SKLEP KOMISIJE

z dne 23. januar 2013

o državni pomoči SA.24123 (2012/C) (ex 2011/NN), ki jo je izvedla Nizozemska Domnevna prodaja zemljišča pod tržno ceno s strani občine Leidschendam-Voorburg

(notificirano pod dokumentarno številko C(2013) 87)

(Besedilo v nizozemskem jeziku je edino verodostojno)

(Besedilo velja za EGP)

(2013/247/EU)

EVROPSKA KOMISIJA JE –

ob upoštevanju Pogodbe o delovanju Evropske unije, zlasti prvega pododstavka člena 108(2) Pogodbe,

ob upoštevanju Sporazuma o Evropskem gospodarskem prostoru, zlasti člena 62(1)(a) Sporazuma,

po pozivu zainteresiranim stranem, naj predložijo svoje pripombe v skladu z navedenimi določbami [1], in ob upoštevanju teh pripomb,

ob upoštevanju naslednjega:

1. POSTOPEK

(1) Z dopisom z dne 10. septembra 2007 je Stichting Behoud Damplein Leidschendam (v nadaljnjem besedilu: fundacija), ki je bila leta 2006 ustanovljena za zaščito interesov prebivalcev okolice Dampleina v občini Leidschendam-Voorburg (Nizozemska), pri Komisiji vložila pritožbo zaradi domnevne dodelitve državne pomoči v okviru nepremičninskega projekta, ki ga je začela izvajati občina Leidschendam-Voorburg v sodelovanju s številnimi zasebnimi subjekti.

(2) Z dopisom z dne 12. oktobra 2007 je Komisija posredovala pritožbo v obravnavo nizozemskim organom skupaj z zahtevo, naj odgovorijo na več vprašanj. Nizozemski organi so odgovorili z dopisom z dne 7. decembra 2007. Komisija je z dopisi z dne 25. aprila 2008, 12. septembra 2008, 14. avgusta 2009, 12. februarja 2010 in 2. avgusta 2011 poslala nizozemskim organom nove zahtevke za informacije. Ti so na nanje odgovorili z dopisi z dne 30. maja 2008, 7. novembra 2008, 30. oktobra 2009, 12. aprila 2010, 29. septembra 2011 in 3. oktobra 2011. Službe Komisije in nizozemski organi so 12. marca 2010 organizirali sestanek, na podlagi katerega so bile Komisiji z dopisom z dne 30. avgusta 2010 predložene dodatne informacije.

(3) Z dopisom z dne 26. januarja 2012 je Komisija obvestila Nizozemsko o svojem sklepu, da v zvezi s posebnim ukrepom, ki je bil sprejet v okviru nepremičninskega projekta, začne postopek na podlagi člena 108(2) Pogodbe o delovanju Evropske unije [2] (v nadaljnjem besedilu: PDEU). Sklep Komisije o začetku postopka (v nadaljnjem besedilu: sklep o začetku postopka) je bil objavljen v *Uradnem listu Evropske unije* [3]. Komisija je s tem sklepom pozvala zainteresirane strani, naj predložijo pripombe glede njene predhodne ocene ukrepa.

(4) Z dopisom z dne 18. aprila 2012 so nizozemski organi po dveh podaljšanjih roka za predložitev pripomb in po sestanku s službami Komisije z dne 12. marca 2012, na katerem je bil navzoč upravičenec ukrepov, predložili svoje pripombe glede sklepa o začetku postopka.

(5) Z dopisom z dne 16. aprila 2012 je fundacija predložila Komisiji svoje pripombe glede sklepa o začetku postopka. Nizozemskim organom je bila z dopisom z dne 16. maja 2012 posredovana nezaupna različica teh pripomb. Z dopisom z dne 14. junija 2012 so se nizozemski organi odzvali na pripombe fundacije.

2. OPIS UKREPOV

2.1 Upravičenci in vpletene strani

(6) Upravičenec ukrepov je partnerstvo Schouten-de Jong Bouwfonds (v nadaljnjem besedilu: partnerstvo SJB). Partnerstvo, ki sta ga družba Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV (v nadaljnjem besedilu: družba Schouten de Jong) in družba Bouwfonds Ontwikkeling BV (v nadaljnjem besedilu: družba Bouwfonds) ustanovili za potrebe spornega nepremičninskega projekta, po nizozemski zakonodaji ni pravna oseba.

[1] UL C 86, 23.3.2012, str. 12.

[2] Člena 87 in 88 Pogodbe ES sta od 1. decembra 2009 člena 107 in 108 PDEU. Navedena sklopa členov sta vsebinsko enaka. V tem sklepu je treba sklicevanje na člena 107 in 108 PDEU razumeti kot sklicevanje na člena 87 in 88 Pogodbe ES, kadar je to primerno. S PDEU so bile uvedene tudi nekatere spremembe terminologije, pri čemer je na primer besedo „Skupnost“ nadomestila beseda „Unija“, besedno zvezo „skupni trg“ pa „notranji trg“. V tem sklepu se uporablja terminologija iz PDEU.

[3] Glej opombo 1.

(7) Za upravičenki ukrepov bi bilo treba kot članici partnerstva SJB šteti tudi družbi Schouten de Jong in Bouwfonds ([4]).

(8) Družba Schouten de Jong, ki je bila ustanovljena v Voorburgu na Nizozemskem, je dejavna na področju razvoja nepremičninskih projektov na Nizozemskem, zlasti na območju Leidschendama. Njeni prihodki od prodaje so leta 2011 znašali 60 milijonov EUR.

(9) Družba Bouwfonds, podružnica družbe Rabo Vastgoed, je bila ustanovljena v Delftu na Nizozemskem in je največji razvijalec nepremičnin na Nizozemskem ter se uvršča med tri največje akterje na evropskem nepremičninskem trgu. Dejavna je zlasti na Nizozemskem, v Nemčiji in Franciji. Njeni prihodki od prodaje so leta 2011 znašali 1,6 milijarde EUR.

(10) Občina Leidschendam-Voorburg (v nadaljnjem besedilu: občina) se nahaja v nizozemski provinci Južna Holandija, blizu mesta Haag.

(11) Javno-zasebno partnerstvo v obliki *vennootschap onder firma* (v nadaljnjem besedilu: JZP) sta občina in partnerstvo SJB ustanovila za izvajanje faze uporabe stavbnega zemljišča v spornem nepremičninskem projektu. Vsaka stran v JZP naj bi nosila 50 % stroškov in tveganj, povezanih s fazo uporabe stavbnega zemljišča v projektu. Sprejemanje odločitev v JZP naj bi bilo soglasno. Po podatkih, ki so jih predložili nizozemski organi, sta družbi Schouten de Jong in Bouwfonds solidarno odgovorni (*hoofdelijk aansprakelijk*) za to, da partnerstvo SJB izpolnjuje obveznosti iz sporazuma o JZP ([5]).

2.2 **Nepremičninski projekt**

(12) Občinski svet je 6. aprila 2004 sprejel „Koncept glavnega načrta o uporabi stavbnega zemljišča Damcentrum“ in „Koncept glavnega načrta Damcentrum“, ki sestavljata okvirni sporazum za oživitev mestnega središča Leidschendama (v nadaljnjem besedilu: projekt Mestno središče Leidschendama) ([6]). Projekt Mestno središče Leidschendama, ki zadeva približno 20,7 hektarja površine, zajema rušenje okoli 280 večinoma neprofitnih stanovanjskih enot, obnovo javnih površin in infrastrukture (kanalizacija, tlakovanje, razsvetljava itd.), gradnjo približno 600 novih stanovanjskih enot (v neprofitnem in profitnem stanovanjskem sektorju), približno 3 000 kvadratnih metrov poslovnih (nakupovalnih) prostorov in dvonivojske podzemne parkirne hiše ter premestitev in obnovo šole. Projekt Mestno središče Leidschendama je bil razdeljen na različne podprojekte in eden od njih je nepremičninski projekt, ki se nanaša na Damplein (v nadaljnjem besedilu: projekt Damplein).

2.2.1 *Faza gradnje*

(13) Na podlagi projekta Mestno središče Leidschendama je občina 9. septembra 2004 sklenila sporazum o sodelovanju (v nadaljnjem besedilu: sporazum o sodelovanju iz leta 2004) z več zasebnimi razvijalci projektov, vključno s partnerstvom SJB. V sporazumu o sodelovanju iz leta 2004 je določeno, da zasebni razvijalci projektov za vsakega od posebnih sestavnih delov projekta Mestno središče Leidschendama, ki jim je dodeljen, na svoje stroške in na lastno tveganje zgradijo in prodajo predvideno nepremičnino.

(14) V skladu s sporazumom o sodelovanju iz leta 2004 bi se gradbena dela lahko začela, takoj ko bi bilo zemljišče pripravljeno za gradnjo (glej uvodno izjavo 22) in bi bila pridobljena ustrezna gradbena dovoljenja. Vendar je bilo zasebnim razvijalcem dovoljeno, da preložijo gradnjo stanovanjskih enot v profitnem sektorju, dokler 70 % teh enot, v kombinaciji z neprofitnimi stanovanjskimi enotami ali brez teh, na območju zadevnega podprojekta ne bi bilo že vnaprej prodanih (člen 7(5) sporazuma o sodelovanju iz leta 2004, v nadaljnjem besedilu: klavzula o 70 %). Klavzula o 70 % je v gradbenih pogodbah na Nizozemskem običajna, zmanjšala pa naj bi tveganja razvijalcev projektov, da zgradijo nepremičnino, ki morda ne bo prodana. Vendar v navedenem sporazumu ni bilo predvidenih možnosti za odlog gradnje poslovnih prostorov in podzemne parkirne hiše.

(15) V skladu s sporazumom o sodelovanju iz leta 2004 in dodatnim sporazumom o projektu, ki je bil sklenjen 22. novembra 2004 (v nadaljnjem besedilu: sporazum o projektu s partnerstvom SJB), naj bi partnerstvo SJB zgradilo skupno 242 stanovanjskih enot, pri čemer bi jih bilo po prvotnem načrtu 74 zgrajenih na Dampleinu ([7]). Partnerstvo SJB naj bi na Dampleinu zgradilo tudi približno 2 400 kvadratnih metrov poslovnih prostorov in podzemno parkirno hišo, ki bi poleg zasebnega dela (75 parkirnih mest) vključevala tudi javni del (225 parkirnih mest). Poslovni prostori in stanovanjske enote naj bi bili zgrajeni nad podzemno parkirno hišo.

([4]) V nadaljevanju tega sklepa je torej treba sklicevanja na partnerstvo SJB razumeti tudi kot sklicevanja na družbi Schouten de Jong in Bouwfonds.

([5]) V členu 4(1) sporazuma o uporabi stavbnega zemljišča/JZP z dne 22. novembra 2004 je določeno: „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 se je prvotno imenoval projekt Mestno središče Dama, leta 2005 pa je bil preimenovan v projekt Mestno središče Leidschendama. V tem sklepu projekt Mestno središče Leidschendama pomeni nepremičninski projekt.

([7]) V končnih načrtih za Damplein je bilo predvideno, da bo partnerstvo SJB zgradilo le 67 stanovanjskih enot.

(16) Kot so v svojih dopisih izrecno poudarili tudi nizozemski organi, občina ni sodelovala pri gradbeni fazi projekta in ni nosila tveganj, povezanih s prodajo stanovanjskih enot in poslovnih prostorov. Morebitni dobiček od prodaje bi se stekal neposredno k zasebnim razvijalcem. Ločevati je treba med fazo gradnje in tako imenovano fazo uporabe stavbnega zemljišča, v kateri je občina preko JZP sodelovala s partnerstvom SJB in nosila 50 % tveganj (glej uvodno izjavo (18)).

2.2.2 *Faza uporabe stavbnega zemljišča*

(17) Preden so se lahko začela gradbena dela na vsakem posameznem delu nepremičninskega projekta, je bilo treba pridobiti zemljišče, preurediti javno infrastrukturo in pripraviti zemljišče za gradnjo. Ker naj bi „faza uporabe stavbnega zemljišča“ predvidoma vključevala visoke stroške (takrat ocenjeni na približno 30 milijonov EUR) in znatna tveganja, se je občina odločila, da bo za izvedbo teh del s partnerstvom SJB ustanovila JZP ([8]). Občina je zato s partnerstvom SJB 22. novembra 2004 podpisala sporazum o uporabi stavbnega zemljišča/JZP (v nadaljnjem besedilu: sporazum GREX).

(18) Partnerstvo SJB bi v zameno za svoje sodelovanje v fazi uporabe stavbnega zemljišča dobilo delež prihodkov JZP in razvojne pravice za parcele, ki so bile predhodno dodeljene občini ([9]). V skladu s sporazumom GREX naj bi tako občina kot tudi partnerstvo SJB neposredno finančno prispevala k JZP za izvedbo del v okviru uporabe stavbnega zemljišča ([10]). V sporazumu GREX je nadalje določeno, da občina in partnerstvo SJB v fazi uporabe stavbnega zemljišča nosita vsak 50 % stroškov in tveganj (člen 4(1) sporazuma GREX) ter da se končni prihodki/odhodki od uporabe stavbnega zemljišča razdelijo v skladu s pravili iz sporazuma o sodelovanju iz leta 2004 (člen 14(3)). V skladu s tem sporazumom bi se ob koncu faze uporabe stavbnega zemljišča negativen ali pozitiven rezultat v višini do 1 milijona EUR enakovredno razdelil med občino in partnerstvo SJB, medtem ko bi se delež pozitivnega rezultata, ki bi presegal 1 milijon EUR, razdelil med občino, partnerstvo SJB in druge zasebne subjekte, ki sodelujejo v fazi gradnje v nepremičninskem projektu (člen 10(9) sporazuma o sodelovanju iz leta 2004).

(19) Faza uporabe stavbnega zemljišča je poleg priprave zemljišča za gradnjo zajemala tudi gradnjo, začasno uporabo in ponovno prodajo javnega dela podzemne parkirne hiše ter gradnjo šole (člen 4 sporazuma GREX). JZP in partnerstvo SJB sta se zato sporazumela, da bo partnerstvo SJB zgradilo javno podzemno parkirno hišo, neločljivo povezano z zasebnim delom parkirne hiše (člen 9 sporazuma GREX), od JZP pa bo v ta namen prejelo najvišji znesek v višini približno 4,6 milijona EUR (vrednost na dan 1. januarja 2003) (člen 6 sporazuma o projektu s partnerstvom SJB). Gradnjo zasebnega dela parkirne hiše bi financiralo partnerstvo SJB. JZP je nameravalo prodati celotno parkirno hišo tretji osebi, prihodki od prodaje pa bi se stekli v JZP, ki bi jih razdelilo med občino in partnerstvo SJB.

(20) Nazadnje bi JZP prispevalo tudi 50 % stroškov za gradnjo šole v drugem načrtovanem območju v okviru projekta Mestno središče Leidschendama. Ostalih 50 % bi neposredno financirala občina (člen 8 sporazuma GREX).

(21) Iz uvodnih izjav (17)–(20) je razvidno, da so stroške faze uporabe stavbnega zemljišča v projektu sestavljali predvsem stroški pridobitve zemljišča, v kolikor to ni bilo v lasti občine, stroški priprave zemljišča za gradnjo, stroški za gradnjo javnega dela podzemne parkirne hiše in 50 % stroškov gradnje šole.

(22) JZP bi prihodke ustvarilo v okviru faze uporabe stavbnega zemljišča, zlasti s prodajo zemljišča zasebnim razvijalcem projektov, vključno s partnerstvom SJB, in sicer potem, ko bi zemljišče pripravilo za gradnjo. Vsak razvijalec projekta bi kupil del zemljišča, ki mu je bilo dodeljeno za gradnjo stanovanjskih enot in poslovnih prostorov. Cene zemljišč so bile določene v členu 10 in Prilogi 3a k sporazumu o sodelovanju iz leta 2004. V tem sporazumu iz leta 2004 je izrecno navedeno, da se te najnižje cene lahko zvišajo, če bi bila pozidana večja talna površina od načrtovane. Cene so temeljile na cenitvenem poročilu neodvisnega cenilca z dne 11. marca 2003, ki je ocenil, da so te cene usklajene s tržnimi. Ceno zemljišča je bilo treba plačati takoj, ko je zadevni zasebni razvijalec pridobil potrebna gradbena dovoljenja, oziroma najpozneje v trenutku pravnega prenosa zemljišča (člen 10(5) sporazuma o sodelovanju iz leta 2004).

(23) Cena zemljišč, ki jih je JZP prodalo partnerstvu SJB za celotni projekt „Mestno središče Leidschendama“, je bila določena na najmanj 18,5 milijona EUR (vrednost na dan 1. januarja 2003). Cena zemljišča na območju Dampleina, ki ga je JZP prodalo partnerstvu SJB, je bila določena na najmanj 7,2 milijona EUR (vrednost na dan 1. januarja 2003), pri čemer je do plačila indeksirana z 2,5 % na leto.

([8]) V zvezi s tem ni bil izveden postopek oddaje javnega naročila. Ta sklep ne vpliva na nobeno analizo, ki bi jo Komisija lahko izvedla v zvezi z vidiki oddaje javnega naročila, povezanimi s projektom.

([9]) Točka 5.1.2 Glavnega načrta o uporabi stavbnega zemljišča Damcentrum z dne 10. februarja 2004.

([10]) V skladu z Glavnim načrtom o uporabi stavbnega zemljišča Damcentrum z dne 10. februarja 2004 naj bi občina prispevala 7,3 milijona EUR, partnerstvo SJB pa 2,6 milijona EUR.

(24) JZP naj bi dodatne prihodke pridobilo tako, da bi vsakemu zasebnemu razvijalcu projekta v skladu s členom 10(3) sporazuma o sodelovanju iz leta 2004 zaračunalo nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in nadomestilo za uporabnost ([11]). Nadomestila so bila izračunana na podlagi števila stanovanjskih enot, ki naj bi jih zgradil zasebni razvijalec projekta, in so se lahko zvišala ali znižala glede na število dejansko zgrajenih enot. Ta nadomestila je bilo treba plačati najpozneje 1. julija 2004, in sicer v enkratnem znesku za vse stanovanjske enote, ki jih je v okviru projekta Mestno središče Leidschendama zgradil zadevni zasebni razvijalec.

(25) Za partnerstvo SJB je bilo za vse stanovanjske enote, ki jih je načrtovalo zgraditi na območju mestnega središča Leidschendama, skupno nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča določeno na 1,1 milijona EUR, nadomestilo za uporabnost pa na približno 0,9 milijona EUR (vrednost na dan 1. januarja 2003), pri čemer sta do plačila indeksirani z 2,5 % na leto. Končna višina nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in nadomestila za uporabnost bi bili odvisni od števila dejansko zgrajenih stanovanjskih enot.

2.3 **Retroaktivno znižanje cen in opustitev nadomestil**

(26) V skladu s časovnim razporedom iz marca 2004 je bil začetek gradbenih del za Damplein prvotno načrtovan v novembru 2005, vendar je partnerstvo SJB zaradi več nacionalnih sodnih postopkov potrebna gradbena dovoljenja za začetek gradnje pridobilo z zamudo, in sicer šele novembra 2008.

(27) Partnerstvo SJB je februarja 2007 začelo s predprodajo stanovanjskih enot, vendar je pri tem naletelo na težave in je nazadnje uspelo vnaprej prodati le 20 od načrtovanih 67 enot. Zaradi zamud pri pridobivanju potrebnih gradbenih dovoljenj so bile te predprodajne pogodbe septembra 2008 razveljavljene. Tako novembra istega leta, ko je partnerstvo SJB končno pridobilo dovoljenja za začetek gradbenih del, nobena od stanovanjskih enot, ki bi jih partnerstvo SJB moralo zgraditi na Dampleinu, ni bila vnaprej prodana. Medtem se je začela finančna kriza, ki je prizadela zlasti nizozemski nepremičninski trg.

(28) V teh okoliščinah je partnerstvo SJB obvestilo občino, da ne bo začelo izvajati gradbenih del, ne glede na dejstvo, da bi lahko v skladu s sporazumom o sodelovanju iz leta 2004 odložilo gradnjo stanovanjskih enot samo, če bi bilo prodanih manj kot 70 % teh enot. Kot je pojasnjeno v uvodni izjavi (14), klavzula o 70 % ne zajema gradnje poslovnih prostorov ali podzemne parkirne hiše.

([11]) V skladu z občinskim predpisom „Exploitatieverordening Gemeente Leidschendam-Voorburg 2009“ lahko občina od zasebnih subjektov zahteva, da prispevajo za stroške infrastrukturnih del. V sporazumu o sodelovanju iz leta 2004 je zato določeno, da bodo zasebni subjekti poleg cene za zemljišče JZP plačali nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in glede na to, da se je občina odločila za uporabo visokokakovostnih proizvodov za razvoj javnega območja, tudi nadomestilo za uporabnost.

(29) Jeseni leta 2008 je partnerstvo SJB za zemljišče na Dampleinu namesto prvotno dogovorjenega 7,2 milijona EUR (vrednost na dan 1. januarja 2003) JZP ponudilo 4 milijone EUR, pri čemer bi začelo gradbena dela izvajati aprila 2009, ne glede na to, ali bi bile stanovanjske enote vnaprej prodane. V zameno za to znižanje cene se je bilo partnerstvo SJB pripravljeno odpovedati svoji pravici do uveljavljanja klavzule o 70 % iz sporazuma o sodelovanju iz leta 2004. Poleg tega je partnerstvo SJB predlagalo, da bo poiskalo vlagatelja, ki bi zagotovil odkup neprodanih stanovanjskih enot. Po navedbah nizozemskih organov je bila dobljena cena nižja od pričakovane cene pri neposredni prodaji zasebnikom.

(30) JZP in partnerstvo SJB sta se 18. decembra 2008 načeloma odločila za znižanje cene, vendar je občina, preden je občinski svet zaprosila za odobritev, najela neodvisnega cenilca, da bi ugotovila, ali je cena, ki jo je izračunalo partnerstvo SJB, skladna s tržno ceno. Cenilec je v svojem poročilu z dne 11. februarja 2009 ugotovil, da se cena v višini 4 milijonov EUR (vrednost na dan 1. januarja 2010) za zemljišče na Dampleinu leta 2010 na podlagi metode preostale vrednosti lahko šteje za skladno s tržno ceno, pri čemer je upošteval dejstvo, da se je partnerstvo SJB zavezalo prodati neprodane stanovanjske enote vlagatelju in je pristalo na znižanje svojega prvotno predvidenega praga dobička in tveganja s 5 % na 2 %. V poročilu ni bilo upoštevano znižanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in nadomestila za uporabnost.

(31) Na podlagi tega poročila in ker se je občina po navedbah nizozemskih oblasti želela izogniti nadaljnjim zamudam ter je bil čimprejšnji začetek faze gradnje po njenem mnenju v javnem interesu, je občinski svet na seji z dne 10. marca 2009 sklenil, da bo JZP pristalo na znižanje cene in nadomestil za zemljišče na Dampleinu, o katerih se je s partnerstvom SJB prvotno dogovorilo leta 2004. Predlog občine z dne 18. februarja 2009, ki ga je ta poslala članom občinskega sveta, se nanaša na znižanje cene zemljišča ter znižanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in nadomestila za uporabnost. V predlogu je nadalje navedeno, da naj bi faza uporabe stavbnega zemljišča, za katero je bilo predvideno, da bo dosegla prag dobička, zaradi tega znižanja povzročila izgube. Predlog tudi poziva občino, da predvidi potrebne rezerve za 50 % izgub. V predlogu je nadalje navedeno, da zaradi finančne krize partnerstvo SJB ni pridobilo potrebnega financiranja za razvoj Dampleina.

(32) Znižanje cen je bilo potrjeno s sporazumom z dne 1. marca 2010 (v nadaljnjem besedilu: dopolnilni sporazum), ki so ga sklenili občina, JZP in partnerstvo SJB. Ta sporazum je spremenil sporazum o sodelovanju iz leta 2004, sporazum o projektu s partnerstvom SJB in sporazum o projektu občine z dne 22. novembra 2004. V prvem odstavku člena 2(1)(2) dopolnilnega sporazuma je navedeno, da cena zemljišča na Dampleinu,

ki bo prodano partnerstvu SJB, v nasprotju s tem, kar je bilo dogovorjeno v sporazumu o sodelovanju iz leta 2004, znaša 4 milijone EUR. V drugem odstavku člena 2(1)(2) dopolnilnega sporazuma je navedeno, da predhodno dogovorjeni nadomestili za uporabo stavbnega zemljišča in za uporabnost nista več izterljivi. V tem drugem odstavku ni sklicevanja posebej na zemljišče na Dampleinu ([12]).

(33) V dopolnilnem sporazumu je tudi navedeno, da je partnerstvo SJB začelo izvajati gradbena dela na Dampleinu 7. julija 2009 in da jih mora izvesti brez prekinitve. Dela bi se morala zaključiti do decembra 2011. V primeru zamude bi moralo partnerstvo SJB nadomestiti del znižane cene. Predaja zemljišča naj bi se izvršila najpozneje do sredine marca 2010, plačilo pa naj bi bilo izvedeno najpozneje na dan predaje.

(34) Poleg tega sta JZP in partnerstvo SJB 13. julija 2009 sklenila nov sporazum o javni podzemni parkirni hiši ([13]). V skladu s tem sporazumom naj bi partnerstvo SJB začelo izvajati gradbena dela v zvezi z javno parkirno hišo v drugem četrtletju leta 2009 in jih dokončalo v predpisanem roku. JZP bi za gradnjo javne parkirne hiše partnerstvu SJB plačalo 5,4 milijona EUR (vrednost na dan 1. aprila 2009) ([14]), pri čemer bi bil ta znesek do zaključka dela nespremenljiv in ne bi bil indeksiran.

(35) Partnerstvo SJB je 15. januarja 2010 sklenilo sporazum o nakupu/gradnji (*koop/aannemingsovereenkomst*) z družbo Wooninvest Projecten BV, povezano z enim od razvijalcev projektov, ki je podpisal sporazum o sodelovanju iz leta 2004, in sicer za nakup 43 stanovanjskih enot, ki naj bi jih družba Wooninvest oddajala v najem zasebnikom. Strani sta se dogovorili, da če bo partnerstvo SJB pred 29. januarjem 2010 našlo zasebnega kupca za nekatere od teh stanovanjskih enot, zadevne enote ne bodo prodane družbi Wooninvest. V sporazumu je poleg tega predvideno, da lahko partnerstvo SJB v obdobju med 29. januarjem 2010 in predajo enot družbi Wooninvest od slednje odkupi prodane enote pod enakimi prodajnimi pogoji, pod kakršnimi so ji bile prodane, s pribitkom kompenzacije za stroške, ki jih je imela družba Wooninvest, in 6-odstotnimi obrestmi na leto za obdobje od plačila družbe Wooninvest partnerstvu SJB do ponovne predaje enot partnerstvu SJB (člen 24).

([12]) V točki 1 člena 2(1)(2) dopolnilnega sporazuma je navedeno: „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]) Novi sporazum se nanaša na 208 parkirnih mest, tj. manj od prvotno predvidenih 225.

([14]) Znesek ustreza predhodno dogovorjenemu znesku 4,6 milijona EUR (vrednost na dan 1. januarja 2003), indeksiranemu z 2,5 % do 1. januarja 2010.

3. SKLEP O ZAČETKU POSTOPKA

(36) S sklepom o začetku postopka je Komisija začela formalni postopek preiskave na podlagi člena 108(2) PDEU v zvezi z retroaktivnim znižanjem cene zemljišča ter opustitvijo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in nadomestila za uporabnost s strani JZP v korist partnerstva SJB (v nadaljnjem besedilu: sporni ukrepi), ker bi ti ukrepi lahko pomenili državno pomoč v smislu člena 107(1) PDEU in ker je Komisija imela pomisleke o njihovi združljivosti z notranjim trgom.

(37) Komisija je predvsem menila, da ni verjetno, da bi hipotetični zasebni prodajalec v podobnem položaju kot občina po načelu zasebnega vlagatelja pod tržnimi pogoji pristal na enako znižanje cen in se odpovedal nadomestilom. Z retroaktivnim znižanjem prodajne cene zemljišča, ki ga je prodalo partnerstvu SJB, se je JZP, in s tem občina, odločila, da bo nosila tveganje nazadujočega stanovanjskega trga. Takšno ravnanje je v nasprotju s trditvijo nizozemskih organov, da naj bi se faza gradnje v projektu izvedla v celoti na tveganje in stroške zasebnih razvijalcev projektov, vključno s partnerstvom SJB. Ker JZP kot prodajalec zemljišča ni finančno sodelovalo v tej fazi projekta, ni razloga za domnevo, da bi hipotetični zasebni prodajalec v podobnem položaju kot občina pristal na retroaktivno znižanje dogovorjene prodajne cene zemljišča, ker bi predvideni kupec imel težave s prodajo stanovanjskih enot, ki jih je načrtoval zgraditi na tem zemljišču. Tudi odobreni opustitvi nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in nadomestila za uporabnost dozdevno nista bili v skladu z načelom zasebnega vlagatelja pod tržnimi pogoji, saj ni bilo verjetno, da bi se hipotetični zasebni prodajalec v svojo škodo in brez kakršne koli kompenzacije retroaktivno odpovedal predhodno dogovorjenim nadomestilom za stroške.

(38) Nazadnje je Komisija izrazila pomisleke glede tega, ali bi lahko sporni ukrepi spadali med izjeme iz člena 107 PDEU.

4. PRIPOMBE NIZOZEMSKE

(39) V dopisu z dne 18. aprila 2012 so nizozemski organi predložili svoje pripombe glede sklepa Komisije o začetku postopka.

4.1 Pripombe v zvezi z dejstvi

(40) Nizozemski organi so navedli, da se v nasprotju s tem, kar je mogoče sklepati iz besedila člena 2(1)(2) dopolnilnega sporazuma, občina ni odpovedala celotnim prvotno dogovorjenim zneskom nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in nadomestila za uporabnost iz sporazuma o sodelovanju iz leta 2004, temveč le tistima nadomestiloma, ki bi ju partnerstvo SJB moralo plačati za gradnjo stanovanjskih enot na Dampleinu. Glede na navedbe nizozemskih oblasti sta ti nadomestili skupaj znašali 551 544 EUR (vrednost na dan 1. januarja 2003, kar bi 1. januarja 2010 skupaj znašalo

719 400 EUR). V podkrepitev svojega stališča so se nizozemski organi sklicevali na predlog o znižanju cene, ki ga je občina poslala občinskemu svetu dne 18. februarja 2009, in na program gradnje, priložen k sporazumu o sodelovanju iz leta 2004, v katerem sta za Damplein določeni nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in nadomestilo za uporabnost v višini 551 554 EUR.

(41) Poleg tega so nizozemski organi obvestili Komisijo, da se je znotraj JZP že v letih 2006 in 2008 razpravljalo o znižanju cen za partnerstvo SJB. Kot kaže, se je JZP leta 2006 odločilo znižati prodajno ceno zemljišč za poslovne prostore zaradi dejstva, da je bilo mogoče zgraditi manj od prvotno predvidenih poslovnih prostorov, medtem ko se je leta 2008 odločilo, da partnerstvu SJB odobri kompenzacijo za zamudo pri izdaji gradbenega dovoljenja. Ti znižanji bi bili odobreni pod pogojem, da bi partnerstvo SJB do 1. oktobra 2008 prejelo veljavno gradbeno dovoljenje. Ker se to ni zgodilo, sta se strani odločili za ponovna pogajanja o znižanju. Glede na navedbe nizozemskih organov bi bilo treba znižanje cene zemljišča na Dampleinu in opuščeni nadomestili izračunati v skladu s prikazom v preglednici 1 spodaj.

Preglednica 1

Izračun znižanja cene in zneskov opuščenih nadomestil, ki so ga predložili nizozemski organi

Znižanje za Damplein	Vrednost na dan 1.1.2010
Vrednost zemljišča	8 622 480
Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in nadomestilo za uporabnost	719 400
Skupaj zemljišče in nadomestili	9 341 880
Dogovorjeni znižanji v letih 2006 in 2008	– 1 734 245
Zmanjšana vrednost	7 607 635
Vrednost na podlagi dopolnilnega sporazuma iz marca 2010	– 4 000 000
Skupaj znižanje	**3 607 635**

4.2 **Pripombe glede obstoja državne pomoči**

(42) Nizozemski organi se ne strinjajo, da sporni ukrepi izpolnjujejo pogoje državne pomoči v smislu člena 107(1) PDEU. V osnovi zastopajo stališče, da sporni ukrepi partnerstvu SJB niso dali nobene prednosti, ki si je to pod običajnimi tržnimi pogoji ne bi samo pridobilo.

(43) Nizozemski organi pravzaprav menijo, da je občina ravnala v skladu z načelom zasebnega vlagatelja pod tržnimi pogoji, saj bi neuresničitev projekta Damplein vplivala na celoten projekt Mestno središče Leidschendama, kar bi občini povzročilo neposredno in posredno škodo.

(44) Pri izračunu neposredne škode je občina predpostavila, da bo partnerstvo SJB potrebovalo najmanj dve leti za prodajo 70 % stanovanjskih enot v obdobju krize in začetek gradbenih del brez dopolnilnega sporazuma. Neposredna škoda, ki bi jo za zamudo nadaljnjih dveh let utrpelo JZP, po oceni občine znaša 2,85 milijona EUR, pri čemer bi 50 % tega zneska pomenilo stroške občine. Poleg tega je ocenila, da bi dodaten neposreden strošek občine za vzdrževanje propadajočega območja znašal 50 000 EUR (glej preglednico 2).

Preglednica 2

Neposredna škoda, ki so jo izračunali nizozemski organi

Neposredna škoda v obdobju 2 let	JZP	Skupaj (50 %)
Stroški obresti za kreditna sredstva (5 % v obdoblju 2 let; neplačani znesek na dan 1.1.2009: 17 milijonov EUR)	1 800 000	900 000
Začasni ukrepi: namestitev zaščitnih ograj ter prometnih znakov in vzdrževanje	60 000	30 000
Zvišanje stroškov nadomestil (indeksirano z 2,5 %)	385 000	192 500
Dodatni stroški načrtovanja, tj. stroški za projektno pisarno, kot so finančno upravljanje, zavarovanje itd.	600 000	300 000
Vzdrževanje propadajočega območja		50 000
Skupaj	**2 845 000**	**1 472 500**

(45) Poleg tega nizozemski organi trdijo, da bi občina zaradi take zamude utrpela posredno škodo, ki bi zajemala nadaljnje propadanje javnega prostora, izgubo zaupanja prebivalcev tega območja in bodočih kupcev nepremičnin, stroške prerazporeditve trgovin, odškodninske zahtevke podjetij, stroške vzdrževanja in spremembe načrtov za druge podprojekte. Takšna zamuda bi lahko pomenila tudi zaprtje nakupovalnih objektov na razvojnem območju, ki prispevajo h kakovosti bivanja na celotnem območju. Že pred začetkom projekta je bilo praznih okoli 23 % trgovin, do leta 2010 pa jih je 27 % prenehalo poslovati. Brez potrebne oživitve bi celotno območje še naprej propadalo.

(46) Nizozemski organi zato menijo, da je občina s tem, ko je upoštevala finančne napovedi in poskušala zaradi lastnega interesa omejiti neposredno in posredno škodo, ki bi izhajala iz nadaljnje zamude pri projektu, ravnala kot zasebni vlagatelj, ki deluje v tržnem gospodarstvu. Hkrati je občina pridobila zagotovilo, da se bodo gradbena dela na Dampleinu začela izvajati.

(47) Nizozemski organi so navedli, da je občina z odobritvijo spornih ukrepov v zameno za zavezo partnerstva SJB, da se odpove pravici do uveljavljanja klavzule o 70 %, ravnala kot zasebni vlagatelj. Dejstvo, da partnerstvo SJB ni več moglo uveljavljati klavzule o 70 %, je vplivalo na predpostavke iz prvotne cenitve zemljišč leta 2003 in dogovorjeno ceno iz sporazuma o sodelovanju iz leta 2004. Glede na navedbe nizozemskih organov je znižanje prodajne cene zemljišča in opustitev nadomestil pomenilo kompenzacijo, ki jo je občina morala plačati, da bi se partnerstvo SJB odpovedalo svoji pravici do uveljavljanja klavzule o 70 %. Partnerstvo SJB brez dopolnilnega sporazuma na Dampleinu ne bi začelo graditi.

4.3 **Pripombe glede združljivosti državne pomoči**

(48) V primeru sklepa Komisije, da sporni ukrepi pomenijo državno pomoč, nizozemski organi zatrjujejo, da bi bila ta pomoč v skladu s členom 107(3)(c) PDEU združljiva z notranjim trgom.

4.3.1 *Javni interes*

(49) Nizozemski organi trdijo, da je občina pri realizaciji tega projekta delovala v javnem interesu. Ker je bil velik del zemljišča na Dampleinu neizkoriščen in je območje propadalo, je občina menila, da je začetek gradbenih del na Dampleinu ključen ne le za razvoj Dampleina, temveč za celotno mestno središče Leidschendama. Zamuda pri gradnji podzemne parkirne hiše bi lahko predvsem ogrozila realizacijo drugih podprojektov.

4.3.2 *Cilj skupnega interesa*

(50) Po navedbah nizozemskih organov oživitev mestnega središča Leidschendama prispeva k cilju ekonomske in socialne kohezije, kot je navedeno v členih 3 in 174 PDEU. Oživitev mestnega središča omogoča učinkovito rabo omejenega prostora, ki je na razpolago, za nove stanovanjske enote, poslovne objekte in podzemno parkirno hišo v Leidschendamu, medtem ko sanacija javne infrastrukture prispeva h koheziji celotnega mestnega središča.

4.3.3 *Ustreznost dopolnilnega sporazuma*

(51) Nizozemski organi trdijo, da zaradi klavzule o 70 % iz sporazuma o sodelovanju iz leta 2004 partnerstva SJB ne bi bilo mogoče prisiliti k začetku izvajanja gradbenih del na Dampleinu. Do takrat, ko je partnerstvo SJB pridobilo veljavno gradbeno dovoljenje, so vplivi kreditne krize že dosegli nizozemski nepremičninski trg, zaradi česar je bilo še manj verjetno, da bo partnerstvo SJB hitro vnaprej prodalo 70 % stanovanjskih enot v profitnem sektorju. Zato so bila v zvezi s sporazumom o sodelovanju iz leta 2004 izvedena ponovna pogajanja, saj je bilo po mnenju občine ključno, da se začne izvajanje gradbenih del na Dampleinu. Dopolnilni sporazum je bil zato ustrezen in potreben, da bi občina dosegla cilj oživitve Dampleina.

4.3.4 *Sorazmernost*

(52) Da bi občina dosegla takojšen začetek izvajanja gradbenih del, se je moralo partnerstvo SJB odpovedati svoji pravici do uveljavlja klavzule o 70 % in začeti izvajati gradbena dela kljub tveganju, da stanovanjske enote morda ne bodo prodane. Zato je partnerstvo SJB ponovno izračunalo predhodno dogovorjeno ceno. Pozneje je ta izračun preveril neodvisni cenilec, ki je ugotovil, da je dogovorjena cena skladna s tržno.

(53) Po navedbah nizozemskih organov mnenje neodvisnega cenilca, da je cena skladna s tržno, kaže na to, da je znižanje cene sorazmerno. To naj bi tudi pomenilo, da partnerstvo SJB ni prejelo prekomernega nadomestila. Znižanje cene je bilo nadomestilo, ki ga je občina morala plačati partnerstvu SJB, da bi se to odpovedalo svoji pravici do uveljavljanja klavzule o 70 %. Partnerstvo SJB brez dopolnilnega sporazuma na Dampleinu ne bi začelo graditi.

(54) Poleg tega partnerstvo SJB s svojo udeležbo v JZP nosi 50 % tveganja in stroškov uporabe stavbnega zemljišča in s tem sodeluje pri dogovorjenem znižanju prodajne cene. Da bi se pokrili stroški v zvezi z uporabo stavbnega zemljišča, je bilo odločeno, da bi moralo partnerstvo SJB k JZP prispevati 2,6 milijona EUR (točka 5.2.1 Glavnega načrta o uporabi stavbnega zemljišča Damcentrum) in da partnerstvo SJB krije 25 % stroškov gradnje šole (0,7 milijona EUR), saj je JZP nosilo 50 % teh stroškov.

4.3.5 *Izkrivljanje konkurence*

(55) Poleg navedenega nizozemski organi trdijo, da se retroaktivno znižanje cene nanaša na gradnjo 67 stanovanjskih enot in 14 poslovnih prostorov, ki bodo prodani po tržnih cenah, ovrednotenih s strani neodvisnega cenilca. Zato bi bilo izkrivljanje konkurence zelo lokalno in ne bi prevladalo nad pozitivnimi učinki izvedbe projekta.

5. **PRIPOMBE ZAINTERESIRANIH STRANI**

(56) Pripombe v zvezi s sklepom o začetku postopka je predložila le fundacija. Fundacija pozdravlja sklep o začetku postopka, vendar meni, da so sporni ukrepi iz tega sklepa del veliko širšega ukrepa pomoči, pri čemer se sklicuje na svojo pritožbo in dodatne dopise. Fundacija zlasti omenja domneven brezplačni prenos zemljišč s strani občine na JZP.

(57) Fundacija meni, da zamuda pri projektu ni nastala zaradi nacionalnih sodnih postopkov, ki jih je sprožila, in da finančna kriza ni razlog za zamudo pri prodaji stanovanjskih enot na Dampleinu. Po navedbah fundacije vse od začetka projekta v letu 2004 na trgu ni bilo povpraševanja po vrsti stanovanjskih enot, ki so bile načrtovane za Damplein.

(58) Po navedbah fundacije zemljišča ni ovrednotil neodvisni cenilec niti leta 2003 niti leta 2009.

6. PRIPOMBE NIZOZEMSKIH ORGANOV NA PRIPOMBE ZAINTERESIRANE STRANI

(59) Nizozemski organi so navedli, da je občina projekt, ki je opisan v Konceptu glavnega načrta Damcentrum, potrjenem 6. aprila 2004, zastavila pregledno. Razkriti niso bili le finančno občutljivi sporazumi ali deli sporazumov.

(60) V zvezi z brezplačnim prenosom zemljišča s strani občine na JZP je občina pojasnila, da to ni del sklepa o začetku postopka, pri čemer se je sklicevala na svoje dopise Komisiji iz leta 2009, v katerih je pojasnila, da ta prenos ni bil brezplačen, saj je JZP v zameno zagotovilo storitve. V svojih prvih pripombah je občina poudarila, da bi morala dela, ki jih je izvedlo JZP, običajno izvesti sama.

(61) Po navedbah nizozemskih organov so različni pravni postopki, ki jih sprožila fundacija in ki so projektu prinesli veliko negativne propagande, ter kreditna kriza negativno vplivali na prodajo stanovanjskih enot na Dampleinu. Leta 2007, ko so se začele prve prodaje, je bila prodana skoraj tretjina stanovanjskih enot. Te prodajne pogodbe so bile zaradi zamude pri izdaji potrebnih gradbenih dovoljenj pozneje razveljavljene. Zato je mogoče zaključiti, da je na začetku projekta obstajalo povpraševanje po teh enotah.

(62) Nizozemski organi nadalje opozarjajo, da je občina izbrala neodvisne cenilce, ki jim določitev nizke cene zemljišča ni bila v interesu.

7. OCENA SPORNIH UKREPOV

7.1 Obstoj državne pomoči v skladu s členom 107(1) PDEU

(63) V členu 107(1) PDEU je navedeno, da: *„je vsaka pomoč, ki jo dodeli država članica, ali kakršna koli vrsta pomoči iz državnih sredstev, ki izkrivlja ali bi lahko izkrivljala konkurenco z dajanjem prednosti posameznim podjetjem ali proizvodnji posameznega blaga, nezdružljiva z notranjim trgom, kolikor prizadene trgovino med državami članicami“*.

(64) Ni bilo izpodbijano, da se partnerstvo SJB in članici tega partnerstva, tj. družbi Schouten de Jong in Bouwfonds, uvrščajo med podjetja za namene teh določb, saj opravljajo gospodarske dejavnosti, v okviru katerih ponujajo blago in storitve na trgu, kakor je navedeno v sklepu o začetku postopka.

(65) Poleg tega je sporne ukrepe odobrilo JZP, kar pomeni, da je bilo potrebno soglasje občine, ki ima v lasti 50-odstotni delež JZP. Ker se odločitve v JZP sprejemajo soglasno in teh ukrepov ne bi bilo mogoče sprejeti brez izrecne odobritve občinskega sveta, se odločitev JZP o odobritvi spornih ukrepov lahko pripiše državi. Poleg tega bi bila stopnja finančne izpostavljenosti občine, ki izhaja iz njenega deleža v JZP, sorazmerno nižja, če občina ne bi pristala na odobritev spornih ukrepov. Zato znižanje cen in opustitev nadomestil, ki ju je odobrilo JZP, pomenijo izgubo državnih sredstev.

(66) Ker dajejo ukrepi prednost le partnerstvu SJB in nenazadnje tudi članicama partnerstva, družbama Schouten de Jong in Bouwfonds, jih je treba obravnavati kot selektivne.

(67) Vendar so nizozemski organi izpodbijali trditev, da je občina s pristankom na znižanje prvotno dogovorjene prodajne cene zemljišča, ki ga je prodala partnerstvu SJB, in z opustitvijo nadomestil dala partnerstvu SJB gospodarsko prednost, ki je to pod običajnimi tržnimi pogoji ne bi pridobilo. Prav tako izpodbijajo trditev, da sporni ukrepi izkrivljajo konkurenco in vplivajo na trgovino znotraj Unije.

(68) Zaradi razlogov iz uvodnih izjav (69)–(89) se Komisija v teh točkah ne strinja z nizozemskimi organi.

7.1.1 *Obstoj prednosti*

(69) V skladu z ustaljeno sodno prakso ([15]) lahko prodaja zemljišč ali objektov s strani javnih organov podjetju ali posamezniku, ki opravlja gospodarsko dejavnost, pomeni državno pomoč, zlasti, če se ne izvaja po tržni vrednosti, to je, če se ne prodaja po ceni, ki bi jo najverjetneje določil zasebni vlagatelj, ki deluje pod običajnimi konkurenčnimi pogoji.

(70) V zvezi s tem Komisija opozarja, da bi bilo treba transakcije prodaje zemljišč načeloma oceniti v skladu s Sporočilom Komisije o elementih državne pomoči pri prodaji zemljišč in objektov s strani javnih organov ([16]) (v nadaljnjem besedilu: Sporočilo o prodaji zemljišč), ki vsebuje vrsto smernic, kako naj države članice zagotovijo, da pri prodaji zemljišč in objektov s strani javnih organov ni prisoten element državne pomoči. V Sporočilu o prodaji zemljišč sta navedena dva načina za izključitev prisotnosti pomoči pri tovrstnih transakcijah: prodaja zemljišč in objektov po dovolj oglaševanem, odprtem in brezpogojnem postopku za zbiranje ponudb, primerljivem z dražbo, na katerem je sprejeta najboljša ali edina ponudba, in predhodno cenitveno poročilo, ki ga pripravi neodvisni cenilec. Namen teh metod je zagotoviti, da cena, po kateri javni organi prodajajo zemljišče,

([15]) Sodba Sodišča v zadevi C-239/09, *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe,* ZOdl. 2010, str. I-13083, točka 34 in sodba Sodišča v zadevi C-290/07 P, *Komisija proti Scott*, ZOdl. 2010, str. I-7763, točka 68; sodba Sodišča v zadevi T-244/08, *Konsum Nord ekonomisk förening proti Komisiji*, ZOdl. 2011, str. II-0000, točka 61.

([16]) UL C 209, 10.7.1997, str. 3.

čim bolj ustreza tržni vrednosti tega zemljišča in je torej v skladu z načelom zasebnega vlagatelja pod tržnimi pogoji, s čimer se pri prodaji izključi dajanje gospodarske prednosti kupcu zemljišča. Vendar ni mogoče izključiti, da se lahko v teh primerih uporabijo druge metode vrednotenja, če je zagotovljeno, da cena, ki jo kupec dejansko plača na podlagi teh metod, v največji možni meri izraža tržno vrednost zadevnega zemljišča ([17]).

(71) V zvezi z obravnavanim primerom ni bilo nobenega brezpogojnega postopka za zbiranje ponudb. Medtem ko je bila strokovna ocena za določitev prodajnih cen, ki so navedene v sporazumu o sodelovanju iz leta 2004, izvedena marca 2003, je bila nakupna cena za zemljišče na Dampleinu, ki je bila dogovorjena s partnerstvom SJB, pozneje znižana, predhodno dogovorjena nadomestila pa so bila na podlagi dopolnilnega sporazuma opuščena leta 2010.

(72) V zvezi s strokovno oceno iz uvodne izjave (30), ki je bila izvedena februarja 2009, Komisija meni, da je metoda preostale vrednosti, uporabljena pri naknadni oceni, neprimerna za izračun tržne vrednosti zemljišča, ki je bilo prodano partnerstvu SJB, ker bi pričakovano znižanje prihodkov od prodaje stanovanjskih enot v celoti absorbirala cena zemljišča. Prodajna cena stanovanjskih enot je pri uporabi metode preostale vrednosti izhodišče za izračun vrednosti zemljišča. Od te cene se odštejejo stroški gradnje ter dobiček in tveganje. Kar ostane, je preostala vrednost zemljišča. Očitno je, da se v primeru nazadujočega stanovanjskega trga, tako kot v obravnavanem primeru, pri metodi preostale vrednosti nižanje vrednosti nepremičnine v celoti prenese na vrednost zemljišča. V teoriji to lahko celo privede do negativne vrednosti zemljišča.

(73) Poleg navedenega nizozemski organi trdijo, da je občina s pristankom na sporne ukrepe ravnala v skladu z načelom zasebnega vlagatelja pod tržnimi pogoji, kar pomeni, da bi hipotetični zasebni prodajalec v enakem položaju kot občina pristal na enako znižanje cene in opustitev nadomestil; zato naj bi bil izključen obstoj prednosti, ki bi izhajala iz spornih ukrepov. Po navedbah nizozemskih organov je bil čimprejšnji začetek izvajanja gradbenih del na Dampleinu v velikem finančnem in socialnem interesu občine, saj bi nadaljnje zamude za občino pomenile neposredno in posredno škodo, ki bi bila višja od stroškov, ki bi jih imela, če bi pristala na sporne ukrepe. Nizozemski organi tudi trdijo, da je občina s sprejetjem zaveze partnerstva SJB, da se v zameno za sporne ukrepe odpove svoji pravici do uveljavljanja klavzule o 70 % iz sporazuma o sodelovanju iz leta 2004, ravnala kot zasebni vlagatelj.

(74) Komisija se s to obrazložitvijo ne strinja. Komisija najprej opozarja, da je občina sodelovala le pri fazi uporabe stavbnega zemljišča v nepremičninskem projektu, medtem ko so za fazo gradnje v projektu tveganje in stroške nosili zadevni zasebni razvijalci, vključno s partnerstvom SJB (glej uvodi izjavi (13) in (16)). Ni verjetno, da bi se zasebni vlagatelj, ki deluje pod običajnimi konkurenčnimi pogoji, odločil namesto partnerstva SJB prevzeti tveganje nazadujočega stanovanjskega trga, ki mu prej ni bil izpostavljen, in sicer s pristankom na znižanje prvotno dogovorjenih prodajnih cen zemljišč in z opustitvijo nadomestil, če mu ne bi bila zagotovljena finančna prednost, ki bi bila večja od izgub zaradi te odločitve. Kot je pojasnjeno v uvodnih izjavah (75)–(86), dejstvo, da bi občina utrpela škodo zaradi nadaljnjih zamud, in dejstvo, da se je partnerstvo SJB odločilo odpovedati svoji pravici do uveljavljanja klavzule o 70 %, ne vpliva na sklepno ugotovitev Komisije glede vprašanja, ali je občina ravnala v skladu z načelom zasebnega vlagatelja pod tržnimi pogoji.

Domnevna škoda

(75) Glede neposredne škode, ki bi jo domnevno utrpela občina zaradi nadaljnjih zamud pri projektu Damplein, Komisija opozarja, da se stroški v preglednici 2, ki jo jih ocenili nizozemski organi, nanašajo na fazo uporabe stavbnega zemljišča v celotnem projektu Mestno središče Leidschendama. Ob predpostavki, da bo partnerstvo SJB za začetek gradnje potrebovalo še najmanj dve leti, so nizozemski organi ocenili nižje prihodke JZP od prodaje zemljišča partnerstvu SJB ter predvideli podobne zamude za preostali projekt Mestno središče Leidschendama, kar pomeni približno 1,8 milijona EUR stroškov obresti za neplačano posojilo JZP za fazo uporabe stavbnega zemljišča v celotnem projektu Mestno središče Leidschendama. Dvoletni odlog bi povzročil tudi dodatne stroške načrtovanja in druge stroške v višini približno 1 milijona EUR za celoten projekt Mestno središče Leidschendama.

(76) Vendar so ti sporni ukrepi, kot priznavajo tudi sami nizozemski organi, prispevali k izgubi v okviru faze uporabe stavbnega zemljišča v projektu, saj je JZP od partnerstva SJB za zemljišča prejelo nižjo ceno od prvotno dogovorjene v sporazumu o sodelovanju iz leta 2004 in se odpovedalo določenim nadomestilom ([18]). Zasebni vlagatelj, ki deluje pod običajnimi tržnimi pogoji in si prizadeva za povečanje donosa od prodaje svojih zemljišč, najverjetneje ne bi pristal na sporne ukrepe, ki bi prispevali k izgubi v okviru faze uporabe stavbnega zemljišča, za katero bi sam nosil 50 % odgovornosti. Zasebni vlagatelj, ki je v fazi uporabe stavbnega zemljišča v projektu le finančno udeležen, bi poskrbel, da se dela v fazi uporabe stavbnega zemljišča izvedejo pravočasno, da bi se lahko zemljišča predala razvijalcem projektov, od katerih bi zahteval plačilo prodajne cene zemljišča in nadomestil, kot je predvideno v prosto dogovorjenih pogodbah.

([17]) Sodba Sodišča v zadevi C-239/09, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe & Co. KG v BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, ZOdl. 2010, str. I-13083, točka 39.

([18]) Občina je v svojem odgovoru na sklep o začetku postopka izračunala izgubo za projekt uporabe stavbnega zemljišča v višini 4,5 milijona EUR (vrednost na dan 1. januarja 2011), kar naj bi bila med drugim posledica znižanja cen in opustitve nadomestil.

(77) Tudi če bi se domnevni neposredni stroški, ki jih navajajo nizozemski organi, lahko upoštevali pri utemeljitvi odločitve občine, da odobri sporni ukrep – čemur Komisija nasprotuje – so izračuni občine v zvezi s temi stroški vseeno napačni. Stroški obresti so izračunani v povezavi s kreditnimi sredstvi, ki so bila odobrena JZP ter krijejo celoten projekt Mestno središče Leidschendama in ne samo projekt Damplein, ki je le eden izmed osmih podprojektov. Podobno so dodatni stroški načrtovanja izračunani za celoten projekt Mestno središče Leidschendama. Zato ni mogoče domnevati, da bi bili v primeru realizacije projekta Damplein realizirani tudi vsi drugi podprojekti in tako ne bi nastali nobeni od navedenih stroškov obresti.

(78) 5-odstotna obrestna mera ni dejanska obrestna mera, ampak mera, ki se uporablja za notranje izračune. Dejanske obresti za dogovorjena kreditna sredstva v okviru projekta Mestno središče Leidschendama so bistveno nižje od te obrestne mere ([19]), tako da bi bili stroški obresti, ki bi jih občina utrpela prek JZP, nižji od stroškov, ki jih navajajo nizozemski organi.

(79) Neplačana kreditna sredstva in s tem stroški obresti bi bili bistveno nižji, če bi se plačilo izvršilo na datum in v znesku, ki sta predvidena v sporazumu o sodelovanju iz leta 2004.

(80) Jasno je, da tudi v izračunih, ki so jih predložili nizozemski organi, finančne posledice odobritve spornih ukrepov, ki naj bi jih utrpelo JZP in so ocenjene na približno 3,6 milijona EUR, presegajo domnevne neposredne stroške nadaljnje zamude pri gradnji nepremičnin na Dampleinu v izvedbi partnerstva SJB, ki so jih nizozemski organi ocenili na približno 2,8 milijona EUR.

(81) Poleg navedenega nizozemski organi niso količinsko opredelili škode v zvezi z domnevnimi neposrednimi stroški zaradi dodatne dveletne zamude s projektom, zato je Komisija ne more preveriti.

Klavzula o 70 %

(82) Glede zaveze partnerstva SJB, da se odpove svoji pravici do uveljavljanja klavzule o 70 %, Komisija najprej opozarja, da ta klavzula, ki se je uporabljala tudi za druge zasebne razvijalce v projektu Mestno središče Leidschendama, na Nizozemskem ni neobičajna. S pristankom na to klavzulo je občina odobrila, da je začetek dejanske gradnje stanovanjskih enot v profitnem sektorju odvisen od uspeha zasebnih razvijalcev projektov, vključno s partnerstvom SJB, pri predprodaji stanovanjskih enot. To izhaja iz dejstva, da je občina sodelovala le pri fazi uporabe stavbnega zemljišča, medtem ko je bila faza gradnje izvedena na tveganje in stroške zasebnih razvijalcev. Če bi bil hiter začetek gradbenih del dejansko v interesu občine, ji pri pogajanjih o prodajnih sporazumih z zasebnimi razvijalci leta 2004 v pogodbi ne bi bilo treba pristati na klavzulo o 70 % oziroma bi lahko v pogodbo vključila sankcije za primere, ko se faza gradnje ne bi začela in/ali zaključila na določen datum.

(83) Prav tako je treba opozoriti, da je bila klavzula o 70 % iz sporazuma o sodelovanju iz leta 2004 omejena na stanovanjske enote v profitnem sektorju in ni vključevala gradnje poslovnih prostorov ali podzemne parkirne hiše, medtem ko je partnerstvo SJB zavračalo začetek kakršne koli gradnje na Dampleinu. V teh okoliščinah je zelo verjetno, da bi zasebni vlagatelj, ki deluje pod običajnimi konkurenčnimi pogoji in mu je v interesu, da izvede celoten nepremičninskih projekt, zahteval, da partnerstvo SJB izpolni svoje pogodbene obveznosti glede gradnje poslovnih prostorov in podzemne parkirne hiše. Tudi če bi bila trditev partnerstva SJB, da teh del ni bilo mogoče začeti izvajati, ker so bile različne komponente nepremičninskega projekta tehnično povezane, utemeljena, bi to tveganje moralo nositi partnerstvo SJB, saj je bilo edino odgovorno za fazo gradnje v projektu. Zato ni razloga za domnevo, da bi zasebni vlagatelj, ki deluje pod običajnimi konkurenčnimi pogoji, prevzel to tveganje namesto partnerstva SBJ.

(84) V povezavi s tem je treba nadalje opozoriti, da se je glede gradnje javnega dela podzemne parkirne hiše JZP že leta 2004 odločilo ta dela dodeliti partnerstvu SJB za pavšalni znesek v višini največ 4,6 milijona EUR (vrednost na dan 1. januarja 2003), in sicer brez javnega razpisa. Zato partnerstvo SJB ni imelo finančnih razlogov za zavrnitev začetka izvajanja gradbenih del v zvezi s parkirno hišo in tako tudi zasebni vlagatelj, ki deluje pod običajnimi konkurenčnimi pogoji, ne bi imel razlogov, da bi sprejel kakršne koli nadaljnje zamude, s tem, da bi dovolil pogojevanje gradnje parkirne hiše s prodajo stanovanjskih enot v profitnem sektorju s strani partnerstva SJB.

(85) Zato ni verjetno, da bi zasebni vlagatelj, ki deluje pod običajnimi konkurenčnimi pogoji, pristal na sporne ukrepe, tako kot je to storila občina, ne da bi prej preveril druge poslovno privlačnejše možnosti, kot so razveljavitev sporazuma o sodelovanju iz leta 2004, ter zahteval, da partnerstvo SJB plača odškodnino za zamudo, in objavil javni razpis. Nizozemski organi niso predložili dokazov, da je JZP kakorkoli ocenilo svoje možnosti.

([19]) V skladu z letnim poročilom JZP za leto 2008 je obrestna mera, ki jo je treba plačati za kredit, povprečje indeksov za transakcije čez noč v eurih (EONIA) plus 0,14 %. Na prvi dan v letu 2009 je obrestna mera EONIA znašala 2,2 % in se je med letom nenehno zmanjševala. Na prvi dan v letu 2010 je obrestna mera EONIA znašala 0,3 % in tekom leta ni presegla 1 %. Zato je bila dejanska obrestna mera, ki jo je bilo treba plačati zaradi neplačanih kreditnih sredstev, v letih 2009 in 2010 bistveno nižja od 5 %.

(86) Zato je mogoče skleniti, da sporni ukrepi dajejo partnerstvu SJB prednost in da niso v skladu z načelom zasebnega vlagatelja pod tržnimi pogoji, saj nizozemski organi niso dokazali, da bi hipotetični zasebni prodajalec, ki deluje pod običajnimi tržnimi pogoji, pristal na te ukrepe.

7.1.2 *Izkrivljanje konkurence in vpliv na trgovino znotraj Unije*

(87) Ker sporni ukrepi partnerstvo SJB razbremenjujejo stroškov, ki bi jih sicer imelo v skladu s sporazumom o sodelovanju iz leta 2004, ti ukrepi krepijo njegov konkurenčni položaj v razmerju do drugih razvijalcev nepremičnin, ki delujejo na trgu, odprtem za konkurenco in trgovino na ravni Unije, ter lahko ravno zato izkrivljajo konkurenco in vplivajo na trgovino znotraj Unije. Dejansko lahko vsaka odobritev pomoči podjetju, ki opravlja svojo dejavnost na notranjem trgu, povzroči izkrivljanje konkurence in vpliva na trgovino med državami članicami ([20]).

(88) Glede domnevnega omejenega obsega oziroma lokalne narave projekta dejstvo, da so subvencije dodeljene podjetju, ki zagotavlja le lokalne ali regionalne storitve in ne opravlja storitev zunaj države članice svojega izvora, samo po sebi ne pomeni, da te subvencije ne vplivajo na trgovino med državami članicami ([21]). Komisija glede tega opozarja, da bi bilo treba ob upoštevanju obstoja čezmejne trgovine znotraj Unije v gradbenem sektorju in pri razvoju nepremičnin ter dejstva, da bi lahko razvijalci nepremičnin iz drugih držav članic ali njihove podružnice sodelovali pri projektu Mestno središče Leidschendama, medtem ko lahko partnerstvo SJB, ki mu je bilo zaradi spornega ukrepa odvzeto finančno breme, posluje v državah članicah zunaj Nizozemske, sporne ukrepe obravnavati kot ukrepe, ki bi lahko vplivali na trgovino znotraj Unije. Nazadnje Komisija opozarja, da družba Bouwfonds, ki je ena od družb v partnerstvu SJB, dejansko posluje zunaj Nizozemske, in sicer zlasti v Franciji in Nemčiji. Družba Bouwfonds je največji razvijalec nepremičnin na Nizozemskem in se uvršča med tri največje akterje na evropskem nepremičninskem trgu. Z dajanjem prednosti partnerstvu SJB sporni ukrepi koristijo tudi družbi Bouwfonds in lahko zato okrepijo njen položaj na evropskem nepremičninskem trgu.

(89) Ker sporni ukrepi izpolnjujejo vsa merila iz člena 107(1) PDEU, Komisija ugotavlja, da ti ukrepi pomenijo državno pomoč v smislu te določbe. Ker je bila ta pomoč upravičencem dodeljena brez predhodne priglasitve Komisiji in njene odobritve, kot se zahteva po členu 108(3) PDEU, sporni ukrepi poleg tega pomenijo nezakonito pomoč.

7.2 **Ocena združljivosti**

(90) Ob ugotovitvi, da sporni ukrepi pomenijo državno pomoč v smislu člena 107(1) PDEU, je treba proučiti trditev nizozemskih organov o tem, da so ti ukrepi na podlagi člena 107(3)(c) PDEU združljivi z notranjim trgom.

(91) V členu 107(3)(c) PDEU je navedeno, da kot združljiva z notranjim trgom lahko šteje pomoč za pospeševanje razvoja določenih gospodarskih dejavnosti ali določenih gospodarskih območij, kadar takšna pomoč ne spreminja trgovinskih pogojev v obsegu, ki bi bil v nasprotju s skupnimi interesi.

(92) Pri proučevanju, ali je pomoč združljiva v skladu s členom 107(3)(c) PDEU, Komisija torej upošteva, ali je ukrep pomoči namenjen natančno opredeljenemu cilju skupnega interesa, ali je ustrezen in sorazmeren za doseganje tega cilja in ali povzroča neupravičeno izkrivljanje konkurence.

7.2.1 *Cilj skupnega interesa*

(93) Po navedbah nizozemskih organov oživitev mestnega središča Leidschendama prispeva k ekonomski in socialni koheziji, kot je navedeno v členih 3 in 174 PDEU, in partnerstvo SJB brez spornih ukrepov ne bi začelo izvajati gradbenih del na Dampleinu, s čimer bi bil ogrožen celoten projekt Mestno središče Leidschendama.

(94) Vendar Komisije takšno razmišljanje ni prepričalo. Po eni strani nizozemski organi niso dokazali, da je Damplein prikrajšano urbano območje, ki ima težave zaradi nedelovanja trga, in da trg sam ne bi sprožil načrtovane obnove Dampleina. Ravno nasprotno je ob začetku projekta več zasebnih razvijalcev, vključno s partnerstvom SJB, očitno bilo pripravljenih sodelovati pri gradbeni fazi projekta na lastno poslovno tveganje in stroške, kot je navedeno v sporazumu o sodelovanju iz leta 2004.

(95) Po drugi strani pa je občina z vključitvijo klavzule o 70 % v sporazum o sodelovanju iz leta 2004 podredila svoj interes za doseganje navedenega cilja oživitve mestnega središča Leidschendama poslovnemu interesu partnerstva SJB za primer, da to še pred gradnjo ne bi moglo vnaprej prodati 70 % načrtovanih stanovanjskih enot. Občina zato ne more več trditi, da so bili sporni ukrepi, na katere je pristala leta 2010 pod pogojem, da se partnerstvo SJB odpove svoji pravici do uveljavljanja navedene klavzule, namenjeni doseganju cilja skupnega interesa.

([20]) Sodba Sodišča v zadevi 730/79, *Philip Morris proti Komisiji*, Recueil 1980, str. 2671, točki 11 in 12; sodba Sodišča v zadevi C-75/97, *Belgija proti Komisiji*, Recueil 1999, str. I-3671, točki 47 in 48; sodba Sodišča v zadevi T-214/95, *Vlaams Gewest proti Komisiji*, Recueil 1998, str. II-717, točke 48–50; sodba Sodišča v združenih zadevah T-92/10 in T-103/00, *Diputación Foral de Álava/Commission*, Recueil 2002, str. II-1385, točka 72; sodba Sodišča v zadevi T-222/04, *Italija proti Komisiji*, ZOdl. 2009, str. II-1877, točka 43.

([21]) Sodba Sodišča v zadevi C-280/00, *Altmark Trans GmbH, Regierungspräsidium Magdeburg in Nahverkehrsgesellschaft Altmark GmbH*, Recueil 2003, str. I-7747, točki 77 in 78.

7.2.2 *Ustreznost pomoči*

(96) Tudi če bi bilo mogoče sprejeti, da je bil namen spornih ukrepov oživitev mestnega središča Leidschendama, nizozemski organi niso dokazali, da so bili zadevni ukrepi ustrezno sredstvo za dosego tega cilja.

(97) Dejansko je na podlagi predloženih podatkov razvidno, da so tudi drugi zasebni razvijalci, ki so sodelovali v projektu Mestno središče Leidschendama, zaprosili JZP, naj zaradi težav, ki so jih imeli na nazadujočem nepremičninskem trgu, zniža prvotno dogovorjeno ceno zemljišč, pri čemer pa je občina, namesto, da bi pristala na takšno znižanje ali opustitev nadomestil, proučila možnost spremembe prvotnih določb o načrtovanju in razvoju, da bi jih prilagodila spremenjenemu povpraševanju na trgu.

(98) To potrjuje, da so bili občini glede na spremenjene gospodarske razmere za dosego zastavljenega cilja oživitve mestnega središča Leidschendama na voljo ustreznejši, bolje prilagojeni ukrepi, ki manj izkrivljajo konkurenco.

7.2.3 *Sorazmernost pomoči*

(99) Nizozemski organi menijo, da so sporni ukrepi sorazmerni z zastavljenim ciljem oživitve mestnega središča Leidschendama, ker je partnerstvo SJB v zameno za znižanje cene in opustitev nadomestil pristalo, da se odpove svoji pravici do uveljavljanja klavzule o 70 %. Poleg tega nizozemski organi menijo, da so sporni ukrepi sorazmerni, ker je partnerstvo SJB finančno prispevalo k fazi uporabe stavbnega zemljišča. Natančneje je finančni prispevek partnerstva SJB za JZP znašal okoli 2,6 milijona EUR, pri čemer je partnerstvo SJB prek JZP nosilo tudi 25 % stroškov gradnje šole, ki naj bi bila zgrajena na drugem področju v okviru projekta Mestno središče Leidschendama.

(100) Komisija se s takšnim razmišljanjem ne more strinjati. Člen 107(3)(c) zahteva, da morajo biti ukrepi pomoči sorazmerni z zastavljenim ciljem, in ne, da mora obstajati ustrezno ravnotežje med odobreno pomočjo in kakršnimi koli ugodnostmi, ki jih za pridobitev pomoči ponudijo upravičenci. Zato je dejstvo, da je partnerstvo SJB pristalo, da se odpove svoji pravici do uveljavljanja klavzule o 70 % v zameno za znižanje cen in opustitev nadomestil, pri oceni sorazmernosti spornih ukrepov nepomembno. Enako velja za vse morebitne finančne prispevke partnerstva SJB k fazi uporabe stavbnega zemljišča.

(101) Nizozemski organi zato niso dokazali, da so sporni ukrepi sorazmerni z zastavljenim ciljem skupnega interesa.

7.2.4 *Neupravičeno izkrivljanje konkurence*

(102) Poleg navedenega nizozemski organi s trditvijo, da naj bi pozitivni učinki hitre izvedbe projekta odtehtali negativne učinke spornih ukrepov, ugovarjajo temu, da sporni ukrepi neupravičeno izkrivljajo konkurenco.

(103) Vendar nizozemski organi svoje trditve niso utemeljili. Kot je navedeno v uvodni izjavi (80), bi po navedbah nizozemskih organov nadaljnje zamude pri spornem nepremičninskem projektu pravzaprav povzročile stroške JZP v višini 2,8 milijona EUR, medtem ko bi znižanje dogovorjene cene znašalo 3,6 milijona EUR. Komisija je zato sklenila, da nizozemski organi niso dokazali, da pozitivni učinki izvedbe spornega nepremičninskega projekta odtehtajo negativne učinke odobritve spornih ukrepov.

7.2.5 *Sklep*

(104) Na podlagi premislekov v uvodnih izjavah (93)–(103) je Komisija sklenila, da pomoč, ki jo je občina s spornimi ukrepi dodelila partnerstvu SJB, ni združljiva z notranjim trgom v skladu s členom 107(3)(c) PDEU.

8. **KOLIČINSKA OPREDELITEV IN VRAČILO POMOČI**

(105) Kot je pojasnjeno v zgornjem oddelku, sporni ukrepi pomenijo državno pomoč v smislu člena 107(1) PDEU in ne morejo biti obravnavani kot združljivi z notranjim trgom. Ker je bila ta pomoč upravičencem dodeljena brez predhodne priglasitve Komisiji in njene odobritve, kot se zahteva po členu 108(3) PDEU, sporni ukrepi poleg tega pomenijo nezakonito pomoč.

(106) Člen 14(1) Uredbe Sveta (ES) št. 659/1999 z dne 22. marca 1999 o določitvi podrobnih pravil za uporabo člena 93 Pogodbe ES [22] določa, da *„[č]e se v primerih nezakonite pomoči sprejmejo negativne odločbe, Komisija odloči, da mora zadevna država članica sprejeti vse potrebne ukrepe, da upravičenec vrne pomoč[…]“*.

(107) Medtem ko nobena določba prava Unije od Komisije pri odredbi vračila pomoči, ki je bila razglašena za nezdružljivo z notranjim trgom, ne zahteva natančne količinske opredelitve pomoči, ki jo je treba vrniti [23], lahko Komisija navede podatke, ki omogočajo naslovniku odločbe, da znesek brez večjih težav določi sam.

[22] UL L 83, 27.3.1999, str. 1.

[23] Glej zlasti sodbo Sodišča v zadevi C-480/98, *Španija proti Komisiji*, Recueil 2000, str. I-8717, točka 25, in sodbo Sodišča v zadevi C-441/06, *Komisija proti Franciji*, ZOdl. 2007, str. I-8887, točka 29.

8.1 **Količinska opredelitev pomoči**

(108) Zaradi spornih ukrepov je partnerstvo SJB za zemljišče na Dampleinu plačalo nižjo ceno od prvotno dogovorjene v sporazumu o sodelovanju iz leta 2004 ter mu ni bilo treba plačati prav tako dogovorjenega nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in nadomestila za uporabnost. Za količinsko opredelitev zneska nezakonite pomoči, ki ga je prejelo partnerstvo SJB, je torej treba določiti vrednosti znižanja cene in opustitve nadomestil.

8.1.1 *Količinska opredelitev znižanja cene*

(109) Kot je pojasnjeno v uvodni izjavi (23), je bila s sporazumom o sodelovanju iz leta 2004 cena zemljišča na Dampleinu, ki ga je JZP prodalo partnerstvu SJB, določena na 7,2 milijona EUR, pri čemer je do plačila indeksirana z 2,5 % na leto. Ceno je določil neodvisni cenilec. Po navedbah nizozemskih organov je tržna vrednost istega zemljišča 1. januarja 2010 znašala 8,6 milijona EUR ([24]). Ceno, ki jo je partnerstvo SJB moralo plačati za to zemljišče, je JZP z dopolnilnim sporazumom pozneje znižalo na 4 milijone EUR.

(110) Prednost, ki jo je partnerstvo SJB pridobilo zaradi znižanja prodajne cene zemljišča na Dampleinu, torej ustreza približno 4,6 milijona EUR.

(111) Trditve nizozemskih organov, da je bila prodajna cena znižana za manj kot 4,6 milijona EUR, ker je JZP prvotno dogovorjeno prodajno ceno v višini 7,2 milijona EUR znižalo že leta 2006 in leta 2008 (glej preglednico 1 zgoraj), ni mogoče sprejeti, ker ni bilo predloženega nobenega dokaza, da so bila ta znižanja potrjena v obliki sporazuma ali da so spremenila prvotno prodajno ceno iz sporazuma o sodelovanju iz leta 2004.

(112) Komisija nadalje opozarja, da bi bilo domnevno znižanje iz leta 2006 v nasprotju s sporazumom o sodelovanju iz leta 2004, v katerem so jasno določene minimalne cene zemljišč ter je predvideno le dodatno plačilo, kjer bi se lahko povečala talna površina.

(113) Nazadnje Komisija opozarja, da sta bili domnevno znižanje iz leta 2006, ki naj bi bilo posledica dejstva, da bi bilo lahko realiziranih manj od prvotno predvidenih poslovnih prostorov, in domnevno znižanje iz leta 2008, ki je bilo očitno povezano z zamudami partnerstva SJB pri pridobivanju gradbenega dovoljenja, odobreni pod pogojem, da bi partnerstvo SJB pridobilo gradbeno dovoljenje do 1. oktobra 2008. Ta pogoj očitno ni bil izpolnjen, saj je po navedbah nizozemskih organov partnerstvo SJB pridobilo gradbeno dovoljenje šele novembra 2008.

([24]) Dopis nizozemskih organov z dne 12. aprila 2010.

(114) Komisija je zato sklenila, da znesek pomoči, ki ga je JZP odobrilo partnerstvu SJB zaradi znižanja prvotno dogovorjene prodajne cene iz sporazuma o sodelovanju iz leta 2004, znaša približno 4,6 milijona EUR (glej znesek preglednici 3 spodaj).

8.1.2 *Opustitev nadomestil*

(115) Kot je pojasnjeno v uvodni izjavi (25), nadomestila, ki bi jih partnerstvo SJB moralo plačati v skladu s pogoji iz sporazuma o sodelovanju iz leta 2004, znašajo skupaj približno 2 milijona EUR (vrednost na dan 1. januarja 2003), pri čemer so do plačila indeksirana z 2,5 % na leto. Vendar so ti zneski temeljili na številu stanovanjskih enot, ki naj bi bile zgrajene ([25]), v sporazumu o sodelovanju iz leta 2004 pa je določeno, da se ti zneski ustrezno prilagodijo, če je zgrajenih manj enot, kot je bilo načrtovanih.

(116) V skladu s pogoji iz sporazuma o sodelovanju iz leta 2004 bi moralo partnerstvo SJB na Dampleinu zgraditi 74 stanovanjskih enot. Vendar jih je bilo v skladu s končnim sporazumom dejansko zgrajenih le 67. Nadomestila bi bilo zato treba ustrezno znižati, kar pomeni približno 1,9 milijona EUR (vrednost na dan 1. januarja 2003) ([26]). Ta nadomestila so 1. januarja 2010 znašala približno 2,3 milijona EUR.

(117) Zaradi dopolnilnega sporazuma partnerstvu SJB ni bilo treba več plačevati nadomestil, dogovorjenih s sporazumom o sodelovanju iz leta 2004. Ker se je JZP odpovedalo nadomestilom, znesek odobrene pomoči partnerstvu SJB torej znaša približno 2,3 milijona EUR (glej preglednico 3 spodaj).

(118) Nizozemski organi trdijo, da je JZP kljub besedilu dopolnilnega sporazuma opustilo le nadomestila, povezana s projektom Damplein, kar pomeni skupni znesek približno 0,6 milijona EUR (vrednost na dan 1. januarja 2003). Da bi utemeljili svoje stališče, se nizozemske organi sklicujejo na gradbeni program, priložen k sporazumu o sodelovanju iz leta 2004, v katerem je določeno nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in nadomestilo za uporabnost za Damplein v višini približno 0,6 milijona EUR (vrednost na dan 1. januarja 2003) ter navedena skupna vrednost nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in nadomestila za uporabnost v višini približno 2 milijonov EUR (vrednost na dan 1. januarja 2003), ki bi ju partnerstvo SJB moralo plačati v okviru celotnega projekta Mestno središče Leidschendama. Sklicujejo so se tudi na predlog, ki ga je občina 18. februarja 2009 poslala občinskemu svetu in v katerem je navedeno, da bi znižanje nadomestil v tistem času negativno vplivalo na rezultat projekta uporabe stavbnega zemljišča, in sicer v višini približno 0,7 milijona EUR.

([25]) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča: 4 587 EUR na stanovanjsko enoto; nadomestilo za uporabnost: 3 645 EUR na stanovanjsko enoto.

([26]) Znižano nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča: (74 – 67) × 4 587 = 32 109 EUR. Znižano nadomestilo za uporabnost: (74 – 67) × 3 645 = 25 515 EUR.

(119) Komisija vseeno meni, da na podlagi gradbenega programa ali na podlagi predloga, predloženega občinskemu svetu, ni mogoče skleniti, da se je opustitev nadomestil nanašala izključno na projekt Damplein. Besedilo dopolnilnega sporazuma v nobenem primeru ne omejuje opustitve nadomestil na projekt Damplein. Nizozemski organi prav tako niso predložili nobenega dokaza, da je partnerstvo SJB 1. julija 2004 dejansko plačalo vsa zapadla nadomestila za vse stanovanjske enote v okviru projekta Mestno središče Leidschendama, kot je bilo zavezano storiti v skladu s členom 10(3) sporazuma o sodelovanju iz leta 2004.

8.1.3 *Skupni znesek državne pomoči*

(120) Na podlagi izračuna iz preglednice 3 spodaj znesek državne pomoči, ki je bil dodeljen partnerstvu SJB, znaša približno 6,9 milijona EUR.

Preglednica 3

	Sporazum o sodelovanju iz leta 2004		Dopolnilni sporazum iz marca 2010	Znižanje
	Vrednost na dan 1.1.2003	Vrednost na dan 1.1.2010	Vrednost na dan 1.1.2010	Vrednost na dan 1.1.2010
Cena zemljišča	7 253 793	8 622 480	4 000 000	4 622 480
Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča	1 077 941	1 281 333	0	1 281 333
Nadomestilo za uporabnost	856 667	1 018 308	0	1 018 308
Skupaj	**9 188 401**	**10 922 121**	**4 000 000**	**6 922 121**

8.2 **Vračilo pomoči**

(121) Ker sporni ukrepi pomenijo nezakonito in nezdružljivo pomoč, je to pomoč treba vrniti, da se ponovno vzpostavijo razmere na trgu pred njeno dodelitvijo. Vračilo se torej zahteva od partnerstva SJB, ki sta ga ustanovili družbi Schouten de Jong in Bouwfonds, ter od obeh teh družb, ki sta solidarno odgovorni za izpolnjevanje obveznosti partnerstva SJB iz sporazuma o JZP ([27]).

(122) Kot je razvidno iz preglednice 3, bi bilo treba element nezdružljive pomoči pri ukrepih izračunati kot seštevek zneskov retroaktivnega znižanja prodajne cene zemljišča (4 622 480 EUR) ter opuščenega nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (1 281 333 EUR) in nadomestila za uporabnost (1 018 308 EUR), kar znaša 6 922 121 EUR.

(123) Pomoč je bila partnerstvu SJB dodeljena 1. marca 2010. Pomoč, ki jo je treba vrniti, vključuje obresti za obdobje od 1. marca 2010 do datuma dejanskega vračila –

SPREJELA NASLEDNJI SKLEP:

Člen 1

Državna pomoč v višini 6 922 121 EUR, ki jo je Nizozemska 1. marca 2010 v nasprotju s členom 108(3) Pogodbe o delovanju Evropske unije nezakonito odobrila v korist partnerstva Schouten-de Jong Bouwfonds, ki ga sestavljata družbi Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV in Bouwfonds Ontwikkeling BV, v obliki retroaktivnega znižanja prodajne cene zemljišča ter retroaktivnega znižanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in nadomestila za uporabnost, ki sta bili predmet dogovora z občino Leidschendam-Voorburg, je nezdružljiva z notranjim trgom.

Člen 2

1. Nizozemska od družbe Schouten-de Jong Bouwfonds in/ali družbe Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV in/ali družbe Bouwfonds Ontwikkeling BV izterja nezdružljivo pomoč iz člena 1.

2. K zneskom, ki jih je treba vrniti, se prištejejo obresti za obdobje od 1. marca 2010, ko so družbe Schouten-de Jong Bouwfonds in/ali Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV in/ali Bouwfonds Ontwikkeling BV začele z njimi razpolagati, do dneva njihovega dejanskega vračila.

3. Obresti se izračunajo z obrestnoobrestnim računom v skladu s poglavjem V Uredbe Komisije (ES) št. 794/2004 ([28]).

Člen 3

1. Vračilo pomoči iz člena 1 se izvede takoj in učinkovito.

2. Nizozemska zagotovi, da se ta sklep izvede v štirih mesecih po datumu priglasitve tega sklepa.

([27]) Člen 4(1) o uporabi stavbnega zemljišča/sporazum o JZP z dne 22. novembra 2004.

([28]) UL L 140, 30.4.2004, str. 1.

Člen 4

1. Nizozemska v dveh mesecih od datuma priglasitve tega sklepa predloži naslednje informacije:

(a) skupni znesek (glavnica in obresti), ki ga morajo upravičenci vrniti;

(b) podroben opis že sprejetih ali načrtovanih ukrepov za uskladitev s tem sklepom;

(c) dokumente, ki dokazujejo, da je bilo upravičencem naročeno, naj vrnejo pomoč.

2. Nizozemska obvešča Komisijo o napredku v zvezi z nacionalnimi ukrepi, sprejetimi za izvajanje tega sklepa, dokler pomoč iz člena 1 ni v celoti vrnjena. Na zahtevo Komisije takoj predloži vse informacije o že sprejetih in načrtovanih ukrepih za uskladitev s tem sklepom. Prav tako predloži podrobne informacije o zneskih pomoči in obrestih vračila, ki so jih upravičenci iz člena 1 že vrnili.

Člen 5

Ta sklep je naslovljen na Kraljevino Nizozemsko.

V Bruslju, 23. januarja 2013

Za Komisijo

Joaquín ALMUNIA

Podpredsednik