

## III

(Други актове)

## ЕВРОПЕЙСКО ИКОНОМИЧЕСКО ПРОСТРАНСТВО

## РЕШЕНИЕ НА НАДЗОРНИЯ ОРГАН НА ЕАСТ

№ 081/17/COL

от 26 април 2017 година

**за прекратяване на официалната процедура по разследване във връзка с предполагаема държавна помощ под формата на отдаване под наем на земя и сгради в района на Gufunes (Исландия) [2017/1911]**

НАДЗОРНИЯТ ОРГАН НА ЕАСТ („Органът“),

като взе предвид:

Споразумението за Европейското икономическо пространство („Споразумението за ЕИП“), и по-специално член 61 и Протокол 26,

Споразумението между държавите от ЕАСТ за създаване на Надзорен орган и Съд („Споразумението за Надзорен орган и Съд“), и по-специално член 24,

Протокол 3 към Споразумението за надзор и съд („Протокол 3“), и по-специално член 1 от част I и член 7, параграф 2 и член 13 от част II, и

като прикани заинтересованите страни да представят мненията си в съответствие с горепосочените разпоредби <sup>(1)</sup> и като взе предвид техните мнения,

като има предвид, че:

## I. ФАКТИ

## 1. ПРОЦЕДУРА

- (1) С електронно писмо от 2 април 2014 г. Gámaþjónustan hf. („жалбоподателят“) подаде жалба до Органа във връзка с предполагаема неправомерна държавна помощ, предоставена от град Рейкявик („градът“) чрез отдаването под наем на сгради и земя в района на Gufunes в Рейкявик, Исландия, на Íslenska Gámafélagið („ÍG“), на цена, за която се твърди, че е под пазарното равнище <sup>(2)</sup>.
- (2) След като извърши предварителна проверка, на 30 юни 2015 г. Органът прие Решение № 261/15/COL за откриване на официална процедура по разследване за предполагаемата помощ. С писмо от 1 октомври 2015 г. <sup>(3)</sup> исландските органи отговориха на решението на Органа.

<sup>(1)</sup> Решение № 261/15/COL за откриване на официална процедура по разследване относно вероятна държавна помощ под формата на отдаване под наем на земя и сгради в района на Gufunes, публикувано в ОВ С 316, 24.9.2015 г., стр. 22 и Притурка за ЕИП № 57, 24.9.2015 г., стр. 21.

<sup>(2)</sup> Документи № 704341—704343.

<sup>(3)</sup> Документ № 774957.

- (3) На 24 септември 2015 г. Решението на Органа за откриване на официалната процедура по разследване беше публикувано в *Официален вестник на Европейския съюз* и в Притурката за ЕИП, като на заинтересованите страни беше предоставен едномесечен срок да представят мнения по отношение на предварителното становище на Органа <sup>(1)</sup>.
- (4) След като получи едноседмично удължаване на срока, ÍG представи мнение с писмо от 29 октомври 2015 г. <sup>(2)</sup> Органът не получи други мнения. След изтичането на едномесечния срок за представяне на мнения Органът получи пазарна информация от жалбоподателя с електронно писмо от 25 ноември 2015 г. <sup>(3)</sup> С писмо от 26 ноември 2015 г. <sup>(4)</sup> Органът препрати мненията и пазарната информация на исландските органи, на които беше предоставена възможност за отговор. Исландските органи отговориха с писмо от 5 януари 2016 г. <sup>(5)</sup> Въпросът беше обсъден и между представители на исландските органи и Органа на среща в Рейкявик на 12 февруари 2016 г.
- (5) И накрая, с електронни писма от 21 май 2016 г. <sup>(6)</sup>, 27 май 2016 г. <sup>(7)</sup> и 15 декември 2016 г. <sup>(8)</sup> Органът получи допълнителна информация от жалбоподателя относно развитието в района на Gufunes.

## 2. ОПИСАНИЕ НА МЯРКАТА

### 2.1. РАЙОНЪТ НА GUFUNES

- (6) Районът на Gufunes се намира в община Grafarvogur в Рейкявик, Исландия. До 2001 г. в района е функционирал заводът за производство на торове Áburðarverksmiðjan. През 2002 г. фондът за планиране на Рейкявик (Skipulagssjóður Reykjavíkur, „SR“) е закупил завода и района около него от акционерите на Áburðarverksmiðjan („договорът за покупко-продажба“). Според исландските органи планът по това време е бил от района да бъдат премахнати всички сгради и съоръжения. През 2007 г. SR е бил разформирован и е основан нов фонд, Eignasjóður, който да поеме активите и задачите на SR.
- (7) Според плана за райониране на община Рейкявик за периода 2001—2024 г. районът на Gufunes е предвиден за жилищни цели, а не за промишлени дейности <sup>(9)</sup>. Освен това в района е предвидено изграждането на магистралата Sundabraut, която да свързва Laugarnes и Gufunes. Също така според плана на община Рейкявик за периода 2010—2030 г. промишлената дейност в района на Gufunes се ограничава и в бъдеще се предвижда смесена градска зона от жилищни единици и чисто търговски дейности <sup>(10)</sup>. В никой от плановете не се предвижда промишлени дейности да продължат да бъдат разполагани в района в бъдеще.

### 2.2. ДОГОВОРИ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ ГРАД РЕЙКЯВИК И ÍSLENSKA GÁMAFÉLAGIÐ ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА ЗЕМЯ И СГРАДИ В РАЙОНА НА GUFUNES

- (8) През февруари 2002 г., когато SR е закупил земята и недвижимите имоти в района на Gufunes, този район е бил обитаван от няколко наематели (главно изпълнители и предприемачи). По това време предприятието ÍG е имало договор за наем с Áburðarverksmiðjan, който е бил сключен на 29 октомври 1999 г. („договорът от 1999 г.“). В договора от 1999 г. е бил определен месечен наем в размер на 159 240 ISK въз основа на цена на квадратен метър <sup>(11)</sup>. ÍG е използвало земята за своята дейност по управление на отпадъци. Съгласно договора за покупко-продажба SR е поел от Áburðarverksmiðjan всички права и задължения по отношение на съществуващите договори за наем, включително договора от 1999 г. с ÍG.
- (9) Според града районът на Gufunes е ставал все по-оживен и труден за управление. Освен това сградите и съоръженията са били в лошо състояние, някои наематели не са плащали наем и е имало натрупване на скрап, като например бракувани автомобили. Поради това за града е било ясно, че за да изпълнява функцията си на собственик, ще трябва да наеме персонал за денонощен надзор на района.

<sup>(1)</sup> Решение № 261/15/COL за откриване на официална процедура по разследване относно вероятна държавна помощ под формата на отдаване под наем на земя и сгради в района на Gufunes, публикувано в ОВ С 316, 24.9.2015 г., стр. 22 и Притурка за ЕИП № 57, 24.9.2015 г., стр. 21.

<sup>(2)</sup> Документ № 778453.

<sup>(3)</sup> Документ № 781877.

<sup>(4)</sup> Документ № 781927.

<sup>(5)</sup> Документ № 786716.

<sup>(6)</sup> Документ № 805588.

<sup>(7)</sup> Документ № 806264.

<sup>(8)</sup> Документ № 831665.

<sup>(9)</sup> Достъпен в интернет на адрес: <http://skipulagssja.skipbygg.is/skipulagssja/>. Вж. също [http://reykjavik.is/sites/default/files/adalskipulag/08\\_grafarvogur.pdf](http://reykjavik.is/sites/default/files/adalskipulag/08_grafarvogur.pdf).

<sup>(10)</sup> Пак там.

<sup>(11)</sup> Документ № 716986, стр. 17.

- (10) С оглед на това положение не е било сметено за реалистично районът да бъде предлаган за отдаване под наем. Ето защо е било взето решение текущите договори за наем да не бъдат подновявани и вместо това да се сключи договор само с една страна. В резултат на това SR е решил да договори условията за отдаване под наем, почистване и надзор на района с ÍG, което освен че е плащало навреме дължимия наем, към въпросния момент е било и най-големият наемател <sup>(1)</sup>. Следва преглед на договорите, сключени между SR и ÍG:
- i) **22 февруари 2005 г.** SR и ÍG са сключили договор за наем за някои от сградите в района, като с него е бил заменен договорът от 1999 г. Общият размер на месечния наем е бил определен на 960 000 ISK за обща площ от 4 676 m<sup>2</sup> (включително парцел с площ 500 m<sup>2</sup>) <sup>(2)</sup>.
- ii) **14 октомври 2005 г.** SR и ÍG са сключили договор („общият договор за наем от 2005 г.“), заменящ предходния договор от 22 февруари 2005 г., за наемане, почистване и надзор на земята в района на Gufunes. Според договора ÍG е имало задължението да извършва всички дейности за поддръжка и подобрения на сградите. Срокът на действие на общия договор за наем от 2005 г. е бил до 31 декември 2009 г. В общият договор за наем от 2005 г. не е било посочено колко квадратни метра площ се отдават под наем на ÍG. На въздушна снимка, приложена към общия договор за наем от 2005 г., все пак е било отбелязано кои части от района са отдадени под наем на ÍG <sup>(3)</sup>. Исландските органи обясниха, че договорът е обхващал площ от около 130 000 m<sup>2</sup>. В общия договор за наем от 2005 г. не е била определена цената, заплащана за квадратен метър, или стойността на задълженията на ÍG. Общият размер на месечния наем е бил определен на 2 000 000 ISK, който да се преизчислява ежемесечно в съответствие с индекса на потребителските цени <sup>(4)</sup>.
- iii) **29 декември 2006 г.** Срокът на действие на общия договор за наем от 2005 г. е бил удължен чрез изменение до 31 декември 2011 г. Освен това ÍG е имало задължението да разруши определени сгради и да отстрани оборудване от обекта. На ÍG е било разрешено да задържи устройствата и съоръженията, отстранени от обекта за негова сметка <sup>(5)</sup>.
- iv) **21 декември 2007 г.** Срокът на действие на общия договор за наем от 2005 г. е бил удължен чрез изменение до 31 декември 2015 г. Собственикът е можел по всяко време да си върне част или цялата отдадена под наем земя, ако такава необходимост възникне във връзка с промени в териториалното планиране. Освен това ÍG се е ангажирало да подмени инсталациите за електричество, водоснабдяване и отопление, които са били в негодно състояние. Също така ÍG е оттеглило иск за вземане поради непозволено увреждане срещу гарда <sup>(6)</sup>.
- v) **15 юни 2009 г.** Срокът на действие на общия договор за наем от 2005 г. е бил удължен чрез изменение до 31 декември 2018 г. ÍG се е ангажирало да поеме поддръжката на района и да изгради вълнолом, като е бил удължен срокът на действие на съществуващ договор за наем на места за домуване на плавателни съдове, собственост на яхтклуб „Рейкявик“. Освен това ÍG се е ангажирало да оттегли иск срещу града във връзка с разходи за поддръжка <sup>(7)</sup>.
- (11) Според града, въпреки че площта на земята, отдадената под наем на ÍG, е била 130 000 m<sup>2</sup>, само 110 000 m<sup>2</sup> е била използвана за неговите цели. Общата регистрирана площ на сградите е била 24 722 m<sup>2</sup>. Според исландския имотен регистър стойността на земята, притежавана по-рано от Áburðarverksmiðjan, е била 211 000 000 ISK. Стойността на земята, отдадена под наем на ÍG, не е била оценена, но стойността на цялата земя, притежавана по-рано от Áburðarverksmiðjan, е оценена от града на около 137 000 000 ISK. Общата регистрирана стойност на сградите, отдадени под наем на ÍG, е била 850 323 512 ISK <sup>(8)</sup>.
- (12) Съгласно член 4, параграф 2 от исландския Закон за общинските приходи № 4/1995 собственикът на имота заплаща данъка върху недвижимите имоти, с изключение на случаите, свързани с отдадени под наем земеделски стопанства, парцели или друг вид договорно земеползване, когато данъкът се заплаща от наемателя или ползвателя. Въпросните земя, сгради и съоръжения се намират в определен пристанищен район, който е собственост на Faxaflóahafnir sf. и е отдаден под наем на града. Поради това градът заплаща данъка върху недвижимите имоти за земята и сградите, отдадени под наем на ÍG.
- (13) Въпреки че нито един от договорите не съдържа информация за стойността на услугите, предоставяни от ÍG, градът е представил таблица с предварителна оценка за разходите на ÍG, определени в общия договор за наем от 2005 г. и последвалите изменения (по-нататък наричани заедно „договорите за наем“), от момента на сключване на общия договор за наем от 2005 г. до края на периода за отдаване под наем през 2018 г. <sup>(9)</sup> Оценката е била

<sup>(1)</sup> Документи № 716985 и 742948.

<sup>(2)</sup> Документ № 716986, стр. 21.

<sup>(3)</sup> Вж. документ № 716985.

<sup>(4)</sup> Документ № 716986, стр. 25.

<sup>(5)</sup> Документ № 716986, стр. 29.

<sup>(6)</sup> Документ № 716986, стр. 31.

<sup>(7)</sup> Документ № 716986, стр. 33.

<sup>(8)</sup> Документ № 716985.

<sup>(9)</sup> Документ № 742948.

извършена от експерти на града в областта на анализите. Освен това предоставената информация съдържа разходите както за завършени, така и за незавършени проекти за разрушаване. Според предоставената информация средните месечни разходи на ÍG възлизат на 10 815 624 ISK, включително разходите за наем. Следователно месечният наем съставлява приблизително 25 % от общите месечни разходи на ÍG.

- (14) При сключването на договора за наем от 22 февруари 2005 г. SR не е наложил никакви задължения на ÍG. Задълженията на ÍG са били въведени с общия договор за наем от 2005 г. (от 14 октомври 2005 г.) и са били определени с оглед на предложеното разрушаване и очакваните разходи за почистване, отстраняване на отпадъците и надзор на района. Задълженията за почистване и отстраняване на отпадъците са били сметени за значителни предвид състоянието на района. По-долу е представена оценка на разходите на ÍG във връзка с техните задължения, определени в общия договор за наем от 2005 г. <sup>(1)</sup>:

---

<sup>(1)</sup> Всички стойности са посочени в исландски крони.

| Година                                           | 2006       | 2007       | 2008       | 2009       | 2010       | 2011       | 2012       | 2013       | 2014       | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       |
|--------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Размер на наема</b>                           | 32 370 315 | 32 370 315 | 32 370 315 | 32 370 315 | 32 370 315 | 32 370 315 | 32 370 315 | 32 370 315 | 32 370 315 | 32 370 315 | 32 370 315 | 32 370 315 | 32 370 315 |
| <b>Персонал</b>                                  | 11 520 000 | 11 520 000 | 11 520 000 | 11 520 000 | 11 520 000 | 11 520 000 | 11 520 000 | 11 520 000 | 11 520 000 | 11 520 000 | 11 520 000 | 11 520 000 | 11 520 000 |
| <b>Администрация</b>                             | 5 000 000  | 5 000 000  | 5 000 000  | 5 000 000  | 5 000 000  | 5 000 000  | 5 000 000  | 5 000 000  | 5 000 000  | 5 000 000  | 5 000 000  | 5 000 000  | 5 000 000  |
| <b>Поддръжка</b>                                 | 4 000 000  | 4 000 000  | 4 000 000  | 4 000 000  | 4 000 000  | 4 000 000  | 4 000 000  | 4 000 000  | 4 000 000  | 4 000 000  | 4 000 000  | 4 000 000  | 4 000 000  |
| <b>Правни</b>                                    | 1 500 000  | 1 000 000  | 500 000    | 500 000    | 500 000    | 500 000    | 500 000    | 500 000    | 500 000    | 500 000    | 500 000    | 500 000    | 500 000    |
| <b>Разходи за електроенергия на други страни</b> | 5 000 000  | 5 000 000  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| <b>Разрушаване, нефинансирано</b>                | 21 538 462 | 21 538 462 | 21 538 462 | 21 538 462 | 21 538 462 | 21 538 462 | 21 538 462 | 21 538 462 | 21 538 462 | 21 538 462 | 21 538 462 | 21 538 462 | 21 538 462 |
| <b>Разрушаване, финансирано</b>                  | 8 835 222  | 8 835 222  | 8 835 222  | 8 835 222  | 8 835 222  | 8 835 222  | 8 835 222  | 8 835 222  | 8 835 222  | 8 835 222  | 8 835 222  | 8 835 222  | 8 835 222  |
| <b>Ремонт</b>                                    | 5 000 000  | 5 000 000  | 5 000 000  | 5 000 000  | 5 000 000  | 5 000 000  | 5 000 000  | 5 000 000  | 5 000 000  | 5 000 000  | 5 000 000  | 5 000 000  | 5 000 000  |
| <b>Порти/огради</b>                              | 1 000 000  | 1 000 000  | 1 000 000  | 1 000 000  | 600        | 600        | 600        | 600        | 600        | 600        | 600        | 600        | 600        |
| <b>Почистване</b>                                | 7 000 000  | 7 000 000  | 7 000 000  | 7 000 000  | 3 000 000  | 2 000 000  | 2 000 000  | 2 000 000  | 2 000 000  | 2 000 000  | 2 000 000  | 2 000 000  | 2 000 000  |
| <b>Боядисване</b>                                | 2 000 000  | 2 000 000  | 2 000 000  | 2 000 000  | 2 000 000  | 2 000 000  | 2 000 000  | 2 000 000  | 2 000 000  | 2 000 000  | 2 000 000  | 2 000 000  | 2 000 000  |
| <b>Възстановяване</b>                            | 30 000 000 | 10 000 000 | 10 000 000 | 8 000 000  | 6 000 000  | 6 000 000  | 6 000 000  | 6 000 000  | 6 000 000  | 6 000 000  | 6 000 000  | 6 000 000  | 6 000 000  |
| <b>Електрически инсталации и др.</b>             | 7 500 000  | 8 000 000  | 9 000 000  | 12 000 000 | 9 500 000  | 7 200 000  | 6 500 000  | 5 000 000  | 4 000 000  | 3 000 000  | 3 000 000  | 3 000 000  | 3 000 000  |
| <b>Канализация</b>                               |            |            |            |            |            |            |            |            | 10 600 000 | 10 600 000 | 10 600 000 | 10 600 000 |            |
| <b>Вълнолом</b>                                  |            |            |            |            |            | 6 000 000  | 6 000 000  |            |            |            |            |            |            |
| <b>Изхвърляне на отпадъци</b>                    | 500 000    | 500 000    | 500 000    | 7 200 000  | 6 500 000  | 2 000 000  | 500 000    | 500 000    | 500 000    | 500 000    | 500 000    | 500 000    | 500 000    |
| <b>Асфалт</b>                                    | 8 000 000  | 8 000 000  | 8 000 000  | 8 000 000  | 6 000 000  | 5 000 000  | 5 000 000  | 5 000 000  | 5 000 000  | 5 000 000  | 5 000 000  | 5 000 000  | 5 000 000  |

| Година                            | 2006              | 2007        | 2008        | 2009        | 2010        | 2011        | 2012        | 2013        | 2014        | 2015        | 2016        | 2017        | 2018        |
|-----------------------------------|-------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Почва</b>                      | 10 000 000        | 10 000 000  | 10 000 000  | 10 000 000  | 5 000 000   | 4 000 000   | 4 000 000   | 4 000 000   | 4 000 000   | 4 000 000   | 4 000 000   | 4 000 000   | 4 000 000   |
| <b>Пожароизвестителна система</b> | 10 000 000        | 1 000 000   | 1 000 000   | 1 000 000   | 1 000 000   | 1 000 000   | 1 000 000   | 1 000 000   | 1 000 000   | 1 000 000   | 1 000 000   | 1 000 000   | 1 000 000   |
| <b>Общо задължения</b>            | 138 393 684       | 109 393 684 | 104 893 684 | 112 593 684 | 95 394 284  | 91 594 284  | 89 394 284  | 81 894 284  | 91 494 284  | 90 494 284  | 90 494 284  | 90 494 284  | 79 894 284  |
|                                   |                   |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| <b>Общо исландски крони</b>       | 170 763 999       | 141 763 999 | 137 263 999 | 144 963 999 | 127 764 599 | 123 964 599 | 121 764 599 | 114 264 599 | 123 864 599 | 122 864 599 | 122 864 599 | 122 864 599 | 112 264 599 |
| <b>Средно на месец</b>            | 14 230 333        | 11 813 667  | 11 438 667  | 12 080 333  | 10 647 050  | 10 330 383  | 10 147 050  | 9 522 050   | 10 322 050  | 10 238 717  | 10 238 717  | 10 238 717  | 9 355 383   |
|                                   |                   |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| <b>Средно</b>                     | <b>10 815 624</b> |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |

Източник: град Рейкявик.

## 2.3. АКТУАЛНО РАЗВИТИЕ В РАЙОНА НА GUFUNES

- (15) В началото на 2014 г. Градският съвет на Рейкявик е одобрил създаването на координационен комитет, който да представи концепция за района на Gufunes <sup>(1)</sup>. Комитетът е предложил открит конкурс за идеи във връзка с бъдещото планиране на района на Gufunes. На заседание на Градския съвет на Рейкявик през юни 2015 г. е одобрено публикуването на обявление за оповестяване на конкурс, в което заинтересованите страни са били приканени да представят идеи за бъдещата организация на района на Gufunes <sup>(2)</sup>. Градът е получил четири идеи във връзка с обявлението. Едно от представените предложения е било получено от RVK Studios, предприятие за филмово производство, което е изразило интерес за закупуване на част от сградите в района на Gufunes с цел установяване на филмово производство в района. Сградите, към които RVK Studios е изразило интерес за закупуване, са някои от старите сгради на Áburðarverksmíðjan, които са били отдадени под наем на ÍG чрез договори за наем.
- (16) Впоследствие градът и RVK Studios са използвали две независими агенции за недвижими имоти за оценката на въпросната част от района на Gufunes <sup>(3)</sup>. На заседание на Градския съвет на 18 ноември 2015 г. Съветът е взел решение да възложи на Службата за управление на недвижими имоти и икономическо развитие започването на преговори с RVK Studios въз основа на оценките <sup>(4)</sup>. Освен това Съветът е възложил на Службата започването на преговори с ÍG за изнасяне на дейността и евентуално преместване съгласно условията на общия договор за наем от 2005 г.
- (17) На 19 май 2016 г. Градският съвет на Рейкявик е одобрил сключването на договор с RVK Studios за покупко-продажбата на някои сгради в района на Gufunes <sup>(5)</sup>. Впоследствие градът е обявил, че ÍG ще премести дейностите си в новата промишлена зона на града в Esjumelar <sup>(6)</sup>. На 20 май 2016 г. кметът на Reykjavík и главният изпълнителен директор на ÍG са подписали договори за прекратяването на договорите за наем и преместването на ÍG и е започнала работата по новите помещения на ÍG в Esjumelar. На 27 май 2016 г. градът е подписал договор с RVK Studios за продажбата на някои от старите сгради на Áburðarverksmíðjan <sup>(7)</sup>. Площта на сградите, продадени на RVK Studios, е възлизала на 8 400 m<sup>2</sup>, а покупната цена е била 301 650 000 ISK. Освен това градът е предоставил на RVK Studios възможността за закупуване на терен източно от сградите с обща площ от 19 200 m<sup>2</sup>. RVK Studios е щяло да заплаща 1 000 ISK за m<sup>2</sup> на година за тази възможност.

## 3. ЖАЛБАТА

- (18) Според жалбоподателя градът е предоставил неправомерна държавна помощ на ÍG чрез отдаването под наем на сгради и земя в района на Gufunes на цени, които са под пазарното равнище. В жалбата си до Органа жалбоподателят посочва, че въпреки че е трудно да се определи точната стойност на помощта, цената очевидно е значително под разумното пазарно равнище. Тъй като ÍG не заплаща нормална пазарна цена, дружеството се ползва от конкурентно предимство. Освен това според жалбоподателя земята в Gufunes представлява интерес за редица дружества, които се нуждаят от обширни площи за своите дейности, например транспортни центрове и предприятия за складова дейност.
- (19) Жалбоподателят отбелязва, че в общия договор за наем от 2005 г. размерът на наема е бил определен на 2 милиона исландски крони, с ежегодни увеличения в съответствие с индекса на потребителските цени (данък сгради, който не е бил заплащан от ÍG, а от собственика на сградите, т.е. градът, възлиза на 41 % от годишната стойност на наема). Освен това ÍG е имало някои задължения за поддръжка, които се считат за част от наема, въпреки че приблизителните разходи за тези задължения не са посочени в договорите. Също така в договорите за наем не се забранява ÍG да преотдава земята под наем на трети страни. Жалбоподателят подчерта, че в договорите за наем не се съдържа оценка за евентуалния приход от преотдаването под наем на части от имота и дали това е засегнало размера на наема.
- (20) Освен това жалбоподателят отбелязва, че не е ясно каква е цената на квадратен метър и как е била определен размерът на наема. Според жалбоподателя пазарната цена за отдаването под наем на имота следва да бъде между 12 и 41 милиона исландски крони на месец въз основа на различни признати методологии за определяне на цената. Според жалбоподателя отдаването под наем на имота на ÍG на цена, която е доста под пазарната стойност, противоречи на правилата на ЕИП за държавна помощ.

<sup>(1)</sup> Документ № 716985.

<sup>(2)</sup> Обявлението е достъпно в интернет на адрес: <http://www.hugmyndasamkeppni.is/samkeppnir/gufunes-framtidharskipulag>.

<sup>(3)</sup> Документ № 786718.

<sup>(4)</sup> Протоколът от заседанието на Градския съвет е достъпен в интернет на адрес: <http://reykjavik.is/fundargerð/fundur-nr-5386>.

<sup>(5)</sup> Протоколът от заседанието на Градския съвет е достъпен в интернет на адрес: <http://reykjavik.is/fundargerð/fundur-nr-5407>.

<sup>(6)</sup> Обявлението е достъпно в интернет на адрес: <http://reykjavik.is/frettir/islenska-gamafelagid-flytur-esjumela>.

<sup>(7)</sup> Обявлението е достъпно в интернет на адрес: <http://reykjavik.is/frettir/gengid-fra-kaupum-rvk-studios-fastignum-undir-kvikmyndaver>.

## 4. ОСНОВАНИЯ ЗА ОТКРИВАНЕ НА ОФИЦИАЛНАТА ПРОЦЕДУРА ПО РАЗСЛЕДВАНЕ

- (21) В Решение № 261/15/COL Органът представи предварителна оценка за това дали договорите, сключени между града и ÍG във връзка с отдаването под наем на района на Gufunes, представляват държавна помощ по смисъла на член 61, параграф 1 от Споразумението за ЕИП и, ако това е така, дали държавната помощ може да се счита за съвместима с функционирането на Споразумението за ЕИП.
- (22) След като оцени информацията, представена от исландските органи, Органът стигна до предварителното заключение, че не може да се изключи възможността договорите между града и ÍG да представляват държавна помощ по смисъла на член 61, параграф 1 от Споразумението за ЕИП. В Решение № 261/15/COL бяха посочени следните аспекти:
- i) За целите на член 61, параграф 1 от Споразумението за ЕИП държавата обхваща всички органи на държавната администрация, от централното управление до общинското равнище. След като земята и сградите, отдадени под наем на ÍG, са били собственост на града, всяко намаляване на размера на наема следователно би представлявало прехвърляне на държавни ресурси.
  - ii) Органът изрази съмнения по отношение на това дали градът, сключвайки договорите с ÍG, е действал като частен наемодател, намиращ се в сходно правно и фактическо положение. Според предварителната оценка на Органа не може да се изключи възможността за наличието на икономическо предимство в полза на ÍG.
  - iii) Тъй като някои други дружества не са имали възможността да водят преговори с града за наемането на земята и сградите, според предварителната оценка на Органа мярката изглежда е имала избиращ характер.
  - iv) И накрая, Органът отбеляза, че всяка помощ, предоставена на ÍG под формата на по-нисък наем, теоретично би позволила на дружеството да увеличи или поне да поддържа дейностите си в резултат на помощта. Поради това помощта е била в състояние да ограничи възможностите за предприятия, установени в други договарящи се държави, които е можело да искат да се конкурират с ÍG на исландския пазар за събиране на отпадъци. Следователно помощта е можело да наруши конкуренцията и да засегне търговията в рамките на ЕИП.
- (23) Според Органа са били необходими допълнителни сведения, за да може той да определи дали условията на договорите за наем биха могли да бъдат счетени за съвместими с функционирането на Споразумението за ЕИП.
- (24) Във връзка с това Органът е имал съмнения дали договорите за наем между града и ÍG са представлявали държавна помощ, и ако това е така, дали те биха могли да бъдат счетени за съвместими с функционирането на Споразумението за ЕИП съгласно член 61, параграф 3, буква в) от него.

## 5. МНЕНИЕ НА ГРАДА ОТНОСНО РЕШЕНИЕТО ЗА ОТКРИВАНЕ НА ПРОЦЕДУРА

- (25) Според града договорите с ÍG не са свързани с държавна помощ по смисъла на член 61, параграф 1 от Споразумението за ЕИП, тъй като ÍG не е получило предимство.
- (26) Според града договорите от 22 февруари 2005 г. и 14 октомври 2005 г. са били сключени при нормални пазарни условия, тъй като размерът на наема е формиран въз основа на наема, установен при открита процедура на оповестяване в края на 2003 г., и е съответствал на анализите/оценките, извършени от експертите на града.
- (27) Градът не приема, че представените от жалбоподателя методологии са подходящи за определяне на пазарната цена на наема. Вместо това градът прави сравнение с наема за друг имот, а именно стария държавен циментов завод на адрес Sævarhöfði 31, който се намира в промишлена зона, подобна на Gufunes.
- (28) През 2014 г. Градът е закупил имота на Sævarhöfði 31. През 2013 г. Главната служба за обществени поръчки (Ríkiskaup) е обявила имота за отдаване под наем от името на исландската държава. Когато градът е закупил имота, той се е ангажирал да приеме възможно най-високата оферта съгласно обявлението. Главната служба за обществени поръчки е получила четири оферти, като най-високата е била за 420 000 ISK на месец, без да се определят каквито и да е специални услуги и задължения за наемополучателя. Оценката на имота на Sævarhöfði 31 е възлизала на 293 028 000 ISK. Следователно най-високата оферта за наем като процент от оценката на имота се е равнявала на 0,147 %. За сравнение наемът съгласно общия договор за наем от 2005 г. с ÍG е възлизал на 0,320 % от оценката на имота в района на Gufunes. Градът подчертава, че размерът на наема за имота на Sævarhöfði 31 е бил установен след открита процедура на оповестяване и отразява справедливо пазарната стойност на промишлените зони в града при нормални пазарни условия. Това сравнение показва, че размерът на наема, заплащан от ÍG, в никакъв случай не може да се счита за по-нисък от пазарната стойност на промишлените зони в града, особено като се има предвид, че по отношение на размера на наема за имота на Sævarhöfði 31 не са взети под внимание факторите, които са засягали размера на наема за района на Gufunes.



- (29) Според града фактът, че по-късно други страни са проявили интерес към района, няма съществено значение за оценката на търсенето по отношение на района към момента на сключването на общия договор за наем от 2005 г., а именно през октомври 2005 г. По това време не е било сметено за реалистично районът да бъде отдаван под наем. ÍG е поело всички разходи за почистване на района и привеждане на сградите в добро състояние. Освен това други страни не са проявили интерес при оповестяването на отдаването на района под наем през 2003 г. Поради това трябва да се приеме, че късно проявеният интерес е свързан със състоянието на района, след като ÍG е поело управлението му.
- (30) Според града най-високата цена не е единственият фактор, който Органът следва да вземе под внимание при прилагането на критерия за оператор в условията на пазарна икономика. Вместо това подходящият въпрос е дали оператор в условията на пазарна икономика би участвал във въпросната сделка при същите условия <sup>(1)</sup>. Освен това трябва да се направи сравнение между поведението на публични и частни инвеститори от гледна точка на поведението, което би имал частният инвеститор към момента на осъществяването на въпросната сделка, като се вземат предвид наличната информация и прогнозните развития по това време.
- (31) По време на включването на договорите между града и ÍG пазарните условия не са били нормални, тъй като не е съществувал активен пазар за промишлени имоти от този вид и в това състояние. Поради това според града нормалните пазарни условия трябва да бъдат оценени от гледна точка на обективното и подлежащо на проверка положение, което е съществувало по това време. По отношение на горепосоченото градът счита, че такава информация се намира в документите, които Рейкявик е представил по настоящия случай. Освен това, в случай че могат да се докажат нормални пазарни условия за промишлени зони от този вид, примерът с размера на наема, получен през 2014 г. за бившия държавен циментов завод на Sævarhöfði 31, доказва пазарната стойност на такива промишлени зони като Gufunes.
- (32) Според града задължението, наложено на ÍG с договорите за наем, не може да се сравнява със задълженията, които са предмет на спор по делото *Haslemoen Leir* <sup>(2)</sup>. Задължението за намаляване на цената, което е предмет на спор по това дело, е било свързано с евентуална загуба за Haslemoen поради това, че предприятието не е можело да отдаде под наем конкретна сграда. Задълженията, наложени на ÍG обаче са засягали дейности за поддръжка и подобрения по сградите, разрушаване, подмяна на инсталациите за електричество, водоснабдяване и отопление, както и други строителни работи в района. Разходите за тези задължения са били оценени от експертите аналитичи на града въз основа на резултатите от неотдавнашни тръжни процедури за подобни проекти. Въпреки липсата на документация в подкрепа на точното икономическо въздействие на услугите, възложени на ÍG, и неясното положение по отношение на районирането, Органът трябва да приеме, че тези задължения са оказали въздействие, състоящо се в намаляване на размера на наема. Според града отричането на въздействието на задълженията би било необосновано, особено след като действителните разходи, направени от ÍG във връзка със задълженията, съответстват на предварителната оценка.
- (33) Градът счита, че е действал като оператор в условията на пазарна икономика и е взел под внимание съображенията във връзка с районирането при сключването на договорите за наем с ÍG. Градът е включил твърде утежняващи клаузи с кратък срок за прекратяване, за да е възможно районът да бъде почистен за кратко време, при условие че и когато държавата одобри започването на изграждането на магистралата Sundabraut. SR е бил много добре запознат със сградите и земята и е имал възможност да направи обективна оценка на това дали състоянието на района е било достатъчно добро, за да бъде отдаван под наем на пазара. Частен инвеститор винаги би обърнал внимание на териториалното планиране, когато взема решения за използването на земя и сгради.
- (34) С оглед на горепосочените съображения градът твърди, че договорите за наем с ÍG отговарят на критерия за оператор в условията на пазарна икономика.

#### 6. МНЕНИЕ НА ÍG

- (35) Според ÍG голямата площ на земята носи на предприятието твърде ограничена полза като наемател и единствено прави задълженията за поддръжка и надзор по-утежняващи и скъпи. Освен това, въпреки че сградите имат много голяма площ в квадратни метри, те са в много лошо състояние. ÍG подчертава, че сградите действително са били купени, за да бъдат разрушени. Било е планирано пълно разрушаване и е предвидено на това място да има жилищен квартал и магистрала. Поради това всяко изчисляване въз основа на квадратни метри или площта на земята е неподходящо за целите на определянето на пазарната стойност на наема за района.
- (36) През 2003 г. SR е използвал земята и сградите в Gufunes за предоставяне на складови площи на различни лица и дружества, на които SR е разпоредил да освободят други райони в града. Скоро тази договореност е станала проблематична за SR от логистична гледна точка, поради което SR е предложил на ÍG да наеме целия район с цел той да бъде почистен. В началото ÍG е проявило нежелание да поеме задачата, тъй като в района са били налице няколко проблема, като например недобросъвестни наематели и събиране на бракувани автомобили и промишлени отпадъци.

<sup>(1)</sup> Решение от 6 март 2003 г. по съединени дела *Westdeutsche Landesbank Girozentrale/Комисия*, T-228/99 и T-233/99, EU:T.2003:57.

<sup>(2)</sup> Вж. Решение на Органа № 90/12/COL от 15.3.2012 г. относно продажбата на определените сгради във вътрешното заграждение на Haslemoen Leir, достъпно на: <http://www.eftasurv.int/media/decisions/90-12-COL.pdf>, точка 81.

- (37) През последните 10 години ÍG е изразходвало средно 16,5 милиона исландски крони на месец за поддръжка и за други разходи, които обикновено би следвало да се поемат от наемодателя. Тези разходи трябва да се вземат под внимание при оценката на пазарната стойност на наема.
- (38) Според ÍG състоянието на сградите в района на Gufunes е било плачевно въпреки средствата, изразходвани за обновяване. Почти във всяка сграда е имало течове и повечето от покривите на сградите са били повредени и негодни. Освен това почти всички прозорци освен тези в административната сграда са били повредени и негодни, много от подовите в сградите са били в опасно състояние и на някои места е имало дупки и стълбища, които не са отговаряли на регулаторните изисквания. Също така в много от сградите е нямало водоснабдяване и тоалетни, а електричеството не е отговаряло на регулаторните изисквания.
- (39) Освен това ÍG през по-голямата част от периода на наемането е било изправено пред факта, че градът би могъл да изиска обратно земята с кратко предизвестие. Условието за прекратяване в краткия срок от 18 месеца и задължението за връщане на земята при поискване с 12-месечно предизвестие е било недостатък при осъществяването на стопанска дейност като управлението на отпадъци, за която са необходими тежки машини и оборудване.
- (40) Според ÍG късно проявият интерес на жалбоподателя има ограничено значение за оценката на търсенето в района към момента на сключване на общия договор за наем от 2005 г. Положението през 2005 г. е било такова, че по това време не е било сметено за реалистично районът да бъде отдаван под наем. Оттогава насам ÍG е изразходвало значителни ресурси за обновяване, почистване и поддържане на района. Поради това трябва да се приеме, че късно проявият интерес е свързан със състоянието на района, след като ÍG е поело управлението му.
- (41) И накрая, ÍG представи независима оценка от 15 октомври 2015 г. относно отдаването под наем, изготвена от 101 Reykjavík Fasteignasala <sup>(1)</sup>. В оценката относно отдаването под наем се представя приблизителна стойност на общия договор за наем от 2005 г. през октомври 2005 г. въз основа на стойността и състоянието на отделните сгради. Заключение на оценителя е, че общата стойност на месечния наем за сградите и земята е 1 870 000 ISK.

## II. ОЦЕНКА

### 1. НАЛИЧИЕ НА ДЪРЖАВНА ПОМОЩ

- (42) Член 61, параграф 1 от Споразумението за ЕИП гласи:

„Освен когато е предвидено друго в настоящото споразумение, всяка помощ, предоставена от държава — членка на ЕО, държавите от ЕАСТ или чрез държавни ресурси, под каквато и да било форма, която нарушава или застрашава да наруши конкуренцията чрез поставяне в по-благоприятно положение на определени предприятия или производството на някои стоки, доколкото засяга търговията между държавите членки, е несъвместима с функционирането на настоящото споразумение.“

- (43) Това означава, че дадена мярка представлява държавна помощ по смисъла на член 61, параграф 1 от Споразумението за ЕИП, ако следните условия са изпълнени кумулативно: мярката: i) се предоставя от държавата или чрез държавни ресурси; ii) предоставя изборително икономическо предимство на получателя; iii) може да засегне търговията между договарящите се страни и да наруши конкуренцията.

#### 1.1. ОТСЪСТВИЕ НА ПРЕДИМСТВО

##### 1.1.1. Общи положения

- (44) По-долу Органът представя обосновката си на това защо е стигнал до заключението, че споразуменията за наем не предоставят на ÍG предимство по смисъла на член 61, параграф 1 от Споразумението за ЕИП.
- (45) По смисъла на член 61, параграф 1 от Споразумението за ЕИП предимство е всяко икономическо предимство, което предприятието не би получило при нормални пазарни условия, т.е. при отсъствие на държавна намеса, като по този начин го поставя в по-благоприятно положение спрямо неговите конкуренти <sup>(2)</sup>. Ако сделката е била осъществена при благоприятни условия, в смисъл, че ÍG е заплащало наем под пазарната цена, предприятието би получило предимство по смисъла на правилата за държавна помощ.

<sup>(1)</sup> Документ № 778453.

<sup>(2)</sup> Решение от 11 юли 1996 г. по дело *SFEI и др.*, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, точка 60 и Решение от 29 април 1999 г. по дело *Испания/Котисия*, C-342/96, ECLI:EU:C:1999:210, точка 41.

- (46) За да се проучи този въпрос, Органът прилага критерия за „оператор в условията на пазарна икономика“, при който поведението на държавни или публични органи при продажбата или отдаването под наем на активи се сравнява с това на частните икономически оператори <sup>(1)</sup>.
- (47) Предназначението на критерия за оператор в условията на пазарна икономика е да се оцени дали държавата е предоставила предимство на предприятие, като не е действала като частен оператор в условията на пазарна икономика по отношение на конкретна сделка, например продажбата или отдаването на под наем на активи <sup>(2)</sup>. Публичният орган трябва да се абстрахира от целите на обществената политика и вместо това да се съсредоточи върху единствената цел да получи пазарна норма на възвръщаемост или печалба от своите инвестиции и пазарна цена за продажбата или отдаването под наем на своите активи <sup>(3)</sup>. Органът обаче отбелязва, че при тази оценка обикновено трябва да се вземат предвид всички специални права или задължения, прилежащи към съответния актив, и по-специално онези, които биха могли да повлияят на пазарната стойност.
- (48) Съответствието с пазарните условия и това дали договорената цена по дадена сделка съответства на пазарната цена може да бъде установено чрез определени косвени показатели. Организирането на открита, прозрачна и безусловна тръжна процедура обикновено е подходящо средство да се гарантира, че продажбата или отдаването под наем от страна на националните органи на активите е в съответствие с критерия за оператор в условията на пазарна икономика и че за въпросните стоки и услуги е била платена справедлива пазарна стойност. Все пак това не означава автоматично, че отсъствието на надлежна тръжна процедура или евентуален пропуск при такава процедура обосновава презумпцията за държавна помощ. Органът може да разчита и на други косвени показатели, включително експертни оценки.

#### 1.1.2. Отсъствие на състезателна процедура

- (49) С оглед на горепосочените съображения Органът трябва първо да провери дали градът е организирал тръжна процедура, която е подходяща и добре пригодена за установяване на пазарна цена <sup>(4)</sup>. В настоящия случай обаче беше потвърдено, че не е била организирана публична тръжна процедура по отношение на въпросния район. Освен това не е била извършена независима оценка преди сключването на общия договор за наем от 2005 г.
- (50) Въпреки това градът подчерта, че съществуващите различни договори за наем в района, които са били сключени след открити обявления в исландските медии през 2003 г., са били взети под внимание при определянето на размера на наема в общия договор за наем от 2005 г. с ÍG. Органът обаче счита, че тези обявления са били просто покана за заявяване на интерес и не биха могли да представляват открита и състезателна тръжна процедура. Освен това те не са засягали района в неговата цялост, който да бъде отдаден под наем на един наемател, а по-скоро отделни сгради в рамките на района.
- (51) Поради това Органът заключава, че тази процедура на оповестяване не отговаря на изискванията на критерия за оператор в условията на пазарна икономика. Съответно тази процедура не може да осигури надежден косвен показател за установяване на пазарна цена на разглежданото право на отдаване под наем.

#### 1.1.3. Експертна оценка на стойността на наема

- (52) Както беше посочено по-горе, липсата на адекватна тръжна процедура не изключва възможността Органът да приложи критерия за оператор в условията на пазарна икономика. Органът обаче трябва да разгледа по същество въпросната сделка, и по-специално да сравни договорената цена с пазарната цена. За тази цел Органът обикновено се позовава на проучване с независима експертна оценка като косвен показател за пазарната цена. В идеалния случай такова проучване се извършва по времето на сключване на сделката. Въпреки това в своята оценка Органът може да се позове и на последващо проучване за оценяване <sup>(5)</sup>.
- (53) Градът заяви, че са налице няколко въпроса, които засягат пазарната цена на наема за района на Gufunes. Първо, сградите и инсталациите са били в лошо състояние, някои наематели не са плащали наем и е имало натрупване на

<sup>(1)</sup> Във връзка с прилагането на критерия за оператор в условията на пазарна икономика вж. решение на Съда на ЕАСТ от 17 август 2012 г. по дело *Asker Brygge/Надзорен орган на ЕАСТ*, Е-12/11, Сборник 2012 г., стр. 536 и решение на Съда от 24 октомври 2013 г. по съединени дела *Land Burgenland и др./Комисия*, С-214/12 Р, С-215/12 Р и С-223/12 Р, ЕУ:С:2013:682. Тези дела се отнасят до продажбата на пълни права на собственост върху земя. В тях обаче се предоставят и насоки за продажбата на други права върху земя, включително и правото на отдаване под наем в настоящия случай.

<sup>(2)</sup> Вж. точка 133 от Насоките на Органа относно понятието държавна помощ, посочено в член 61, параграф 1 от Споразумението за ЕИП. Достъпни на адрес: <http://www.eftasurv.int/media/esa-docs/physical/EFTA-Surveillance-Auhtority-Guidelines-on-the-notion-of-State-aid.pdf>.

<sup>(3)</sup> Решение от 24 октомври 2013 г. по съединени дела *Land Burgenland и др./Комисия*, С-214/12 Р, С-215/12 Р и С-223/12 Р, ЕУ:С:2013:682.

<sup>(4)</sup> Решение № 61/16/COL на Надзорния орган на ЕАСТ за приключване на официалната процедура по разследване относно възможна държавна помощ чрез лизинг на оптични влакна, използвани преди от името на НАТО, все още непубликувано, достъпно в интернет на: <http://www.eftasurv.int/media/esa-docs/physical/061-16-COL.pdf>, точка 80.

<sup>(5)</sup> Решение на Съда на ЕАСТ от 17 август 2012 г. по дело *Asker Brygge/Надзорен орган на ЕАСТ*, Е-12/11, Сборник 2012 г., стр. 536, точка 81 и Решение № 061/16/COL на Надзорния орган на ЕАСТ за приключване на официалната процедура по разследване относно възможна държавна помощ чрез лизинг на оптични влакна, използвани преди от името на НАТО, все още непубликувано, точка 88.

скрап, който е трябвало да бъде отстранен. Второ, налице е била несигурност по отношение на териториалното планиране на района на Gufunes. Съгласно предходните и настоящите общински планове промишлената дейност в района е намалявала и поради това градът не е бил в състояние да сключи дългосрочен договор за наем за имота. Трето, ÍG е имало задължението да върне част от земята при поискване с 12-месечно предизвестие, като срокът за предизвестие за целия район, включително сградите, е бил твърде кратък — 18 месеца.

- (54) Както беше отбелязано по-рано, градът е използвал две независими агенции за недвижими имоти за оценката на сградите и правата на отдаване под наем при провеждането на преговорите с RVK Studios за продажбата на сградите в района на Gufunes. Въпреки че тези независими оценки не засягат пряко пазарната цена на наема за сградите, в тях се потвърждава лошото състояние на сградите и тяхната пазарна стойност. И двамата независими оценители подчертават, че в сградите е имало течове, izolацията им не е била достатъчна, в тях са се намирали значителни количества промишлени отпадъци от времето, когато имотът е бил зает от предприятие за производство на торове, и като цяло са били в лошо състояние. Освен това в някои сгради строителните материали са съдържали азбест, а други е трябвало да бъдат съборени.
- (55) Както беше отбелязано по-рано, градът е представил и сравнение с подобен промишлен имот, намиращ се на Sævarhöfði 31. Имотът е бил обявен за отдаване под наем от Главната служба за обществени поръчки и е била приета най-високата от четирите оферти на стойност 420 000 ISK на месец. Договорът за наем не е включвал никакви специални услуги или задължения, които да бъдат изпълнени от наемополучателя. Следователно най-високата оферта за наем като процент от оценката на имота е била 0,147 %, докато размерът на наема съгласно общия договор за наем от 2005 г. с ÍG е бил 0,320 % от оценката на имота в района на Gufunes.
- (56) Освен това дружеството 101 Reykjavík Fasteignasala е извършило независима оценка на общия договор за наем от 2005 г. <sup>(1)</sup> Оценката е от 15 октомври 2015 г. Тя се основава на стойността и състоянието на отделните сгради, които са били оценени и проверени поотделно. При оценката са взети под внимание състоянието на сградите и земята към момента на сключването на общия договор за наем през 2005 г. и преобладаващите пазарни условия по това време. Заключение на оценителя е, че през октомври 2005 г. общата стойност на месечния наем за сградите и земята е била 1 870 000 ISK. Според общия договор за наем от 2005 г. обаче размерът на месечния наем за ÍG е бил определен на 2 000 000 ISK, който да се преизчислява ежемесечно в съответствие с индекса на потребителските цени <sup>(2)</sup>. Следователно според експертната оценка месечният наем, заплащан от ÍG, е по-висок от пазарната цена на наема.
- (57) Като се вземат предвид всички горепосочени обстоятелства, Органът счита, че общият договор за наем от 2005 г. не е бил сключен под пазарната цена.
- (58) И накрая, Органът отбелязва, че нито при сравнението с имота, намиращ се на Sævarhöfði 31, нито при оценката, изготвена от 101 Reykjavík Fasteignasala, са взети под внимание специалните задължения, включени в договорите за наем, по-специално краткия срок за предизвестие (което е задействано към момента) и различните задължения за поддръжка. Трудно е да бъде определено количествено финансовото въздействие на тези задължения върху размера на наема. По същество обаче те облагодетелстват града за сметка на ÍG, с което допълнително се подкрепя заключението на Органа, че общият договор за наем от 2005 г. е сключен при пазарни условия.
- (59) С оглед на горепосоченото Органът заключава, че ÍG не е получило икономическо предимство от договорите за наем.

## 2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

- (60) Въз основа на гореизложената оценка Органът счита, че договорите за наем, сключени между града и ÍG за отдаването под наем на района на Gufunes, не включват държавна помощ по смисъла на член 61, параграф 1 от Споразумението за ЕИП,

ПРИЕ НАСТОЯЩОТО РЕШЕНИЕ:

### Член 1

Договорите за наем, сключени между град Рейкявик и Íslenska Gámafélagið за отдаването под наем на района на Gufunes, не представляват държавна помощ по смисъла на член 61, параграф 1 от Споразумението за ЕИП. С настоящото официалната процедура по разследване се закрива.

<sup>(1)</sup> Документ № 778453.

<sup>(2)</sup> Документ № 716986, стр. 25.

*Член 2*

Адресат на настоящото решение е Исландия.

*Член 3*

Само текстът на английски език на настоящото решение е автентичен.

Съставено в Брюксел на 26 април 2017 година.

*За Надзорния орган на ЕАСТ*

Sven Erik SVEDMAN

*Председател*

Frank J. BÜCHEL

*Член на колегията*

---