

**РЕШЕНИЕ (ЕС) 2016/1849 НА КОМИСИЯТА****от 4 юли 2016 година****относно мярка SA.41613 — 2015/C (ex SA.33584 — 2013/C (ex 2011/NN)), приведена в действие от Нидерландия в полза на професионален футболен клуб PSV в Eindhoven**

(нотифицирано под номер C(2016) 4093)

(само текстът на нидерландски език е автентичен)

(текст от значение за ЕИП)

ЕВРОПЕЙСКАТА КОМИСИЯ,

като взе предвид Договора за функционирането на Европейския съюз, и по-специално член 108, параграф 2, първа алинея от него,

като взе предвид Споразумението за Европейското икономическо пространство, и по-специално член 62, параграф 1, буква а) от него,

като покани заинтересованите страни да представят мненията си в съответствие с член 108, параграф 2 от Договора <sup>(1)</sup> и като взе предвид техните мнения,

като има предвид, че:

**1. ПРОЦЕДУРА**

- (1) През май 2011 г. Комисията научи от съобщения в пресата и сигнали на граждани, че община Eindhoven е планирала да подкрепи професионалния футболен клуб Philips Sport Vereniging (наричан по-нататък: „PSV“) чрез финансова сделка. През 2010 и през 2011 г. Комисията получи също така жалби във връзка с мерки в полза на други професионални футболни клубове в Нидерландия, а именно MVV в Maastricht, Willem II в Tilburg, FC Den Bosch в 's-Hertogenbosch и NEC в Nijmegen. На 26 и 28 юли 2011 г. Нидерландия предостави на Комисията информация относно мярката, засягаща PSV.
- (2) С писмо от 6 март 2013 г. Комисията уведоми Нидерландия за решението си да открие процедурата, предвидена в член 108, параграф 2 от Договора, във връзка с мерките в полза на Willem II, NEC, MVV, PSV и FC Den Bosch.
- (3) Решението на Комисията да открие процедурата (наричано по-нататък: „решение за откриване“) беше публикувано в *Официален вестник на Европейския съюз* <sup>(2)</sup>. Комисията покани заинтересованите страни да представят мненията си относно въпросните мерки.
- (4) Нидерландия представи становище относно мярката в полза на PSV с писма от 6 юни и 12 ноември 2013 г. и от 12 и 14 януари и 22 април 2016 г.
- (5) Комисията получи становищата на следните заинтересовани страни: община Eindhoven (наричана по-нататък: „общината“) на 23 май 2013 г., на 11 септември 2013 г. и на 26 септември 2013 г. и PSV на 24 май 2013 г. Комисията ги препрати на Нидерландия, която получи възможност да отговори. Нидерландия изпрати мнения с писмо от 12 ноември 2013 г.
- (6) Срещи с Нидерландия бяха проведени на 9 юли 2013 г., на 25 февруари 2015 г. и на 13 октомври 2015 г.

<sup>(1)</sup> Решение на Комисията по дело SA.33584 (2013/C) (ex 2011/NN) — Помощ за някои професионални нидерландски футболни клубове в периода 2008—2011 г. — Покана за представяне на мнения съгласно член 108, параграф 2 от Договора за функционирането на Европейския съюз (ОВ С 116, 23.4.2013 г., стр. 19).

<sup>(2)</sup> Вж. бележка под линия 1.

- (7) На 17 юли 2013 г. общината обжалва решението за откриване на процедурата от 6 март 2013 г. пред Общия съд <sup>(3)</sup>.
- (8) Вследствие на решението за откриване и със съгласието на Нидерландия разследванията за различните клубове бяха проведени поотделно. Разследването във връзка с PSV беше регистрирано под номер SA.41613.

## 2. ПОДРОБНО ОПИСАНИЕ НА МЯРКАТА

### 2.1. Мярката

- (9) Националната футболна федерация Koninklijke Nederlandse Voetbal Bond (наричана по-нататък: „KNVB“) е ресорната организация в областта на професионалните и любителските футболни състезания. Професионалният футбол в Нидерландия е организиран в дивизионна система. През сезон 2014—2015 г. тя е включвала 38 клуба, 18 от които са играли в първа дивизия (*eredivisie*) и 20 във втора дивизия (*eerste divisie*).
- (10) PSV е създаден през 1913 г. и играе домакинските си мачове в Eindhoven. През 1999 г. търговските дейности на PSV са обединени в дружество с ограничена отговорност [*naamloze vennootschap*]. Всички дялове без един са собственост на Foundation PSV Football. Другият дял е собственост на Eindhoven Football Club PSV. PSV играе в първа дивизия и редовно се състезава за челните места в първенството. Печели първото място в първа дивизия през 2014—2015 г. и през 2015—2016 г. PSV редовно участва в европейските турнири и е печелил както Купата на европейските шампиони (1987—1988 г.), така и Купата на УЕФА (1977—1978 г.).
- (11) PSV е собственик на своя футболен стадион, Philips stadium (наричан по-нататък: „стадионът“). До 2011 г. той е притежавал също и земята под стадиона и тренировъчния блок *De Herdgang*. През 2011 г. PSV е бил изправен пред сериозни проблеми с ликвидността, във връзка с които е потърсил помощ от общината, Philips и няколко други дружества в Eindhoven, както и от няколко банки. Някои от тези дружества наистина са се съгласили да отпуснат нови заеми или да променят съществуващите такива, за да помогнат на PSV да преодолее трудния период.
- (12) В онзи момент общината и PSV са договорили сделка за продажба и обратно наемане. Те са се споразумели общината да закупи земята под стадиона и тренировъчния блок за сумата от 48 385 000 EUR. Земята под стадиона е била оценена на 41 160 000 EUR. За да финансира тази покупка, общината е получила дългосрочен банков заем за подобна сума с фиксирана лихва. Впоследствие земята под стадиона е била предоставена на разположение на PSV по силата на дългосрочен договор за наем (*erfpacht*) за срок от 40 години, който може да бъде удължен по желание на PSV. Годишният наем е в размер на 2 463 030 EUR. В годишния наем е включен наемът за терена на стадиона (1 863 743 EUR), терена под тренировъчния комплекс (327 151 EUR) и паркинг за автомобили (272 135 EUR). В договора се съдържа клауза, съгласно която наемът ще бъде преразгледан след 20 години.
- (13) Нидерландия не е уведомила Комисията в съответствие с член 108, параграф 3 от Договора за своето намерение да сключи въпросната сделка за продажба и обратно наемане.

### 2.2. Основания за откриване на процедурата

- (14) В решението за откриване Комисията застъпва мнението, че мерките за помощ за професионални футболни клубове могат да нарушат конкуренцията и да засегнат търговията между държавите членки по смисъла на член 107, параграф 1 от Договора. Комисията също така изрази съмнение дали продажната цена за земята под стадиона и наемът за терена са били определени по подходящ начин. Тя достигна до предварителното заключение, че общината е предоставила изборително предимство на PSV, като е използвала държавни ресурси, и следователно е предоставила помощ на футболния клуб.
- (15) По-специално, що се отнася до Съобщението на Комисията относно елементите на държавна помощ при продажба на земя и сгради от публични органи <sup>(4)</sup> (наричано по-нататък: „Съобщение относно продажбите на земя“), на което Нидерландия се позовава, Комисията подчерта, че предоставените в съобщението насоки, както е посочено в уводната му част, се отнасят само до „продажба на земя и сгради публична собственост. Те не засягат придобиването на земя и сгради от публични органи или отдаването под наем или наемането на земя и сгради от публични органи. Такива сделки могат да съдържат елемент на държавна помощ.“

<sup>(3)</sup> Дело T-370/13, *Gemeente Eindhoven/Комисия*.

<sup>(4)</sup> ОВ С 209, 10.7.1997 г., стр. 3.

- (16) Що се отнася до външната експертиза, на която общината е разчитала, Комисията изрази съмнение дали може да се приеме за уместно решението на оценяващите експерти да използват в своите изчисления цената на земя със смесено предназначение, вместо цената на земя за стадион. Комисията изрази съмнение също и относно това дали маржовете на печалбата и риска, които са били използвани за изчисляването на стойността на земята за целите на бъдещото развитие след изтичането на срока на дългосрочното отдаване под наем, са били реалистични.
- (17) Към онзи момент Комисията не е била убедена, че общината е имала намерение да гарантира съответствието на сделката с принципа на инвеститора в условията на пазарна икономика (наричан по-нататък: „ПИУПИ“). Напротив, тя по-скоро се е опитала да избегне загубите; с други думи, били са взети предпазни мерки, за да се гарантира бюджетната неутралност на сделките. Това би било неприемливо за типичен инвеститор в условията на пазарна икономика дори ако той е използвал външна експертиза за оценката на терена и определянето на наема.

### 3. МНЕНИЯ НА НИДЕРЛАНДИЯ

- (18) Нидерландия счита, че сделката не представлява държавна помощ по следните причини: а) стойността на земята и годишният наем са били определени от външни експерти в съответствие със Съобщението относно продажбите на земя. Съобщението определя приложимата рамка за оценяването на сделката като държавна помощ; б) по силата на дългосрочния договор за наем PSV ще плаща на общината наем, надхвърлящ размера на вноските, които общината плаща на банката, а това гарантира, че сделката не е просто финансово неутрална по отношение на общината; в) PSV ще предостави гаранция за плащанията, която се покрива от продажбата на абонаментни карти; г) ако PSV изпадне в несъстоятелност, теренът и стадионът ще останат собственост на общината; д) размерът на наема ще бъде преразгледан след 20 години въз основа на нов доклад за оценка.
- (19) Нидерландия счита, че придобиването на терена на стадиона от общината е станало при пазарни условия, в съответствие с принципа на инвеститора в условията на пазарна икономика и на принципа на кредитора в условията на пазарна икономика. Тя е поискала независима оценка, за да се определи цената на сделката въз основа на пазарната стойност на земята.
- (20) Що се отнася до оценката на земята като земя със смесено предназначение, Нидерландия отбелязва, че всяка оценка в контекста на сравнението между поведението на публичните и частните инвеститори трябва да бъде извършена въз основа на поведението, което би имал евентуален частен инвеститор по време на въпросната сделка предвид наличната информация и предвидимото към онзи момент развитие. По тази причина на експерта е било възложено да определи стойността на имота в тогавашното му състояние, в случай на продажба на предполагаема най-добра цена, след адекватно проследяване на пазарните цени и предвид потенциала за развитие на терена.
- (21) Съответно Нидерландия се позовава на независимия доклад за оценка, в който се отбелязва, че оценката трябва да вземе предвид възможните реалистични и предвидими бъдещи развития, засягащи земята. В доклада се разглежда възможното развитие на терена на стадиона и се отбелязва, че ако стадионът изчезне, теренът най-вероятно би се използвал като зона със смесено предназначение за офиси и жилищни сгради. Би било уместно оценката да се основе на тази възможност дори ако подобно развитие може да не се реализира в близките десетилетия. Нидерландия и докладът за оценка подчертават, че тази хипотеза е реалистична, по-специално поради местоположението на терена в центъра на града. Потенциалът за прогресивно нарастване на стойността е много по-висок за централно разположени парцели, отколкото за такива, които се намират в периферията. В разглеждания случай общината освен това е в удобната позиция сама да взема решенията в областта на градоустройството, а следователно и относно потенциалното бъдещо предназначение на стадиона.
- (22) Съгласно Нидерландия предполагаемото евентуално/възможно смесено предназначение на земята за жилищни сгради/офиси се вписва в логиката на градското развитие на района, където се намира стадионът, в близкото минало и в перспективата за бъдещото му развитие. Районът, разположен в непосредствена близост до терена, се е развил от предимно промишлена зона до смесена жилищна и офисна зона в централната част на града. Общината проявява интерес към стадиона, защото придобиването на стратегически терени е част от стратегията ѝ за развитие на градската среда, както е посочено в „Interimstructuurvisie 2009“. В документа се определя план за реконструкция на изоставени промишлени зони в централните части на града, които да обединяват в едно жилищни сгради, творчески дейности, магазини и офиси. Заявена част от тази стратегия е ранното обезпечаване на стратегически терени като част от дългосрочната инвестиционна стратегия за реализация на плановете. Съгласно тази логика и поради невъзможността за едновременно осъществяване на индивидуалните плановете за всички зони, общината желае също така да съчетае придобиването на земя (с цел нейното обезпечаване) с дългосрочни договори за наем. Споразумението за стадиона се вписва в тази логика на планиране. Общината е счела, че придобиването на собствеността ѝ предлага чудесна възможност, която обслужва нейните интереси. В същото време придобиването на земята би осигурило надежден източник на приходи за целия срок на дългосрочния договор за наем.
- (23) По тази причина в доклада за оценка се счита, в съответствие с общоприетите стандарти, че стойността на земята следва да бъде оценявана въз основа на най-доходното и на най-доброто възможно предназначение на зоната, че цената следва да съответства на цената на земя със смесено предназначение. Докладът за оценка включва също и

очакваните разходи за разрушаване на съществуващите сгради и развитието на зоната и очакваната цена на строителството на жилищни сгради и офиси. В оценката се сравнява възможната стойност на офисите и апартаментите, като се отчитат последните развития в съседните зони. Като допълнителен рисков буфер оценителят приема интензивност на застрояване от едва 80 % в сравнение с други подобни проекти.

- (24) За определянето на годишния размер на наема, докладът за оценка на земята взема като основа предполагаемата стойност на терена под стадиона и на тренировъчния комплекс (с обща оценка от 48 385 000 EUR), както и на паркинг, който вече е бил собственост на общината (оценен на 6 010 000 EUR). Като основа е използван лихвеният процент по дългосрочните холандски държавни облигации през 2011 г. в размер на 3,54 %. Към него е добавена премия в размер на 1,5 % за покриване на риска от обезценяване на стойността на земята и/или неизпълнение на задължението за плащане. Наемът е определен така, че да предлага на общината възвръщаемост от 5,04 %.
- (25) Оценката на външния експерт предполага увеличение на стойността на земята за период от 40 години, което съответства на очакваната средна годишна инфлация от 1,7 %. На тази основа се счита за уместно PSV да плаща годишен наем в размер на 2 463 030 EUR. Нидерландия твърди, че тази сума съответства на наемите, които плащат професионалните футболни клубове за наем на стадион на други места в страната, и че от това следва, че наемът е съобразен с пазарните условия. Що се отнася до предполагаемото увеличение на стойността на земята с 1,7 %, в проучването се предвижда след 20 години натрупаната стойност на земята да бъде намалена с 22,5 % под формата на марж за сигурност и очакваният годишен наем от 21-та година нататък да се определя върху тази пониска основа. Предвид маржът за сигурност от 22,5 % реалният процент на поскъпване, използван в оценката, възлиза на 1,01 % за целия 40-годишен период (0,4 % за първите 20 години).
- (26) В доклада се признава, че дългосрочен договор за наем от над 15 години може да предполага известни рискове. От гледна точка на пазарния инвеститор обаче дългият период, по време на който той не може да реализира стойността на имота, разположен в зона със смесено предназначение, се компенсира от размера на наема, който вече е основан на предполагаемата стойност на парцел със смесено предназначение. Той ще бъде преразгледан изцяло след 20 години въз основа на нов доклад за оценка. Докладът ще обхваща стойността на земята и подходящата възвръщаемост на тази стойност. Наемът е източник на приходи за срока на договора за наем с последваща възможност за реализиране на потенциала на земята.
- (27) Рисковете за общината ще бъдат ограничени също и от допълнителни фактори. Що се отнася до риска, свързан с предназначението на парцела, предполагаемото предназначение в доклада за оценка се основава на факта, че предназначението на площите около стадиона вече е било променено от промишлено на смесено. В единия от случаите промяната на предназначението е била постигната от инвеститора в рамките на осем седмици. Затова експертите, извършили оценката, са счели това допускане за реалистично. То не е било основано на компетентността на общината да влияе върху градоустройствения процес, а е взело предвид развитието на околните зони и административната практика за предоставяне на разрешителни на частни предприемачи и за промяна на предназначението. Законите в областта на планирането позволяват гъвкавост, що се отнася до промяната на предназначението. С цел допълнително намаляване на рисковете при изчислението в доклада за оценка се залага по-ниска плътност на застрояване в сравнение с тази в съседните парцели.
- (28) Дори стадионът да запази настоящото си предназначение, това не би създавало голям риск. Настоящото предназначение е за стадион и търговска дейност. Ако се запази, това предназначение може да предизвика само умерено понижаване на стойността на земята. Според Нидерландия това би позволило използването на терена за търговски цели и за разработване на печеливши търговски дейности. Независимият оценител е счел смесеното предназначение за подходяща основа за оценката. То не е било предложено от общината.
- (29) В договора за дългосрочен наем се предвижда, че ако PSV не успее да плати наема си или изпадне в несъстоятелност, теренът и стадионът ще останат изцяло на разположение на общината, която може да развие потенциала на земята. Сградите върху земята ще станат собственост на общината. Както беше посочено по-горе, в цената на сделката от 48 385 000 EUR вече са взети предвид очакваните разходи за разрушаване и развитие и размерът на наема ще бъде изцяло преразгледан след 20 години. Освен това PSV е заложил доходите си от продажбата на абонаментни карти като гаранция за изплащането на наема и е направил депозит, равен на двугодишния наем на терена (за първоначален период от десет години).
- (30) След изтичането на срока на договора за наем общината не само ще е събрала лихвите, но все още ще бъде собственик на земята под стадиона на предполагаемо по-висока стойност от сегашната и ще разполага с различни възможности да я използва. Сградите върху терена също ще бъдат на разположение на общината, без никаква компенсация за PSV.

#### 4. МНЕНИЯ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ СТРАНИ

- (31) Общината и PSV представиха становища във връзка с процедурата, които бяха идентични със становищата, представени от Нидерландия. В допълнение общината е описала процедурата, довела до решението за закупуване

на терена под стадиона, и мотивите, които са я ръководили. Съгласно общината, през януари 2011 г. са започнали обсъждания относно сключването на споразумение за продажба и обратно наемане с PSV. Основната цел е била да се помогне на PSV чрез бюджетно неутрална сделка, която не би предоставила финансово предимство на клуба, което той не би могъл да получи при пазарни условия.

- (32) За тази цел общината е възложила на независимото дружество за имотни оценки Troostwijk Taxaties B.V. (наричано по-нататък: „Troostwijk“) да определи пазарната цена на въпросния терен и разумен размер на годишния наем. През март 2011 г. Troostwijk е предоставило оценка на терена под стадион и на други парцели, които PSV е искал да продаде на общината. То е определило пазарната цена на земята под стадиона в състоянието ѝ към онзи момент и при отчитане на перспективите за развитие в размер на 41 160 000 EUR. Методиката за определяне на стойността на земята и на размера на наема са били одобрени от външно счетоводно дружество, което работи за общината. Наемът е надхвърлял размера на лихвата, която общината е трябвало да плаща по заема, изтеглен с цел финансиране на придобиването.
- (33) След като през май 2011 г. е получила изпратеното от Комисията искане за информация относно планираната сделка, общината е обърнала особено внимание да се гарантира, че мярката следва пазарните условия и няма да се отрази на бюджета. Общината е подчертала, че придобиването на земята е интересно за нея също и защото се вписва в стратегията ѝ за придобиване на земя и за развитие. Общината е имала собствен интерес да закупи земята, която може да има по-висока стойност за нея, отколкото за друг възможен инвеститор.

#### 5. ОЦЕНКА НА МЯРКАТА — НАЛИЧИЕ НА ДЪРЖАВНА ПОМОЩ ПО СМИСЪЛА НА ЧЛЕН 107, ПАРАГРАФ 1 ОТ ДОГОВОРА

- (34) Съгласно член 107, параграф 1 от Договора държавна помощ е помощ, предоставена от държава членка или чрез ресурси на държава членка, под каквато и да било форма, която нарушава или заплашва да наруши конкуренцията чрез поставяне в по-благоприятно положение на определени предприятия или производството на някои стоки, доколкото засяга търговията между държавите членки. Условията, посочени в член 107, параграф 1 от Договора, са кумулативни и следователно, за да може дадена помощ да бъде квалифицирана като държавна помощ, трябва да са изпълнени всички условия.

##### 5.1. Ресурси на държавата и относимост към държавата

- (35) Мярката за закупуване на земята под стадиона и на тренировъчния комплекс *De Herdgang* на цена от 48 385 000 EUR и последващо обратно отдаване под наем на PSV е била осъществена с решение на общината. Мярката засяга бюджета на общината, а оттам и използването на публични ресурси. Следователно тя може да бъде отнесена към държавата.

##### 5.2. Възможен ефект на помощта върху търговията и конкуренцията

- (36) Нидерландия е разгледала въздействието на евентуалната помощ върху вътрешния пазар на клубове, които не играят футбол на европейско равнище. Професионалните футболни клубове обаче се считат за предприятия и подлежат на контрол за държавна помощ. Футболът приема формата на платена професионална дейност и осигурява услуги срещу възнаграждение; той е достигнал висока степен на професионализация и по този начин е увеличил икономическото си въздействие <sup>(5)</sup>.
- (37) Професионалните футболни клубове извършват стопанска дейност на няколко пазара с международно измерение, различни от участието във футболни състезания, например на пазара за трансфер на професионални играчи, на пазара на реклама, спонсорство, мърчандайзинг дейности или медийно отразяване. Помощ за професионален футболен клуб укрепва неговата позиция на всеки един от тези пазари, повечето от които обхващат няколко държави членки. Следователно, ако държавни ресурси се използват за предоставяне на изборително предимство на професионален футболен клуб, независимо от първенството, в което той се състезава, вероятно е тази помощ да има потенциал да наруши конкуренцията и да засегне търговията между държавите членки по смисъла на член 107, параграф 1 от Договора <sup>(6)</sup>.

<sup>(5)</sup> Дело C-325/08, *Olympique Lyonnais*, EU:C:2010:143, точки 27 и 28; Дело C-519/04 P, *Meca-Medina and Majcen/Комисия*, EU:C:2006:492, точка 22; Дело C-415/93, *Bosman*, EU:C:1995:463, точка 73.

<sup>(6)</sup> Решения на Комисията, засягащи Германия, от 20 март 2013 г. относно Multifunktionsarena der Stadt Erfurt (Дело SA.35135 (2012/N)), точка 12, и Multifunktionsarena der Stadt Jena (Дело SA.35440 (2012/N)), откъси в ОВ С 140, 18.5.2013 г., стр. 1, и от 2 октомври 2013 г. относно Fußballstadion Chemnitz (Дело SA.36105 (2013/N)), откъси в ОВ С 50, 21.2.2014 г., стр. 1, точки 12 — 14; Решения на Комисията, засягащи Испания, от 18 декември 2013 г. относно възможна държавна помощ за четири испански професионални футболни клуба (Дело SA.29769 (2013/C)), точка 28, Real Madrid CF (Дело SA.33754 (2013/C)), точка 20, и предполагаема помощ в полза на три футболни клуба от Валенсия (Дело SA.36387 (2013/C)), точка 16, публикувани в ОВ С 69, 7.3.2014 г., стр. 99.

### 5.3. Избирателно предимство

- (38) За да представлява държавна помощ, дадена мярка трябва да предоставя икономическо предимство на предприятието получател, което то не би получило при нормални пазарни условия. Придобиването на земя от PSV и последващото ѝ отдаване под наем, представлява такова предимство, ако условията са били по-благоприятни за PSV, отколкото би било оправдано в съответствие с пазарните условия.
- (39) Типичните интереси на даден инвеститор/наемодател, свързани със сделка за продажба и обратно наемане, предполагат справедлива възвращаемост на инвестицията под формата на наем за срока на договора за наем и собственост върху актив, който вече се ползва от надежден наемател. Инвеститорът/наемодателят ще разполага с актив, който е изцяло и дългосрочно отдаден под наем и носи стабилен поток от приходи.

#### 5.3.1. Приложение на Съобщението относно продажбите на земя

- (40) Във връзка с оценката Нидерландия се позовава на Съобщението относно продажбите на земя. Съгласно Съобщението продажбата на земя и сгради от публичен орган не представлява помощ, първо, когато публичният орган приема най-добрата или единствената оферта след безусловна тръжна процедура и, второ, когато при липсата на такава тръжна процедура продажната цена се определя най-малко на стойността, определена от независим оценяващ експерт.
- (41) Комисията отново изтъква, че насоките, предоставени в Съобщението относно продажбите на земя, както е посочено в уводната му част, се отнасят само до „продажба на земя и сгради публична собственост. Те не засягат придобиването на земя и сгради от публични органи или отдаването под наем или наемането на земя и сгради от публични органи. Такива сделки могат да съдържат елемент на държавна помощ.“ Освен това в разглеждания случай определянето само на стойността на земята не е достатъчно. Сделката за продажба и обратно наемане съдържа и наем. Пазарното съответствие на този наем също трябва да бъде установено.
- (42) Във всеки случай механизмите в Съобщението относно продажбите на земя са само инструменти, позволяващи да се установи дали държавата е действала като инвеститор в условията на пазарна икономика, и следователно представляват конкретни примери за прилагането на теста за ПИУПИ за сделките със земя между публични и частни субекти (?).

#### 5.3.2. Спазване на принципа на инвеститора в условията на пазарна икономика

- (43) Следователно Комисията трябва да прецени дали частен инвеститор би сключил сделките, които са предмет на оценката, при същите условия. Поведението на хипотетичния частен инвеститор е поведение на разумен инвеститор, чиято цел за нормално равнище на възвращаемост се балансира от засиленото внимание по отношение на приемливото равнище на риск за дадена норма на възвращаемост. Принципът на частния инвеститор в условията на пазарна икономика не би бил спазен, ако цената на земята е определена на по-високо от пазарното равнище, а наемът — на по-ниско.
- (44) Нидерландия и общината твърдят, че общината е действала въз основа на (предварителна) независима експертна оценка и следователно в съответствие с ПИУПИ. Сделката е била извършена въз основа на пазарната стойност на земята и, следователно, не е предоставила предимство на PSV.
- (45) Комисията счита, че съответствието с пазарните условия по принцип може да се определи чрез независима експертна оценка.
- (46) Що се отнася до пазарното съответствие на резултатите от външната експертна оценка, на която общината е разчитала, в решението за откриване от Нидерландия беше поискано да обоснове защо в своите изчисления експертите са използвали цената на земя със смесено предназначение, вместо цената на земя за стадион. Също така Комисията е пожелала да се запознае с обосновката на маржовете на печалба и риск, които са били използвани за изчисляването на стойността на земята за целите на бъдещото развитие след изтичането на срока на дългосрочното отдаване под наем.
- (47) Въз основа на информацията, предоставена от Нидерландия и от общината, Комисията констатира, че придобиването на земята от страна на общината е било предшествано от оценка на земята, извършена от независимото дружество за имотни оценки Troostwijk. Когато през януари 2011 г. са започнали обсъжданията за сключването на споразумението за продажба и обратно наемане с PSV, основната цел е била да се помогне на PSV със сделка,

(?) Съгласно теста за ПИУПИ държавна помощ няма, ако при подобни обстоятелства частен инвеститор, работещ при нормални пазарни условия в условията на пазарна икономика, би бил склонен да предостави на получателя въпросните мерки.

която не би предоставила финансово предимство на клуба, което той не би могъл да получи при пазарни условия. По тази причина общината е възложила на Troostwijk да определи пазарната цена на въпросния терен и съответстващ на пазара размер на годишния наем.

- (48) Хипотезите, залегнали в оценката, изглежда са били разумни. В доклада си за оценка от март 2011 г. Troostwijk е определило пазарна цена на земята под стадиона в състоянието ѝ към онзи момент и при отчитане на перспективите за развитие в размер на 41 160 000 EUR. Методиката на определяне на стойността на земята и на размера на наема са били одобрени от външно счетоводно дружество, което работи за общината.
- (49) Докладът за оценка на Troostwijk отчита възможните реалистични и предвидими бъдещи развития, засягащи земята. В доклада се разглежда възможното развитие на терена на стадиона и се отбелязва, че ако стадионът изчезне, теренът най-вероятно би се използвал като зона със смесено предназначение за офиси и жилищни сгради. В доклада за оценка се подчертава, че тази хипотеза е реалистична, по-специално поради местоположението на терена в центъра на града. Потенциалът за прогресивно нарастване на стойността е много по-висок за централно разположени парцели, отколкото за такива, които се намират в периферията. Докладът за оценка се позовава също на общия стандарт за оценка, според който базата за определяне на стойността на земята е най-доходното и на най-доброто възможно предназначение на зоната.
- (50) Бъдещето предназначение, както е описано от Нидерландия, отговаря и на дългосрочната стратегия за градско развитие на общината за цялата зона, в която е разположен стадионът, както е посочено в съображение 22. Както посочва общината, вероятността да се получи разрешение за промяна на предназначението на земята е голяма, без значение кой е нейният собственик.
- (51) Във всеки случай Нидерландия счита, че настоящото предназначение на земята за стадион и търговска дейност също има значителен икономически потенциал.
- (52) Следователно може да се заключи, че изглежда приемливо цената на земята в експертната оценка да се основава на цената на земя със смесено предназначение. Комисията вече е приела, че община може да основе оценката на земята на базата на дългосрочната перспектива за развитие на стойността на парцел в зона, която може да подлежи на очаквани подобрения в съответствие със стратегия за стопанско планиране <sup>(8)</sup>.
- (53) PSV ще плаща на общината на дългосрочен наем, определен от независимо оценяващо дружество и изчислен въз основа на предполагаемата цена за земята с оглед на нейното възможно предназначение за жилища и офиси на по-късен етап, и въз основа на лихвения процент по дългосрочните държавни облигации през 2011 г. плюс рискова премия от 1,5 %.
- (54) Така наемът вече отразява цената на земята при използването ѝ за цели, различни от спортна дейност. По-тази причина той е по-висок от наем, изчислен въз основа на настоящото предназначение на земята.
- (55) В доклада се признава, че дългосрочен договор за наем от над 15 години може да предполага известни рискове заради колебанията в стойността на земята. Тези рискове обаче са ограничени от няколко фактора, които ще бъдат обсъдени по-нататък в съображения от 56 до 59.
- (56) Хипотезите в доклада за оценка могат да се считат за консервативни. В доклада за оценка очакваната възможна стойност на офисите и апартаментите се определя въз основа на последните развития в съседните райони, като се въвежда интензивност на застрояване от едва 80 % в сравнение с други подобни проекти като допълнителен рисков буфер във връзка с възможната продажна цена на апартаментите.
- (57) Що се отнася до предполагаемото увеличение на стойността на земята с 1,7 %, съответстващо на предполагаемия процент на инфлацията, оценката включва механизъм за корекция: след 20 години се предвижда приспадане от натрупаната стойност на земята в размер на 22,5 % във вид на марж за сигурност. Взети заедно, двете хипотези водят до очаквано увеличение от 1,01 % годишно за 40-годишния срок на договора за наем и 0,4 % годишно за първите 20 години. Така първоначалната хипотеза за увеличение с 1,7 %, комбинирано с марж за сигурност, изглежда разумна, като се има предвид, че засегнатият актив е земя, за която може да се очаква да запази своята стойност или да я повиши, и че тя се намира в центъра на града (въпреки че земята в момента е предназначена за търговска употреба, размерът на наема вече се основава на предполагаемата стойност при смесено предназначение на парцела). Освен това равнището на инфлацията за 2011 г. в Нидерландия е 2,3 % <sup>(9)</sup> при цел на ЕЦБ за инфлация от 2 %. И двете стойности са значително над очакваните темпове за ръст на стойността на терена, които оценителят е използвал.

<sup>(8)</sup> Решение на Комисията 2011/529/ЕС от 20 април 2011 година относно мярка C-37/04 (ex NN 51/04), приведена в действие от Финландия в полза на Componenta Oyj (ОВ L 230, 7.9.2011 г., стр. 69), съображения 68 — 74.

<sup>(9)</sup> <http://data.worldbank.org/indicator/FP.CPI.TOTL.ZG/countries/NL?display=graph>.

- (58) Освен предпазните мерки по отношение на наема, сключеният от общината договор за наем съдържа различни други разпоредби за покриване на възможни рискове, по-специално риска от неизпълнение от страна на PSV. Футболният клуб ще обезпечи плащанията на наема с приходите си от продажбата на абонаментни карти. PSV е предоставил също така гаранция в размер на 5 милиона евро, съответстваща приблизително на наема за две години, която е удържана от покупната цена и оставена на отговорно пазене от нотариуса по сделката за срок от десет години.
- (59) Страните са се договорили, че размерът на наема може да бъде изцяло преразгледан след 20 години по искане на една от страните. Прегледът ще бъде извършен въз основа на нов доклад за оценка. Новият наем ще бъде определен въз основа на стойността на терена към този момент, в комбинация с подходяща възвръщаемост по държавните ценни книжа и рисковата премия. Като допълнителна предпазна мярка за общината страните са се договорили, че общината ще придобие правата за ползване на земята и на стадиона, ако PSV не успява да плаща наема или изпадне в несъстоятелност. Тази клауза представлява отклонение от стандартните разпоредби на нидерландското гражданско право, съгласно които наемният имот става част от масата на несъстоятелността и по този начин излиза от контрола на собственика. В разглеждания случай, след изтичането на срока на договора за наем общината ще остане собственик на земята и ще контролира използването ѝ.
- (60) Въпреки че хипотезите в доклада за оценка изглеждат разумни, както е посочено в съображения 48 — 57, сравнението с други търговски сделки остава трудно, тъй като споразуменията за отдаване под наем, представени от Нидерландия за целите на сравнението, могат да се отнасят до различни сектори (например жилищния сектор в Амстердам). Ето защо, когато оценяваше дали разглежданата сделка е в съответствие с принципа на частния инвеститор в условията на пазарна икономика, Комисията провери дали като референтен модел може да се използва различна търговска сделка — основана на сделка за заем между Eindhoven и PSV, обезпечена със земята.
- (61) Комисията отбелязва, че наемът, който трябва да плаща PSV, е по-висок от пазарната стойност на такъв заем, тъй като са взети предвид разликите между сделките за продажба и обратно наемане и за заем. Най-съществената разлика е свързана с факта, че, ако PSV не изпълнява задълженията си по евентуален договор за заем от общината, общината в най-добрия случай би си възстановила условната стойност на кредита. Тя не би могла да се възползва от евентуално увеличение на стойността на земята, надхвърлящо условната стойност на кредита. При договора за продажба с обратно наемане общината става собственик на земята в началото на договора за наем и ще има пълни права на собственост в случай на неизпълнение. Общината поставя акцент върху този аспект, когато взема решението относно мярката, предвид по-специално, че гарантираното пълно право на разпореждане със земята при евентуално неизпълнение от страна на PSV представлява отклонение в полза на общината от общите разпоредби на нидерландското законодателство (съображение 59). Следователно евентуално увеличение на стойността на земята (след определянето на условията на заема) ще благоприятства единствено общината.
- (62) Би могло да се очаква, че сделка за продажба и обратно наемане по принцип предлага по-ниска очаквана възвръщаемост от сделка за заем. Нормата на възвръщаемост при заем с високо обезпечение, отпуснат на дружество с рейтинг, подобен на този на футболен клуб PSV, би представлявала горната граница на референтния модел.
- (63) При липса на надеждни пазарни аналози <sup>(10)</sup> пазарният референтен лихвен процент, ако се приеме алтернативният сценарий за отпускане на заем на PSV, ще трябва да бъде установен въз основа на Съобщението на Комисията относно преразглеждане на метода за определяне на референтните и сконтони лихвени проценти <sup>(11)</sup>. За да бъде консервативно, изчислението ще бъде направено, като се вземе предвид, че PSV има лоша кредитна история през 2011 г., и се предположи високо обезпечение за заема (т.е. със земята). Полученият в резултат на това референтен лихвен процент възлиза на 6,05 %.
- (64) Така инвеститор в заем се очаква да получи с 1,01 % по-висока възвращаемост, отколкото получава общината по сделката за продажба и обратно наемане. Въпреки това общината пак действа като инвеститор в условията на пазарна икономика, ако инвеститорият е готов да жертва възвращаемост от 1,01 % в замяна на възможно увеличение на стойността на земята (вж. съображение 61). Въз основа на характеристиките на сделката стойността на подобна възвращаемост на вложенията е минимум 1,01 %, което означава, че очакваната от общината възвръщаемост по сделката за продажба с обратно наемане изглежда в съответствие с референтните пазарни модели.
- (65) Поради това изглежда, че сделката за продажба и обратно наемане не води до необосновано предимство за PSV и осигурява на общината възвръщаемост, която отговаря на ПИУПИ.
- (66) И накрая, следва да се отбележи, че според Нидерландия годишният наем е сравним с наемите, които професионални футболни клубове плащат за наем на стадион на други места в страната. Въпреки че подобно сравнение остава трудно заради различните местоположения, следва да се подчертае, че тези други клубове плащат годишен наем не само за земята под стадиона, но и за целия прилежащ комплекс. За сравнение PSV е собственик на стадиона, поема разходите за неговата експлоатация и поддръжка и в допълнение плаща наем за земята под него.

<sup>(10)</sup> В разглеждания случай няма достатъчно данни за изграждане на пазарен аналог за референтния лихвен процент.

<sup>(11)</sup> ОВ С 14, 19.1.2008 г., стр. 6.



**6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

- (67) Следователно Комисията стигна до заключението, че съмненията, изразени в решението за откриване, са разсеяни в достатъчна степен. При закупуването на терена на стадиона и обратното му отдаване под наем на PSV общината е действала по начин, съответстващ на начина, който би избрал хипотетичен частен инвеститор в сходно положение. Следователно, сделката не води до държавна помощ по смисъла на член 107, параграф 1 от Договора,

ПРИЕ НАСТОЯЩОТО РЕШЕНИЕ:

*Член 1*

Мярката, която Нидерландия е въвела в полза на футболен клуб PSV в Eindhoven, не представлява помощ по смисъла на член 107, параграф 1 от Договора за функционирането на Европейския съюз.

*Член 2*

Адресат на настоящото решение е Кралство Нидерландия.

Съставено в Брюксел на 4 юли 2016 година.

*За Комисията*  
Margrethe VESTAGER  
*Член на Комисията*

---