 1. janvārī bija aptuveni EUR 2,3 miljoni.

(117) Pēc papildu nolīguma pieņemšanas 2004. gada sadarbības nolīgumā paredzētie maksājumi *SJB* vairs nebija jāveic. Tādējādi atbalsta summa, ko *SJB* saņēma, pateicoties faktam, ka PPP atcēla šos maksājumus, sasniedz aptuveni EUR 2,3 miljonus (skatīt 3. tabulu).

(118) Nīderlandes iestādes apgalvo, ka neatkarīgi no papildu nolīguma teksta formulējuma PPP bija atcēlusi tikai ar *Damplein* projektu saistītos maksājumus, kuru kopējā summa bija aptuveni EUR 0,6 miljoni (vērtība 2003. gada 1. janvārī). Lai pamatotu savu nostāju, Nīderlandes iestādes atsaucas uz 2004. gada sadarbības nolīgumam pievienoto būvniecības programmu, kurā attiecībā uz *Damplein* paredzēts zemes izmantošanas maksājums un kvalitātes maksājums aptuveni EUR 0,6 miljonu apmērā (vērtība 2003. gada 1. janvārī) un norādīts, ka kopējais zemes izmantošanas un kvalitātes maksājums, kas *SJB* jāsamaksā par visu *Leidschendam* centra projektu, ir aptuveni EUR 2 miljoni (vērtība 2003. gada 1. janvārī). Tika sniegta atsauce uz 2009. gada 18. februāra priekšlikumu, ko pašvaldība nosūtīja savai domei, norādot, ka maksājumu pazemināšana attiecīgajā brīdī negatīvi ietekmētu zemes izmantošanas projekta rezultātus aptuveni EUR 0,7 miljonu apmērā.

([25]) Zemes izmantošanas maksājums: EUR 4 587 par mājokli; kvalitātes maksājums — EUR 3 645 par mājokli.

([26]) Zemes izmantošanas maksājuma samazinājums (74 – 67) × 4 587 = EUR 32 109. Kvalitātes maksājuma samazinājums (74 – 67) × 3 645 = EUR 25 515.

(119) Tomēr Komisija neuzskata, ka, pamatojoties uz būvniecības programmu vai domei nosūtīto priekšlikumu, ir iespējams secināt, ka maksājumu atcelšana attiecās tikai uz *Damplein* projektu. Jebkurā gadījumā papildu nolīguma formulējumā nav paredzēts, ka maksājumu atcelšana attiecas tikai uz *Damplein* projektu. Nīderlandes iestādes arī nav spējušas pierādīt, ka *SJB* faktiski veica visus vajadzīgos maksājumus par visiem *Leidschendam* centra projekta mājokļiem 2004. gada 1. jūlijā, kā tas bija paredzēts 2004. gada sadarbības nolīguma 10.3. punktā.

8.1.3. *Kopējais valsts atbalsta apmērs*

(120) Pamatojoties uz 3. tabulā redzamo aprēķinu, *SJB* piešķirtais valsts atbalsts sasniedz aptuveni EUR 6,9 miljonus.

3. tabula

	2004. gada sadarbības nolīgums		2010. gada marta papildu nolīgums	Samazinājums
	Vērtība 1.1.2003.	Vērtība 1.1.2010.	Vērtība 1.1.2010.	Vērtība 1.1.2010.
Zemes cena	7 253 793	8 622 480	4 000 000	4 622 480
Zemes izmantošanas maksājums	1 077 941	1 281 333	0	1 281 333
Kvalitātes maksājums	856 667	1 018 308	0	1 018 308
Kopā	**9 188 401**	**10 922 121**	**4 000 000**	**6 922 121**

8.2. **Atbalsta atgūšana**

(121) Ņemot vērā faktu, ka apstrīdētie pasākumi ietver nelikumīgu un nesaderīgu atbalstu, tas ir jāatgūst, lai atjaunotu situāciju, kas tirgū pastāvēja pirms atbalsta piešķiršanas. Tāpēc pieņem rīkojumu par atbalsta atgūšanu no partnerības *SJB*, kuru veido *Schouten de Jong* un *Bouwfonds*, kā arī no šiem diviem uzņēmumiem, kuri ir solidāri atbildīgi par *SJB* saistību izpildi atbilstīgi PPP nolīgumam ([27]).

(122) Kā skaidrots iepriekš 3. tabulā, pasākumu nesaderīgā atbalsta elements ir jāaprēķina kā EUR 6 922 121, ko veido atpakaļejošs zemes pārdošanas cenas samazinājums (EUR 4 622 480), kā arī atceltais zemes izmantošanas (EUR 1 281 333) un kvalitātes maksājums (EUR 1 018 308).

(123) Atbalsts *SJB* tika piešķirts 2010. gada 1. martā. Laikposmā no 2010. gada 1. marta līdz faktiskai atbalsta atmaksai tam piemēro procentu likmi,

IR PIEŅĒMUSI ŠO LĒMUMU.

1. pants

Valsts atbalsts EUR 6 922 121 apmērā, kuru Nīderlande, pārkāpjot Līguma par Eiropas Savienības darbību 108. panta 3. punktu, 2010. gada 1. martā nelikumīgi piešķīra *Schouten-de Jong Bouwfonds* — partnerībai, kuru veido *Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV* un *Bouwfonds Ontwikkeling BV* —, ar atpakaļejošu spēku pazeminot zemes cenu un iepriekš apstiprinātu zemes izmantošanas maksājumu, kā arī *Leidschendam-Voorburg* pašvaldības apstiprinātu kvalitātes maksājumu, nav saderīgs ar iekšējo tirgu.

2. pants

1. Nīderlande no *Schouten-de Jong Bouwfonds* un/vai *Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV*, un/vai *Bouwfonds Ontwikkeling BV* atgūst 1. pantā minēto nesaderīgo atbalstu.

2. Atgūstamajām summām, sākot ar datumu, kad tās darīja pieejamas *Schouten-de Jong Bouwfonds* un/vai *Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV*, un/vai *Bouwfonds Ontwikkeling BV*, proti, 2010. gada 1. marta, līdz to faktiskai atgūšanai piemēro procentu likmi.

3. Procentus aprēķina gan pamatsummai, gan procentiem atbilstīgi Komisijas Regulai (EK) Nr. 794/2004 ([28]).

3. pants

1. Lēmuma 1. pantā minētā atbalsta atgūšana tiek veikta nekavējoties un efektīvi.

2. Nīderlande nodrošina šā lēmuma izpildi četru mēnešu laikā pēc datuma, kurā šis lēmums tika paziņots.

([27]) 4.1. punkts 2004. gada 22. novembra zemes izmantošanas / PPP nolīgumā.

([28]) OV L 140, 30.4.2004., 1. lpp.

4. pants

1. Divu mēnešu laikā pēc šā lēmuma paziņošanas datuma Nīderlande iesniedz šādu informāciju:

a) kopējo summu (pamatsummu un atgūšanas procentus), kas ir atgūstama no saņēmējiem;

b) sīku aprakstu par jau paveiktajiem pasākumiem un plānotajām darbībām, kas tiks īstenoti, lai nodrošinātu atbilstību šim lēmumam;

c) dokumentus, kas apliecina, ka saņēmējiem ir dots rīkojums atmaksāt saņemto atbalstu.

2. Nīderlande informē Komisiju par to valsts pasākumu rezultātiem, kas īstenoti, lai izpildītu šo lēmumu, līdz brīdim, kad 1. pantā minētā atbalsta atgūšana ir pabeigta. Pēc Komisijas pieprasījuma Nīderlande nekavējoties sniedz informāciju par jau veiktajiem un plānotajiem pasākumiem šā lēmuma izpildei. Tā arī sniedz sīku informāciju par atbalsta un atgūšanas procentu summām, kas jau ir atgūtas no 1. pantā minētajiem saņēmējiem.

5. pants

Šis lēmums ir adresēts Nīderlandes Karalistei.

Briselē, 2013. gada 23. janvārī

Komisijas vārdā –
priekšsēdētāja vietnieks
Joaquín ALMUNIA