ROZHODNUTIE KOMISIE

z 23. januára 2013

o štátnej pomoci SA.24123 (2012/C) (ex 2011/NN) poskytnutej Holandskom Údajný predaj pozemku pod trhovú cenu zo strany samosprávy Leidschendam-Voorburg

[oznámené pod číslom C(2013) 87]

(Iba holandské znenie je autentické)

(Text s významom pre EHP)

(2013/247/EÚ)

EURÓPSKA KOMISIA,

so zreteľom na Zmluvu o fungovaní Európskej únie, a najmä na jej článok 108 ods. 2 prvý pododsek,

so zreteľom na Dohodu o Európskom hospodárskom priestore, a najmä na jej článok 62 ods. 1 písm. a),

po vyzvaní zainteresovaných strán, aby predložili pripomienky v súlade s uvedenými ustanoveniami [1] a so zreteľom na ich pripomienky,

keďže:

1. POSTUP

(1) Listom z 10. septembra 2007 predložila nadácia Stichting Behoud Damplein Leidschendam (ďalej len „nadácia Stichting“), založená v roku 2006, ktorej cieľom je brániť záujmy obyvateľov žijúcich v blízkosti Damplein v Leidschendam-Voorburg (Holandsko), Komisii sťažnosť vo veci údajného poskytnutia štátnej pomoci v rámci realitného projektu, ktorý iniciovala samospráva Leidschendam-Voorburg v spolupráci s niekoľkými súkromnými subjektmi.

(2) Listom z 12. októbra 2007 postúpila Komisia holandským orgánom sťažnosť na posúdenie spolu so žiadosťou o zodpovedanie niekoľkých otázok. Holandské orgány odpovedali listom zo 7. decembra 2007. Komisia poslala holandským orgánom ďalšie žiadosti o informácie listami z 25. apríla 2008, 12. septembra 2008, 14. augusta 2009, 12. februára 2010 a 2. augusta 2011. Holandské orgány odpovedali na tieto žiadosti listami z 30. mája 2008, 7. novembra 2008, 30. októbra 2009, 12. apríla 2010, 29. septembra 2011 a 3. októbra 2011. Dňa 12. marca 2010 sa konalo stretnutie útvarov Komisie s holandskými orgánmi, ktorého výsledkom bolo predloženie ďalších informácií Komisii listom z 30. augusta 2010.

(3) Listom z 26. januára 2012 Komisia informovala Holandsko o svojom rozhodnutí začať konanie stanovené v článku 108 ods. 2 Zmluvy o fungovaní Európskej únie [2] (ďalej len „ZFEÚ“), pokiaľ ide o špecifické opatrenie prijaté v rámci realitného projektu. Rozhodnutie Komisie o začatí konania (ďalej len „rozhodnutie o začatí konania“) bolo uverejnené v *Úradnom vestníku Európskej únie* [3]. Komisia týmto rozhodnutím vyzvala zainteresované strany, aby predložili pripomienky k jej predbežnému posúdeniu opatrenia.

(4) Listom z 18. apríla 2012 predložili holandské orgány svoje pripomienky k rozhodnutiu o začatí konania po tom, ako im bola dvakrát predĺžená lehota na pripomienkovanie, a po stretnutí s útvarmi Komisie, ktoré sa konalo 12. marca 2012 za prítomnosti príjemcu opatrenia.

(5) Listom zo 16. apríla 2012 predložila nadácia Stichting Komisii svoje pripomienky k rozhodnutiu o začatí konania. Verzia týchto pripomienok, ktorá neobsahuje dôverné informácie, bola postúpená holandským orgánom listom zo 16. mája 2012. Listom zo 14. júna 2012 predložili holandské orgány svoju odpoveď na pripomienky nadácie Stichting.

2. OPIS OPATRENÍ

2.1 Príjemcovia a zúčastnené strany

(6) Príjemcom opatrení je partnerstvo Schouten-de Jong Bouwfonds (ďalej len „SJB“). Toto partnerstvo založili podniky Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV (ďalej len „Schouten de Jong“) a Bouwfonds Ontwikkeling BV (ďalej len „Bouwfonds“) na účely sporného realitného projektu a podľa holandského práva nemá právnu subjektivitu.

[1] Ú. v. EÚ C 86, 23.3.2012, s. 12.

[2] S účinnosťou od 1. decembra 2009 články 87 a 88 Zmluvy o ES sa stali článkami 107 a 108 Zmluvy o fungovaní Európskej únie (ZFEÚ). V obidvoch prípadoch sú články v podstate totožné. Na účely tohto rozhodnutia sa prípadnými odkazmi na články 107 a 108 ZFEÚ rozumejú odkazy na články 87 a 88 Zmluvy o ES. Zmluvou o fungovaní Európskej únie sa takisto zaviedli niektoré zmeny v terminológii, ako napríklad nahradenie slova „Spoločenstvo“ slovom „Únia“, „spoločný trh“ spojením „vnútorný trh“ a „Súd prvého stupňa“ spojením „Všeobecný súd“. V tomto rozhodnutí sa používa terminológia ZFEÚ.

[3] Pozri poznámku pod čiarou č. 1.

(7) Schouten de Jong a Bouwfonds by sa mali ako členovia partnerstva SJB takisto považovať za príjemcov opatrení ([4]).

(8) Podnik Schouten de Jong, založený vo Voorburgu v Holandsku, pôsobí v oblasti realizácie realitných projektov v Holandsku, a to najmä v oblasti Leidschendam. V roku 2011 jeho obrat dosiahol 60 miliónov EUR.

(9) Bouwfonds založený v Delfte v Holandsku, ktorý je dcérskou spoločnosťou podniku Rabo Vastgoed, je najväčšou stavebnou spoločnosťou v Holandsku a patrí k trom najväčším účastníkom na európskom trhu s nehnuteľnosťami. Bouwfond pôsobí najmä v Holandsku, Nemecku a Francúzsku. V roku 2011 dosiahol obrat 1,6 miliardy EUR.

(10) Samospráva Leidschendam-Voorburg (ďalej len „samospráva“) sa nachádza v provincii Južný Holland pri Haagu v Holandsku.

(11) Samospráva a SJB založili verejno-súkromné partnerstvo vo forme *vennootschap onder firma* (ďalej len „PPP“), aby uskutočnili etapu využívania pôdy sporného realitného projektu. Každá strana PPP mala znášať 50 % výdavkov a rizík spojených s etapou projektu týkajúcou sa využívania pôdy. Rozhodovanie v rámci PPP sa malo uskutočňovať jednomyseľne. Podľa informácií poskytnutých holandskými orgánmi sú podniky Schouten de Jong a Bouwfonds spoločne a nerozdielne zodpovedné (*„hoofdelijk aansprakelijk“*) za plnenie povinností SJB na základe dohody PPP ([5]).

2.2 **Realitný projekt**

(12) Dňa 6. apríla 2004 prijala mestská rada koncepciu využívania pôdy Masterplan Damcentrum a koncepciu Masterplan Damcentrum, ktorými sa stanovila rámcová zmluva zameraná na revitalizáciu centra mesta Leidschendam (ďalej len „projekt Leidchendam Centrum“) ([6]). Projekt Leidschendam Centrum sa týka oblasti s rozlohou približne 20,7 hektára a zahŕňa demoláciu približne 280 najmä sociálnych bytových jednotiek, obnovu verejných priestranstiev a verejných služieb (kanalizácia, chodníky, osvetlenie atď.) a výstavbu približne 600 nových bytových jednotiek – sociálneho bývania a komerčného bývania –, ako aj obchodných (nákupných) priestorov a dvojposchodovú podzemnú parkovaciu garáž a premiestenie a prestavbu školy. Projekt Leidschendam Centrum bol rozdelený do rôznych čiastkových projektov a jedným z nich je realitný projekt týkajúci sa Dampleinu (ďalej len „projekt Damplein“).

2.2.1 *Etapa výstavby*

(13) Na základe projektu Leidschendam Centrum uzavrela samospráva 9. septembra 2004 dohodu o spolupráci s niekoľkými súkromnými stavebnými spoločnosťami vrátane SJB (ďalej len „dohoda o spolupráci z roku 2004“). V dohode o spolupráci z roku 2004 sa stanovuje, že súkromné stavebné spoločnosti na vlastné riziko a náklady postavia a budú predávať plánovanú nehnuteľnosť, pokiaľ ide o každú jednotlivú podradenú časť projektu Leidschendam Centrum, ktorá im bola pridelená.

(14) Podľa dohody o spolupráci z roku 2004 sa stavebné práce mali začať, keď bude pozemok pripravený na výstavbu (pozri odôvodnenie 22) a po získaní potrebných stavebných povolení. Pokiaľ však ide o výstavbu komerčných bytových jednotiek, súkromným stavebným spoločnostiam sa umožnilo odložiť výstavbu, kým nebude predaných 70 % týchto jednotiek či už v kombinácii so sociálnymi bytovými jednotkami, alebo bez nich, v príslušnej oblasti čiastkového projektu (článok 7.5 dohody o spolupráci z roku 2004, ďalej len „doložka o 70 %“). V Holandsku je táto doložka o 70 % bežne súčasťou zmlúv o výstavbe a jej cieľom je obmedziť riziká pre stavebné spoločnosti, ktoré budujú nehnuteľnosť, ktorá sa nemusí predať. V dohode však nie je stanovená žiadna možnosť odložiť výstavbu obchodných priestorov a podzemnej parkovacej garáže.

(15) Podľa dohody o spolupráci z roku 2004, ako aj dohody o ďalšom projekte uzavretej 22. novembra 2004 (ďalej len „dohoda o projekte SJB“) malo SJB postaviť celkovo 242 bytových jednotiek, z ktorých sa 74 pôvodne plánovalo postaviť v Dampleine ([7]). SJB malo v Dampleine postaviť aj obchodné priestory s rozlohou približne 2 400 metrov štvorcových a vybudovať podzemnú parkovaciu garáž, ktorá mala okrem súkromnej časti (75 parkovacích miest) zahŕňať aj verejnú časť (225 parkovacích miest). Obchodné priestory spolu s bytovými jednotkami mali byť postavené nad podzemnou parkovacou garážou.

([4]) Odkazy na SJB v celej zvyšnej časti tohto rozhodnutia by sa preto mali tiež považovať za odkazy vzťahujúce sa na Schouten de Jong, ako aj Bouwfonds.

([5]) V článku 4.1 dohody o využívaní pôdy/o PPP z 22. novembra 2004 sa stanovuje: „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]) Projekt sa pôvodne volal projekt Dam centrum, v roku 2005 bol však premenovaný na projekt Leidschendam Centrum. V tomto rozhodnutí sa na opísanie tohto realitného projektu používa pojem „projekt Leidschendam Centrum“.

([7]) V konečných plánoch pre Damplein sa predpokladalo, že SJB postaví len 67 bytových jednotiek.

(16) Samospráva, ako jasne zdôraznili aj holandské orgány vo svojich podaniach, nebola zapojená do etapy výstavby projektu a neniesla žiadne riziká spojené s predajom bytových jednotiek a obchodných priestorov. Prípadné zisky z týchto predajov by pripadli priamo súkromným stavebným spoločnostiam. Treba rozlišovať medzi etapou výstavby projektu a etapou projektu týkajúcou sa takzvaného využívania pôdy, do ktorej bola zapojená samospráva spolu so SJB prostredníctvom PPP, a znášala 50 % rizík (pozri odôvodnenie 18).

2.2.2 *Etapa využívania pôdy*

(17) Pred začiatkom stavebných prác v každej časti realitného projektu bolo potrebné získať pozemok, upraviť infraštruktúru a pozemok sa musel pripraviť na výstavbu. Keďže sa očakávalo, že etapa projektu týkajúca sa „využívania pôdy" spôsobí vysoké náklady (v tom čase odhadované približne na 30 miliónov EUR) a značné riziká, samospráva sa rozhodla založiť so SJB PPP na vykonávanie týchto prác ([8]). Na tento účel samospráva a SJB podpísali 22. novembra 2004 dohodu o využívaní pôdy/o PPP (ďalej len „GREX").

(18) Výmenou za svoju účasť v etape projektu týkajúcej sa využívania pôdy malo SJB získať podiel z príjmov PPP a dostať práva na ďalší rozvoj parciel, ktoré predtým patrili samospráve ([9]). Podľa GREX mali samospráva a SJB finančne prispieť priamo do PPP na účel vykonania prác týkajúcich sa využívania pôdy ([10]). V GREX sa ďalej stanovuje, že samospráva aj SJB budú znášať po 50 % nákladov a rizík spojených s etapou využívania pôdy (článok 4.1 GREX) a že konečné príjmy/straty z využívania pôdy budú rozdelené podľa pravidiel stanovených v dohode o spolupráci z roku 2004 (článok 14.3). V nej sa stanovilo, že na konci etapy využívania pôdy bude záporný alebo kladný výsledok rovnomerne rozdelený medzi samosprávu a SJB, pričom časť kladného výsledku presahujúca 1 milión EUR sa rozdelí medzi samosprávu, SJB a iné súkromné strany podieľajúce sa na etape výstavby realitného projektu (článok 10.9 dohody o spolupráci z roku 2004).

(19) Okrem prípravy pozemku na výstavbu etapa využívania pôdy zahŕňala aj výstavbu, dočasné využívanie a opätovný predaj verejnej časti podzemnej parkovacej garáže a budovy školy (článok 4 GREX). V tomto zmysle sa PPP dohodlo so SJB, že SJB postaví podzemnú verejnú garáž, o ktorej sa predpokladalo, že má byť v podstate prepojená so súkromnou časťou parkovacej garáže (článok 9 GREX), za ktorú SJB malo dostať od PPP (článok 6 dohody o projekte SJB) maximálnu sumu vo výške približne 4,6 milióna EUR (hodnota k 1. januáru 2003). Výstavbu súkromnej časti parkovacej garáže malo financovať SJB samo. PPP plánovalo predať celú parkovaciu garáž tretej strane a príjmy z daného predaja mali plynúť PPP, ktoré ich malo rozdeliť medzi samosprávu a SJB.

(20) Nakoniec malo prispieť aj PPP vo výške 50 % nákladov na výstavbu školy v inej oblasti plánu projektu Leidschendam Centrum. Zvyšných 50 % malo byť financovaných priamo samosprávou (článok 8 GREX).

(21) Ako vyplýva z odôvodnení 17 až 20, náklady na etapu projektu týkajúcu sa využívania pôdy sa zatiaľ skladali najmä z nákladov na získanie pozemku, pretože ho ešte nevlastnila samospráva, nákladov na prípravu pozemku na výstavbu, nákladov na verejnú časť podzemnej parkovacej garáže a z 50 % nákladov na výstavbu školy.

(22) PPP malo vytvárať príjmy z etapy využívania pôdy, predovšetkým z predaja pozemku súkromným stavebným spoločnostiam vrátane SJB po tom, ako PPP pripraví pozemok na výstavbu. Každá stavebná spoločnosť mala kúpiť časť pozemku, ktorá jej bola pridelená, a postaviť na nej bytové jednotky a obchodné priestory. Ceny za pozemok boli stanovené v článku 10 a v prílohe 3a dohody o spolupráci z roku 2004. V dohode o spolupráci z roku 2004 sa jasne uvádza, že tieto ceny boli minimálne ceny, ktoré mohli byť navýšené, ak by sa postavilo viac ako plánovaná podlahová plocha. Tieto ceny sa zakladali na správe nezávislého znaleckého posúdenia z 11. marca 2003, podľa ktorého ceny boli v súlade s trhovými podmienkami. Platba za pozemok bola splatná v momente, keď príslušná súkromná stavebná spoločnosť získala potrebné stavebné povolenia, a mala sa uskutočniť najneskôr v momente právneho prevodu pozemku (článok 10.5 dohody o spolupráci z roku 2004).

(23) Cena za pozemok, ktorý PPP predalo SJB, bola za celý projekt Leidschendam Centrum určená na minimálne 18,5 milióna EUR (hodnota k 1. januáru 2003). Pozemok v oblasti Damplein, ktorý PPP predalo SJB, bol ohodnotený na minimálne 7,2 milióna EUR (hodnota k 1. januáru 2003), s ročným indexovaním 2,5 % až do uhradenia platby.

([8]) V tomto smere sa neuskutočnilo žiadne verejné obstarávanie. Toto rozhodnutie neovplyvňuje žiadnu analýzu, ktorú prípadne uskutočnila Komisia v súvislosti s aspektmi verejného obstarávania týkajúcimi sa projektu.

([9]) Bod 5.1.2 využívania pôdy Masterplan Damcentrum z 10. februára 2004.

([10]) Podľa Masterplan Damcentrum o využívaní pôdy z 10. februára 2004 by samospráva prispela sumou 7,3 milióna EUR, zatiaľ čo SJB by prispelo sumou 2,6 milióna EUR.

(24) Po druhé, PPP malo získať ďalšie príjmy z účtovania poplatku každej súkromnej stavebnej spoločnosti za využívanie pôdy a poplatku za kvalitu podľa článku 10.3 dohody o spolupráci z roku 2004 ([11]). Tieto poplatky boli vypočítané na základe počtu bytových jednotiek, ktoré mala postaviť súkromná stavebná spoločnosť pracujúca na projekte, a mohli byť zvýšené alebo znížené v závislosti od počtu skutočne postavených jednotiek. Splatnosť týchto poplatkov bola do 1. júla 2004 a bolo ich potrebné zaplatiť v jednej splátke za všetky bytové jednotky, ktoré príslušná súkromná stavebná spoločnosť postavila v rámci projektu Leidschendam Centrum.

(25) Pokiaľ ide o SJB, celkový poplatok za využívanie pôdy bol stanovený na približne 1,1 milióna EUR a poplatok za kvalitu na približne 0,9 milióna EUR (hodnota k 1. januáru 2003), s ročným indexovaním 2,5 % do uhradenia platby, za všetky bytové jednotky, ktoré plánovalo postaviť v oblasti Leidschendam Centrum. Konečný splatný poplatok za využívanie pôdy a poplatok za kvalitu mal závisieť od počtu skutočne postavených bytových jednotiek.

2.3 **Spätné zníženie ceny a odpustené poplatky**

(26) Podľa časového plánu, ktorý bol stanovený v marci 2004, bol začiatok stavebných prác v Dampleine pôvodne plánovaný na november 2005. Z dôvodu niekoľkých vnútroštátnych súdnych konaní sa však vydanie stavebných povolení, ktoré SJB potrebovalo na začatie výstavby, oneskorilo a partnerstvo ich napokon získalo až v novembri 2008.

(27) SJB začalo s predpredajom bytových jednotiek vo februári 2007, s ich predajom však malo ťažkosti a napokon sa mu podarilo vopred predať len 20 z 67 plánovaných jednotiek. Z dôvodu oneskorení, ktoré nastali pri získavaní potrebných stavebných povolení, boli tieto predpredajné zmluvy v septembri 2008 zrušené, a keď SJB nakoniec získalo povolenia na začatie stavebných prác v novembri toho istého roka, nebola vopred predaná žiadna z bytových jednotiek, ktorú bolo SJB povinné v Dampleine postaviť. Medzičasom sa začala finančná kríza, ktorá v Holandsku ovplyvnila najmä trh s nehnuteľnosťami.

(28) V tejto súvislosti SJB informovalo samosprávu, že nezačne žiadne stavebné práce bez ohľadu na skutočnosť, že podľa dohody o spolupráci z roku 2004 mohlo odložiť výstavbu bytových jednotiek len v prípade, že bude predaných menej ako 70 % týchto jednotiek. Ako sa vysvetľuje v odôvodnení 14, doložka o 70 % sa nevzťahovala na výstavbu obchodných priestorov alebo podzemnej parkovacej garáže.

(29) Na jeseň 2008 SJB predložilo PPP návrh, že zaplatí za pozemok v Dampleine namiesto pôvodne dohodnutých 7,2 milióna EUR (hodnota k 1. januáru 2003) 4 milióny EUR, pričom by SJB začalo stavebné práce v apríli 2009 bez ohľadu na to, či by bytové jednotky boli vopred predané. Výmenou za toto zníženie ceny bolo SJB ochotné zriecť sa svojho práva odvolávať sa na doložku o 70 % dohody o spolupráci z roku 2004. SJB ďalej navrhlo obrátiť sa na investora, ktorý mal garantovať kúpu nepredaných bytových jednotiek. Podľa holandských orgánov to malo za následok nižšiu cenu, ako bola očakávaná cena za priamy predaj súkromným osobám.

(30) PPP a SJB sa 18. decembra 2008 v zásade dohodli, že cenu znížia, ale ešte pred požiadaním mestskej rady o schválenie sa samospráva obrátila na nezávislého znalca, aby posúdil, či cena, ktorú vypočítalo SJB, bola v súlade s trhovými podmienkami. Vo svojej správe z 11. februára 2009 znalec dospel k záveru, že 4 milióny EUR (hodnota k 1. januáru 2010) by mohli byť na základe metódy reziduálnej hodnoty považované za cenu pozemku v Dampleine, ktorá bude v súlade s trhovými podmienkami v roku 2010, pričom sa zohľadnila skutočnosť, že sa SJB zaviazalo predať nepredané bytové jednotky investorovi a súhlasilo, že zníži svoju pôvodne predpokladanú ziskovú a rizikovú maržu z 5 % na 2 %. V správe sa nezohľadnilo zníženie poplatku za využívanie pôdy a poplatku za kvalitu.

(31) Na základe tejto správy a pretože sa samospráva podľa holandských orgánov obávala ďalších oneskorení a čo najskorší začiatok etapy výstavby považovala za všeobecný záujem, mestská rada na svojom zasadnutí 10. marca 2009 rozhodla, že PPP bude súhlasiť so znížením ceny a poplatkov, ktoré boli pôvodne so SJB dohodnuté v roku 2004 za pozemok nachádzajúci sa v Dampleine. Návrh samosprávy z 18. februára 2009, ktorý bol poslaný členom mestskej rady, sa týkal zníženia ceny za pozemok a zníženia poplatkov za využívanie pôdy a za kvalitu. V návrhu sa ďalej uvádza, že z dôvodu tohto zníženia by sa etapa využívania pôdy, ktorej rozpočet bol naplánovaný ako neutrálny, zmenila na stratový projekt. V návrhu sa od samosprávy takisto vyžadovalo, aby plánovala potrebnú rezervu vo výške 50 % strát. V návrhu sa ďalej uvádza, že z dôvodu finančnej krízy SJB nebolo schopné získať potrebné financovanie na rozvoj Dampleinu.

(32) Zníženie ceny bolo formálne potvrdené dohodou uzavretou 1. marca 2010 (ďalej len „doplnková dohoda“) medzi samosprávou, PPP a SJB. Touto dohodou sa zmenila dohoda o spolupráci z roku 2004, dohoda o projekte SJB a dohoda samosprávy o projekte z 22. novembra 2004. V článku 2.1.2 v prvom odseku doplnkovej dohody sa stanovuje, že na rozdiel od dohody o spolupráci z roku 2004 cena za pozemok

([11]) Samospráva môže od súkromných strán podľa „Exploitatieverordening Gemeente Leidschendam-Voorburg 2009“ žiadať, aby prispeli na náklady na infraštruktúru. V tomto zmysle sa v dohode o spolupráci z roku 2004 stanovuje, že súkromné strany zaplatia PPP poplatok za využívanie pôdy a, pretože sa samospráva rozhodla využívať na rozvoj verejného priestranstva výrobky vysokej kvality, poplatok pre PPP za kvalitu, o ktorý sa navýši cena za pôdu.

v Dampleine, ktorý mal byť predaný SJB, bude 4 milióny EUR. V článku 2.1.2 v druhom odseku doplnkovej dohody sa stanovuje, že predtým dohodnutý poplatok za využívanie pôdy a poplatok za kvalitu už nie sú splatné. V uvedenom druhom odseku sa na pozemok v Dampleine konkrétne neodkazuje ([12]).

(33) V doplnkovej dohode sa takisto uvádza, že SJB začalo stavebné práce v Dampleine 7. júla 2009 a že tieto práce musí realizovať bez prerušenia. Tieto práce mali byť dokončené do decembra 2011. V prípade neskorého odovzdania malo SJB nahradiť časť zníženej ceny. Odovzdanie pozemku sa malo uskutočniť najneskôr v polovici marca 2010 a platba mala byť zrealizovaná najneskôr v deň odovzdania.

(34) Okrem toho 13. júla 2009 PPP a SJB uzavreli novú dohodu týkajúcu sa verejnej podzemnej parkovacej garáže ([13]). Podľa tejto dohody malo SJB začať stavebné práce na verejnej parkovacej garáži počas druhého štvrťroku 2009 a malo ich dokončiť v stanovenom období. PPP malo zaplatiť SJB za výstavbu verejnej parkovacej garáže 5,4 milióna EUR (hodnota k 1. aprílu 2009) ([14]); táto suma mala byť fixná až do odovzdania a nemala byť indexovaná.

(35) SJB a Wooninvest Projecten BV (ďalej len „Wooninvest“), spoločnosť prepojená s jednou zo stavebných spoločností, ktoré podpísali dohodu o spolupráci z roku 2004, podpísali 15. januára 2010 kúpno-stavebnú zmluvu („*koop/aannemingsovereenkomst*“) o kúpe 43 bytových jednotiek, ktoré mala Wooninvest prenajímať súkromným osobám. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, že by SJB našlo súkromného kupujúceho pre niektoré z týchto bytových jednotiek pred 29. januárom 2010, tieto jednotky by sa nepredali Wooninvest. V zmluve sa takisto predpokladá obdobie od 29. januára 2010 do odovzdania jednotiek Wooninvest, počas ktorého môže SJB spätne odkúpiť jednotky, ktoré boli predané Wooninvest, za rovnakých podmienok, ako boli predané Wooninvest, so zvýšením o náhradu nákladov znášaných zo strany Wooninvest a úroku vo výške 6 % ročne za obdobie medzi uskutočnením platby spoločnosti Wooninvest partnerstvu SJB a spätným odovzdaním jednotiek spoločnosťou Wooninvest partnerstvu SJB (článok 24).

([12]) V článku 2.1.2 bode 1 doplnkovej dohody sa stanovuje: „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]) Táto nová dohoda sa týka 208 parkovacích miest, t. j. menej ako pôvodne plánovaných 225 miest.

([14]) Táto suma zodpovedá predtým dohodnutej sume 4,6 milióna EUR (hodnota k 1. januáru 2003) indexovanej 2,5 % do 1. januára 2010.

3. ROZHODNUTIE O ZAČATÍ KONANIA

(36) Komisia rozhodnutím o začatí konania otvorila konanie vo veci formálneho zisťovania stanoveného v článku 108 ods. 2 ZFEÚ vo veci spätného zníženia ceny za pozemok a zrieknutia sa poplatkov za využívanie pôdy a poplatkov za kvalitu zo strany PPP v prospech SJB (ďalej len „sporné opatrenia“), pretože tieto opatrenia by mohli predstavovať štátnu pomoc v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ a Komisia mala pochybnosti o ich zlučiteľnosti s vnútorným trhom.

(37) Komisia považovala za nepravdepodobné najmä to, že by hypotetický súkromný predávajúci v podobnej situácii, v akej sa nachádza samospráva, súhlasil s rovnakým znížením ceny a so zrieknutím sa poplatkov, ako sa vyžaduje na základe zásady súkromného investora v trhovom hospodárstve. Spätným znížením predajnej ceny za pozemok, ktorý PPP predalo SJB, sa PPP, a teda samospráva, rozhodla znášať riziko oslabenia trhu s obytnými nehnuteľnosťami. Toto správanie je v rozpore s vlastným tvrdením holandských orgánov, že etapa výstavby projektu mala byť v celom rozsahu na riziko a náklady súkromných stavebných spoločností vrátane SJB. Keďže PPP ako predávajúci pozemku nemalo žiadnu finančnú účasť na tejto etape, nebol najmenší dôvod domnievať sa, že by hypotetický súkromný predávajúci v podobnej situácii, v akej sa nachádza samospráva, súhlasil so spätným znížením dohodnutej predajnej ceny za parcelu, pretože určený kupujúci má problémy s predajom bytových jednotiek, ktoré plánoval postaviť na uvedenom pozemku. Zdá sa, že ani odpustenie poplatkov za využívanie pôdy a poplatkov za kvalitu neboli v súlade so zásadou súkromného investora v trhovom hospodárstve, pretože bolo nepravdepodobné, že by sa súkromný investor spätne zriekol dohodnutého príspevku na svoje náklady bez akejkoľvek kompenzácie.

(38) Komisia nakoniec vyjadrila pochybnosti o tom, či by sporné opatrenia mohli patriť do rozsahu pôsobnosti akýchkoľvek výnimiek stanovených v článku 107 ZFEÚ.

4. PRIPOMIENKY HOLANDSKA

(39) Listom z 18. apríla 2012 predložili holandské orgány svoje pripomienky k rozhodnutiu Komisie o začatí konania.

4.1 Pripomienky týkajúce sa skutočností

(40) Holandské orgány uviedli, že na rozdiel od toho, čo naznačovalo znenie článku 2.1.2 doplnkovej dohody, samospráva sa nezriekla plných súm poplatku za využívanie pôdy a poplatku za kvalitu, ktoré boli pôvodne dohodnuté na základe dohody o spolupráci z roku 2004, ale len tých poplatkov, ktoré boli splatné partnerstvom SJB za bytové jednotky, ktoré sa mali postaviť v Dampleine. Podľa holandských orgánov uvedené poplatky spolu dosahovali 551 544 EUR (hodnota k 1. januáru 2003, ktorá by k 1. januáru 2010 predstavovala celkovú hodnotu 719 400 EUR). Holandské

orgány na účel odôvodnenia svojho stanoviska odkázali na návrh týkajúci sa zníženia ceny, ktorý poslala samospráva svojej rade 18. februára 2009, a na plán výstavby pripojený ako príloha k dohode o spolupráci z roku 2004, ktorou sa na lokalitu Damplein priraďuje poplatok za využívanie pôdy a poplatok za kvalitu vo výške 551 554 EUR.

(41) Okrem toho holandské orgány informovali Komisiu o tom, že zníženia cien, pokiaľ ide o SJB, boli s PPP prerokované už v rokoch 2006 a 2008. V roku 2006 sa PPP podľa všetkého rozhodlo znížiť predajnú cenu pozemku za obchodné priestory, pretože sa mohlo vybudovať menej obchodných priestorov, ako sa pôvodne plánovalo, pričom sa PPP v roku 2008 podľa všetkého rozhodlo poskytnúť SJB kompenzáciu za oneskorené predloženie stavebného povolenia. Tieto zníženia mali byť udelené pod podmienkou, že SJB získa platné stavebné povolenie do 1. októbra 2008. Keďže sa tak nestalo, strany sa rozhodli opäť prerokovať zníženie. Podľa holandských orgánov zníženie ceny za pozemok v Dampleine, ako aj odpustené poplatky, mali byť vypočítané tak, ako sa stanovuje v tabuľke 1.

Tabuľka 1

Výpočet zníženia cien a odpustené poplatky navrhnuté holandskými orgánmi

Zníženia v Dampleine	Hodnota k 1.1.2010
Hodnota pozemku	8 622 480
Poplatok za využívanie pôdy a poplatok za kvalitu	719 400
Pozemok a poplatky spolu	9 341 880
Zníženia dohodnuté v rokoch 2006 a 2008	– 1 734 245
Znížená hodnota	7 607 635
Hodnota doplnkovej dohody z marca 2010	– 4 000 000
Zníženie spolu	**3 607 635**

4.2 Pripomienky týkajúce sa existencie štátnej pomoci

(42) Holandské orgány nesúhlasia s tým, aby sporné opatrenia boli kvalifikované ako štátna pomoc v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ. Holandské orgány zastávajú v podstate stanovisko, že spornými opatreniami nebola SJB udelená výhoda, ktorú by nezískalo za bežných trhových podmienok.

(43) Holandské orgány skôr zastávajú názor, že samospráva konala v súlade so zásadou súkromného investora v trhovom hospodárstve, pretože nezrealizovanie projektu Damplein by ovplyvnilo celý projekt Leidschendam Centrum a samospráve by spôsobilo priame a nepriame škody.

(44) Po prvé, pokiaľ ide o výpočet priamych škôd, samospráva predpokladala, že bez doplnkovej dohody by SJB trvalo aspoň dva roky, kým by predalo 70 % bytových jednotiek v období krízy a kým by začalo stavebné práce. Samospráva zahrnula do rozpočtu priame škody pre PPP vyplývajúce z ďalšieho dvojročného oneskorenia vo výške 2,85 milióna EUR, z ktorých by 50 % predstavovali náklady pre samosprávu. Okrem toho samospráva odhadla pre seba dodatočné priame náklady vo výške 50 000 EUR na udržiavanie znehodnotenej oblasti (pozri tabuľku 2).

Tabuľka 2

Priame škody vypočítané holandskými orgánmi

Priame škody počas 2 rokov	PPP	Samospráva (50 %)
Úrokové náklady na úverový nástroj (5 % počas 2 rokov z nesplatenej sumy k 1. 1.2009 17 miliónov EUR)	1 800 000	900 000
Dočasné poskytnutie oplotenia, cestných značiek a údržba	60 000	30 000
Zvýšenie nákladov na poskytnutie (indexácia na úrovni 2,5 %)	385 000	192 500
Dodatočné náklady na plánovanie, t. j. náklady súvisiace s administratívou projektu, ako je finančná správa, poistenie atď.	600 000	300 000
Údržba zdevastovanej oblasti		50 000
Spolu	**2 845 000**	**1 472 500**

(45) Okrem toho holandské orgány tvrdia, že samospráva by utrpela v dôsledku tohto oneskorenia nepriamu škodu spočívajúcu v ďalšom úpadku verejného priestranstva, strate dôvery v túto oblasť zo strany jej obyvateľov a budúcich kupujúcich nehnuteľností, nákladoch spojených s premiestnením obchodov, žiadosťami podnikov o odškodnenie, nákladoch na údržbu a zmenách plánov ostatných čiastkových projektov. Takéto oneskorenie by takisto mohlo znamenať koniec nákupných možností v oblasti rozvoja, ktorých prítomnosť prispieva k obývateľnosti celej oblasti. Už pred začiatkom projektu bolo neobsadených približne 23 % obchodov a do roku 2010 bolo mimo prevádzky 27 %. Celá oblasť by bez potrebnej revitalizácie naďalej upadala.

(46) Holandské orgány sa preto domnievajú, že samospráva konala tak, ako by konal súkromný investor v trhovom hospodárstve, keďže zohľadnila finančné vyhliadky a vo vlastnom záujme sa pokúsila obmedziť priame a nepriame škody vyplývajúce z ďalšieho oneskorenia projektu. Zároveň získala záruku, že sa vykonajú stavebné práce v Dampleine.

(47) Po druhé, holandské orgány uviedli, že samospráva udelila sporné oprávnenia výmenou za záväzok SJB, že sa zriekne svojho práva odvolávať sa na doložku o 70 %, teda konala tak, ako by konal súkromný investor. Skutočnosť, že sa SJB už nemohlo odvolávať na doložku o 70 %, mala vplyv na predpoklady, ktoré vznikli v počiatočnom ocenení pozemku v roku 2003, a na cenu dohodnutú v dohode o spolupráci z roku 2004. Podľa holandských orgánov zníženie predajnej ceny za pozemok a zrieknutie sa poplatkov bolo protihodnotou, ktorú samospráva musela zaplatiť, aby SJB súhlasilo so zrieknutím sa svojho práva odvolávať sa na doložku o 70 %. SJB by nezačalo stavbu v Dampleine bez doplnkovej dohody.

4.3 **Pripomienky týkajúce sa zlučiteľnosti štátnej pomoci**

(48) V prípade, že Komisia dospeje k záveru, že sporné opatrenia sa kvalifikujú ako štátna pomoc, holandské orgány budú namietať, že táto pomoc by bola zlučiteľná s vnútorným trhom podľa článku 107 ods. 3 písm. c) ZFEÚ.

4.3.1 *Všeobecný záujem*

(49) Holandské orgány tvrdia, že samospráva mala verejný záujem na realizácii tohto projektu. Keďže veľká časť pozemku v Dampleine leží ladom a oblasť upadala, samospráva považovala začatie stavebných prác v Dampleine za rozhodujúce nielen pre rozvoj Dampleinu, ale aj pre celé centrum mesta Leidschendam. Najmä oneskorenie výstavby podzemnej parkovacej garáže mohlo ohroziť realizáciu ostatných čiastkových projektov.

4.3.2 *Cieľ spoločného záujmu*

(50) Podľa holandských orgánov revitalizácia centra mesta Leidschendam prispeje k cieľu hospodárskej a sociálnej súdržnosti, ako sa stanovuje v článkoch 3 a 174 ZFEÚ. Revitalizáciou centra mesta sa efektívne využije zanedbaný priestor na nové bytové jednotky, obchodné možnosti a podzemné parkovanie v Leidschendame a zároveň zlepšenie verejnej infraštruktúry prispeje k súdržnosti celého centra mesta.

4.3.3 *Vhodnosť doplnkovej dohody*

(51) Holandské orgány tvrdia, že SJB nemohlo byť prinútené začať stavebné práce v Dampleine pre doložku o 70 % z dohody o spolupráci z roku 2004. Kým SJB získalo platné stavebné povolenie, holandský trh s nehnuteľnosťami bol už ovplyvnený úverovou krízou, v dôsledku čoho bolo ešte menej pravdepodobné, že by SJB rýchlo vopred predalo 70 % komerčných bytových jednotiek. Dohoda o spolupráci z roku 2004 bola preto opäť prerokovaná, pretože samospráva považovala začatie stavebných prác v Dampleine za mimoriadne dôležité. Doplnková dohoda bola preto primeraná a potrebná na to, aby samospráva dosiahla svoj cieľ revitalizácie Dampleinu.

4.3.4 *Proporcionalita*

(52) Na to, aby samospráva dosiahla okamžitý začiatok stavebných prác, sa SJB muselo zrieknuť svojho práva odvolávať sa na doložku o 70 % a muselo začať stavebné práce s rizikom, že bytové jednotky sa možno nepredajú. SJB preto prepočítalo predtým dohodnutú cenu. Následne tento výpočet overil nezávislý znalec, ktorý vyhlásil, že dohodnutá cena je v súlade s trhovými podmienkami.

(53) Podľa holandských orgánov skutočnosť, že nezávislý znalec vyhlásil, že cena je v súlade s trhovými podmienkami, znamená to, že zníženie ceny je primerané. Malo to tiež znamenať, že SJB nebola poskytnutá nadmerná kompenzácia. Zníženie ceny bolo protihodnotou, ktorú samospráva musela zaplatiť, aby SJB súhlasilo so zrieknutím sa svojho práva odvolávať sa na doložku o 70 %. SJB by nezačalo stavbu v Dampleine bez doplnkovej dohody.

(54) Okrem toho SJB samotné nesie prostredníctvom svojej účasti v PPP 50 % rizík a nákladov spojených s využívaním pôdy, čím sa podieľa aj na dohodnutom znížení predajnej ceny. S cieľom dosiahnuť pokrytie nákladov na využívanie pôdy sa rozhodlo, že SJB by malo do PPP prispieť sumou 2,6 milióna EUR (bod 5.2.1 generálneho plánu o využívaní pôdy Damcentrum) a keďže PPP znášalo 50 % nákladov na školu, 25 % uvedených nákladov je na úkor SJB (0,7 milióna EUR).

4.3.5 *Narušenie hospodárskej súťaže*

(55) Holandské orgány nakoniec tvrdia, že spätné zníženie ceny sa týka budovy so 67 bytovými jednotkami a 14 obchodnými priestormi, ktoré budú predané za ceny v súlade s trhovými podmienkami, stanovené nezávislým znalcom. Narušenie hospodárskej súťaže by malo preto veľmi miestny charakter a neprevažovalo by nad priaznivými účinkami dokončenia projektu.

5. **PRIPOMIENKY OD TRETÍCH STRÁN**

(56) Len nadácia Stichting predložila pripomienky v odpovedi na rozhodnutie o začatí konania. Nadácia Stichting víta rozhodnutie o začatí konania, ale domnieva sa, že sporné opatrenia opísané v tomto rozhodnutí sú súčasťou oveľa väčšej operácie pomoci a odvoláva sa na svoju sťažnosť a ďalšie podania. Nadácia Stichting sa odvoláva najmä na to, že samospráva údajne bezplatne previedla pozemok na PPP.

(57) Nadácia Stichting zastáva názor, že oneskorenie v projekte nebolo spôsobené vnútroštátnym súdnym konaním, ktoré iniciovala, a že oneskorenie predaja bytových jednotiek v Dampleine nebolo spôsobené ani finančnou krízou. Podľa nadácie Stichting na trhu nebol dopyt po druhu bytových jednotiek navrhnutých pre Damplein už od začiatku projektu v roku 2004.

(58) Podľa nadácie Stichting pozemok nebol ocenený nezávislým znalcom ani v roku 2003 a ani v roku 2009.

6. PRIPOMIENKY HOLANDSKÝCH ORGÁNOV K PRIPOMIENKAM TRETÍCH STRÁN

(59) Holandské orgány uviedli, že samospráva spustila projekt transparentne a opísala ho v „koncepcii generálneho plánu pre Damcentrum“, ktorú schválila 6. apríla 2004. Dôvernosť sa zachovala len v súvislosti s finančne citlivými dohodami alebo ich časťami.

(60) Pokiaľ ide o bezplatný prevod pozemku zo strany samosprávy na PPP, samospráva vysvetlila, že nie je súčasťou rozhodnutia o začatí konania, a odkázala na svoje podania Komisii v roku 2009, v ktorých vysvetlila, že prevod nebol zadarmo, pretože PPP poskytlo výmenou za prevod služby. Samospráva vo svojich skorších podaniach zdôraznila, že práce, ktoré vykonalo PPP, by za zvyčajných podmienok mala znášať samospráva.

(61) Podľa holandských orgánov mali na predaj bytových jednotiek v Dampleine nepriaznivý vplyv rôzne súdne konania podnietené nadáciou Stichting, ktorá okolo projektu vytvorila negatívnu kampaň, a úverová kríza. Keď sa začal počiatočný predaj v roku 2007, bola predaná takmer tretina bytových jednotiek. Tieto kúpne zmluvy boli neskôr zrušené z dôvodu neskorého vydania potrebných stavebných povolení. Možno preto dospieť k záveru, že na začiatku projektu bol po týchto jednotkách dopyt.

(62) Holandské orgány ďalej uviedli, že samospráva vybrala nezávislých znalcov, ktorí nemali žiadny záujem na dosiahnutí nízkej hodnoty za pozemok.

7. POSÚDENIE SPORNÝCH OPATRENÍ

7.1 Existencia štátnej pomoci podľa článku 107 ods. 1 ZFEÚ

(63) V článku 107 ods. 1 ZFEÚ sa stanovuje, že: „*pomoc poskytovaná členským štátom alebo akoukoľvek formou zo štátnych prostriedkov, ktorá narúša hospodársku súťaž alebo hrozí narušením hospodárskej súťaže tým, že zvýhodňuje určitých podnikateľov alebo výrobu určitých druhov tovaru, je nezlučiteľná s vnútorným trhom, pokiaľ ovplyvňuje obchod medzi členskými štátmi*“.

(64) Po prvé, nebolo spochybnené, že SJB, ako aj Schouten de Jong a Bouwfonds, členovia tohto partnerstva, sú kvalifikované ako podniky na účely týchto ustanovení, keďže vykonávajú hospodárske činnosti, v rámci ktorých ponúkajú na trhu tovary a služby, ako sa uvádza v rozhodnutí o začatí konania.

(65) Po druhé, sporné opatrenia boli udelené partnerstvom PPP, to znamená s nevyhnutným súhlasom samosprávy, ktorá má v PPP 50 % podiel. Keďže prijímanie rozhodnutí v PPP prebieha jednomyseľne a tieto opatrenia by nemohli byť odsúhlasené bez výslovného súhlasu mestskej rady, rozhodnutie o udelení sporných opatrení partnerstva PPP je pripísateľné štátu. Okrem toho ak by samospráva nesúhlasila s udelením sporných opatrení, rozsah jej finančnej expozície vyplývajúci z PPP by bol pomerne nižší. Zníženie ceny a odpustené poplatky, ktoré odsúhlasilo PPP, preto znamenajú stratu štátnych zdrojov.

(66) Po tretie, keďže opatrenia sú len v prospech SJB a v konečnom dôsledku Schouten de Jong a Bouwfonds, členov tohto partnerstva, ich povaha sa musí považovať za selektívnu.

(67) Holandské orgány však spochybnili tvrdenie, že samospráva súhlasom so znížením pôvodne dohodnutej predajnej ceny za pozemok predaný SJB a zrieknutím sa poplatkov priznala SJB hospodársku výhodu, ktorú by SJB inak za bežných trhových podmienok nezískalo. Takisto spochybnili tvrdenie, že sporné opatrenia narúšajú hospodársku súťaž a ovplyvňujú obchod v rámci Únie.

(68) Komisia z dôvodov stanovených v úvodných odôvodneniach 69 až 89 nesúhlasí v týchto bodoch s holandskými orgánmi.

7.1.1 *Existencia výhody*

(69) Podľa ustálenej judikatúry ([15]) predaj pozemkov alebo budov verejnoprávnymi orgánmi podniku alebo fyzickej osobe zapojenej do hospodárskej činnosti môže predstavovať štátnu pomoc najmä v prípade, že sa neuskutoční za trhovú hodnotu, to znamená v prípade, že sa nepredá za cenu, ktorú by pravdepodobne určil súkromný investor fungujúci za bežných konkurenčných podmienok.

(70) Komisia v tomto smere konštatuje, že transakcie týkajúce sa predaja pozemku by sa v zásade mali posudzovať podľa oznámenia Komisie o prvkoch štátnej pomoci pri predaji pozemkov a budov verejnoprávnymi orgánmi ([16]) (ďalej len „oznámenie o predaji pozemkov“), v ktorom je uvedený súbor usmernení pre členské štáty na zabezpečenie toho, aby bol predaj pozemkov a budov verejnoprávnymi orgánmi bez existencie štátnej pomoci. Oznámenie o predaji pozemkov obsahuje dva spôsoby vylúčenia existencie pomoci z týchto transakcií: po prvé, predaj pozemkov a budov nasledujúci po ponukovom konaní, ktoré je dostatočne propagované, otvorené a nepodmienené, porovnateľné s dražbou, ktoré akceptuje najlepšiu alebo jedinú ponuku; a po druhé, správou o ocenení *ex-ante* vypracovanou nezávislým znalcom.

([15]) Rozsudok z roku 2010 vo veci C-239/09, *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe*, Zb. s. I-13083, bod 34, a rozsudok z roku 2010 C-290/07 P, *Komisia/Scott*, Zb. s. I-7763, bod 68; rozsudok z roku 2011 vo veci T-244/08, *Konsum Nord ekonomisk förening/Komisia*, Zb. s. II-0000, bod 61.

([16]) Ú. v. ES C 209, 10.7.1997, s. 3.

Cieľom týchto spôsobov je zabezpečiť, aby cena, za ktorú verejnoprávny orgán predáva pozemky, náležite odzrkadľovala v čo najväčšej miere trhovú hodnotu daného pozemku, a bola tak v súlade so zásadou investora v trhovom hospodárstve, aby sa vylúčilo, že sa predajom poskytuje hospodárska výhoda kupujúcemu pozemku. Nedá sa však vylúčiť, že sa na tieto prípady môžu uplatniť aj iné metódy ocenenia, pokiaľ sa zabezpečí, že cena skutočne uhradená kupujúcim odráža na základe uvedených metód v čo najväčšej miere trhovú hodnotu daného pozemku ([17]).

(71) V tomto prípade nebolo zorganizované žiadne nepodmienené ponukové konanie. Aj keď bol v marci 2003 urobený znalecký posudok na stanovenie predajných cien uvedených v dohode o spolupráci z roku 2004, cena dohodnutá so SJB za kúpu pozemku v Dampleine bola následne znížená a pôvodne dohodnuté poplatky boli v dôsledku doplnkovej dohody v roku 2010 odpustené.

(72) Pokiaľ ide o znalecký posudok z februára 2009, na ktorý sa odkazuje v odôvodnení 30, Komisia považuje metódu reziduálnej hodnoty použitú v danom posúdení *ex post* na výpočet trhovej hodnoty pozemku predaného SJB za neprimeranú, pretože očakávaný pokles príjmov z predaja bytových jednotiek by bol úplne absorbovaný cenou za pozemok. Na vypočítanie hodnoty pozemku sa v metóde reziduálnej hodnoty začína od predajnej ceny bytových jednotiek. Od tejto ceny sa odrátajú náklady na výstavbu a zisková a riziková provízia. Výsledok predstavuje reziduálnu hodnotu pozemku. Je jasné, že na oslabujúcom trhu s obytnými nehnuteľnosťami ako v danom prípade sa metódou reziduálnej hodnoty posúva upadajúca hodnota nehnuteľnosti úplne na hodnotu pozemku. Teoreticky to môže mať za následok dokonca zápornú hodnotu pozemku.

(73) Nakoniec holandské orgány tvrdia, že samospráva tým, že súhlasila so spornými opatreniami, konala v súlade so zásadou súkromného investora v trhovom hospodárstve; to znamená, že hypotetický súkromný predajca by v rovnakej situácii, v ktorej sa nachádzala samospráva, súhlasil s rovnakým znížením ceny a zrieknutím sa poplatkov, aby zabránil existencii výhody vyplývajúcej zo sporných opatrení. Po prvé, podľa holandských orgánov mala samospráva významný finančný a spoločenský záujem na tom, aby sa stavebné práce v Dampleine začali čo najskôr, pretože ďalšie oneskorenia by mohli znamenať pre samosprávu priame a nepriame škody a tieto škody by boli vyššie ako náklady samosprávy vyplývajúce zo súhlasu so spornými opatreniami. Po druhé, holandské orgány uviedli, že samospráva prijala od SJB záväzok, že sa SJB zriekne práva odvolávať sa na doložku o 70 % z dohody o spolupráci z roku 2004 výmenou za sporné opatrenia, a správalo sa teda ako súkromný investor.

(74) Komisia toto zdôvodnenie neakceptuje. V prvom rade Komisia pripomína, že samospráva bola zapojená len do etapy využívania pôdy realitného projektu, zatiaľ čo etapa výstavby projektu bola na riziko a náklady príslušných súkromných stavebných spoločností vrátane SJB (pozri odôvodnenia 13 a 16). Je nepravdepodobné, že by sa súkromný investor za bežných konkurenčných podmienok rozhodol prevziať na seba riziko oslabujúceho trhu s obytnými nehnuteľnosťami od SJB, ktorému nebol predtým vystavený, tým, že by súhlasil so znížením pôvodne dohodnutej predajnej ceny za pozemok a so zrieknutím sa poplatkov bez zrejmej finančnej kompenzácie, ktorá by vyvážila straty vyplývajúce z uvedeného rozhodnutia. Podľa vysvetlení v odôvodneniach 75 až 86 ani skutočnosť, že by samospráva utrpela škody v dôsledku ďalších oneskorení, ani skutočnosť, že sa SJB rozhodlo zrieknuť svojho práva odvolávať sa na doložku o 70 %, nevedie Komisiu k inému záveru, pokiaľ ide o uplatnenie zásady súkromného investora v trhovom hospodárstve na kroky samosprávy.

Údajné škody

(75) Pokiaľ ide o priame škody, ktoré by samospráva údajne utrpela z dôvodu ďalších oneskorení projektu Damplein, Komisia konštatuje, že všetky náklady odhadované holandskými orgánmi v tabuľke 2 súvisia s etapou využívania pôdy celého projektu Leidschendam Centrum. Na základe predpokladu, že by SJB trvalo začatie výstavby aspoň ďalšie dva roky, holandské orgány odhadli znížené príjmy pre PPP z predaja pozemku partnerstvu SJB a zároveň predpokladali podobné oneskorenia v prípade zvyšku projektu Leidschendam Centrum, výsledkom čoho by boli úrokové náklady vo výške približne 1,8 milióna EUR na nesplatenú pôžičku PPP na etapu využívania pôdy celého projektu Leidschendam Centrum. Dvojročné oneskorenie by takisto viedlo k ďalšiemu plánovaniu a nákladom vo výške približne 1 milión EUR pre celý projekt Leidschendam Centrum.

(76) Samotné holandské orgány však uznávajú, že spornými opatreniami sa prispelo k strate vyplývajúcej z etapy projektu využívania pôdy, pretože PPP dostalo od SJB nižšiu cenu za pozemok, ako bola pôvodne dohodnutá v dohode o spolupráci z roku 2004, a zrieklo sa určitých poplatkov ([18]). Súkromný investor fungujúci za bežných trhových podmienok, ktorý sa snaží maximalizovať svoju návratnosť z predaja pozemku, by pravdepodobne nesúhlasil so spornými opatreniami, ktoré prispeli k strate v etape projektu využívania pôdy, za ktorú by súkromný investor niesol zodpovednosť vo výške 50 %. Súkromný investor, ktorý má v etape projektu využívania pôdy len finančnú účasť, by sa skôr ubezpečil, či sú práce v súvislosti s využívaním pôdy vykonávané rýchlo, aby sa pozemok mohol odovzdať stavebným spoločnostiam pracujúcim na projekte, a súkromné stavebné spoločnosti by požiadal, aby zaplatili predajnú cenu za pozemok a poplatky, ako sa uviedlo v dobrovoľne dohodnutých zmluvách.

([17]) Rozsudok z roku 2010 vo veci *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe & Co. KG/BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH*, C-239/09, Zb. s. I-13083, bod 39.

([18]) Samospráva vo svojej odpovedi na rozhodnutie o začatí konania vypočítala stratu z projektu využívania pôdy vo výške 4,5 milióna EUR (hodnota k 1. januáru 2011), o ktorej sa tvrdilo, že bola spôsobená okrem iného aj znížením ceny a zrieknutím sa poplatkov.

(77) V každom prípade, aj keď by sa údajné priame náklady uvedené holandskými orgánmi mohli zohľadniť na podloženie rozhodnutia samosprávy udeliť sporné opatrenie, voči ktorému Komisia namieta, výpočty týchto nákladov samosprávou sú aj tak chybné. Po prvé, úrokové náklady sú vypočítané v súvislosti s úverovým nástrojom poskytnutým PPP na celý projekt Leidschendam Centrum a nie len na projekt Damplein, ktorý je iba jedným z ôsmich čiastkových projektov. Podobne sú dodatočné náklady na plánovanie vypočítané pre celý projekt Leidschendam Centrum. Nemožno preto predpokladať, že ak by sa projekt Damplein realizoval, realizovali by sa aj všetky ostatné čiastkové projekty, a teda že by nevznikli žiadne z týchto úrokových nákladov.

(78) Po druhé, 5 % úroková sadzba nie je skutočnou úrokovou sadzbou, ale sadzbou, ktorá sa používa na interné výpočty. Skutočný úrok, ktorý sa má zaplatiť na úverovom nástroji za projekt Leidschendam Centrum, je značne nižší ako táto sadzba ([19]), takže úrokové náklady znášané samosprávou prostredníctvom PPP by boli nižšie ako náklady, ktoré uvádzajú holandské orgány.

(79) Po tretie, nesplatený úverový nástroj, a teda úrokové náklady, by boli oveľa nižšie v prípade, že by platba bola realizovaná k dátumu a vo výške plánovanej v dohode o spolupráci z roku 2004.

(80) Po štvrté, je zrejmé, že dokonca aj vo výpočtoch predložených holandskými orgánmi prevážili finančné dôsledky udelenia sporných opatrení PPP odhadované na približne 3,6 milióna EUR údajné priame náklady na ďalšie oneskorenie výstavby nehnuteľnosti v Dampleine partnerstvom SJB, ktoré holandské orgány odhadli približne na 2,8 milióna EUR.

(81) Nakoniec, pokiaľ ide o údajné nepriame náklady na oneskorenie projektu o ďalšie dva roky, holandské orgány nevyčíslili tieto škody, a preto nie je možné, aby ich Komisia overila.

Doložka o 70 %

(82) Pokiaľ ide o záväzok SJB, že sa zriekne svojho práva odvolávať sa na doložku o 70 %, Komisia na úvod konštatuje, že táto doložka, ktorá sa vzťahuje aj na iné súkromné stavebné spoločnosti zapojené do projektu Leidschendam Centrum, nie je v Holandsku nezvyčajná. Súhlasom s touto doložkou súhlasila samospráva s tým, že začiatok skutočnej výstavby komerčných bytových jednotiek bude závisieť od úspešnosti predpredaja bytových jednotiek súkromnými stavebnými spoločnosťami pracujúcimi na projekte vrátane SJB. Vyplýva to zo skutočnosti, že samospráva bola zapojená len do etapy projektu využívania pôdy, pričom etapa výstavby sa vykonávala na riziko a náklady súkromných stavebných spoločností pracujúcich na projekte. Ak mala samospráva v skutočnosti záujem na rýchlom začiatku stavebných prác, nič jej nebránilo, aby pri rokovaniach so súkromnými stavebnými spoločnosťami o dohodách o predaji v roku 2004 buď nesúhlasila s doložkou o 70 % v zmluve, alebo aby začlenila do zmluvy pokuty v prípade, že etapa výstavby nebude začatá a/alebo skončená k vymedzenému dátumu.

(83) Treba takisto uviesť, že doložka o 70 % v dohode o spolupráci z roku 2004 bola obmedzená na komerčné bytové jednotky a nezahŕňala výstavbu obchodných priestorov alebo podzemnej parkovacej garáže, keďže SJB odmietlo začať v Dampleine akúkoľvek výstavbu. Za týchto podmienok je celkom nepravdepodobné, že by súkromný investor fungujúci za bežných konkurenčných podmienok, ktorý má záujem na dokončení celého realitného projektu, požiadal SJB o plnenie zmluvných záväzkov, pokiaľ ide o výstavbu obchodných priestorov a podzemnej parkovacej garáže. Aj keď námietka SJB, že tieto práce sa nemohli začať, pretože rôzne súčasti realitného projektu mali byť technicky prepojené, bola správna, toto riziko malo niesť SJB, pretože bolo výhradne zodpovedné za etapu výstavby projektu. Neexistuje preto dôvod domnievať sa, že by súkromný investor fungujúci za bežných konkurenčných podmienok prevzal toto riziko od SJB.

(84) V tomto smere treba ďalej uviesť, že pokiaľ ide o výstavbu verejnej časti podzemnej parkovacej garáže, PPP bolo už v roku 2004 rozhodnuté prideliť tieto práce SJB za jednorazovú platbu maximálne vo výške 4,6 milióna EUR (hodnota k 1. januáru 2003) bez organizovania verejného obstarávania. SJB preto nebránili žiadne finančné dôvody odmietnuť začatie stavebných prác na parkovacej garáži, a preto by súkromný investor fungujúci za bežných konkurenčných podmienok nemal žiadny dôvod akceptovať akékoľvek ďalšie oneskorenia tým, že by SJB podmienilo výstavbu parkovacej garáže predajom komerčných bytových jednotiek.

(85) Je preto nepravdepodobné, že by súkromný investor fungujúci za bežných konkurenčných podmienok súhlasil so spornými opatreniami tak, ako súhlasila samospráva, bez toho, aby najprv zistil, či sú iné obchodne zaujímavejšie možnosti, ako je anulovanie dohody o spolupráci z roku 2004, a bez uplatnenia nároku na náhradu škody od SJB za oneskorenia a bez zverejnenia výzvy na predkladanie ponúk. Holandské orgány neposkytli žiaden dôkaz o tom, že PPP uskutočnilo akékoľvek posúdenie svojich možností.

([19]) Podľa výročnej správy PPP za rok 2008 je za úverový nástroj potrebné zaplatiť úrok vo výške sadzby EONIA (*Euro OverNight Index Average*) zvýšenej o 0,14 %. Prvý deň roku 2009 dosahovala sadzba EONIA 2,2 % a stabilne celý rok klesala; prvý deň roku 2010 dosahovala sadzba EONIA 0,3 % a počas roka 2010 nikdy neprekročila 1 %. Skutočná úroková sadzba, ktorá sa má zaplatiť za nesplatený úverový nástroj, bola počas rokov 2009 a 2010 výrazne nižšia ako 5 %.

(86) Je preto možné dospieť k záveru, že spornými opatreniami sa zvýhodnilo SJB a že tieto opatrenia nie sú v súlade so zásadou súkromného investora v trhovom hospodárstve, pretože holandské orgány nepreukázali, že hypotetický súkromný predajca fungujúci za bežných trhových podmienok by súhlasil s týmito opatreniami.

7.1.2 *Narušenie hospodárskej súťaže a vplyv na obchod v rámci Únie*

(87) Keďže spornými opatreniami sa SJB oslobodzuje od nákladov, ktoré by inak podľa dohody o spolupráci z roku 2004 znášalo, týmito opatreniami sa posilnilo jeho konkurenčné postavenie voči postaveniu iných stavebných spoločností fungujúcich na trhu otvorenom hospodárskej súťaži a obchodu na úrovni Únie a na základe tejto skutočnosti môžu narušiť hospodársku súťaž a ovplyvniť obchod v rámci Únie. Akékoľvek udelenie pomoci podniku vykonávajúcemu činnosti na vnútornom trhu má tendenciu spôsobiť narušenie hospodárskej súťaže a ovplyvniť obchod medzi členskými štátmi ([20]).

(88) Pokiaľ ide o údajne obmedzený rozsah alebo miestny charakter projektu, samotná skutočnosť, že dotácie sú udelené podniku, ktorý poskytuje len miestne alebo regionálne služby a neposkytuje žiadne služby mimo svojho členského štátu pôvodu, nezabráni, aby tieto dotácie nemali vplyv na obchod medzi členskými štátmi ([21]). Komisia v tomto smere pripomína, že keďže sa v rámci Únie uskutočňuje cezhraničný obchod v odvetví výstavby a aj v rozvoji nehnuteľností a keďže stavebné spoločnosti z iných členských štátov alebo ich dcérske spoločnosti sa mohli zúčastniť na projekte Leidschendam Centrum, pričom SJB, ktoré je v dôsledku sporného opatrenia oslobodené od finančného bremena, môže fungovať v členskom štáte mimo Holandska, sporné opatrenia by sa mali považovať za opatrenia, ktorými sa môže ovplyvniť obchod v rámci Únie. Nakoniec Komisia uvádza, že Bouwfonds, jedna zo spoločností v partnerstve SJB, určite funguje mimo Holandska, a to najmä vo Francúzsku a Nemecku. Bouwfonds je najväčšou stavebnou spoločnosťou v Holandsku a patrí k trom najväčším účastníkom na európskom trhu s nehnuteľnosťami. Zvýhodnením SJB zo sporných opatrení profituje aj Bouwfond, a preto sporné opatrenia majú tendenciu posilniť postavenie tejto spoločnosti na európskom trhu s nehnuteľnosťami.

(89) Keďže sporné opatrenia spĺňajú všetky kritériá článku 107 ods. 1 ZFEÚ, Komisia dospela k záveru, že tieto opatrenia predstavujú štátnu pomoc v zmysle uvedeného ustanovenia. Okrem toho, keďže táto pomoc bola udelená príjemcom bez predchádzajúceho oznámenia Komisii a bez jej povolenia, ako sa vyžaduje článkom 108 ods. 3 ZFEÚ, predstavujú sporné opatrenia neoprávnenú pomoc.

7.2 **Posudzovanie zlučiteľnosti**

(90) Po zistení, že sporné opatrenia predstavujú štátnu pomoc v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ, je potrebné prešetriť tvrdenie holandských orgánov, že tieto opatrenia sú zlučiteľné s vnútorným trhom na základe článku 107 ods. 3 písm. c) ZFEÚ.

(91) V článku 107 ods. 3 písm. c) ZFEÚ sa stanovuje, že pomoc môže byť považovaná za zlučiteľnú s vnútorným trhom, ak uľahčuje rozvoj určitých hospodárskych činností alebo určitých hospodárskych oblastí, pokiaľ nepriaznivo neovplyvní podmienky obchodu tak, že by to bolo v rozpore so spoločným záujmom.

(92) Komisia preto pri prešetrovaní, či je pomoc zlučiteľná podľa článku 107 ods. 3 písm. c) ZFEÚ, zohľadňuje, či je pomoc zameraná na riadne vymedzený cieľ spoločného záujmu, ako aj to, či je vhodná a primeraná na dosiahnutie daného cieľa a či spôsobuje neprimerané narušenie hospodárskej súťaže.

7.2.1 *Cieľ spoločného záujmu*

(93) Podľa holandských orgánov sa revitalizáciou centra mesta Leidschendam prispeje k cieľu hospodárskej a sociálnej súdržnosti, ako sa stanovuje v článkoch 3 a 174 ZFEÚ, a bez sporných opatrení by SJB nezačalo stavebné práce v Dampleine a celý projekt Leidschendam Centrum by bol ohrozený.

(94) Komisia však nie je presvedčená týmto odôvodnením. Na jednej strane holandské orgány nepreukázali, že Damplein je znevýhodnená mestská oblasť, ktorá dopláca na zlyhanie trhu, a že samotný trh by sa nerozhodol podniknúť plánovanú obnovu Damplein. Naopak, keď bol projekt spustený, niekoľko súkromných stavebných spoločností vrátane SJB bolo zjavne ochotných zúčastniť sa na etape výstavby projektu na svoje vlastné obchodné riziko a náklady, ako sa stanovuje v dohode o spolupráci z roku 2004.

(95) Na druhej strane zahrnutím doložky o 70 % do dohody o spolupráci z roku 2004 podriadila samospráva svoj záujem dosiahnuť údajný cieľ revitalizácie centra mesta Leidschendam obchodnému záujmu SJB v prípade, že by SJB nebolo schopné vopred predať 70 % plánovaných bytových jednotiek pred výstavbou. Samospráva sa už preto nenachádza v takom postavení, aby mohla tvrdiť, že sa spornými opatreniami odsúhlasenými v roku 2010 pod podmienkou, že sa SJB zaviaže zrieknuť sa svojho práva odvolávať sa na túto doložku, snažila dosiahnuť cieľ spoločného záujmu.

([20]) Rozsudok z roku 1980 vo veci 730/79, *Philip Morris/Komisia*, Zb. s. 2671, body 11 a 12; rozsudok z roku 1999 vo veci C-75/97, *Belgicko/Komisia*, Zb. s. I-3671, body 47 – 48; rozsudok z roku 1998 vo veci T-214/95, *Vlaams Gewest/Komisia*, Zb. s. II-717, body 48 – 50, rozsudok z roku 2002 v spojených veciach T-92/10 a T-103/00, *Diputación Foral de Álava/Komisia*, Zb. s. II-1385, bod 72; rozsudok z roku 2009 vo veci T-222/04, *Taliansko/Komisia*, Zb. s. II-1877, bod 43.

([21]) Rozsudok z roku 2003 vo veci C-280/00, *Altmark Trans GmbH, Regierungspräsidium Magdeburg a Nahverkehrsgesellschaft Altmark GmbH*, Zb. s. I-7747, body 77 – 78.

7.2.2 *Primeranosť pomoci*

(96) Aj keď by sa mohlo uznať, že za spornými opatreniami bola snaha revitalizovať centrum mesta Leidschendam, holandské orgány nepreukázali, že uvedené opatrenia boli primeranými prostriedkami na dosiahnutie daného cieľa.

(97) Z predložených informácií dokonca vyplýva, že aj ostatné súkromné stavebné spoločnosti zapojené do projektu Leidschendam Centrum požiadali PPP o zníženie pôvodnej predajnej ceny, ktorá bola dohodnutá za pozemok, z dôvodu ťažkostí, ktorým čelili na oslabenom trhu s nehnuteľnosťami, ale že samospráva namiesto toho, aby súhlasila s týmto znížením alebo zrieknutím sa poplatkov, zvážila zmeny a doplnenia v počiatočných ustanoveniach o plánovaní a rozvoji a prispôsobila ich zmenenému dopytu na trhu.

(98) Týmto sa preukazuje, že samospráva mala k dispozícii iné, vhodnejšie opatrenia, ktoré by boli primeranejšie a menej by narúšali hospodársku súťaž, aby dosiahla plánovaný cieľ revitalizácie centra mesta Leidschendam so zreteľom na zmenené hospodárske okolnosti.

7.2.3 *Proporcionalita pomoci*

(99) Holandské orgány považujú sporné opatrenia za primerané plánovanému cieľu revitalizácie centra mesta Leidschendam, pretože výmenou za zníženie ceny a zrieknutie sa poplatkov SJB súhlasilo, že sa vzdá svojho práva uplatňovať doložku o 70 %. Okrem toho holandské orgány považujú sporné opatrenia za primerané, keďže SJB finančne prispelo na etapu využívania pôdy. Konkrétne SJB zaplatilo PPP finančný príspevok vo výške približne 2,6 milióna EUR a prostredníctvom PPP znášalo 25 % nákladov na školu, ktorá sa mala postaviť v inej čiastkovej oblasti projektu Leidschendam Centrum.

(100) Komisia nemôže súhlasiť s týmto zdôvodnením. V článku 107 ods. 3 písm. c) sa vyžaduje, že opatrenia pomoci musia byť primerané plánovaným cieľom, a nie to, aby boli primeraným kompromisom medzi udelenou pomocou a akýmikoľvek ústupkami zo strany príjemcov s cieľom získať danú pomoc. Skutočnosť, že SJB súhlasilo so zrieknutím sa svojho práva uplatňovať doložku o 70 % výmenou za zníženie ceny a zrieknutie sa poplatkov je nerelevantná na účel posúdenia proporcionality sporných opatrení. To isté platí pre akékoľvek finančné príspevky, ktorými SJB mohlo prispieť do etapy využívania pôdy.

(101) Holandským orgánom sa preto nepodarilo preukázať, že sporné opatrenia boli primerané plánovanému cieľu spoločného záujmu.

7.2.4 *Nadmerné narušenie hospodárskej súťaže*

(102) Nakoniec, holandské orgány popierajú, že spornými opatreniami sa nadmerne narúša hospodárska súťaž, a argumentujú, že pozitívne vplyvy rýchleho dokončenia projektu prevažujú nad negatívnymi vplyvmi sporných opatrení.

(103) Holandské orgány však tento argument nepodložili. Naopak, ako sa uvádza v odôvodnení 80, podľa holandských orgánov by malo ďalšie oneskorenie sporného realitného projektu za následok náklady vo výške 2,8 milióna EUR pre PPP, pričom zníženia dohodnutej ceny by dosiahli 3,6 milióna EUR. Komisia preto dospela k záveru, že holandské orgány nepreukázali, že pozitívne vplyvy dokončenia projektu prevažujú nad negatívnymi vplyvmi udelenia sporných opatrení.

7.2.5 *Záver*

(104) Na základe úvah uvedených v odôvodneniach 93 až 103 dospela Komisia k záveru, že pomoc, ktorú udelila samospráva v prospech SJB vo forme sporných opatrení, nie je zlučiteľná s vnútorným trhom na základe článku 107 ods. 3 písm. c) ZFEÚ.

8. VYČÍSLENIE A VYMÁHANIE POMOCI

(105) Ako sa už objasnilo v predchádzajúcej časti, sporné opatrenia predstavujú štátnu pomoc v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ a nemôžu byť považované za zlučiteľné s vnútorným trhom. Okrem toho, keďže táto pomoc bola udelená príjemcom bez predchádzajúceho oznámenia Komisii a bez jej povolenia, ako sa vyžaduje v článku 108 ods. 3 ZFEÚ, predstavujú sporné opatrenia neoprávnenú pomoc.

(106) V článku 14 ods. 1 nariadenia Rady (ES) č. 659/1999 z 22. marca 1999 stanovujúcom podrobné pravidlá na uplatňovanie článku 93 Zmluvy o ES ([22]) sa stanovuje, že: „*kde sa prijímajú záporné rozhodnutia v prípadoch protiprávnej pomoci, Komisia rozhodne, že daný členský štát podnikne všetky potrebné opatrenia, aby vymohol pomoc od príjemcu*“.

(107) Aj keď v právnych predpisoch Únie neexistuje ustanovenie, ktorým by sa vyžadovalo, aby Komisia v príkaze na vymáhanie pomoci, ktorá bola vyhlásená za nezlučiteľnú s vnútorným trhom, vyčíslila presnú sumu vymáhanej pomoci ([23]), Komisia môže do príkazu zahrnúť údaje, ktorými sa umožní adresátovi rozhodnutia, aby vypočítal danú sumu sám bez väčších ťažkostí.

([22]) Ú. v. ES L 83, 27.3.1999, s. 1.

([23]) Pozri najmä rozsudok z roku 2000 vo veci C-480/98, *Španielsko/Komisia*, Zb. s. I-8717, bod 25, a rozsudok z roku 2007 vo veci C-441/06, *Komisia/Francúzsko*, Zb. s I-8887, bod 29.

8.1 **Vyčíslenie pomoci**

(108) V dôsledku sporných opatrení SJB zaplatilo za pozemok v Dampleine nižšiu sumu, ako bolo pôvodne dohodnuté v dohode o spolupráci z roku 2004, a nepožadovalo sa od neho, aby uhradilo poplatky za využívanie pôdy a kvalitu, s ktorými tiež súhlasilo. Na vyčíslenie výšky nezákonnej pomoci, ktorú prijalo SJB, je potrebné určiť sumu zníženia ceny a hodnotu odpustených poplatkov.

8.1.1 *Vyčíslenie zníženia ceny*

(109) Podľa vysvetlenia v odôvodnení 23 cena za pozemok v Dampleine, ktorý PPP predalo SJB, bola v dohode o spolupráci z roku 2004 stanovená na 7,2 milióna EUR s ročnou indexáciou 2,5 % do zaplatenia. Túto cenu určil nezávislý odborný odhadca. Podľa holandských orgánov bola trhová cena k 1. januáru 2010 za rovnakú parcelu 8,6 milióna EUR ([24]). Cenu, ktorú muselo SJB zaplatiť za tento pozemok, následne znížilo PPP na 4 milióny EUR formou doplnkovej dohody.

(110) Výhoda, ktorú získalo SJB v dôsledku zníženia predajnej ceny za pozemok v Dampleine, zodpovedá preto sume približne 4,6 milióna EUR.

(111) Tvrdenie holandských orgánov, že predajná cena bola znížená o menej ako 4,6 milióna EUR, pretože PPP v rokoch 2006 a 2008 už znížilo pôvodne dohodnutú predajnú cenu 7,2 milióna EUR (pozri tabuľku 1), nemôže byť akceptované, keďže nebol predložený žiadny dôkaz o tom, že tieto zníženia dostali formálnu podobu prostredníctvom dohody alebo že viedli k zmene pôvodne dohodnutej predajnej ceny v dohode o spolupráci z roku 2004.

(112) Komisia ďalej konštatuje, že údajné zníženie v roku 2006 by bolo v rozpore s dohodou o spolupráci z roku 2004, v ktorej sa jasne stanovujú minimálne ceny za pozemok a v ktorej sa plánujú dodatočné platby len v prípade možnosti dosiahnutia väčšej podlahovej plochy.

(113) Nakoniec Komisia konštatuje, že údajné zníženie v roku 2006, ku ktorému údajne došlo z dôvodu, že sa mohlo realizovať menej obchodných priestorov, ako sa pôvodne plánovalo, a údajné zníženie v roku 2008, ktoré zjavne súviselo s oneskoreniami súvisiacimi so stavebným povolením pre SJB, boli udelené pod podmienkou, že SJB dostane stavebné povolenie do 1. októbra 2008. Táto podmienka nebola evidentne splnená, keďže podľa holandských orgánov SJB dostalo stavebné povolenie až v novembri 2008.

([24]) List holandských orgánov z 12. apríla 2010.

(114) Komisia preto dospela k záveru, že výška pomoci, ktorú PPP udelilo SJB v dôsledku zníženia pôvodne dohodnutej predajnej ceny v dohode o spolupráci z roku 2004, dosahuje približne 4,6 milióna EUR (pozri sumu v tabuľke 3).

8.1.2 *Zrieknutie sa poplatkov*

(115) Podľa vysvetlenia v odôvodnení (22) poplatky, ktoré malo SJB platiť na základe podmienok dohody o spolupráci z roku 2004, sa rovnali spolu sume približne 2 milióny EUR (hodnota k 1. januáru 2003) s ročnou indexáciou 2,5 % do zaplatenia. Tieto poplatky boli však založené na počte bytových jednotiek plánovaných na výstavbu ([25]) a v dohode o spolupráci z roku 2004 sa stanovilo, že ak sa postaví menej jednotiek, ako bolo naplánované, tieto sumy sa primerane upravia.

(116) Na základe podmienok dohody o spolupráci z roku 2004 bolo SJB povinné postaviť v Dampleine 74 bytových jednotiek. Podľa konečnej dohody sa však v skutočnosti postavilo len 67 bytových jednotiek. Poplatky mali byť preto primerane znížené, a to na sumu približne 1,9 milióna EUR (hodnota k 1. januáru 2003) ([26]). Tieto poplatky predstavovali k 1. januáru 2010 hodnotu približne 2,3 milióna EUR.

(117) V dôsledku doplnkovej dohody už neboli poplatky dohodnuté na základe dohody o spolupráci z roku 2004 splatné, pokiaľ ide o SJB. Výška udelenej pomoci SJB sa v dôsledku zrieknutia sa poplatkov partnerstvom PPP rovná približne 2,3 milióna EUR (pozri tabuľku 3).

(118) Holandské orgány tvrdia, že napriek zneniu doplnkovej dohody sa PPP zrieklo len poplatkov súvisiacich s projektom Damplein, ktoré predstavujú celkovú sumu približne 0,6 EUR milióna (hodnota k 1. januáru 2003). Na zdôvodnenie svojho stanoviska holandské orgány odkázali na stavebný program pripojený ako príloha k dohode o spolupráci z roku 2004, v ktorom sa vyčleňuje poplatok za využívanie pôdy a poplatok za kvalitu v Dampleine vo výške približne 0,6 milióna EUR (hodnota k 1. januáru 2003) a v ktorom sa uvádza celkový poplatok za využívanie pôdy a poplatok za kvalitu vo výške približne 2 milióny EUR (hodnota k 1. januáru 2003), ktoré má SJB uhradiť za celý projekt Leidschendam Centrum. Takisto sa poukázalo na návrh samosprávy, ktorý bol poslaný jeho rade 18. februára 2009 a v ktorom sa uvádzalo, že zníženie poplatkov by malo na výsledok projektu využívania pôdy nepriaznivý vplyv, ktorý v danom čase predstavoval sumu približne 0,7 milióna EUR.

([25]) Poplatok za využívanie pôdy: 4 587 EUR za bytovú jednotku; poplatok za kvalitu: 3 645 za bytovú jednotku.

([26]) Zníženie poplatku za využívanie pôdy (74 – 67) × 4 587 = 32 109 EUR. Zníženie poplatku za kvalitu (74 – 67) × 3 645 = 25 515 EUR.

(119) Komisia však nepovažovala za možné na základe stavebného programu alebo na základe návrhu poslaného rade dospieť k záveru, že zrieknutie sa poplatkov sa týkalo výhradne projektu Damplein. V každom prípade znenie doplnkovej dohody sa netýka len zrieknutia sa poplatkov za projekt Damplein. Holandské orgány neboli schopné predložiť žiadny dôkaz o tom, že SJB skutočne zaplatilo všetky poplatky za všetky bytové jednotky projektu Leidschendam Centrum splatné k 1. júlu 2004, k čomu bolo zaviazané na základe článku 10.3 dohody o spolupráci z roku 2004.

8.1.3 *Celková výška štátnej pomoci*

(120) Na základe výpočtov uvedených v tabuľke 3 celková výška udelenej štátnej pomoci partnerstvu SJB dosahuje približne 6,9 milióna EUR.

Tabuľka 3

	Dohoda o spolupráci z roku 2004		Doplnková dohoda z marca 2010	Zníženie
	Hodnota k 1.1.2003	Hodnota k 1.1.2010	Hodnota k 1.1.2010	Hodnota k 1.1.2010
Cena pozemku	7 253 793	8 622 480	4 000 000	4 622 480
Poplatok za využívanie	1 077 941	1 281 333	0	1 281 333
Poplatok za kvalitu	856 667	1 018 308	0	1 018 308
Spolu	**9 188 401**	**10 922 121**	**4 000 000**	**6 922 121**

8.2 **Vymáhanie pomoci**

(121) Vzhľadom na to, že sporné opatrenia predstavujú neoprávnenú a nezlučiteľnú pomoc, daná pomoc musí byť vrátená, aby sa obnovila situácia, ktorá bola na trhu pred udelením pomoci. Má byť preto nariadené vymáhanie pomoci od partnerstva SJB, ktoré založili Schouten de Jong a Bouwfonds, ako aj od týchto dvoch spoločností, ktoré sú spoločne a nerozdielne zodpovedné za plnenie povinností SJB na základe dohody o PPP ([27]).

(122) Ako sa vysvetľuje v tabuľke 3, nezlučiteľný prvok pomoci v opatreniach by mal byť vypočítaný ako 6 922 121 EUR, pričom táto suma sa skladá zo spätného zníženia predajnej ceny pozemku (4 622 480 EUR) a zo zrieknutia sa poplatku za využívanie pôdy (1 281 333 EUR) a poplatku za kvalitu (1 018 308 EUR).

(123) Pomoc bola udelená SJB 1. marca 2010. Na pomoc, ktorá má byť vymáhaná, sa vzťahuje úrok z vymáhanej sumy za obdobie od 1. marca 2010 do dátumu, kým nebude suma skutočne vrátená,

PRIJALA TOTO ROZHODNUTIE:

Článok 1

Štátna pomoc vo výške 6 922 121 EUR, ktorú Holandsko v rozpore s článkom 108 ods. 3 Zmluvy o fungovaní Európskej únie neoprávnene udelilo 1. marca 2010 v prospech Schouten-de Jong Bouwfonds, partnerstva, ktoré tvoria Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV a Bouwfonds Ontwikkeling BV, vo forme spätného zníženia predajných cien za pozemok a spätného zníženia dohodnutého poplatku za využívanie pôdy a poplatku za kvalitu, ktoré odsúhlasila samospráva Leidschendam-Voorbur, je nezlučiteľná s vnútorným trhom.

Článok 2

1. Holandsko vymôže od Schouten-de Jong Bouwfonds a/alebo Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV a/alebo Bouwfonds Ontwikkeling BV nezlučiteľnú pomoc uvedenú v článku 1.

2. Na sumy, ktoré majú byť vymáhané, sa vzťahuje úrok od dátumu ich udelenia k dispozícii Schouten-de Jong Bouwfonds a/alebo Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV a/alebo Bouwfonds Ontwikkeling BV, konkrétne od 1. marca 2010, do ich skutočného vrátenia.

3. Úrok sa vypočíta na zloženom základe v súlade s kapitolou V nariadenia Komisie (ES) č. 794/2004 ([28]).

Článok 3

1. Vymáhanie pomoci uvedené v článku 1 má byť okamžité a účinné.

2. Holandsko zabezpečí, aby toto rozhodnutie bolo vykonané do štyroch mesiacov odo dňa oznámenia tohto rozhodnutia.

([27]) Článok 4.1 dohody o využívaní pôdy/o PPP z 22. novembra 2004.

([28]) Ú. v. EÚ L 140, 30.4.2004, s. 1.

Článok 4

1. Holandsko predloží do dvoch mesiacov odo dňa oznámenia tohto rozhodnutia tieto informácie:

a) celkovú sumu (istina a úrok z vymáhanej sumy), ktorá sa má vymôcť od príjemcov;

b) podrobný opis prijatých a plánovaných opatrení s cieľom splniť toto rozhodnutie;

c) dokumenty dokazujúce, že príjemcovi bolo nariadené vrátenie pomoci.

2. Holandsko bude Komisiu informovať o pokroku pri vykonávaní vnútroštátnych opatrení s cieľom vykonať toto rozhodnutie až do úplného vymoženia pomoci uvedenej v článku 1. Na žiadosť Komisie okamžite predloží informácie o prijatých a plánovaných opatreniach s cieľom splniť toto rozhodnutie. Takisto poskytne podrobné informácie týkajúce sa súm pomoci a úrokov z vymáhanej sumy, ktoré už od príjemcov uvedených v článku 1 vymohlo.

Článok 5

Toto rozhodnutie je určené Holandskému kráľovstvu.

V Bruseli 23. januára 2013

Za Komisiu

Joaquín ALMUNIA

podpredseda