

II

(Akty přijaté na základě Smlouvy o ES a Smlouvy o Euratomu, jejichž uveřejnění není povinné)

ROZHODNUTÍ

KOMISE

ROZHODNUTÍ KOMISE

ze dne 21. října 2008

o investici města Rotterdamu do areálu Ahoy (opatření státní podpory C 4/08 (ex N 97/07, ex CP 91/07))

(oznámeno pod číslem K(2008) 6018)

(Pouze nizozemské znění je závazné)

(Text s významem pro EHP)

(2009/713/ES)

KOMISE EVROPSKÝCH SPOLEČENSTVÍ,

s ohledem na Smlouvu o založení Evropského společenství, a zejména na čl. 88 odst. 2 pododst. 1 této smlouvy,

s ohledem na Dohodu o Evropském hospodářském prostoru, a zejména na čl. 62 odst. 1 písm. a) této dohody,

poté, co vyzvala zúčastněné strany k podání připomínek v souladu s výše uvedenými ustanoveními⁽¹⁾, a s ohledem na tyto připomínky,

vzhledem k těmto důvodům:

I. POSTUP

(1) Dne 20. prosince 2006 se před formálním oznámením státní podpory uskutečnila schůzka Komise a nizozemských orgánů za účelem projednání investice města Rotterdamu do areálu Ahoy. Po této schůzce nizozemské orgány formálně oznámily investici dopisem ze dne 22. února 2007, který Komise zaevidovala téhož dne.

(2) Dne 22. března 2007 obdržela Komise v souvisejícím případě (CP 91/07) společnou stížnost podniků Mojo Concerts BV (dále jen „Mojo“) a Amsterdam Music Dome Exploitatie BV (dále jen „Music Dome“), která se týkala plánované investice do areálu Ahoy, avšak rovněž jiných transakcí, které již město provedlo, a to privatizace provozu Ahoy Rotterdam NV (dále jen „provozovatel“) a pronájmu areálu Ahoy provozovateli po privatizaci. Další podání podniků Mojo a Music Dome byla obdržena dne 14. září 2007 a 5. října 2007.

(3) Dopisem ze dne 16. dubna 2007 si Komise vyžádala připomínky nizozemských orgánů k výše uvedené stížnosti. Nizozemské orgány předložily své připomínky dne 20. června 2007. Dne 10. srpna a 16. listopadu 2007 Komise zaslala nizozemským orgánům dopisy s žádostí o další informace. Nizozemské orgány poskytly dodatečné informace dne 17. září, 15. listopadu a 7. prosince 2007.

(4) Dopisem ze dne 30. ledna 2008 Komise Nizozemsko informovala, že se s ohledem na oznámené opatření rozhodla zahájit řízení podle čl. 88 odst. 2 Smlouvy o ES.

(5) Pracovníci Komise se s nizozemskými orgány sešli dne 12. února 2008. Dopisem ze dne 15. února 2008 nizozemské orgány potvrdily, že rozhodnutí Komise ze

⁽¹⁾ Úř. věst. C 68, 13.3.2008, s. 14.

dne 30. ledna 2008 neobsahuje důvěrné informace. Rozhodnutí bylo proto dne 18. února 2008 zasláno elektronickou poštou stěžovatelům a zveřejněno v *Úředním věstníku Evropské unie* ⁽²⁾. Komise zúčastněné strany vyzvala, aby podaly připomínky k tomuto opatření.

- (6) Dopisem ze dne 28. února nizozemské orgány požádaly o prodloužení lhůty pro zaslání odpovědi na rozhodnutí Komise o zahájení řízení do dne 1. dubna 2008. Komise souhlasila s prodloužením lhůty v dopise zasláném a zaevidovaném dne 12. března 2008.
- (7) V dubnu 2008 byl jako součást vyšetřovacího řízení pověřen přezkumem některých aspektů tohoto případu nezávislý poradce, společnost ECORYS Nederland BV. Zpráva vyhotovená nezávislým poradcem byla Komisí schválena dne 30. května 2008 ⁽³⁾.
- (8) Dopisem zaevidovaným dne 1. dubna 2008 předložily nizozemské orgány své připomínky k rozhodnutí Komise o zahájení formálního vyšetřovacího řízení.
- (9) Po zahájení řízení Komise obdržela připomínky od tří zúčastněných stran, a to podniků Ahoy Rotterdam NV, údajného příjemce státní podpory ⁽⁴⁾; Mojo a Music Dome, které předložily společné připomínky ⁽⁵⁾, a jedné fyzické osoby ⁽⁶⁾. Schůzka se zástupci podniku Ahoy Rotterdam NV se uskutečnila dne 17. dubna 2008. Dopisem zaevidovaným dne 15. května 2008 Komise předložila připomínky třetích stran nizozemským orgánům. Orgány předložily své připomínky dopisem ze dne 20. června zaevidovaným dne 24. června 2008.
- (10) Znění zprávy vyhotovené nezávislým poradcem bez důvěrných informací bylo předloženo nizozemským orgánům dopisem zaevidovaným dne 24. června 2008. Nizozemské orgány předložily připomínky dopisem zaevidovaným dne 14. července 2008.

II. SOUVISEJÍCÍ INFORMACE A POPIS OPATŘENÍ

- (11) Areál Ahoy skládající se z Ahoy arény (název uvedený v angličtině pro *Sportpaleis* neboli „Sportovní palác“), šesti výstavních hal a velkého zasedacího a kongresového centra má hostit širokou škálu akcí, včetně výstav, konferencí, obchodních veletrhů, představení, koncertů

a sportovních a společenských akcí. Provozovatel areálu, podnik Ahoy Rotterdam NV, působí rovněž na mezinárodním trhu a vyvází vlastní veletržní tituly ⁽⁷⁾.

- (12) Do 1. července 2006 byl areál Ahoy spravován podnikem Ahoy Rotterdam NV, jehož jediným akcionářem bylo město. Na základě rozhodnutí o oddělení vlastnictví a činnosti si město ponechalo vlastnictví areálu, dne 1. července 2006 však prodalo provozní práva k podniku Ahoy Rotterdam NV prostřednictvím převzetí společností jejím vedením (tzv. management buyout) za částku 1,7 milionu EUR. Při neexistenci veřejného nabídkového řízení byla prodejní cena založena přímo na tržním ocenění, které provedl nezávislý poradce, společnost Deloitte Financial Advisory Services BV, Real Estate Valuation v Rotterdamu (dále jen „Deloitte“).
- (13) Ode dne 1. července 2006 město současně pronajalo areál Ahoy nyní privatizovanému podniku Ahoy Rotterdam NV na dobu 15 let (s možností jejího prodloužení). Nájemní smlouva nájemci ukládá přísné podmínky týkající se zachování a podpory víceúčelové povahy areálu Ahoy ⁽⁸⁾. Počáteční nájemné ve výši 2,6 milionu EUR ročně stanovené v nájemní smlouvě bylo založeno přímo na tržním ocenění nájemného za areál Ahoy, které provedla společnost Deloitte ⁽⁹⁾.
- (14) Jako součást nájemní smlouvy se město zavázalo investovat do rekonstrukce a modernizace/rozšíření Ahoy arény částku ve výši až 42 milionů EUR. Tato investice je předmětem oznámeného projektu. Investice města je určena částečně na údržbu arény a částečně na její modernizaci a rozšíření. Důraz byl kladen na změnu těchto aspektů arény: zlepšení akustiky, klimatizačního systému, uspořádání a dostupnosti, posílení střešní konstrukce s cílem usnadnit zavěšení zvukového zařízení a videostěn, zlepšení zařízení v zákulisí a zvýšení počtu sedadel. Původně se plánovalo rozšíření kapacity arény o dalších 5 000 sedadel. Tento počet se nyní snížil na [...] sedadel.
- (15) Vedení se domnívalo, že tato investice je nezbytná k zachování hodnoty areálu, nepovede však k dodatečným výnosům pro provozovatele. V průběhu jednání s městem proto vedení tvrdilo, že by se tento aspekt neměl brát v úvahu při stanovení ceny akcií v podniku Ahoy Rotterdam NV nebo nájemného za areál.

⁽²⁾ Viz poznámka pod čarou 1.

⁽³⁾ V dopise zasláném a zaevidovaném dne 30. května 2008.

⁽⁴⁾ Dopisem zaevidovaným dne 30. dubna 2008 po prodloužení lhůty pro podání připomínek k rozhodnutí Komise o zahájení formálního vyšetřovacího řízení.

⁽⁵⁾ Dopisem zaevidovaným dne 21. dubna 2008 po prodloužení lhůty pro podání připomínek k rozhodnutí Komise o zahájení formálního vyšetřovacího řízení.

⁽⁶⁾ Dopisem zaevidovaným dne 27. března 2008.

⁽⁷⁾ [...] (* Na vynechané informace se vztahuje povinnost zachování obchodního tajemství.)

⁽⁸⁾ Podle článku 4.1 nájemní smlouvy musí po dobu trvání smlouvy pokračovat program uskutečněný v letech 2003/2004 a 2004/2005 (veřejné a obchodní výstavy, akce atd.).

⁽⁹⁾ V nájemní smlouvě je uvedeno, že nájemné bude upraveno na základě posledního měsíčního indexu spotřebitelských cen zveřejněného Ústředním statistickým úřadem.

- (16) Město toto tvrzení uznalo a nepožadovalo úpravu ceny akcií v podniku Ahoy Rotterdam NV nebo nájemného stanoveného za areál Ahoy. Aby však bylo zajištěno, že po plánované investici bude nájemné nadále na tržní úrovni, město zahrnuje do nájemní smlouvy mechanismus rozdělení zisku, podle něhož provozovatel, podnik Ahoy Rotterdam NV, uhradí příplatek k nájemnému, pokud jeho hrubé obchodní rozpětí překročí předem stanovenou výši. Tento příplatek by byl splatný, pokud by hrubé obchodní rozpětí po odečtení nájemného uhrazeného za příslušný rok překročilo 16,5 milionu EUR. Tento příplatek bude stanoven podle níže uvedené tabulky:

Tranše	Hrubé obchodní rozpětí (bez nájemného)	Přirážka
První tranše	16,5 až 18,0 milionů EUR	50 %
Druhá tranše	18,0 až 21,0 milionů EUR	35 %
Třetí tranše	21,0 až 25,0 milionů EUR	20 %

Tyto tři tranše jsou kumulativní. Pokud například hrubé obchodní rozpětí dosažené v určitém roce po odečtení nájemného, které bylo uhrazeno městu, činí 20 milionů EUR, bude nájemné podléhat příplatku skládajícímu se z 50 % částky ve výši 1,5 milionu EUR (první tranše) a 35 % částky ve výši 2 milionů EUR (zbývající částka připadající na druhou tranši), z čehož vyplývá celkový příplatek ve výši 1,45 milionu EUR.

III. DŮVODY PRO ZAHÁJENÍ FORMÁLNÍHO VYŠETŘOVACÍHO ŘÍZENÍ

- (17) Dne 30. ledna 2008 se Komise rozhodla zahájit formální vyšetřovací řízení, jelikož nizozemské orgány nepředložily dostatečné důkazy, aby Komise mohla vyvodit závěr, že oznámená investice města Rotterdamu nepředstavuje státní podporu, nebo že tato podpora je slučitelná se Smlouvou o ES.
- (18) Komise měla zejména pochybnosti, zda je forma ujednání o rozdělení zisku stanoveného v nájemní smlouvě uzavřené mezi podnikem Ahoy Rotterdam NV a městem přiměřená, pokud jde o zajištění toho, aby provozovateli areálu Ahoy nebyla v důsledku oznámené investice udělena hospodářská výhoda nad rámec běžných tržních podmínek.
- (19) Šetření se vztahovalo rovněž na prodej podniku Ahoy Rotterdam NV a pronájem areálu Ahoy privatizovanému provozovateli, což jsou transakce, které provedlo město Rotterdam, nizozemské orgány je však Komisi neznámily. Vzhledem k tomu, že tyto transakce vzájemně úzce souvisí s oznámenou investicí, považovala Komise za nezbytné ověřit, zda některá z nich neobsahuje prvek státní podpory. Komise vzala v úvahu rovněž skutečnost, že zprávy o ocenění vyhotovené společností Deloitte, jež byly použity jako základ pro tyto transakce, byly samy do jisté míry založeny na informacích poskytnutých vedením podniku Ahoy Rotterdam NV, které se jako případný kupující a nájemce nacházelo ve střetu zájmů.
- (20) Komise zahájila formální vyšetřovací řízení rovněž proto, aby nizozemským orgánům a třetím stranám umožnila podat připomínky k předběžnému posouzení popsaného opatření a aby si zajistila případné důležité informace týkající se tohoto opatření.

IV. PŘIPOMÍNKY TŘETÍCH STRAN

- (21) Po zahájení řízení Komise obdržela připomínky od tří zúčastněných stran, a to od podniků Ahoy Rotterdam NV, údajného příjemce státní podpory, Mojo a Music Dome, které předložily společné připomínky, a jedné fyzické osoby ⁽¹⁰⁾.
- (22) Podle podniku Ahoy Rotterdam NV se prodej podniku Ahoy Rotterdam NV a pronájem areálu Ahoy uskutečnily v nejhorsím případě za tržních podmínek a mohly být dokonce pro město výhodnější. Údajný příjemce upozornil na omezení a podmínky obsažené v nájemní smlouvě a cenových dohodách, které značně snížily hodnotu nájmu a kupní cenu.
- (23) Podnik Ahoy Rotterdam NV uvedl, že se investice do Ahoy arény týkaly zejména údržby a rekonstrukce a jejich cílem bylo pouze v omezeném rozsahu zvýšení kapacity ⁽¹¹⁾. Jelikož by zvýšení kapacity vedlo k lepšímu provoznímu možnostem, podnik Ahoy Rotterdam NV na základě předložených finančních údajů tvrdil, že ujednání o rozdělení zisku zajistí, že město získá větší prospěch, než by se vyžadovalo podle zásady investora v tržním hospodářství.
- (24) Podniky Mojo a Music Dome trvaly na postoji, který uvedly ve stížnosti, jež podaly před zahájením formálního šetření ⁽¹²⁾, a sice že plánovaná investice do areálu Ahoy a související transakce (privatizace provozu Ahoy Rotterdam NV a pronájem majetku) zahrnují protiprávní státní podporu.

⁽¹⁰⁾ Připomínky, které předložila fyzická osoba, nebyly přímo relevantní pro posouzení opatření, nýbrž se místo toho zaměřovaly na důvody, které stály za stížností podniků Mojo a Music Dome. Z tohoto důvodu nejsou v tomto rozhodnutí dále brány v potaz.

⁽¹¹⁾ Podle podniku Ahoy Rotterdam NV připadá podle stávajících plánů na údržbu a rekonstrukci 83 % investičních nákladů a na zvýšení kapacity 17 %.

⁽¹²⁾ Viz poznámka pod čarou 1.

- (25) Podniky Mojo a Music Dome tvrdily, že plánovaná investice udělila provozovateli areálu výhodu, zejména kvůli tomu, že zvýšení kapacity Ahoy arény zvýší výnosy provozovatele. I kdyby se výnosy provozovatele nezvýšily, vylepšení zařízení by přesto poskytlo podniku Ahoy Rotterdam NV konkurenční výhodu, jelikož by měl prospěch z vylepšení zařízení zdarma, zatímco soukromý podnik by musel náklady hradit sám. Vylepšení pomůže provozovateli upevnit jeho postavení na trhu, či je dokonce zlepšit. Investice mimoto nebyla pro město Rotterdam zisková, nemohla proto splnit kritérium investora v tržním hospodářství.
- (26) Podle podniků Mojo a Music Dome mechanismus rozdělení zisku neodstraňuje výhodu provozovatele. Je zřejmé, že konečné ujednání o rozdělení zisku nebylo ověřeno nezávislým poradcem. Mechanismus není mimoto v souladu s trhem: i kdyby měl provozovatel investici v rámci mechanismu rozdělení zisku zcela splatit, přesto by získal hospodářskou výhodu, jelikož město Rotterdam musí nést celé ekonomické riziko investice. Pokud investice nepovede k vyšším výnosům, město nezíská vůbec nic. Pouze v případě, že skutečně vznikne dodatečný příjem, získá město část své investice zpět. Takovéto podmínky by žádný soukromý investor nepřijal.
- (27) Co se týká ceny akcií v podniku Ahoy Rotterdam NV a nájemného za areál Ahoy, podniky Mojo a Music Dome tvrdily, že střet zájmů, kterému čelilo vedení a případný kupující při poskytnutí informací společností Deloitte, vedl k příliš nízkému ocenění akcií v podniku Ahoy Rotterdam NV. Opět zpochybnily spolehlivost odhadů vedení podniku Ahoy Rotterdam, jež společnost Deloitte použila k ocenění akcií podniku.
- (28) Podle podniků Mojo a Music Dome ze zprávy vedení připojené k finančním výkazům za rok 2004/2005 vyplývá, že s ohledem na obrat areálu Ahoy existuje určitá tendence, a to že se „dobré“ roky střídají se „slabými“ roky. Provozovatel o tomto trendu informoval rovněž společnost Deloitte, avšak na základě velmi malých rozdílů v počtu akcií naplánovaných každý rok není možno považovat údajnou tendenci za věrohodnou⁽¹³⁾. Tato tendence neodpovídala skutečnému obratu, jelikož rozpočtový rok 2005/06, který měl být podle očekávání „skromný“, se ve skutečnosti ukázal jako „dobrý“ rok. Není reálné předpokládat, že provozovatel nemohl předpokládat vysoký obrat v roce 2005/2006, zejména vzhledem ke skutečnosti, že akce pořádané v areálu Ahoy byly rezervovány dlouho dopředu.
- (29) Teoretická řada budoucích peněžních toků ve zprávě společnosti Deloitte byla vykonstruovaná. Odhad ve zprávě společnosti Deloitte začíná „špatným“ rokem a končí „dobrým“ rokem. Pokud by začínal „dobrým“ rokem a končil „špatným“ rokem, současná hodnota budoucího peněžního toku, a tudíž hodnota akcií, by byla mnohem kladnější.
- (30) Pokud by společnost Deloitte provedla přesný odhad očekávaného výsledku za rozpočtový rok 2005/06, hodnota podniku by byla podstatně vyšší. Je možno tvrdit, že pokud by se nezměnily ostatní okolnosti, rozdíl mezi skutečným ziskem před odečtením úroků, daní a odpisů (EBITDA) ve výši 5,745 milionu EUR a odhadovaným EBITDA ve výši 1,252 milionu EUR představuje dodatečný peněžní tok v prvním roce odhadu, který by vedl k zvýšení orientační hodnoty podniku o 4,493 milionu EUR⁽¹⁴⁾.

V. POSTOJ NIZOZEMSKÝCH ORGÁNŮ

- (31) Nizozemské orgány předložily své připomínky k rozhodnutí Komise o zahájení formálního vyšetřovacího řízení dopisem zaevidovaným dne 1. dubna 2008. Nizozemské orgány odpověděly rovněž na připomínky třetích stran k rozhodnutí o zahájení řízení a verzi zprávy společnosti ECORYS NV neobsahující důvěrné údaje.
- (32) Ve svých podáních nizozemské orgány zachovaly postoj, který uvedly před zahájením formálního vyšetřovacího řízení⁽¹⁵⁾, a sice že investice města Rotterdamu do areálu Ahoy ani prodej podniku Ahoy Rotterdam NV a pronájem areálu nepředstavují státní podporu.

⁽¹³⁾ Podniky Mojo a Music Dome odkázaly na přílohu 3 nájemní smlouvy (roky 2003/2004 a 2004/2005) a poskytly přehled na období 2003/2004–2007/2008.

⁽¹⁴⁾ Stěžovatelé předložili výpočty vedoucí k tomuto výsledku. Poskytli rovněž jiné výpočty pomocí různých násobků, aby prokázali, že pokud by společnost Deloitte provedla přesný odhad očekávaného výsledku pro rozpočtový rok 2005/06, byla by hodnota podniku podstatně vyšší.

⁽¹⁵⁾ Viz poznámka pod čarou 1.

Připomínky k rozhodnutí o zahájení řízení

- (33) Nizozemské orgány většinou odkazují na informace poskytnuté před vydáním rozhodnutí o zahájení řízení a zachovávají svůj postoj, že plánovaná investice neobsahuje žádný prvek státní podpory. Zopakovaly, že investici je nutno považovat za investici do veřejné infrastruktury, která neposkytuje žádnému podniku selektivní výhodu a která zajišťuje víceúčelový charakter areálu. Zhotovitel, který investici provede, musí být vybrán v otevřeném nabídkovém řízení. Investice, včetně zvýšení kapacity, je nezbytná k zachování hodnoty areálu Ahoy; z celkové částky ve výši 42 milionů EUR má být na zvýšení kapacity Ahoy arény použito pouze 7 milionů EUR.
- (34) Nájemné a cena akcií vypočítané ve zprávách společnosti Deloitte zajišťují cenu, která je v souladu s trhem. Nizozemské orgány uvedly, že společnost Deloitte potvrdila, že provedla vlastní analýzy dostupných informací a že se její závěry v mnoha bodech liší od závěrů vedení. Zprávy společnosti Deloitte proto poskytují pevný základ pro vyvození závěrů ohledně nájemného a ceny akcií, které jsou v souladu s trhem.
- (35) Mechanismus rozdělení zisku představuje účinný způsob, jak zajistit, aby ani po dokončení investice nebyla poskytnuta nepatřičná výhoda. Prahová hodnota pro spuštění mechanismu rozdělení zisku byla stanovena nominálně a nepodléhá indexaci. Pokud jsou poslední výsledky podniku Ahoy Management NV vyšší o předpokládanou roční míru inflace ve výši 2 %, bude od roku 2010/2011 na základě mechanismu rozdělení zisku hrazeno dodatečné nájemné. Počínaje rokem 2013/2014 by při tomto scénáři bylo nájemné hrazeno podnikem Ahoy Management NV vyšší než nájemné, které vypočítali stěžovatelé, podniky Mojo a Music Dome. Mechanismus rozdělení zisku je proto účinným nástrojem, který zajišťuje, aby nájemné bylo v souladu s trhem.

Poznámky k připomínkám třetích stran a zprávě nezávislého poradce

- (36) Nizozemské orgány výslovně potvrdily, že na rozdíl od názorů podniků Mojo a Music Dome v mezioročním obratu podniku Ahoy Rotterdam NV skutečně existovala uvedená tendence. Signálem pro existenci této tendence není počet akcií, jelikož ten nebere v úvahu obchodní

hodnotu jednotlivých akcií. Významný počet akcií je pořádán co dva roky a některé z nich vytvořily významný dodatečný příjem⁽¹⁶⁾. Obrat u určité akce se mimoto může snadno lišit od očekávání. Nizozemské orgány proto stanovisko podniků Mojo a Music Dome odmítly.

- (37) Co se týká zprávy nezávislého poradce, nizozemské orgány uvedly, že připomínky ve zprávě byly velkou měrou v souladu se zprávami společností Deloitte. Zpráva zejména obsahovala závěr, že mechanismus rozdělení zisku zajišťuje, aby provozovatel nezískal z plánované investice hospodářskou výhodu. Zpráva tudíž potvrzuje, že uzavřené smlouvy jsou v souladu s tržními podmínkami.

VI. STUDIE NEZÁVISLÉHO PORADCE

- (38) Jako součást šetření Komise vybrala nezávislého poradce, společnost ECORYS Nederland BV, aby přezkoumal zprávy o ocenění vyhotovené společností Deloitte⁽¹⁷⁾, které městu sloužily jako základ při prodeji provozních práv k podniku Ahoy Rotterdam NV a pronájmu areálu Ahoy. Poradce byl požádán rovněž o provedení přezkumu zprávy o ocenění vyhotovené společností DTZ Zadelhoff (dále jen „DTZ“), kterou předložili stěžovatelé před zahájením šetření⁽¹⁸⁾, a posouzení, zda je ujednání o rozdělení zisku obsažené v nájemní smlouvě mezi podnikem Ahoy Rotterdam NV a městem v souladu s trhem. S ohledem na všechny tyto zprávy o ocenění byl poradce požádán, aby se vyjádřil k správnosti použité metodiky.
- (39) Poradce zjistil, že v případě zpráv společnosti Deloitte o ocenění akcií v podniku Ahoy Rotterdam NV a stanovení nájemného byla použita metodika správná. Bylo vhodné, aby společnost Deloitte použila mimo jiné informace, které poskytlo vedení, společnost Deloitte však své konečné ocenění založila na vlastních odhadech, které se lišily od očekávání vedení.

⁽¹⁶⁾ K příkladům patří Europort Maritime, Industrial Maintenance a InfraTech.

⁽¹⁷⁾ Jedna zpráva s názvem „Project Nadal“ ocenila akce v podniku Ahoy Rotterdam NV na částku 1,7 milionu EUR; druhá zpráva s názvem „Waardering Ahoy“ stanovila tržní úroveň nájemného za areál Ahoy ve výši 2,6 milionu EUR.

⁽¹⁸⁾ Zpráva s názvem „Taxatiereport“ společnosti DTZ ocenila tržní úroveň nájemného za areál Ahoy na částku 3,9 milionu EUR.

(40) Podle poradce vyplýval rozdíl mezi oceněním nájemného za areál Ahoy, k němuž dospěly společnosti Deloitte a DTZ, z rozdílných metod, které byly použity. Poradce schválil postup, jenž použila společnost Deloitte⁽¹⁹⁾. Nezávislý poradce zdůraznil úzký vztah mezi oceněním společnosti Deloitte týkajícím se akcií v podniku Ahoy Rotterdam NV a určením nájemného za areál a potvrdil, že vzhledem k tomu, že ocenění akcií ze strany společnosti Deloitte bylo správné, poskytla metoda, kterou společnost Deloitte použila, nejpřesnější odhad tržní výše nájemného za areál Ahoy.

(41) Zpráva nezávislého poradce potvrdila, že předpoklad použitý ve zprávě společnosti Deloitte, a sice že zvýšení kapacity Ahoy arény v důsledku plánované investice neznamená automaticky zajištění dodatečné hodnoty pro provozovatele, je obhajitelný⁽²⁰⁾. Co se týká ujednání o rozdělení zisku, poradce dospěl k závěru, že na oplátku za plánovanou investici města Rotterdamu mechanismus zajišťuje přiměřené zvýšení nájemného v souladu s tržními podmínkami. Jelikož prahové hodnoty stanovené v ujednání o rozdělení zisku nepodléhají indexaci, může město jakožto pronajímatel zajistit neočekávaný zisk i v případě, že provozovatel jakožto nájemce nevyužije investici do areálu.

VII. POSOUZENÍ NA ZÁKLADĚ PRAVIDEL STÁTNÍ PODPORY

Státní podpora ve smyslu čl. 87 odst. 1 Smlouvy o ES

(42) Komise posoudila, zda opatření představuje státní podporu ve smyslu čl. 87 odst. 1 Smlouvy o ES, které stanoví, že „podpory poskytované v jakékoli formě státem nebo ze státních prostředků, které narušují nebo mohou narušit hospodářskou soutěž tím, že zvýhodňují určité podniky nebo určitá odvětví výroby, jsou, pokud ovlivňují obchod mezi členskými státy, neslučitelné se společným trhem“.

(43) Bude se mít za to, že aby byla oznámená investice města Rotterdamu považována za státní podporu, musí být splněny všechny tyto podmínky: 1. opatření musí být financováno ze státních prostředků; 2. musí určitým podnikům udělit hospodářskou výhodu; 3. tato výhoda musí být selektivní a narušuje nebo může narušit hospodářskou soutěž a 4. opatření musí ovlivnit obchod mezi členskými státy.

⁽¹⁹⁾ Poradce neuznal, že zpráva společnosti DTZ poskytuje lepší údaj, jelikož podle názoru poradce nebylo možno areál Ahoy ohodnotit jako „snadno zcizitelný“ (*goed courant*) a metody použité společností DTZ byly založeny na nejasných porovnáních a méně vhodných nebo nedostatečně vypracovaných předpokladech.

⁽²⁰⁾ Ve zprávě nezávislého poradce je přihlédnuto k období, jehož se odhad týká, k dynamice trhu pro pořádání akcí, možnosti nových soutěžitelů a souvisejícím nejistotám a rizikům. Nezávislý poradce rovněž uvedl, že jako obranná strategie nebyly rekonstrukce a rozšíření areálu ojedinelé.

1. Státní prostředky

(44) Město Rotterdam hodlá investovat do rekonstrukce a rozšíření Ahoy arény, která je součástí areálu Ahoy, částku ve výši až 42 milionů EUR. Jelikož město je orgánem veřejné správy, je nutno mít za to, že investice zahrnuje použití státních prostředků ve smyslu čl. 87 odst. 1 Smlouvy o ES.

(45) Ostatní transakce, které město provedlo, a to prodej provozních práv k podniku Ahoy Rotterdam NV vedení a nájemní smlouva uzavřená s privatizovaným provozovatelem, proto mohou obdobně zahrnovat státní prostředky ve smyslu čl. 87 odst. 1.

2. Výhoda

Hospodářská výhoda pro provozovatele

(46) Jak bylo uvedeno v rozhodnutí o zahájení řízení, prodej provozních práv k podniku Ahoy Rotterdam NV a pronájem areálu Ahoy by kupujícímu/nájemci poskytl hospodářskou výhodu pouze v případě, že by cena akcií v podniku Ahoy Rotterdam NV nebo nájemné za areál Ahoy byly stanoveny na nižší než tržní úrovni. V rozhodnutí o zahájení řízení Komise uvedla, že cena za podnik Ahoy Rotterdam NV a výše nájemného za areál Ahoy byly stanoveny přímo na základě zpráv o ocenění vypracovaných nezávislým odhadcem, společností Deloitte. Avšak vzhledem k úzké vazbě mezi těmito transakcemi a oznámenou investicí považovala Komise za nezbytné ověřit podmínky transakcí a přitom zohlednit skutečnost, že zprávy společnosti Deloitte byly do jisté míry založeny na informacích, které poskytlo vedení podniku Ahoy Rotterdam NV, jež jako případný kupující/nájemce čelilo střetu zájmů.

(47) Jako součást šetření se Komise rozhodla získat stanovisko nezávislého poradce ohledně spolehlivosti zpráv společnosti Deloitte, které městu sloužily jako základ pro provedení těchto transakcí. Jak bylo objasněno v 38., 39. a 40. bodu odůvodnění, studie, kterou provedl tento nezávislý poradce, potvrdila, že metodika použitá ve zprávách je správná a že společnost Deloitte založila své konečné ocenění na vlastních odhadech⁽²¹⁾. Nizozemské orgány rovněž uvedly, že společnost Deloitte potvrdila, že provedla vlastní analýzu dostupných informací a že se její závěry v mnoha bodech lišily od závěrů vedení.

⁽²¹⁾ Nezávislý poradce rovněž poznamenal, že bylo vhodné, aby společnost Deloitte použila mimo jiné informace, které poskytlo vedení. Společnost Deloitte nevycházela pouze z těchto informací, nýbrž rovněž z nezávislého průzkumu trhu.

- (48) Komise provedla vlastní hloubkové posouzení těchto zpráv a zjistila, že společnost Deloitte správně použila metodu diskontovaných peněžních toků⁽²²⁾ při ocenění akcií v podniku Ahoy Rotterdam NV a výnosový přístup při určení nájemného za areál. Komise stejně tak zjistila, že ve zprávách byly správně zohledněny zvláštní charakteristiky provozní společnosti, jež ztížily náležité porovnání s jinými společnostmi a transakcemi. Komise rovněž shledala, že společnost Deloitte ve svém ocenění náležitě zohlednila úzkou vazbu mezi prodejem provozních práv a pronájmem areálu Ahoy. Na základě vlastního posouzení a zjištění nezávislého poradce Komise zastává názor, že neexistují přiměřené důvody pro zpochybnění zpráv společnosti Deloitte.
- (49) Před zahájením formálního šetření i posléze podniky Mojo a Music Dome tvrdily, že výsledky zpráv společnosti Deloitte byly neplatné, jelikož společnost Deloitte použila nesprávnou metodiku a zkreslené informace, jež poskytlo vedení; Komise shledala, že tato tvrzení nebyla náležitě doložena. Jak bylo objasněno, Komise dospěla k závěru, že společnost Deloitte použila správnou metodiku a že založila své ocenění na vlastních odhadech, jež se lišily od očekávání vedení.
- (50) Podniky Mojo a Music Dome dále tvrdily, že se některé výsledky, jichž podnik Ahoy Rotterdam NV skutečně dosáhl, liší od výsledků odhadnutých v ocenění akcií v podniku Ahoy Rotterdam NV provedeném společností Deloitte⁽²³⁾ a že pokud by tyto odhady byly aktualizovány, výsledek ocenění, a tudíž cena akcií v podniku Ahoy Rotterdam NV, by byl podstatně vyšší. Je nutno podotknout, že ocenění bylo založeno na odhadech, které společnost Deloitte provedla na základě informací, jež byly v té době dostupné. Neexistují žádné důkazy, že společnost Deloitte použila k ocenění tržní hodnoty podniku Ahoy Rotterdam NV nesprávné informace. Skutečnost, že se některé finanční ukazatele lišily od ukazatelů, jež byly původně předpokládány, nemění situaci a informace, které měla společnost Deloitte k dispozici v době, kdy vypracovávala zprávu o ocenění, nemůže proto změnit výsledek tohoto ocenění. Komise tudíž usuzuje, že rozdíly mezi odhady a skutečnými finančními ukazateli předloženými následně podniky Mojo a Music Dome nezpochybňují správnost ocenění společnosti Deloitte.
- (51) Na základě tohoto posouzení se Komise domnívá, že zprávy o tržním ocenění vyhotovené společností Deloitte představují spolehlivý základ pro ceny, jež byly stanoveny za účelem prodeje provozních práv k podniku Ahoy Rotterdam NV a pronájmu areálu Ahoy městem. S přihlédnutím k příslušným povinnostem, jež byly městem uloženy v nájemní smlouvě, Komise vyvozuje závěr, že tyto transakce byly provedeny v souladu s tržními podmínkami a neudělují provozovateli areálu nepatřičnou hospodářskou výhodu.
- (52) Pokud jde o část oznámené investice týkající se výhradně modernizace a zvýšení kapacity Ahoy arény, v rozhodnutí o zahájení řízení Komise uvedla, že nemůže vyloučit možnost, že tato investice může provozovateli areálu poskytnout selektivní výhodu nad rámec běžných tržních podmínek i s přihlédnutím k záruce stanovené mechanismem rozdělení zisku, jež je obsažen v nájemní smlouvě uzavřené mezi městem a podnikem Ahoy Rotterdam NV.
- (53) Podle prvotního posouzení Komise tvrzení předložená nizozemskými orgány neprokazovala, že forma ujednání o rozdělení zisku zajistí, aby nájemné bylo na tržní úrovni i po provedení investice; tato tvrzení proto neprokazovala, že po dokončení investice nebude existovat žádná hospodářská výhoda pro provozovatele areálu.
- (54) Jako součást šetření Komise provedla hloubkovou analýzu mechanismu rozdělení zisku na základě dodatečných informací, které poskytly nizozemské orgány a třetí strany. Komise rovněž požádala nezávislého poradce, aby posoudil, zda je ujednání o rozdělení zisku obsažené v nájemní smlouvě v souladu s tržními podmínkami.
- (55) Jak je objasněno v 15. a 16. bodu odůvodnění, privatizace provozu Ahoy Rotterdam NV a pronájem areálu byly založeny na předpokladu, že plánovaná investice⁽²⁴⁾ je nezbytná k zachování hodnoty areálu, nepřinese však

⁽²²⁾ Metoda diskontovaných peněžních toků („discounted cash flow“, (DCF)) je běžně používanou metodou ocenění určitého projektu, podniku nebo majetku spočívající ve výpočtu současné hodnoty budoucích peněžních toků s přihlédnutím k riziku a očekávané době, která uplyne před obdržením hotovosti.

⁽²³⁾ Stežovatelé uvádějí, že vzhledem k tomu, že ocenění bylo provedeno v polovině rozpočtového roku 2005/06, měl být odhad přesnější.

⁽²⁴⁾ Zejména zvýšení kapacity arény přidáním dalších sedadel.

- provozovateli žádné dodatečné výnosy⁽²⁵⁾. V tomto ohledu Komise poukazuje na skutečnost, že nezávislý poradce potvrdil, že předpoklad přijatý ve zprávě společnosti Deloitte, a sice že zvýšení kapacity Ahoy arény v důsledku plánované investice nevytvoří automaticky dodatečnou hodnotu pro provozovatele, je obhajitelný vzhledem k dynamice trhu pro pořádání akcí, možným novým soutěžitelům a souvisejícím nejistotám a rizikům. Komise souhlasí se zjištěními nezávislého poradce a vyvozuje závěr, že tento předpoklad byl oprávněný s přihlédnutím mimo jiné k jedinečnému postavení areálu Ahoy na trhu, přítomnosti a chování ostatních hospodářských subjektů na trhu⁽²⁶⁾ a skutečnosti, že rekonstrukce může po dosti dlouhou dobu omezit provozování areálu.
- (56) Komise rovněž podotýká, že město do nájemní smlouvy zahrnuje jako záruku mechanismus rozdělení zisku. Toto ujednání mělo zajistit, aby se výše nájemného za areál zvýšila, pokud oznámená investice zvýší hodnotu areálu pro provozovatele. Podle nezávislého poradce ujednání o rozdělení zisku zaručuje přiměřené zvýšení nájemného v souladu s tržními podmínkami na oplátku za plánovanou investici města Rotterdamu. Nezávislý poradce potvrdil, že degresivní struktura mechanismu a rozlišení tempa růstu nájemného jsou přiměřené. Nezávislý poradce rovněž uvedl, že vzhledem k tomu, že prahové hodnoty stanovené v ujednání o rozdělení zisku nepodléhají indexaci, může město jakožto pronajímatel zajistit neočekávaný zisk i v případě, že provozovatel jakožto nájemce nevyužije investici do areálu.
- (57) Mechanismus zvyšuje nájemné, jakmile hrubé obchodní rozpětí provozovatele stanovené za tímto účelem překročí prahovou hodnotu ve výši 16,5 milionu EUR. Za účelem posouzení, zda je tato prahová hodnota přiměřená, ji Komise porovnála pro dobu trvání nájemní smlouvy s hrubým obchodním rozpětím provozovatele podle odhadu ve zprávě společnosti Deloitte⁽²⁷⁾ po odečtení (jak stanoví mechanismus) nájemného, které má být městu uhrazeno v daném rozpočtovém roce.
- [...]
- (58) [...] Během doby trvání nájemní smlouvy je hrubé obchodní rozpětí odhadované společností Deloitte (po odečtení nájemného) v rozpočtových letech následujících po předpokládaném dokončení investice v průměru vyšší než prahová hodnota ve výši 16,5 milionu EUR, a to i v případě, že se nepřihlédne k možnému dodatečnému hrubému obchodnímu rozpětí vytvořenému v důsledku zvýšení hodnoty areálu. Komise vyvozuje závěr, že prahová hodnota je stanovena na úrovni, která pravděpodobně zachytí možné zvýšení hrubého obchodního rozpětí provozovatele, k němuž může dojít, pokud investice zvýší hodnotu areálu pro provozovatele místo jejího pouhého zachování.
- (59) Jakmile je překročena prahová hodnota hrubého obchodního rozpětí ve výši 16,5 milionu EUR, dodatečné nájemné pro město se podstatně zvyšuje (ačkoli klesajícím tempem) až do okamžiku dosažení hrubého obchodního rozpětí ve výši 25 milionů EUR⁽²⁸⁾. V tomto okamžiku činí nájemné, které město obdrží, 5,2 milionu EUR, což je dvojnásobek částky, kterou stanovila společnost Deloitte⁽²⁹⁾. Jelikož nelze očekávat, že účinek modernizace/rozšíření Ahoy arény na příjmy provozovatele bude neomezený, Komise zastává názor, že v tomto případě je rozlišení tempa růstu nájemného a současně stanovení horní hranice maximálního příplatku k nájemnému opodstatněné⁽³⁰⁾.
- (60) Komise proto přijímá stanovisko nezávislého poradce a vyvozuje závěr, že forma mechanismu rozdělení zisku stanoveného v nájemní smlouvě je v souladu s tržními podmínkami a poskytuje účinnou záruku, aby bylo zajištěno, že nájemné za areál zůstane po plánované investici na tržní úrovni.
- (61) Podniky Mojo a Music Dome tvrdily, že i kdyby investice (a zejména rozšíření Ahoy arény) nezvýšila výnosy provozovatele, vylepšení zařízení by přesto poskytlo podniku Ahoy Rotterdam NV konkurenční výhodu, jelikož by měl prospěch z vylepšení zařízení zdarma, zatímco soukromý podnik by musel tyto náklady hradit sám; Komise nepovažuje toto tvrzení za přesvědčivé. Ve svém ocenění společnost Deloitte pracovala se scénářem, podle něhož investice nevytvoří dodatečné výnosy, je však nezbytná k zachování hodnoty areálu. Při stanovení ceny za podnik Ahoy Rotterdam NV a nájemného za areál byla investice vzata v úvahu. Investice proto neposkytuje provozovateli žádnou hospodářskou výhodu.
- (25) Tento předpoklad byl použit ve zprávě společnosti Deloitte k určení tržního nájemného za areál Ahoy.
- (26) Podle nezávislého poradce investovala například společnost Amsterdam RAI v období 2003–2008 do modernizace svého areálu částku ve výši 105 milionů EUR.
- (27) Tato hrubá obchodní rozpětí jsou založena na předpokladu, že investice pouze zachová hodnotu areálu pro provozovatele a nevytvoří dodatečné výnosy.
- (28) Viz 16. bod odůvodnění.
- (29) Dodatečné nájemné je vypočítáno takto: 50 % × 1,5 milionu EUR + 35 % × 3 miliony EUR + 20 % × 4 miliony EUR = 2,6 milionu EUR.
- (30) Zpráva nezávislého poradce potvrzuje, že je vhodné mechanismus tímto způsobem strukturovat.

(62) Podniky Mojo a Music Dome rovněž uváděly, že ujednání nemůže být v souladu s trhem, jelikož i v případě, že by provozovatel v rámci mechanismu rozdělení zisku splatil celou investici, přesto by získal hospodářskou výhodu, jelikož celé ekonomické riziko investice nese město Rotterdam. Podle podniků Mojo a Music Dome neobdrží město nic, pokud investice nevytvoří dodatečný příjem: získá svou investici zpět pouze v případě, že bude skutečně vytvořen dodatečný příjem. Co se týká tvrzení podniků Mojo a Music Dome, Komise nemůže vyloučit možnost, že se město při svém rozhodování o investici do projektu nechovalo jako soukromý investor usilující o maximální zisk. Podmínky uložené provozovateli ohledně víceúčelovosti areálu a druhu akcí, jež se zde mají konat, ve skutečnosti snižují hodnotu investice. Posouzení Komise však prokázalo, že provozovatel ze svého smluvního vztahu s městem nezíská žádnou nepatřičnou výhodu s přihlédnutím k omezením, jež jsou uložena ve smlouvách. Jak bylo objasněno, výše nájemného a cena akcií v podniku Ahoy Rotterdam NV jsou v souladu s tržními podmínkami. Mechanismus rozdělení zisku představuje dodatečnou záruku k vyloučení případné nepatřičné výhody v případě, že investice vytvoří pro provozovatele dodatečnou hodnotu místo jejího pouhého zachování.

(63) Proto s přihlédnutím k nejistotě možné výhody pro provozovatele vyplývající z modernizace/rozšíření Ahoy arény, jakož i účinné záruce v podobě ujednání o rozdělení zisku zavedeného městem Komise vyvozuje závěr, že plánovaná investice neuděluje provozovateli hospodářskou výhodu nad rámec běžných tržních podmínek.

Hospodářská výhoda udělená podniku provádějícímu projekt

(64) Nizozemské orgány poskytly závazek, že podnik nebo podniky provádějící investiční projekt budou vybrány ve veřejném nabídkovém řízení, které bude plně v souladu se směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2004/18/ES⁽³¹⁾. Jak bylo uvedeno v rozhodnutí o zahájení vyšetřovacího řízení, bude-li tento závazek dodržen, může Komise vyloučit možnost, že by tomuto podniku či podnikům mohla být udělena hospodářská výhoda nad rámec běžných tržních podmínek.

Hospodářská výhoda udělená podnikům využívajícím areál

(65) Je nutno vyvodit závěr, že investice neposkytne žádnou hospodářskou výhodu nad rámec běžných hospodářských podmínek podnikům, které využívají služeb posky-

tovaných provozovatelem areálu Ahoy. Jelikož je investice zaměřena na rekonstrukci a rozvoj Ahoy arény, dotčenými podniky budou pořadatelé koncertů, festivalů, sportovních a společenských akcí. Vzhledem k tomu, že provozovatelem areálu Ahoy je soukromý podnik, není důvod pochybovat, že zákazníkům bude účtována tržní cena.

Hospodářská výhoda udělená zvláštním hospodářským činnostem

(66) V rozhodnutí o zahájení řízení Komise na základě informací, které měla k dispozici, uvedla prvotní zjištění, že žádnému konkrétnímu podniku nebo skupině podniků či konkrétní činnosti nebude udělena selektivní výhoda vzhledem k víceúčelovému uspořádání areálu a povinností, které jsou provozovateli uloženy v nájemní smlouvě s ohledem na povahu a podporu víceúčelového charakteru.

(67) Připomínky, které nizozemské orgány předložily v průběhu šetření, potvrdily víceúčelovou povahu areálu Ahoy a rozmanitost činností, které se zde uskutečňují. Podle nájemní smlouvy musí provozovatel zaručit, že zařízení bude i nadále k dispozici různým uživatelům a pro různé činnosti. Komise podotýká, že cílem investice do Ahoy arény je zachování víceúčelového charakteru areálu s cílem zajistit zařízení pro různé druhy činností, jež nepřinášejí prospěch konkrétním podnikům či konkrétním činnostem. Investice do arény má mimoto zajistit místo, kde se budou konat činnosti zaměřené na širokou veřejnost. Zajištění sportovního zařízení tohoto druhu lze považovat za záležitost, za niž orgány odpovídají široké veřejnosti, je-li zachován jeho víceúčelový charakter. Mimoto neexistuje nic, co by naznačovalo, že se ostatní činnosti nebo akce v areálu Ahoy nebudou uskutečňovat za tržních podmínek.

(68) Komise proto zastává názor, že investice nezvýhodní konkrétní podniky nebo hospodářské činnosti, není proto selektivní.

Závěr ohledně hospodářské výhody

(69) Komise v souladu s tím uvádí, že plánovaná investice do areálu Ahoy ani související prodej provozních práv a pronájem areálu Ahoy městem neuděluje provozovateli areálu či jinému podniku žádnou hospodářskou výhodu nad rámec běžných tržních podmínek. Komise rovněž uvádí, že investice nezvýhodňuje selektivně určité podniky nebo hospodářské činnosti.

⁽³¹⁾ Úř. věst. L 134, 30.4.2004, s. 114.

VIII. CELKOVÝ ZÁVĚR

(70) Od zahájení formálního vyšetřovacího řízení byly pochybnosti, které Komise uvedla v rozhodnutí o zahájení, nizozemskými orgány a nezávislým poradcem uspokojivě odstraněny. Zejména byly poskytnuty další informace s ohledem na formu ujednání o rozdělení zisku, které Komisi umožnily mechanismus podrobně posoudit. Komise dále posoudila spolehlivost ocenění společnosti Deloitte, jež sloužila jako základ pro prodej provozních práv k podniku Ahoy Rotterdam NV a pronájem areálu Ahoy, a potvrzuje, že tyto transakce byly v souladu s trhem.

(71) Komise proto vyvozuje závěr, že oznámená investice do rekonstrukce a modernizace/rozšíření areálu Ahoy ani související prodej provozních práv k podniku Ahoy NV a pronájem areálu nepředstavují státní podporu ve smyslu čl. 87 odst. 1 Smlouvy o ES,

PŘIJALA TOTO ROZHODNUTÍ:

Článek 1

Investice města Rotterdamu do areálu Ahoy, která byla Komisi oznámena dopisem ze dne 22. února 2007, s následnými změnami nepředstavuje státní podporu ve smyslu čl. 87 odst. 1 Smlouvy o ES.

Opatření lze proto provést.

Článek 2

Toto rozhodnutí je určeno Nizozemskému království.

V Bruselu dne 21. října 2008.

Za Komisi
Neelie KROES
členka Komise