

ROZHODNUTÍ

ROZHODNUTÍ KOMISE (EU) 2016/649

ze dne 15. ledna 2016

o opatření SA.24123 (12/C) (ex 11/NN), které provedlo Nizozemsko – Prodej pozemků obce Leidschendam-Voorburg za údajně nižší než tržní cenu

(oznámeno pod číslem C(2016) 85)

(Pouze nizozemské znění je závazné)

(Text s významem pro EHP)

EVROPSKÁ KOMISE,

s ohledem na Smlouvu o fungování Evropské unie, a zejména na čl. 108 odst. 2 první pododstavec 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:

1. POSTUP

- (1) Dopisem ze dne 10. září 2007 podala nadace Stichting Behoud Damplein Leidschendam (dále jen „nadace Stichting“), založená v roce 2006 na obranu zájmů rezidentů žijících poblíž lokality Damplein v obci Leidschendam-Voorburg (Nizozemsko), Komisi stížnost, jejímž předmětem bylo údajné poskytnutí státní podpory, k němuž mělo dojít v souvislosti s realitním projektem, jenž iniciovala obec Leidschendam-Voorburg ve spolupráci s několika soukromými subjekty.
- (2) Dopisem ze dne 12. října 2007 předala Komise tuto stížnost spolu s žádostí o odpověď na několik otázek nizozemským orgánům k posouzení. Nizozemské orgány odpověděly dopisem ze dne 7. prosince 2007. Dopisy ze dne 25. dubna 2008, 12. září 2008, 14. srpna 2009, 12. února 2010 a 2. srpna 2011 si Komise vyžádala od nizozemských orgánů další informace. Nizozemské orgány odpověděly na tyto žádosti dopisy ze dne 30. května 2008, 7. listopadu 2008, 30. října 2009, 12. dubna 2010, 29. září 2011 a 3. října 2011. Dne 12. března 2010 proběhla mezi zástupci útvarů Komise a nizozemských orgánů schůzka a v návaznosti na ni byly Komisi dopisem ze dne 30. srpna 2010 předloženy doplňující informace.
- (3) Dopisem ze dne 26. ledna 2012 Komise Nizozemsku sdělila, že se s ohledem na konkrétní opatření, jež bylo v souvislosti s uvedeným realitním projektem přijato, rozhodla zahájit řízení podle čl. 108 odst. 2 Smlouvy o fungování Evropské unie (dále jen „Smlouva“). Rozhodnutí Komise o zahájení řízení (dále jen „rozhodnutí o zahájení řízení“) bylo zveřejněno v *Úředním věstníku Evropské unie* ⁽²⁾. Komise tímto rozhodnutím vyzvala zúčastněné strany, aby k jejímu předběžnému posouzení tohoto opatření podaly připomínky.
- (4) Připomínky k rozhodnutí o zahájení řízení podaly nizozemské orgány dopisem ze dne 18. dubna 2012 poté, co jim byla dvakrát prodloužena příslušná lhůta a co se dne 12. března 2012 uskutečnila schůzka se zástupci útvarů Komise za účasti příjemce opatření.

⁽¹⁾ Úř. věst. C 86, 23.3.2012, s. 12.

⁽²⁾ Viz pozn. pod čarou č. 1.

- (5) Dopisem ze dne 16. dubna 2012 podala Komise své připomínky k rozhodnutí o zahájení řízení nadace Stichting. Znění těchto připomínek bez důvěrných údajů bylo dopisem ze dne 16. května 2012 postoupeno nizozemským orgánům. Nizozemské orgány se k připomínkám nadace vyjádřily dopisem ze dne 14. června 2012.
- (6) Dne 23. ledna 2013 přijala Komise konečné rozhodnutí, v němž byl vyvozen závěr, že sporný realitní projekt obsahoval podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 Smlouvy.
- (7) Proti rozhodnutí ze dne 23. ledna 2013 podaly Nizozemsko, obec Leidschendam-Voorburg a příjemce Schouten & de Jong Projectontwikkeling BV opravný prostředek. V rozsudku ze dne 30. června 2015 Tribunál dotyčné rozhodnutí zrušil ⁽³⁾. Komise proto musela opatření znovu přezkoumat a ve věci sporného realitního projektu přijmout nové rozhodnutí.

2. POPIS OPATŘENÍ

2.1 ZÚČASTNĚNÉ STRANY

- (8) Obec Leidschendam-Voorburg (dále jen „obec“) se nachází nedaleko Haagu v nizozemské provincii Jižní Holandsko.
- (9) Schouten-de Jong Bouwfonds (dále jen „SJB“) je partnerství vytvořené společnostmi Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV (dále jen „Schouten de Jong“) a Bouwfonds Ontwikkeling BV (dále jen „Bouwfonds“) za účelem realizace sporného realitního předmětu a podle nizozemských právních předpisů nemá právní subjektivitu ⁽⁴⁾.
- (10) Společnost Schouten de Jong se sídlem v nizozemském Voorburgu je developerská společnost působící v Nizozemsku, zejména v oblasti Leidschendam. V roce 2011 dosahoval její obrát 60 milionů EUR.
- (11) Společnost Bouwfonds se sídlem v nizozemském Delftu je dceřinou společností společnosti Rabo Vastgoed, největším developerem v Nizozemsku a patří ke třem největším aktérům na evropském trhu nemovitostí. Společnost Bouwfonds působí zejména v Nizozemsku, Německu a ve Francii. V roce 2011 dosahoval její obrát 1,6 miliardy EUR.
- (12) Obec a SJB založily partnerství veřejného a soukromého sektoru ve formě *vennootschap onder firma* (dále jen „PPP“), jež mělo v rámci sporného realitního projektu odpovídat za etapu zhodnocování pozemků. Na nákladech a rizicích spojených s touto etapou se oba účastníci PPP měli podílet z 50 %. Rozhodnutí PPP byla přijímána jednomyslně. Za splnění závazků SJB, jež ze smlouvy o PPP plynou, ručí dle sdělení nizozemských orgánů společnosti Schouten de Jong a Bouwfonds společně a nerozdílně („*hoofdelijk aansprakelijk*“) ⁽⁵⁾.

2.2 REALITNÍ PROJEKT

- (13) Dne 6. dubna 2004 přijala obecní rada Koncept generálního plánu pro zhodnocení pozemků Damcentrum a Koncept generálního plánu pro Damcentrum, jež tvoří rámcovou dohodu o revitalizaci centra města Leidschendam (dále jen „projekt centra Leidschendam“) ⁽⁶⁾. V rámci tohoto projektu mělo být na ploše o rozloze

⁽³⁾ Rozsudek Tribunálu ze dne 30. června 2015 ve spojených věcech T-186/13, T-190/13 a T-193/13, Nizozemsko (T-186/13), obec Leidschendam-Voorburg (T-190/13) a Bouwfonds Ontwikkeling BV en Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV (T-193/13) v. Komise, ECLI:EU:T:2015:447.

⁽⁴⁾ Je-li v tomto rozhodnutí uveden odkaz na sdružení SJB, jsou míněny rovněž společnosti Schouten de Jong a Bouwfonds.

⁽⁵⁾ Článek 4.1 smlouvy o zhodnocení pozemků/PPP ze dne 22. listopadu 2004 stanoví: „Gemeente en SJB vormen met ingang van de datum van ondertekening van deze overeenkomst een VOF. Als zodanig dragen zij met ingang van die datum gezamenlijk op basis van separaat te sluiten project-gronduitgifteovereenkomsten, in goed overleg, zorg voor de uitvoering van de grondexploitatie. De daaraan verbonden kosten en risico's komen voor 50 % voor rekening van SJB en voor 50 % van de Gemeente. Schouten en Bouwfonds zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming door SJB van haar verplichtingen ingevolge deze Overeenkomst (de Sok en de projectovereenkomst).“

⁽⁶⁾ Tento projekt byl původně označován jako projekt pro Dam centrum, v roce 2005 však byl přejmenován na projekt centra Leidschendam. Toto rozhodnutí používá k označení předmětného realitního projektu pojem „projekt centra Leidschendam“.

přibližně 20,7 ha zbouráno zhruba 280 zejména sociálních bytů, zmodernizovány veřejné plochy a zařízení (odpadní kanalizace, povrchy cest a chodníků, osvětlení atd.), vystavěno zhruba 600 nových sociálních i standardních bytových jednotek, vybudovány nebytové (nákupní) plochy o rozloze zhruba 3 000 m² a dvouúrovňové podzemní parkoviště a přestěhována a postavena škola. Projekt centra Leidschendam byl rozdělen na několik dílčích projektů, z nichž jeden se týkal lokality Damplein (dále jen „projekt Damplein“).

2.2.1 Etapa výstavby

- (14) Na základě projektu centra Leidschendam uzavřela obec dne 9. září 2004 s několika soukromými developery včetně SJB smlouvu o spolupráci (dále jen „smlouva o spolupráci z roku 2004“). Podle této smlouvy měli soukromí developéři v rámci jednotlivých dílčích projektů, které jim byly v rámci projektu centra Leidschendam přiděleny, danou nemovitost na vlastní riziko vybudovat a prodat.
- (15) Podle smlouvy o spolupráci z roku 2004 měly být stavební práce zahájeny, jakmile bude provedena stavební příprava pozemků (viz 23. bod odůvodnění) a budou vydána potřebná stavební povolení. Pokud však jde o výstavbu standardních bytových jednotek, soukromí developéři měli možnost výstavbu odložit do doby, než budou v rámci příslušného dílčího projektu uzavřeny smlouvy o smlouvě budoucí na prodej 70 % těchto bytů, ať již v kombinaci s byty sociálními, či samostatně (článek 7.5 smlouvy o spolupráci z roku 2004, dále jen „doložka o 70 % smluvním pokrytí“). Tato doložka je ve smlouvách o stavební dílo v Nizozemsku běžná a jejím smyslem je omezit riziko developerů, že postaví nemovitost, kterou se nepodaří prodat. U nebytových prostor ani podzemního parkoviště však smlouva možnost odložit výstavbu nestanovila.
- (16) Podle smlouvy o spolupráci z roku 2004 i další smlouvy o realizaci projektu ze dne 22. listopadu 2004 (dále jen „smlouva o projektu se SJB“) mělo SJB postavit celkem 242 bytů, z nichž 74 mělo být původně vybudováno v lokalitě Damplein ⁽⁷⁾. SJB mělo dále v této lokalitě vystavět nebytové plochy o rozloze zhruba 2 400 m² a podzemní parkoviště, jež mělo kromě soukromé části (75 parkovacích míst) nabízet i část veřejnou (225 parkovacích míst). Nebytové prostory a byty měly být vybudovány nad podzemním parkovištěm.
- (17) Obec (jak výslovně zdůraznily též nizozemské orgány ve svých podáních) nebyla do etapy výstavby projektu zapojena a nenesla v souvislosti s prodejem bytů a nebytových prostor žádné riziko. Případný zisk z prodeje měl připadnout přímo soukromým developerům. Etapu výstavby v rámci projektu je nutno odlišovat od tzv. etapy zhodnocování pozemků, do níž obec zapojena byla, a to prostřednictvím PPP založeného se sdružením SJB, a v níž nesla rizika z 50 % (viz 19. bod odůvodnění).

2.2.2 Etapa zhodnocování pozemků

- (18) Předtím, než mohly být v rámci dílčích realitních projektů zahájeny stavební práce, bylo třeba zakoupit pozemky, provést jejich stavební přípravu a přebudovat veřejnou infrastrukturu. Jelikož se počítalo s tím, že tato „etapa zhodnocování pozemků“ v rámci projektu bude spojena s vysokými náklady (v té době odhadovanými na zhruba 30 milionů EUR) a značnými riziky, rozhodla se obec založit PPP se sdružením SJB, jež mělo tyto práce provést ⁽⁸⁾. Za tímto účelem podepsaly obec a SJB dne 22. listopadu 2004 smlouvu o zhodnocení pozemků/PPP (dále jen „smlouva o zhodnocení“).
- (19) Výměnou za účast v etapě zhodnocování pozemků mělo SJB participovat na příjmech PPP a získat práva ke stavební přípravě a výstavbě na pozemcích, jež byly předtím přiděleny obci ⁽⁹⁾. Podle smlouvy o zhodnocení měly

⁽⁷⁾ Konečné projekty na lokalitu Damplein počítaly s tím, že SJB vybuduje pouze 67 bytů.

⁽⁸⁾ V této souvislosti nebylo vyhlášeno řízení o zadání veřejné zakázky. Tímto rozhodnutím není dotčen případný rozbor projektu, jež by mohla Komise provést z hlediska pravidel pro zadávání veřejných zakázek.

⁽⁹⁾ Bod 5.1.2 Generálního plánu pro zhodnocení pozemků Damcentrum ze dne 10. února 2004.

obec i sdružení SJB přímo finančně přispět PPP na provedení prací na zhodnocení pozemků⁽¹⁰⁾. Podle téže smlouvy mají obec i SJB nést z 50 % náklady i rizika, jež jsou s etapou zhodnocování pozemků spojena (článek 4.1 smlouvy o zhodnocení), a výsledný příjem či ztráta mají být rozděleny podle pravidel, jež stanoví smlouva o spolupráci z roku 2004 (článek 14.3). Uvedená smlouva o spolupráci stanoví, že na konci etapy zhodnocování pozemků by byl záporný či kladný výsledek do výše 1 milionu EUR rozdělen rovným dílem mezi obec a SJB a kladný výsledek přesahující částku 1 milionu EUR by byl rozdělen mezi obec, SJB a ostatní soukromé účastníky, kteří byli do etapy výstavby v rámci realitního projektu zapojeni (článek 10.9 smlouvy o spolupráci z roku 2004).

- (20) Kromě stavební přípravy pozemků měla etapa jejich zhodnocování zahrnovat též výstavbu, dočasné užívání a opětovný prodej veřejné části podzemního parkoviště a výstavbu školy (článek 4 smlouvy o zhodnocení). Za tímto účelem PPP s SJB sjednalo, že SJB vybuduje veřejnou část podzemního parkoviště, jež byla pokládána za pevně spojenou s částí soukromou (článek 9 smlouvy o zhodnocení); za veřejnou část parkoviště mělo sdružení získat od PPP částku ve výši přibližně 4,6 milionu EUR (hodnota k 1. lednu 2003) (článek 6 smlouvy o projektu se SJB). Výstavbu soukromé části parkoviště mělo financovat sdružení SJB samo. PPP mělo v úmyslu celé parkoviště prodat třetí osobě a příjem z prodeje měl plynout PPP, které jej rozdělí mezi obec a SJB.
- (21) V rámci projektu centra Leidschendam mělo PPP financovat i 50 % nákladů na výstavbu školy, která se nacházela v další projektové zóně. Zbývajících 50 % měla financovat přímo obec (článek 8 smlouvy o zhodnocení).
- (22) Jak vyplývá z 18. až 21. bodu odůvodnění, náklady na etapu zhodnocování pozemků zahrnovaly zejména náklady na nákup pozemků, pokud je již neměla ve svém vlastnictví obec, náklady na stavební přípravu pozemků, náklady na veřejnou část podzemního parkoviště a 50 % nákladů na výstavbu školy.
- (23) PPP mělo poté, co provede stavební přípravu pozemků, vytvářet v etapě jejich zhodnocování příjmy, a to především z prodeje pozemků soukromým developerům včetně sdružení SJB. Jednotliví developéři měli nabyt tu část pozemků, která jim byla přidělena na vybudování bytů a nebytových prostor. Ceny pozemků byly stanoveny v článku 10 a příloze 3a smlouvy o spolupráci z roku 2004. Uvedená smlouva výslovně uvádí, že se u těchto cen jedná o ceny minimální, jež mohou být navýšeny v případě, že by oproti plánu bylo vybudováno více podlahové plochy. Tyto ceny byly nastaveny podle znaleckého odhadu ze dne 11. března 2003, podle něhož odpovídala daná cenová relace tržním podmínkám. Cena za pozemky měla být uhrazena v okamžiku, kdy budou příslušnému soukromému developerovi vydána potřebná stavební povolení, nejpozději však v okamžiku právního převodu pozemků (článek 10.5 smlouvy o spolupráci z roku 2004).
- (24) Minimální cena pozemků, jež PPP prodalo sdružení SJB pro účely celého projektu centra Leidschendam, byla určena na 18,5 milionu EUR (hodnota k 1. lednu 2003). V případě pozemků v lokalitě Damplein, které PPP prodalo sdružení SJB, byla tato minimální cena stanovena na 7,2 milionu EUR (hodnota k 1. lednu 2003) a až do úhrady podléhala roční indexaci ve výši 2,5 %.
- (25) PPP mělo za druhé získat dodatečné příjmy, a to tím, že jednotlivým soukromým developerům mělo podle článku 10.3 smlouvy o spolupráci z roku 2004 účtovat poplatek za zhodnocení pozemků a za kvalitu⁽¹¹⁾. Tyto poplatky byly vyčísleny na základě počtu bytů, jež měl daný soukromý developer postavit, a v závislosti na počtu bytů, jež budou postaveny ve skutečnosti, mohly být navýšeny či sníženy. Tyto poplatky měly být uhrazeny nejpozději 1. července 2004, a to jednorázově za všechny byty, jež daný soukromý developer v rámci projektu centra Leidschendam postaví.
- (26) Pokud jde o sdružení SJB, celkový poplatek za zhodnocení pozemků byl stanoven na zhruba 1,1 milionu EUR a poplatek za kvalitu na přibližně 0,9 milionu EUR (hodnota k 1. lednu 2003), přičemž tyto poplatky měly být až do své úhrady každoročně indexovány ve výši 2,5 % a vztahovaly se na všechny byty, jež sdružení plánovalo v leidschendamském centru vystavět. Konečná výše poplatku za zhodnocení pozemků a za kvalitu měla záviset na počtu skutečně postavených bytů.

⁽¹⁰⁾ Podle Generálního plánu pro zhodnocení pozemků Damcentrum z 10. února 2004 měla obec přispět částkou ve výši 7,3 milionu EUR a sdružení SJB částkou ve výši 2,6 milionu EUR.

⁽¹¹⁾ Podle „Exploitatieverordening Gemeente Leidschendam-Voorburg 2009“ je obec oprávněna požadovat po soukromých subjektech příspěvek na náklady na infrastrukturu. Za tímto účelem smlouva o spolupráci z roku 2004 stanoví, že soukromé subjekty budou PPP nad rámec ceny za pozemky hradit poplatek za zhodnocení pozemků a – jelikož se obec rozhodla využívat k rozvoji veřejných prostor vysoce kvalitních produktů – poplatek za kvalitu.

- (27) Smlouva o spolupráci z roku 2004 v článku 6.6 ⁽¹²⁾ stanoví, že nebudou-li stavební povolení vydána podle harmonogramu, sjednají strany novou smlouvu, včetně výpočtu cen pozemků a stanovení dat jejich splatnosti, přičemž ty se budou blížit co nejvíce podmínkám této smlouvy a dvoustranných dohod.
- (28) V článku 16 smlouvy o spolupráci z roku 2004 je mimoto stanoveno, že daná smlouva nebo dvoustranné dohody mohou být zcela nebo částečně zrušeny pouze v konkrétně uvedených případech. Jedním z těchto případů jsou „nepředvídané okolnosti stanovené v článku 6:258 občanského zákoníku“: pokud se jedna ze stran poté domnívá, že ostatní strany od ní nemohou vyžadovat plnění smlouvy beze změn, musí zahájit jednání s cílem dospět k vzájemně dohodnutým pozměněným podmínkám.
- (29) Článek 18 smlouvy o spolupráci z roku 2004 stanoví, že spory týkající se této smlouvy nebo dvoustranných dohod budou vyřešeny pokud možno prostřednictvím náležité a loajální spolupráce stran. Není-li to možné, je nutno spor předat k rozhodčímu řízení v souladu s pravidly Nizozemského rozhodčího institutu v Rotterdamu. Místem konání rozhodčího řízení je Haag.

2.3 ZPĚTNÉ SNÍŽENÍ CENY A PROMINUTÍ POPLATKŮ

- (30) Podle harmonogramu z března 2004 měly stavební práce v lokalitě Damplein původně začít v listopadu 2005. V důsledku několika řízení před vnitrostátními soudy se však pozdrželo vydání stavebních povolení, jež sdružení SJB k zahájení výstavby potřebovalo, a tato povolení byla vydána až v listopadu 2008.
- (31) SJB započalo s uzavíráním smluv o smlouvě budoucí na prodej bytů v únoru 2007, při prodeji však narazilo na obtíže, takže se mu nakonec podařilo uzavřít smlouvy o smlouvě budoucí jen na 20 z plánovaných 67 bytů. Vlivem průtahů při vydávání potřebných stavebních povolení byly smlouvy o smlouvě budoucí v září 2008 zrušeny, takže když SJB nakonec v listopadu téhož roku povolení k zahájení stavby získalo, nebyla smlouva o smlouvě budoucí uzavřena k žádnému z bytů, jež mělo toto sdružení v Dampleinu vybudovat. Mezitím propukla finanční krize, jež v Nizozemsku postihla zejména trh s nemovitostmi.
- (32) V této souvislosti sdružení SJB obci sdělilo, že ne zahájí žádné ze stavebních prací, a to na základě skutečnosti, že podle doložky ve smlouvě o spolupráci z roku 2004 bylo možné výstavbu bytů odložit, pokud se nepodaří prodat alespoň 70 % bytů.
- (33) Sdružení SJB odkázalo v tomto ohledu na ustanovení smlouvy o spolupráci z roku 2004, zejména článek 6.6 zmíněné smlouvy, podle nichž je možné sjednat znovu cenu a termíny dodání, nebudou-li stavební povolení vydána včas. Podle sdružení SJB nebylo možno vyžadovat od něj plnění smlouvy o spolupráci beze změn, jelikož tato povolení byla vydána až za tři roky od plánovaného data. Strany se proto rozhodly původní ujednání dohodnout znovu.
- (34) Na podzim 2008 SJB předložilo PPP návrh, že za pozemky v Dampleinu zaplatí namísto původně sjednané částky ve výši 7,2 milionu EUR (hodnota k 1. lednu 2003) pouze 4 miliony EUR s tím, že stavební práce zahájí v dubnu 2009 bez ohledu na to, zdali se na byty podaří uzavřít smlouvy o smlouvě budoucí. Výměnou za toto snížení ceny bylo sdružení SJB ochotno vzdát se svého práva uplatnit doložku o 70 % smluvním pokrytí podle smlouvy o spolupráci z roku 2004 a náhrady vzniklé škody v důsledku tříletých průtahů při vydávání stavebních povolení. Sdružení SJB dále navrhlo kontaktovat investora, který by se zaručil, že neprodané byty koupí. Podle nizozemských orgánů vedla tato ujednání k snížení ceny pod úroveň, která se očekávala z přímého prodeje soukromým osobám.
- (35) Dne 18. prosince 2008 se PPP se SJB v zásadě dohodlo na snížení ceny, obec se však předtím, než požádala o schválení obecní radou, obrátila na nezávislého znalce, který měl určit, zdali cena, kterou SJB vypočetlo, je cenou tržní. Ve své zprávě ze dne 11. února 2009 dospěl znalec k závěru, že by částka ve výši 4 milionů EUR (hodnota k 1. lednu 2010) mohla být při uplatnění metody zůstatkové hodnoty pokládána pro rok 2010 v případě

⁽¹²⁾ Článek 6.6 smlouvy o spolupráci z roku 2004 stanoví: „Indien de vereiste bouwvergunningen als gevolg van niet aan de aanvragende partij toe te rekenen planologische belemmeringen niet binnen de termijn in het ATS voorziene termijn verkregen worden, zullen Partijen dienaangaande – daaronder begrepen aangaande grondprijsberekening en grondprijsbetaaldata – nadere afspraken met elkaar maken die zo dicht mogelijk blijven bij de inhoud van deze SOK, respectievelijk de Bilaterale overeenkomsten.“

pozemků v lokalitě Damplein za cenu tržní, a to s přihlédnutím ke skutečnosti, že se SJB zavázalo prodat neprodané byty investorovi a souhlasilo se snížením své původně plánované ziskové a rizikové marže z 5 % na 2 %. Zpráva nezohledňovala snížení poplatku za zhodnocení pozemků a za kvalitu.

- (36) Na základě této znalecké zprávy a skutečnosti, že se podle nizozemských orgánů obec obávala dalších prodáv a pokládala ve všeobecném zájmu za žádoucí, aby stavební etapa započala co nejdříve, obecní rada na svém zasedání dne 10. března 2009 rozhodla, že PPP má v případě pozemků v Dampleinu souhlasit se snížením ceny a poplatků, jež byly se SJB původně sjednány v roce 2004. Obec zaslala dne 18. února 2009 členům obecní rady návrh, v němž poukazuje na snížení ceny za pozemky a poplatků za jejich zhodnocení a za kvalitu. Návrh dále uvádí, že se vlivem tohoto snížení stane z etapy zhodnocování pozemků, která měla podle plánu probíhat s vyrovnanými náklady a příjmy, ztrátový projekt. Návrh rovněž požaduje, aby obec vytvořila potřebnou rezervu ve výši 50 % ztrát. V návrhu se rovněž uvádí, že v důsledku finanční krize není SJB s to získat potřebné finanční prostředky na rozvoj lokality Damplein.
- (37) Snížení cen bylo formálně potvrzeno dohodou, kterou dne 1. března 2010 sjednaly obec, PPP a SJB (dále jen „dodatek ke smlouvě“). Tímto dodatkem byla pozměněna smlouva o spolupráci z roku 2004, smlouva o projektu se SJB a smlouva o zhodnocení. Podle čl. 2.1.2 odst. 1 bodu i) dodatku ke smlouvě činí cena, za něž měly být pozemky v lokalitě Damplein prodány sdružení SJB, oproti původnímu ujednání ve smlouvě o spolupráci z roku 2004 pouze 4 miliony EUR. Podle čl. 2.1.2 odst. 1 bodu ii) dodatku ke smlouvě již neměly být hrazeny původně sjednané poplatky za zhodnocení pozemků a za kvalitu. V tomto druhém odstavci není uveden výslovný odkaz na pozemky na Dampleinu ⁽¹³⁾.
- (38) Dodatek ke smlouvě dále uvádí, že SJB zahájilo stavební práce na Dampleinu dne 7. července 2009 a že musí tyto práce provádět bez přerušení. Práce měly být ukončeny do prosince 2011. V případě prodloužení s dodáním mělo SJB doplatit část slevy z ceny. K předání pozemků mělo dojít nejpozději v polovině března 2010 a nejpozději v den předání měla být provedena platba.
- (39) PPP se sdružením SJB uzavřelo dne 13. července 2009 rovněž novou smlouvu o podzemním parkovišti ⁽¹⁴⁾. Podle této smlouvy mělo SJB zahájit stavební práce na jeho veřejné části ve druhém čtvrtletí roku 2009 a dokončit je během určené lhůty. Za výstavbu veřejné části parkoviště mělo PPP zaplatit SJB částku ve výši 5,4 milionu EUR (hodnota k 1. dubnu 2009) ⁽¹⁵⁾; tato částka měla být až do předání pevná a neměla podléhat indexaci.
- (40) Dne 15. ledna 2010 uzavřely sdružení SJB a Wooninvest Projecten BV, společnost spojená s jedním z developerů, jenž podepsal smlouvu o spolupráci z roku 2004, smlouvu o koupi a výstavbě („koop/aannemingsovereenkomst“) za účelem koupě 43 bytů, jež měla společnost Wooninvest pronajmout soukromým osobám. Pro případ, že by SJB nalezlo pro některý z těchto bytů před 29. lednem 2010 soukromého kupce, strany sjednaly, že tyto byty společnosti Wooninvest prodávány nebudou. V období od 29. ledna 2010 až do předání bytů společností Wooninvest může sdružení SJB podle smlouvy opětovně nabýt byty, které předtím společností Wooninvest prodalo, a to za stejných podmínek jako v případě prodeje bytů společností Wooninvest. navíc však mají být společností Wooninvest nahrazeny náklady a zaplacený úrok ve výši 6 % ročně za období, jež uplyne mezi dnem, kdy společnost Wooninvest zaplatí sdružení SJB, a dnem, kdy Wooninvest opětovně předá byty SJB (článek 24).

3. ROZHODNUTÍ O ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ

- (41) Vydáním rozhodnutí o zahájení řízení zahájila Komise formální vyšetřovací řízení podle čl. 108 odst. 2 Smlouvy ve věci snížení ceny za pozemky a prominutí poplatků za zhodnocení pozemků a za kvalitu, které se zpětnou platností provedlo PPP ve prospěch SJB (dále jen „sporná opatření“), a to z toho důvodu, že tato opatření mohla být spojena se státní podporou ve smyslu čl. 107 odst. 1 Smlouvy a že Komise pochybovala o jejich slučitelnosti s vnitřním trhem.

⁽¹³⁾ Ustanovení čl. 2.1.2 odst. 1 dodatku ke smlouvě zní: „In afwijking van het bepaalde in een of meer van de in de considerans genoemde overeenkomsten (i) wordt de koopsom van het Verkochte, welke koper bij levering verschuldigd is aan Verkoper, onder de in deze overeenkomst opgenomen voorwaarden nader bepaald op € 4 000 000,- (zegge: vier miljoen euro) exclusief btw kosten Koper Vermeerderd met 5 % rente vanaf 1 januari 2010. (ii) zijn de oorspronkelijk overeengekomen grex en kwaliteitsbijdragen niet verschuldigd, (iii) wordt de grond bouwrijp geleverd. De koopsom is gebaseerd op prijspeil 1 januari 2010 en is niet verrekenbaar.“

⁽¹⁴⁾ Tato nová smlouva hovoří o 208 parkovacích stáních, zatímco původně bylo plánováno 225 míst.

⁽¹⁵⁾ To odpovídá původně sjednané částce ve výši 4,6 milionu EUR (hodnota k 1. lednu 2003), indexované až do 1. ledna 2010 ve výši 2,5 %.

- (42) Podle názoru Komise bylo zejména nepravděpodobné, že by hypotetický soukromý prodávající, který by se nacházel v podobné situaci jako obec, souhlasil s tímto snížením ceny a prominutím poplatků, jak vyžaduje kritérium investora v tržním hospodářství. Tím, že PPP, a tedy obec, se zpětnou účinností snížilo ceny, za něž měly být pozemky prodány sdružení SJB, se rozhodlo nést riziko klesajícího trhu s nemovitostmi. Toto chování je v rozporu s tvrzením nizozemských orgánů, že rizika a náklady spojené s etapou výstavby nesli v plném rozsahu soukromí developeri včetně SJB. Jelikož se PPP jakožto prodávající pozemků na této etapě projektu finančně nepodílelo, nebyl důvod se domnívat, že by hypotetický soukromý prodávající, který by se nacházel v podobné situaci jako obec, souhlasil se zpětným snížením sjednané prodejní ceny pozemku z toho důvodu, že má určený kupující problém prodat byty, jež na tomto pozemku plánuje postavit. Ani prominutí poplatků za zhodnocení pozemků a za kvalitu podle všeho nesplňuje kritérium investora v tržním hospodářství, neboť není pravděpodobné, že by se soukromý investor se zpětnou účinností vzdal sjednaného příspěvku na své náklady, aniž by za to požadoval protiplnění.
- (43) Komise vyslovila rovněž pochybnosti ohledně toho, zda by sporná opatření mohla spadat do oblasti působnosti některé z výjimek podle článku 107 Smlouvy.

4. PŘIPOMÍNKY NIZOZEMSKA

- (44) Nizozemské orgány se k rozhodnutí Komise o zahájení řízení vyjádřily dopisem ze dne 18. dubna 2012.

4.1 PŘIPOMÍNKY KE SKUTKOVÉMU STAVU

- (45) Nizozemské orgány uvedly, že na rozdíl od znění článku 2.1.2 dodatku ke smlouvě se obec nevzdala poplatků za zhodnocení pozemků a za kvalitu sjednaných původně ve smlouvě o spolupráci z roku 2004 v plné výši, nýbrž pouze té jejich části, kterou mělo sdružení SJB uhradit za byty, jež mají být postaveny v lokalitě Damplein. Podle nizozemských orgánů činí tyto poplatky celkem 551 544 EUR (hodnota k 1. lednu 2003, která by k 1. lednu 2010 činila celkem 719 400 EUR). K odůvodnění svého stanoviska odkázaly nizozemské orgány na návrh na snížení ceny, jež obec zaslala své radě dne 18. února 2009, a na program výstavby v příloze smlouvy o spolupráci z roku 2004, podle něž na lokalitu Damplein připadají poplatky za zhodnocení pozemků a za kvalitu ve výši 551 544 EUR.
- (46) Nizozemské orgány Komisi rovněž sdělily, že snížení ceny ve spojitosti se sdružením SJB projednávalo PPP již v letech 2006 a 2008. V roce 2006 se PPP rozhodlo snížit cenu za prodej pozemků na výstavbu nebytových prostor z toho důvodu, že nebylo možno tyto prostory vybudovat v tak velkém rozsahu, s nímž se původně počítalo, zatímco v roce 2008 se PPP rozhodlo SJB odškodnit za průtahy při vydávání stavebního povolení. Toto snížení ceny bylo vázáno na podmínku, že SJB získá platné stavební povolení do 1. října 2008. Jelikož k tomu nedošlo, rozhodly se strany snížení ceny projednat znovu. Podle nizozemských orgánů by slevy za pozemky v Dampleinu a výše prominutých poplatků měly být vypočteny způsobem, jenž vyplývá z tabulky č. 1.

Tabulka 1

Výpočet snížení ceny a prominutých poplatků podle návrhu nizozemských orgánů

Snížení Damplein	Hodnota k 1.1.2010
Hodnota pozemků	8 622 480
Poplatek za zhodnocení pozemků a poplatek za kvalitu	719 400

Snížení Damplein	Hodnota k 1.1.2010
Pozemky a poplatky celkem	9 341 880
Snížení sjednané v letech 2006 a 2008	– 1 734 245
Snížená hodnota	7 607 635
Hodnota dle dodatku ke smlouvě z března 2010	– 4 000 000
Snížení celkem	3 607 635

4.2 PŘIPOMÍNKY K EXISTENCI STÁTNÍ PODPORY

- (47) Nizozemské orgány nesouhlasí s hodnocením sporných opatření jako státní podpory ve smyslu čl. 107 odst. 1 Smlouvy. Nizozemské orgány v podstatě zastávají názor, že sporná opatření neposkytla sdružení SJB žádnou výhodu, kterou by nezískalo za běžných tržních podmínek.
- (48) Nizozemské orgány se místo toho domnívají, že obec jednala v souladu se zásadou investora v tržním hospodářství, neboť pokud by se projekt Damplein neuskutečnil, mělo by to dopad na celý projekt centra Leidschendam a obci by vznikly přímé i nepřímé škody.
- (49) Při vyčíslování přímých škod obec za prvé předpokládala, že by SJB potřebovalo vzhledem ke krizi alespoň dva roky na to, aby prodalo 70 % bytů a zahájilo stavební práce bez dodatku ke smlouvě. Tuto přímou škodu způsobenou dalším dvouletým průtahem zohlednila obec v rozpočtu částkou ve výši 2,85 milionu EUR, kterou mělo uhradit PPP a na níž by se z 50 % podílela obec. Obec by podle vlastního odhadu musela na údržbu znehodnoceného prostranství vynaložit i přímé vícenáklady ve výši 50 000 EUR (viz tabulka č. 2).

Tabulka 2

Přímé škody vyčíslené nizozemskými orgány

Přímé škody za dva roky	PPP	Obec (50 %)
Úrokové náklady z úvěrové facility (5 % za dva roky z nesplacené částky 17 milionů EUR k 1.1.2009)	1 800 000	900 000
Dočasná instalace oplocení, dopravního značení a údržba	60 000	30 000
Rezervy na zvýšení nákladů (indexace 2,5 %)	385 000	192 500
Projekční vícenáklady, tj. náklady projekční kanceláře, např. finanční správa, pojištění atd.	600 000	300 000
Údržba znehodnocených ploch		50 000
Celkem	2 845 000	1 472 500

- (50) Nizozemské orgány dále tvrdí, že by obec utrpěla vlivem tohoto průtahu i nepřímou škodu, která by plynula z dalšího znehodnocování veřejných ploch, ze ztráty důvěry v lokalitu ze strany rezidentů a budoucích nabyvatelů nemovitostí, z nákladů na změnu účelu využití nebytových prostor, z nároků podniků na náhradu škody, z nákladů na údržbu a ze změn v plánech ostatních dílčích projektů. Toto prodloužení mohlo znamenat i konec nákupních zařízení v oblasti realizace projektu, jejichž přítomnost přispívá k atraktivnosti podmínek bydlení v celé oblasti. Již před zahájením projektu bylo zhruba 23 % obchodů prázdných a do roku 2010 jich bylo mimo provoz 27 %. Bez potřebné revitalizace by se celá oblast dále znehodnocovala.
- (51) Nizozemské orgány tedy zastávají názor, že obec jednala jako soukromý investor v tržním hospodářství, když zohlednila finanční prognózy a ve vlastním zájmu se snažila omezit přímé i nepřímé škody plynoucí z případných dalších průtahů při realizaci projektu. Současně získala záruku, že stavební práce na Dampleinu budou realizovány.
- (52) Nizozemské orgány za druhé uvedly, že obec jednala jako soukromý investor, když přijala sporná opatření jako protiplnění za závazek SJB neuplatňovat doložku o 70 % smluvním pokrytí. Skutečnost, že se sdružení SJB již nemohlo této doložky dovolávat, ovlivnila předpoklady, z nichž vycházelo původní ocenění pozemků v roce 2003 a cena sjednaná ve smlouvě o spolupráci z roku 2004. Podle nizozemských orgánů bylo snížení prodejní ceny pozemků a prominutí poplatků protiplněním, které obec musela poskytnout, aby SJB souhlasilo s tím, že se vzdá svého práva uplatňovat doložku o 70 % smluvním pokrytí. Bez souvisejícího dodatku ke smlouvě by SJB výstavbu na Dampleinu nezahájilo.

4.3 PŘIPOMÍNKY K SLUČITELNOSTI STÁTNÍ PODPORY

- (53) Pro případ, že by Komise dospěla k závěru, že sporná opatření naplňují znaky státní podpory, nizozemské orgány tvrdí, že se jedná o podporu slučitelnou s vnitřním trhem podle čl. 107 odst. 3 písm. c) Smlouvy.

4.3.1 Obecný zájem

- (54) Podle tvrzení nizozemských orgánů měla obec na realizaci tohoto projektu veřejný zájem. Jelikož velká část pozemků na Dampleinu leží ladem a stav této lokality se zhoršoval, pokládala obec zahájení stavebních prací v této lokalitě za klíčové nejen z hlediska rozvoje dotyčné lokality, nýbrž i z hlediska celého centra města Leidschendam. Realizaci ostatních dílčích projektů mohlo ohrozit zejména zpoždění výstavby podzemního parkoviště.

4.3.2 Cíl společného zájmu

- (55) Revitalizace centra města Leidschendam podle nizozemských orgánů přispívá k cíli hospodářské a sociální soudržnosti stanovenému v člancích 3 a 174 Smlouvy. Tato revitalizace centra města efektivně využívá vzácného prostoru, který je k dispozici, na výstavbu nových bytů, nebytových prostor a podzemního parkoviště v Leidschendam, přičemž k soudržnosti celého městského centra současně přispívá zkvalitnění veřejné infrastruktury.

4.3.3 Vhodnost dodatku ke smlouvě

- (56) Nizozemské orgány tvrdí, že sdružení SJB nemohlo být k zahájení stavebních prací na Dampleinu nuceno, jelikož smlouva o spolupráci z roku 2004 stanovila jako podmínku 70 % smluvní pokrytí. Než sdružení SJB získalo platné stavební povolení, promítla se na nizozemském trhu nemovitostí úvěrová krize, takže klesla pravděpodobnost, že by SJB dokázalo smlouvy o smlouvě budoucí na 70 % standardních bytů uzavřít v krátkém čase. Podmínky smlouvy o spolupráci z roku 2004 byly proto opětovně projednány, jelikož obec pokládala zahájení stavebních prací na Dampleinu za mimořádně důležité. Dodatek ke smlouvě byl tudíž z pohledu obce vhodný a nutný k tomu, aby dosáhla svého cíle revitalizovat lokalitu Damplein.

4.3.4 Přiměřenost

- (57) K tomu, aby obec docílila okamžitého zahájení stavby, se sdružení SJB muselo vzdát svého práva uplatnit doložku o 70 % smluvním pokrytí a zahájit stavební práce s rizikem, že se byty nemusí podařit prodat. Sdružení SJB tedy provedlo nový výpočet původně sjednané ceny. Tento výpočet následně ověřil nezávislý znalec, který sjednanou cenu prohlásil za cenu tržní.
- (58) Ze skutečnosti, že nezávislý znalec prohlásí cenu za tržní, podle nizozemských orgánů vyplývá, že snížení ceny je přiměřené. Vyplývá z ní i to, že sdružení SJB nebyla poskytnuta nadměrná náhrada. Snížení ceny představovalo protiplnění, jež obec musela poskytnout, aby SJB souhlasilo se vzdáním se práva uplatňovat doložku o 70 % smluvním pokrytí. Bez souvisejícího dodatku ke smlouvě by SJB výstavbu na Dampleinu nezahájilo.
- (59) Sdružení SJB navíc vzhledem ke své účasti v PPP ponese 50 % rizik a nákladů spojených se zhodnocením pozemků, bude se tudíž na sjednaném snížení prodejní ceny podílet. S cílem dosáhnout stavu, kdy se příjmy a náklady ze zhodnocování pozemků vyrovnají, bylo rozhodnuto, že sdružení SJB přispěje PPP částkou ve výši 2,6 milionu EUR (bod 5.2.1 Generálního plánu pro zhodnocení pozemků Damcentrum), a jelikož PPP neslo 50 % nákladů na školu, uhradí sdružení SJB 25 % těchto nákladů (0,7 milionu EUR).

4.3.5 Narušení hospodářské soutěže

- (60) Nizozemské orgány rovněž uvedly, že se snížení ceny se zpětnou účinností týká výstavby 67 bytů a 14 nebytových prostor, jež budou prodány za tržní ceny, které posoudí nezávislý znalec. Narušení hospodářské soutěže tedy nese výrazně místní charakter a nepřevažuje nad kladnými dopady dokončení projektu.

5. PŘIPOMÍNKY TŘETÍCH STRAN

- (61) Připomínky k rozhodnutí o zahájení řízení podala pouze nadace Stichting. Tato nadace rozhodnutí o zahájení řízení uvítala, jelikož sporná opatření popsaná v rozhodnutí jsou podle jejího názoru součástí poskytování podpor v mnohem širším měřítku, a odkázala na svou stížnost a doplňující podání. Nadace poukazuje zejména na údajně bezúplatný převod pozemků z obce na PPP.
- (62) Podle názoru nadace Stichting nebyly průtahy v realizaci projektu způsobeny řízeními před vnitrostátními soudy, která iniciovala, a oddálení prodeje bytů na Dampleinu neovlivnila finanční krize. Podle nadace nebyla po typu bytů navržených pro Damplein na trhu poptávka již od samého počátku projektu v roce 2004.
- (63) Pozemky podle nadace neoceníl nezávislý znalec, a to v roce 2003, ani v roce 2009.

6. VYJÁDRĚNÍ NIZOZEMSKÝCH ORGÁNŮ K PŘIPOMÍNKÁM TŘETÍ STRANY

- (64) Podle vyjádření nizozemských orgánů je obcí zpracovaný záměr projektu transparentní a je popsán v „Konceptu generálního plánu pro Damcentrum“ schváleném dne 6. dubna 2004. Důvěrnost byla zachována jen u finančně citlivých ujednání či jejích částí.
- (65) Ohledně bezúplatného převodu pozemků z obce na PPP obec uvedla, že tato transakce není předmětem rozhodnutí o zahájení řízení, a odkázala na svá podání u Komise z roku 2009, v nichž podala vysvětlení, že se nejednalo o převod bezúplatný, neboť PPP výměnou za něj poskytlo služby. Ve svých dřívějších podáních obec zdůraznila, že práce, jež PPP provádělo, by za běžných okolností měla hradit právě obec.

- (66) Podle nizozemských orgánů se v prodeji bytů na Dampleinu negativně promítla jak různá právní řízení, jež nadace Stichting iniciovala a jež projektu přinesla mnoho negativní publicity, tak i úvěrová krize. V době zahájení původního prodeje v roce 2007 se podařilo prodat téměř třetinu bytů. Kupní smlouvy byly později zrušeny v důsledku pozdního vydání potřebných stavebních povolení. Lze tudíž vyvodit závěr, že po bytech na počátku projektu poptávka existovala.
- (67) Nizozemské orgány dále poznamenávají, že nezávislé znalce vybrala obec, jež neměla žádný zájem na tom, aby byly pozemky oceněny nízkou.

7. POSOUZENÍ SPORNÝCH OPATŘENÍ

7.1 EXISTENCE STÁTNÍ PODPORY VE SMYSLU ČL. 107 ODS. 1 SMLOUVY

- (68) V čl. 107 odst. 1 Smlouvy je stanoveno, 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 s vnitřním trhem“.
- (69) Za prvé nebylo zpochybněno tvrzení, že se v případě sdružení SJB i členů partnerství, společností Schouten de Jong a Bouwfonds, jedná pro účely výše uvedeného ustanovení o podniky, jelikož tyto subjekty vykonávají hospodářskou činnost spočívající v nabízení zboží a služeb na trhu, jak se uvádí v rozhodnutí o zahájení řízení.
- (70) Za druhé, sporná opatření přijalo PPP, tedy s potřebným souhlasem obce, jež má v PPP 50 % účast. Vzhledem k tomu, že rozhodnutí PPP jsou přijímána jednomyslně a že opatření nemohla být sjednána bez výslovného schválení v obecní radě, je rozhodnutí přijmout sporná opatření ze strany PPP přičitatelné státu. Pokud by obec s přijetím sporných opatření nebyla souhlasila, byl by rozsah její finanční expozice z účasti v PPP úměrně nižší. Snížení ceny a prominutí poplatků, s nimiž PPP souhlasilo, tudíž znamená ztrátu státních prostředků ⁽¹⁶⁾.
- (71) Za třetí, jelikož má z opatření prospěch pouze sdružení SJB, a v konečném důsledku členové partnerství, společnosti Schouten de Jong a Bouwfonds, je nutno tato opatření pokládat za selektivní.
- (72) Nizozemské orgány však zpochybnily tvrzení, že obec tím, že souhlasila se snížením původně sjednané ceny za prodej pozemků sdružení SJB a s prominutím poplatků, poskytla sdružení SJB hospodářskou výhodu, kterou by za běžných tržních podmínek nezískalo.
- (73) Z důvodů uvedených v 74. až 83. bodě odůvodnění Komise s nizozemskými orgány v této otázce souhlasí, a to vzhledem k zvláštním okolnostem daného případu a konkrétním souvislostem sporných opatření, zejména včetně zvláštního právního postavení obce podle smlouvy o spolupráci z roku 2004 a řady dvoustranných dohod uzavřených se sdružením SJB.

7.1.1 Existence zvýhodnění

- (74) Podle ustálené judikatury neposkytují hospodářské transakce provedené veřejným subjektem nebo veřejným podnikem jeho protějšku výhodu, a tudíž nepředstavují státní podporu, pokud jsou provedeny v souladu s běžnými tržními podmínkami ⁽¹⁷⁾. Za účelem určení, zda je hospodářská transakce provedena za běžných tržních podmínek, je nutno porovnat chování orgánů veřejné moci nebo veřejných podniků s chováním obdobných soukromých hospodářských subjektů za běžných tržních podmínek, aby bylo možno rozhodnout, zda hospodářské transakce provedené těmito orgány nebo podniky poskytují jejich protějškům výhodu. To se nazývá „zásadou tržně jednatelického hospodářského subjektu“.

⁽¹⁶⁾ Jak potvrdil Tribunál ve svém rozsudku ze dne 30. června 2015, viz pozn. pod čarou č. 3, body 62–72.

⁽¹⁷⁾ Věc SFEI a další, C-39/94, EU:C:1996:285, body 60 a 61.

- (75) Aby bylo proto možno rozhodnout, zda obec tím, že souhlasila se snížením původně sjednané ceny za prodej pozemků sdružení SJB a s prominutím poplatků, poskytla tomuto sdružení hospodářskou výhodu, je nutno přezkoumat, zda obec dodržela zásadu tržně jednajícího hospodářského subjektu. To znamená, zda by hypotetický soukromý prodávající ve stejné situaci jako obec souhlasil s tímž snížením ceny a prominutím poplatků, aby se vyloučila existence výhody v důsledku sporných opatření.
- (76) V této souvislosti je nutno vzít v úvahu veškeré příslušné aspekty sporných opatření a jejich souvislosti⁽¹⁸⁾, zejména právní postavení obce a sdružení SJB na základě smlouvy o spolupráci z roku 2004 a jednotlivých dvoustranných dohod, jakož i složitost projektu, který byl součástí širšího realitního projektu.
- (77) Nizozemské orgány uvedly, že se obec chovala v souladu se zásadou tržně jednajícího hospodářského subjektu, jelikož neuskutečnění projektu Damplein by mělo dopad na celý projekt centra Leidschendam a způsobilo by obci škody. Nizozemské orgány v této souvislosti v podstatě uvedly toto. Podle nizozemských orgánů měla za prvé obec značný finanční a společenský zájem na tom, aby byly stavební práce v lokalitě Damplein zahájeny co nejdříve, jelikož další průtahy by znamenaly přímé a nepřímé škody pro obec a tyto škody by byly vyšší než náklady obce spojené se schválením sporných opatření. Vzhledem k tomuto finančnímu zájmu se obec rozhodla smlouvy uzavřené se sdružením SJB revidovat. Nizozemské orgány za druhé uvedly, že obec jednala jako soukromý investor, když přijala sporné opatření jako protiplnění za závazek sdružení SJB neuplatňovat doložku o 70 % smluvním pokrytí obsaženou ve smlouvě o spolupráci z roku 2004.
- (78) Komise v tomto ohledu podotýká toto. V daném případě není zpochybněno, že (jak bylo uvedeno v 30. bodě odůvodnění) stavební práce v lokalitě Damplein, které měly být původně zahájeny v listopadu 2005, byly opožděny, jelikož kvůli řízením před vnitrostátními soudy byla potřebná stavební povolení získána teprve v listopadu 2008. Za této situace již nebylo sdružení SJB ochotno smlouvu o spolupráci z roku 2004 provést tak, jak bylo původně dohodnuto, a na základě smluvních ustanovení obec požádalo o opětovné projednání původních ujednání.
- (79) Z ustanovení smlouvy o spolupráci z roku 2004 skutečně vyplývá, že průtahy při vydávání stavebních povolení vyžadují, aby strany znovu projednaly ujednání dohodnutá v roce 2004. Článek 6.6 smlouvy o spolupráci stanoví, že v případě průtahů při vydávání stavebních povolení by strany měly znovu projednat původně dohodnutou cenu pozemků a data splatnosti. V článku 16 téže smlouvy je mimoto stanoveno, že smlouvu lze zcela nebo částečně zrušit pouze ve výslovně uvedených případech. Jedním z uvedených případků jsou „nepředvídané okolnosti stanovené v článku 6:258 občanského zákoníku“: pokud se jedna ze stran poté domnívá, že ostatní strany od ní nemohou vyžadovat plnění smlouvy beze změn, musí zahájit jednání s cílem dospět k vzájemně dohodnutým pozměněným podmínkám. Článek 18 smlouvy o spolupráci pak stanoví, že spory mají být vyřešeny vzájemnou dohodou, nebo být předány k rozhodčímu řízení.
- (80) Z těchto smluvních ustanovení vyplývá, že záměrem stran bylo zachovat spolupráci a omezit možné zrušení spolupráce na případy, kdy nelze dospět k dohodě nebo kdy strany neplní své závazky takovým způsobem, že není možné nové projednání. Vzhledem k těmto okolnostem je třeba vzít v úvahu i skutečnost, že projekt byl složitý, sestával z několika dílčích projektů, které spolu vzájemně souvisely, a že širší realitní projekt zahrnoval řadu stran, jež byly připojeny ke smlouvě o spolupráci z roku 2004.
- (81) Zatímco obec byla v rámci realitního projektu zapojena pouze do etapy zhodnocování pozemků, přičemž rizika a náklady spojené s etapou výstavby nesli příslušní soukromí developéři včetně SJB, konstatuje se, že v roce 2008, kdy sdružení SJB obci sdělilo, že není ochotno zahájit stavební práce, se projekt dosud nacházel v etapě zhodnocování pozemků. Na této fázi projektu se obec finančně podílela, jelikož nesla 50 % nákladů a rizik. Náklady na etapu zhodnocování pozemků v rámci projektu zahrnovaly náklady na stavební přípravu pozemků, náklady na veřejnou část podzemního parkoviště a 50 % nákladů na výstavbu školy. Obec proto měla finanční zájem na rychlém zahájení prací v rámci etapy zhodnocování pozemků, aby mohly být pozemky předány a aby byla zaplacená cena za prodej pozemků podle článku 10.5 smlouvy o spolupráci z roku 2004. Za těchto zvláštních okolností souhlasí Komise s tím, že ačkoli s ohledem na zásadu tržně jednajícího hospodářského subjektu nejsou úvahy obce jakožto orgánu veřejné moci při realizaci projektu podstatné, hypotetický soukromý hospodářský subjekt, který by se nacházel v podobné smluvní a finanční situaci, by usiloval o nové sjednání ceny

⁽¹⁸⁾ Věc Konsum Nord v. Komise, T-244/08, EU:T:2011:732, bod 57 a citovaná judikatura.

namísto okamžitého zrušení smlouvy a vyhlášení nabídkového řízení, zejména v případě, kdy zakázka na výstavbu parkoviště již byla zadána sdružení SJB. Komise v tomto ohledu rovněž podotýká, že v době opětovných jednání propukla finanční krize, jež v Nizozemsku postihla zejména trh s nemovitostmi.

- (82) Nová jednání mezi stranami vedla na podzim 2008 k návrhu sdružení SJB předloženému PPP, že za pozemky zaplatí částku ve výši 4 milionů EUR s tím, že stavební práce zahájí v dubnu 2009 bez ohledu na to, zda se na byty podaří uzavřít smlouvy o smlouvě budoucí. Sdružení SJB bylo mimoto ochotno vzdát se svého práva uplatnit doložku o 70 % smluvním pokrytí obsaženou ve smlouvě o spolupráci z roku 2004. V důsledku své účasti v PPP by sdružení SJB mimoto neslo polovinu nákladů spojených se snížením prodejní ceny.
- (83) Nezávislý znalec, společnost Fakton, který byl pověřen obcí, ve své zprávě z 11. února 2009 dospěl k závěru, že částku ve výši 4 milionů EUR (hodnota k 1. lednu 2010) sjednanou jako nová cena pozemků lze pokládat za tržní cenu dotyčných pozemků, přihlédne-li se rovněž k dalším závazkům sdružení SJB.
- (84) Za této situace nemá Komise důvod se domnívat, že jednání obce spočívající ve schválení ceny ve výši 4 milionů EUR za těchto zvláštních okolností není v souladu s běžnými tržními podmínkami.
- (85) Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem se Komise domnívá, že snížení prodejní ceny pozemků a prominutí poplatků za zhodnocení pozemků a za kvalitu sjednané v dodatku ke smlouvě uzavřeném mezi obcí, PPP a sdružením SJB neobsahuje státní podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 Smlouvy,

PŘIJALA TOTO ROZHODNUTÍ:

Článek 1

Snížení prodejní ceny pozemků a prominutí poplatků za zhodnocení pozemků a za kvalitu, které dne 1. března 2010 sjednala obec Leidschendam-Voorburg ve prospěch sdružení Schouten-de Jong Bouwfonds, jehož členy jsou společnosti Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV a Bouwfonds Ontwikkeling BV, nepředstavuje státní podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie.

Článek 2

Toto rozhodnutí je určeno Nizozemskému království.

V Bruselu dne 15. ledna 2016

Za Komisi
Margrethe VESTAGER
členka Komise