

ROZHODNUTÍ KOMISE (EU) 2016/1849**ze dne 4. července 2016****o opatření SA.41613 – 2015/C (ex SA.33584 – 2013/C (ex 2011/NN)), které provedlo Nizozemsko ve vztahu k profesionálnímu fotbalovému klubu PSV v Eindhovenu***(oznámeno pod číslem C(2016) 4093)***(Pouze nizozemské znění je závazné)****(Text s významem pro EHP)**

EVROPSKÁ KOMISE,

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

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

poté, co vyzvala zúčastněné strany k podání připomínek v souladu s čl. 108 odst. 2 Smlouvy ⁽¹⁾, a s ohledem na tyto připomínky,

vzhledem k těmto důvodům:

1. POSTUP

- (1) Komise se v květnu 2011 z tisku a prostřednictvím podání občanů dozvěděla, že obec Eindhoven má v plánu podpořit prostřednictvím finanční transakce profesionální fotbalový klub Philips Sport Vereniging (dále jen „PSV“). V letech 2010 a 2011 obdržela Komise rovněž stížnosti týkající se opatření ve prospěch jiných profesionálních fotbalových klubů v Nizozemsku, jmenovitě MVV v Maastrichtu, Willem II v Tilburgu, FC Den Bosch v 's-Hertogenboschi a NEC v Nijmegenu. Ve dnech 26. a 28. července 2011 poskytlo Nizozemsko Komisi informace o opatření týkajícím se PSV.
- (2) Komise dopisem ze dne 6. března 2013 informovala Nizozemsko o svém rozhodnutí zahájit v souvislosti s opatřeními ve prospěch klubů Willem II, NEC, MVV, PSV a FC Den Bosch řízení podle čl. 108 odst. 2 Smlouvy o ES.
- (3) Rozhodnutí Komise zahájit řízení (dále jen „rozhodnutí o zahájení řízení“) bylo zveřejněno v *Úředním věstníku Evropské unie* ⁽²⁾. Komise vyzvala zúčastněné strany, aby k předmětným opatřením vyjádřily své připomínky.
- (4) Nizozemsko předložilo vyjádření k opatření ve prospěch PSV v dopisech ze dnů 6. června 2013, 12. listopadu 2013, 12. ledna 2016, 14. ledna 2016 a 22. dubna 2016.
- (5) Komise obdržela připomínky od těchto zúčastněných stran: od obce Eindhoven (dále jen „obec“) ve dnech 23. května 2013, 11. září 2013 a 26. září 2013 a od PSV dne 24. května 2013. Komise předala připomínky Nizozemsku a poskytla mu možnost se k nim vyjádřit. Nizozemsko předložilo své připomínky v dopisu ze dne 12. listopadu 2013.
- (6) Setkání s Nizozemskem se konala ve dnech 9. června 2013, 25. února 2015 a 13. října 2015.

⁽¹⁾ Rozhodnutí Komise ve věci SA.33584 (2013/C) (ex 2011/NN) – Nizozemsko: Podpora pro některé profesionální nizozemské fotbalové kluby v období 2008–2011 – Výzva k podání připomínek podle čl. 108 odst. 2 Smlouvy o fungování Evropské unie (Úř. věst. C 116, 23.4.2013, s. 19).

⁽²⁾ Viz pozn. pod čarou č. 1.

- (7) Dne 17. července 2013 se obec proti rozhodnutí o zahájení řízení ze dne 6. března 2013 odvolala k Tribunálu ⁽³⁾.
- (8) V návaznosti na rozhodnutí o zahájení řízení a ve shodě s Nizozemskem byla šetření týkající se jednotlivých klubů vedena odděleně. Šetření týkající se PSV bylo zaregistrováno jako věc číslo SA.41613.

2. PODROBNÝ POPIS OPATŘENÍ

2.1. Opatření

- (9) Národní fotbalová federace Koninklijke Nederlandse Voetbal Bond (dále jen „KNVB“) je zastřešující organizace pro profesionální i amatérskou fotbalovou soutěž. Profesionální fotbal je v Nizozemsku organizován ve dvouúrovňovém systému. V sezóně 2014/2015 se skládal ze 38 klubů, z nichž 18 hrálo v nejvyšší lize (*eredivisie*) a 20 v nižší lize (*eerste divisie*).
- (10) PSV byl založen v roce 1913 a hraje své domácí zápasy v Eindhovenu. Komerční činnosti PSV byly v roce 1999 sdruženy do společnosti s ručením omezeným (*naamloze vennootschap*). Všechny akcie kromě jediné vlastní Foundation PSV Football. Zbývající akcii vlastní Eindhoven Football Club PSV. PSV hraje v nejvyšší lize a trvale soutěží o nejvyšší umístění v ní. V sezónách 2014/2015 a 2015/2016 skončil v nejvyšší lize na prvním místě. PSV se pravidelně účastní evropských soutěží a zvítězil jak v Evropském poháru (v sezóně 1987/1988), tak v Poháru UEFA (v sezóně 1977/1978).
- (11) PSV vlastní svůj fotbalový stadion, nazývaný Philips Stadion (dále jen „stadion“). Do roku 2011 vlastnil rovněž pozemek pod stadionem a tréninkovým komplexem *De Herdgang*. V roce 2011 čelil PSV vážným problémům s udržením platební schopnosti, s nimiž se obrátil na obec, společnost Philips a několik jiných společností v Eindhovenu a rovněž na některé banky. Část uvedených společností skutečně souhlasila, že poskytne nové půjčky nebo změni půjčky stávající, aby PSV pomohla překlenout obtížné období.
- (12) Obec a PSV sjednaly v dané době obchod na principu prodeje a zpětného pronájmu. Dohodly se, že obec odkoupí pozemek pod stadionem a tréninkovým komplexem za 48 385 000 EUR. Pozemek pod stadionem byl oceněn na 41 160 000 EUR. Obec si na financování tohoto nákupu u banky smluvně sjednala dlouhodobý úvěr s pevnou úrokovou sazbou na obdobnou částku. Poté byl pozemek pod stadionem poskytnut PSV na základě dlouhodobého pronájmu (*erfpacht*) na dobu 40 let, která může být prodloužena, pokud o to PSV požádá. Roční poplatek za nájem činí 2 463 030 EUR. Tento roční poplatek za nájem zahrnuje poplatek za nájem pozemku pod stadionem (1 863 743 EUR), pozemku pod tréninkovým komplexem (327 151 EUR) a parkoviště (272 135 EUR). Smlouva obsahovala doložku, že poplatek za nájem bude po 20 letech přezkoumán.
- (13) Nizozemsko neoznámilo svůj úmysl uzavřít tuto konstrukci prodeje a zpětného pronájmu Komisi, jak stanoví čl. 108 odst. 3 Smlouvy.

2.2. Důvody vedoucí k zahájení řízení

- (14) Komise v rozhodnutí o zahájení řízení zaujala stanovisko, že opatření podpory určená profesionálním fotbalovým klubům mohou narušit hospodářskou soutěž a ovlivnit obchod mezi členskými státy ve smyslu čl. 107 odst. 1 Smlouvy. Komise měla rovněž pochybnosti o přiměřenosti určení prodejní ceny za pozemek pod stadionem a poplatku za nájem pozemku. Dospěla k předběžnému závěru, že obec poskytla PSV selektivní výhodu za použití státních prostředků a poskytla tedy fotbalovému klubu podporu.
- (15) Pokud jde zejména o spoléhání se Nizozemska na sdělení Komise o prvcích státní podpory při prodeji pozemků a staveb orgány veřejné moci ⁽⁴⁾ (dále jen „sdělení o prodeji pozemků“), Komise zopakovala, že jak je konstatováno v jeho úvodu, pokyny uvedené v daném sdělení „se týkají pouze prodeji veřejně vlastněných pozemků a staveb. Netýkají se veřejného nabývání pozemků a staveb nebo pronájmu či nájmu pozemků a staveb orgány veřejné moci. Takové úkony mohou obsahovat také prvky státní podpory.“

⁽³⁾ Věc T-370/13 *Gemeente Eindhoven v. Komise*.

⁽⁴⁾ Úř. věst. C 209, 10.7.1997, s. 3.

- (16) Co se týče externího znaleckého posudku, kterého se obec dovolává, Komise zpochybnila platnost použití ceny pozemku ke smíšenému využívání namísto ceny pozemku pro stadion k výpočtům provedeným odborníky na oblast oceňování. Komise si rovněž kladla otázku, zda byly ziskové a rizikové marže použité pro výpočet hodnoty pozemku pro budoucí vývoj po ukončení dlouhodobého pronájmu realistické.
- (17) Komise nebyla v této fázi přesvědčena o tom, že obec měla v úmyslu zajistit, aby transakce byla v souladu se zásadou investora v tržním hospodářství. Spíše se snažila vyhnout se vzniku ztráty – jinými slovy, byla zavedena ochranná opatření s cílem učinit transakce neutrálními vůči rozpočtu obce. To by pro typického investora v tržním hospodářství nebylo přijatelné, ani kdyby se to zakládalo na externím znaleckém posudku pro ocenění pozemků a určení poplatku za nájem.

3. PŘIPOMÍNKY NIZOZEMSKA

- (18) Nizozemsko má za to, že transakce nepředstavuje státní podporu z těchto důvodů: a) hodnotu pozemku a roční poplatek za nájem stanovili externí odborníci v souladu se sdělením o prodeji pozemků. Uvedené sdělení poskytuje příslušný rámec pro posuzování rysů státní podpory transakce; b) PSV bude na základě dlouhodobého pronájmu obci platit nájemné, které je vyšší než výše splátek, jež obec platí bance, což zaručuje, že operace je pro obec lepší než finančně neutrální; c) PSV poskytne na tyto platby záruku krytou prodejem sezónních vstupenek; d) v případě úpadku PSV případnou pozemek a stadion obci; e) částka poplatku za nájem bude po 20 letech přezkoumána na základě nové zprávy o ocenění.
- (19) Podle Nizozemska jednala obec v případě nabytí pozemku stadionu za tržních podmínek v souladu se zásadou investora v tržním hospodářství a zásadou věřitele v tržním hospodářství. Vyžádala si nezávislé ocenění pozemku, aby stanovila cenu transakce na základě tržní hodnoty pozemku.
- (20) Pokud jde o ocenění pozemku jako pozemku ke smíšenému využívání, Nizozemsko podotýká, že jakékoli hodnocení v souvislosti se srovnáváním chování veřejného investora s chováním soukromého investora musí být provedeno s ohledem na to, jak by se zachoval soukromý investor při dotyčném postupu vzhledem k informacím dostupným v odpovídajícím okamžiku a k předvídatelnému vývoji. Proto byl odborník pověřen úkolem určit hodnotu, kterou majetek měl ve svém aktuálním stavu, což by v případě prodeje údajně byla nejlepší nabídka po dobře připravené cenové nabídce plynoucí z trhu s přihlédnutím k možnostem rozvoje terénu.
- (21) Nizozemsko proto odkazuje na nezávislou zprávu o ocenění, která konstatuje, že ocenění musí vzít v potaz možný realistický a předvídatelný budoucí vývoj, který pozemek ovlivní. Zpráva zvažuje možný vývoj pozemku stadionu a konstatuje, že v případě zániku stadionu by nejpravděpodobnější možností využití byla zóna se smíšeným využíváním s kancelářskými a obytnými budovami. Bylo by vhodné založit ocenění na této vyhlídce, ačkoli k takovému vývoji nemusí dojít po desetiletí. Nizozemsko a zpráva o ocenění zdůrazňují, že tento předpoklad je realistický, zejména protože se pozemek nachází v centru města. Pro pozemky umístěné v centru je potenciál progresivního vývoje hodnoty mnohem vyšší než pro ty, které se nacházejí na okraji. V daném případě se obec navíc nachází ve výhodném postavení, neboť sama rozhoduje o územním plánování a tím zároveň o možném budoucím využití stadionu.
- (22) Podle Nizozemska zapadá předpokládané potenciální/možné smíšené obytné a kancelářské využívání pozemku do logiky rozvoje města v nedávné minulosti oblasti, v níž se stadion nachází, a jejích dalších vyhlídek. Bezprostřední okolí pozemku prošlo vývojem od převážně průmyslové oblasti ke smíšené obytné a kancelářské oblasti v centru města. Obec má na pozemku stadionu vlastní zájem, neboť nabývání strategických pozemků je součástí její strategie rozvoje města, jak je stanovena v jejím konceptu „Interimstructuurvisie 2009“. Tento dokument vytváří základ pro přestavbu opuštěných průmyslových oblastí na centrální městské oblasti se smíšeným obydlím, tvůrčích činností, obchodů a kanceláří. Deklarovanou součástí této strategie je včasné zajištění strategických pozemků v rámci dlouhodobé investiční strategie s cílem uskutečnit uvedené plány. V rámci této logiky a také proto, že nelze uskutečňovat všechny jednotlivé územní plány současně, chce obec rovněž kombinovat nabytí pozemků (aby si je zajistilo) s dlouhodobými pronájmy. Dohoda o stadionu z této logiky plánování nevybočuje. Poté, co převzala vlastnictví, obec zjistila, že jí to nabízí vítanou příležitost, která slouží jejím zájmům. Společně se získáním pozemku jí to zároveň po dobu trvání dlouhodobého pronájmu zajistí spolehlivý příliv příjmů.
- (23) Zpráva o ocenění má proto s odkazem na všeobecně uznávaný standard za to, že by hodnota pozemku měla být odhadována na základě nejvyššího a nejlepšího využívání oblasti a že cena by měla být založena na pozemku ke smíšenému využívání. Zpráva o ocenění zahrnuje také očekávané náklady na demolici stávajících budov

a investiční přípravu oblasti a očekávanou cenu výstavby bytů a kanceláří. Ocenění porovnává možnou hodnotu kanceláří a bytů s odkazem na sousední nedávnou výstavbu. Jako další rezervu pro krytí rizika předpokládá odhadce pouze 80 % index podlahové plochy ve srovnání s podobnými projekty.

- (24) Pro určení částky ročního poplatku za nájem vychází zpráva o ocenění pozemku z předpokládané hodnoty pozemku pod stadionem a tréninkovým komplexem (oceněné dohromady na 48 385 000 EUR), a kromě toho z hodnoty parkoviště, které obec již vlastnila (oceněné na 6 010 000 EUR). Jako referenční používá úrokovou sazbu dlouhodobých nizozemských státních dluhopisů z roku 2011 ve výši 3,54 %. K tomu přičítá pojistné ve výši 1,5 % ke krytí rizika poklesu hodnoty pozemku nebo prodlení s placením. Poplatek za nájem je tedy určen tak, aby obci poskytoval výnos ve výši 5,04 %.
- (25) Ocenění externím odborníkem předpokládá zvýšení hodnoty pozemků za 40 let v souladu s předpokládanou průměrnou roční mírou inflace ve výši 1,7 %. Ocenění shledává na tomto základě vhodným, aby PSV platil roční poplatek za nájem ve výši 2 463 030 EUR. Nizozemsko tvrdí, že tato částka je v souladu s nájemným placením jinde v zemi profesionálními fotbalovými kluby za nájem stadionu a že proto byla v souladu s tržními podmínkami. Ohledně předpokládaného nárůstu hodnoty pozemků ve výši 1,7 % studie připouští jako bezpečnostní rezervu snížení kumulované hodnoty pozemku o 22,5 % po 20 letech a určuje roční odhadovaný poplatek za nájem od roku 21 na tomto nižším základě. Vzhledem k bezpečnostní rezervě ve výši 22,5 % činí skutečná míra zhodnocení použitá v ocenění 1,01 % pro celých 40 let (0,4 % pro prvních 20 let).
- (26) Zpráva uznává, že dlouhodobý nájem na více než 15 let může zahrnovat určitá rizika. Z hlediska tržního investora je však dlouhá doba, po kterou zatím nemůže realizovat hodnotu majetku, který se nachází v zóně se smíšeným využíváním, vyvážená sazbou poplatku za nájem, která je již založena na předpokládané hodnotě pozemku se smíšeným využíváním. Poplatek bude v plném rozsahu přezkoumán po 20 letech na základě nové zprávy o ocenění. Toto přezkoumání by se týkalo hodnoty pozemku a přiměřeného výnosu z této hodnoty. Uvedený nájem poskytuje příjem během doby nájmu s následnou možností využít potenciálu pozemku.
- (27) Rizika pro obec by omezovaly také další faktory. Pokud jde o riziko územního plánování, předpoklad zprávy o ocenění ohledně tohoto rizika je založen na skutečnosti, že určení oblastí kolem stadionu již bylo v územním plánu změněno z průmyslového využití na smíšené využití. V jednom případě dosáhl investor změny určení do osmi týdnů. Odborníci pro oblast oceňování proto považovali tento předpoklad za realistický. Nezohledňovalo to pravomoci obce ovlivňovat proces plánování, ale vycházelo to z vývoje v okolních oblastech a ze správní praxe poskytování povolení a změn určení soukromým investorům. Právní předpisy týkající se územního plánování umožňují pružnou změnu určení. Pro další snížení rizik ve výpočtu předpokládala zpráva o ocenění nižší hustotu výstavby než na sousedních pozemcích.
- (28) I kdyby byl územní plán pro stadion zachován ve svém aktuálním stavu, nepředstavovalo by to vysoké riziko. Stávající určení pro stadion je komerční využití. Zůstane-li tento územní plán zachován, může vést k pouze mírně nižší hodnotě pozemku. Podle Nizozemska by to v areálu umožňovalo jakékoli komerční využití a rozvoj ziskových komerčních činností. Nezávislý odhadce konstatoval, že smíšené využití je vhodným základem pro ocenění. Nenavrhla to obec.
- (29) Dlouhodobá nájemní smlouva stanoví, že pokud by PSV nezaplatil poplatek za nájem nebo vyhlásil úpadek, bude pozemek i stadion plně k dispozici obci, která může rozvíjet potenciál pozemku. Budovy na pozemku se stanou majetkem obce. Jak je uvedeno výše, cena transakce v hodnotě 48 385 000 EUR již zohledňuje očekávané náklady na demolici a investiční přípravu a částka poplatku za nájem bude po 20 letech v plném rozsahu přezkoumána. Aby se zaručil za platbu poplatku za nájem, PSV navíc zastavil výnosy ze svých sezónních vstupenek a složil jistotu ve výši rovné nájemnému z pozemku za dva roky (na počáteční období 10 let).
- (30) Po uplynutí doby trvání nájemní smlouvy obec nejen získá úroky, ale bude i nadále vlastníkem pozemku pod stadionem s údajně vyšší hodnotou než dnes a bude mít různé možnosti, jak jej využít. Rovněž budovy na pozemku budou obci k dispozici, a to bez jakékoli náhrady pro PSV.

4. PŘIPOMÍNKY ZÚČASTNĚNÝCH STRAN

- (31) Obec a PSV předložily v rámci řízení vyjádření, která byla totožná s vyjádřením předloženým Nizozemskem. Obec navíc popsala postup, který vedl k rozhodnutí koupit pozemek pod stadionem, a motivy, jimiž se řídilo.

Podle obce začala jednání o uzavření dohody o prodeji a zpětném pronájmu s PSV v lednu 2011. Základním cílem bylo pomoci PSV rozpočtově neutrální transakcí, jež neposkytne klubu finanční výhodu, kterou by za tržních podmínek nezískal.

- (32) Obec za tímto účelem a s ohledem na uvedený cíl požádala nezávislou firmu zabývající se oceňováním pozemků Troostwijk Taxaties B.V. (dále jen „Troostwijk“), aby určila tržní cenu dotyčného pozemku a přiměřenou částku za roční nájem. V březnu 2011 předložila firma Troostwijk ocenění pozemku pod stadionem a dalších pozemků, které chtěl PSV obci prodat. Tržní cenu pozemku pod stadionem v jeho tehdejší stavu a s ohledem na jeho vyhlídky rozvoje stanovil na 41 160 000 EUR. Metodiku určení hodnoty pozemku a poplatku za nájem schválila externí účetní firma pracující pro obec. Poplatek za nájem by byl vyšší než úroky, které obec musí platit za půjčku, kterou si na financování nabytí pozemku vzala.
- (33) Po obdržení žádosti o informace o zamýšlené transakci od Komise v květnu 2011 kladla obec zvláštní důraz na zajištění toho, aby se opatření řídilo tržními podmínkami a neovlivnilo její rozpočet. Obec zdůraznila, že získání pozemku je pro ni zajímavé také proto, že odpovídá její strategii nákupu a investiční přípravy pozemků. Obec by měla vlastní zájem na nákupu tohoto pozemku, který pro ni může představovat vyšší hodnotu než pro jiného možného investora.

5. POSOUZENÍ OPATŘENÍ – EXISTENCE STÁTNÍ PODPORY PODLE ČL. 107 ODS. 1 SMLOUVY

- (34) Podle čl. 107 odst. 1 SFEU je státní podpora podporou poskytovanou v jakékoli formě státem nebo ze státních prostředků, která narušuje nebo může narušit hospodářskou soutěž tím, že zvýhodňuje určité podniky nebo určitá odvětví výroby a ovlivňuje obchod mezi členskými státy. Podmínky uvedené v čl. 107 odst. 1 SFEU jsou kumulativní, a proto, má-li být opatření kvalifikováno jako státní podpora, je nezbytné, aby byly splněny všechny tyto podmínky.

5.1. Státní prostředky a přičitatelnost státu

- (35) O opatření koupit pozemek pod stadionem a tréninkovým komplexem *De Herdgang* za 48 385 000 EUR a následně jej pronajmout zpět PSV rozhodla obec. Toto opatření se týká rozpočtu obce, a tím použití státních prostředků. Proto je přičitatelné státu.

5.2. Možný účinek podpory na obchod a hospodářskou soutěž

- (36) Nizozemsko zpochybnilo dopad možné podpory na vnitřní trh pro kluby, které nehrají fotbal na evropské úrovni. Profesionální fotbalové kluby jsou však považovány za podniky a podléhají kontrole státní podpory. Fotbal má povahu závislé výdělečné činnosti a poskytuje služby za odměnu. Vyvinul si také vysokou úroveň profesionality, a tím zvýšil svůj hospodářský dopad ⁽⁵⁾.
- (37) Profesionální fotbalové kluby vykonávají kromě účasti ve fotbalových soutěžích hospodářskou činnost na několika trzích, které mají mezinárodní rozměr, jako např. trh pro přestupy profesionálních hráčů, propagaci, sponzorskou činnost, zboží nebo mediální práva. Podpora profesionálního fotbalového klubu posiluje jeho postavení na každém z těchto trhů, z nichž většina pokrývá několik členských států. Jsou-li tedy státní prostředky použity k poskytnutí selektivní výhody profesionálnímu fotbalovému klubu, a to bez ohledu na ligu, ve které hraje, je pravděpodobné, že taková podpora může narušit hospodářskou soutěž a ovlivnit obchod mezi členskými státy ve smyslu čl. 107 odst. 1 Smlouvy ⁽⁶⁾.

⁽⁵⁾ Věc C-325/08 *Olympique Lyonnais* ECLI:EU:C:2010:143, body 27 a 28; věc C-519/04 P *Meca-Medina a Majcen v. Komise* ECLI:EU:C:2006:492, bod 22; věc C-415/93 *Bosman* ECLI:EU:C:1995:463, bod 73.

⁽⁶⁾ Rozhodnutí Komise týkající se Německa ze dne 20. března 2013 o Multifunktionsarena der Stadt Erfurt (věc SA.35135 (2012/N)), bod 12, a Multifunktionsarena der Stadt Jena (věc SA.35440 (2012/N)), souhrnná sdělení v Úř. věst. C 140, 18.5.2013, s. 1, a ze dne 2. října 2013 o Fußballstadion Chemnitz (věc SA.36105 (2013/N)), souhrnné sdělení v Úř. věst. C 50, 21.2.2014, s. 1, body 12–14; rozhodnutí Komise týkající se Španělska ze dne 18. prosince 2013 o možné státní podpoře čtyřem španělským profesionálním fotbalovým klubům (věc SA.29769 (2013/C)), bod 28, Realu Madrid CF (věc SA.33754 (2013/C)), bod 20, a údajné státní podpory ve prospěch tří fotbalových klubů ve Valencii (věc SA.36387 (2013/C)), bod 16, zveřejněno v Úř. věst. C 69, 7.3.2014, s. 99.

5.3. Selektivní výhoda

- (38) Aby opatření představovalo státní podporu, musí poskytovat podniku, který je jeho příjemcem, hospodářskou výhodu, již by za obvyklých tržních podmínek nezískal. Nabytí pozemku od PSV a následný nájem PSV by takovou výhodu představovaly, pokud by podmínky byly pro PSV výhodnější, než by odůvodňovaly tržní podmínky.
- (39) Typickými zájmy investora a pronajímatele při operaci komerčního prodeje a zpětného pronájmu jsou přiměřená ziskovost investice ve formě nájemného během doby nájmu a vlastnictví majetku již užívaného spolehlivým nájemcem. Investor a pronajímatel bude držet dlouhodobý, plně pronajatý majetek poskytující stabilní příjem.

5.3.1. Použití sdělení o prodeji pozemků

- (40) Nizozemsko odkazuje pro účely tohoto posouzení na sdělení o prodeji pozemků. Podle uvedeného sdělení nepředstavuje prodej pozemků a budov orgánem veřejné moci podporu zaprvé tehdy, pokud orgán veřejné moci přijme nejvyšší nebo jedinou nabídku po nepodmíněném nabídkovém řízení, a zadruhé tehdy, je-li při neexistenci takového nabídkového řízení prodejní cena stanovena nejméně na hodnotu stanovenou při nezávislém odborném ocenění.
- (41) Komise opakuje, že jak je konstatováno v úvodu daného sdělení, pokyny o prodeji pozemků v něm uvedené „se týkají pouze prodeje veřejně vlastněných pozemků a staveb. Netýkají se veřejného nabývání pozemků a staveb nebo pronájmu či nájmu pozemků a staveb orgány veřejné moci. Takové úkony mohou obsahovat také prvky státní podpory.“ V daném případě není navíc určení hodnoty pozemku samo o sobě dostatečné. Transakce prodeje a zpětného pronájmu zahrnuje také poplatek za nájem. Určit soulad tohoto poplatku s tržními podmínkami je rovněž nutné.
- (42) Mechanismy uvedené ve sdělení o prodeji pozemků jsou v každém případě pouze nástroji pro stanovení, zda stát jednal jako investor v tržním hospodářství, a proto se jedná o konkrétní příklady použití kritéria investora v tržním hospodářství na obchody s pozemky mezi veřejnými a soukromými subjekty⁽⁷⁾.

5.3.2. Dodržení zásady investora v tržním hospodářství

- (43) Komise tedy musí posoudit, zda by soukromý investor uzavřel posuzovanou transakci za týchž podmínek. Hypotetický soukromý investor jedná jako obezřetný poskytovatel kapitálu, který usiluje o běžný očekávaný výnos, aniž by však podstupoval příliš velká rizika v poměru k výnosu. Zásada investora v tržním hospodářství by nebyla dodržena, pokud by cena za pozemek byla stanovena na vyšší úrovni než tržní cena a poplatek za nájem na nižší úrovni.
- (44) Nizozemsko a obec tvrdí, že obec jednala na základě (předběžného) nezávislého odborného ocenění, a proto v souladu se zásadou investora v tržním hospodářství. Transakce se uskutečnila na základě tržní hodnoty pozemku, a neposkytla tedy PSV výhodu.
- (45) Komise má za to, že soulad s tržními podmínkami lze v zásadě určit nezávislým odborným oceněním.
- (46) Pokud jde o soulad výsledků ocenění externích odborníků, kterého se obec dovolává, s tržními podmínkami, od Nizozemska bylo v rozhodnutí o zahájení řízení požadováno, aby zdůvodnilo, proč odborníci pro své výpočty použili cenu pozemku pro smíšené využití spíše než cenu pozemku pro stadion. Komise chtěla rovněž vidět odůvodnění ziskových a rizikových marží, jež jsou použity pro výpočet hodnoty pozemku pro budoucí vývoj po skončení dlouhodobého nájmu.
- (47) Na základě informací, které poskytly Nizozemsko a obec, Komise konstatuje, že nabytí pozemku obcí předcházelo ocenění pozemku provedené firmou Troostwijk, nezávislou firmou zabývající se oceňováním pozemků. Když v lednu 2011 začala jednání s PSV o uzavření dohody o prodeji a zpětném pronájmu, základním

⁽⁷⁾ Podle kritéria investora v tržním hospodářství by se o státní podporu nejednalo v případě, že by za obdobných okolností soukromý investor, který by jednal v běžných tržních podmínkách v tržním hospodářství, mohl být motivován k tomu, aby ve prospěch příjemce provedl dotčené opatření.

cílem bylo pomoci PSV transakcí, jež neposkytne klubu finanční výhodu, kterou by za tržních podmínek nezískal. Proto obec požádala firmu Troostwijk, aby určila tržní cenu dotyčného pozemku a částku za roční nájem v souladu s tržními podmínkami.

- (48) Zdá se, že předpoklady, na nichž bylo ocenění založeno, byly přiměřené. Ve své zprávě o ocenění z března 2011 firma Troostwijk posoudila tržní cenu za pozemek pod stadionem na základě jeho tehdejšího stavu a z hlediska jeho vyhlídek rozvoje a určila cenu ve výši 41 160 000 EUR. Metodiku určení hodnoty pozemku a poplatku za nájem schválila externí účetní firma pracující pro obec.
- (49) Zpráva o ocenění vypracovaná firmou Troostwijk bere v úvahu možný realistický a předvídatelný budoucí vývoj, který pozemek ovlivní. Zpráva zvažuje možný vývoj pozemku stadionu a konstatuje, že v případě zániku stadionu by nejpravděpodobnější možností využití byla zóna se smíšeným využíváním s kancelářskými a obytnými budovami. Zpráva o ocenění zdůrazňuje, že tento předpoklad je realistický, zejména protože se pozemek nachází v centru města. Pro pozemky umístěné v centru je potenciál progresivního vývoje hodnoty mnohem vyšší než pro ty, které se nacházejí na okraji. Zpráva o ocenění odkazuje rovněž na obecný oceňovací standard, podle něž je základem pro stanovení hodnoty pozemku nejvyšší a nejlepší možnost využívání oblasti.
- (50) Budoucí využívání, jak jej popsalo Nizozemsko, odpovídá také dlouhodobé strategii obce pro rozvoj města pro celou oblast, ve které se stadion nachází, jak je popsáno v 22. bodě odůvodnění. Jak popsala obec, pravděpodobnost dosažení změny územního plánu pro pozemek by byla pro jakéhokoli vlastníka daného pozemku velmi vysoká.
- (51) Podle Nizozemska má v každém případě rovněž stávající územní plán pozemku pro stadion a komerční využití značný hospodářský potenciál.
- (52) Proto lze vyvodit závěr, že se zdá přijatelné, aby odborné ocenění hodnotilo pozemek na základě smíšeného využití. Komise již uznala, že obec může zakládat ocenění pozemku na dlouhodobých vyhlídkách vývoje hodnoty pozemku v oblasti, na kterou se mohou vztahovat očekávaná zlepšení v souladu se strategií obchodního plánování ⁽⁸⁾.
- (53) PSV bude obci platit nájemné za dlouhodobý pronájem určené nezávislou firmou zabývající se oceňováním a vypočtené na základě předpokládané ceny pozemku s ohledem na jeho možné pozdější využívání pro byty a kanceláře a s odkazem na úrokovou sazbu dlouhodobých státních dluhopisů z roku 2011 a rizikovou prémii ve výši 1,5 %.
- (54) Poplatek za nájem tudíž již odráží cenu odhadovanou pro pozemek pro jiný účel než sportovní využívání. Je proto vyšší než poplatek za nájem vypočtený na základě současného využívání pozemku.
- (55) Zpráva uznává, že dlouhodobý nájem na více než 15 let může zahrnovat určitá rizika z hlediska kolísání hodnoty pozemku. Tato rizika jsou však omezena několika faktory, které jsou pojednány níže v 56. až 59. bodě odůvodnění.
- (56) Předpoklady zprávy o ocenění lze považovat za konzervativní. Zpráva o ocenění určuje očekávanou možnou hodnotu kanceláří a bytů s odkazem na sousední nedávnou výstavbu a jako další rezervu pro krytí rizika dosazuje za index podlahové plochy pro možnou prodejní cenu bytů ve výši pouze 80 % ve srovnání s podobnými projekty.
- (57) Co se týče předpokládaného nárůstu hodnoty pozemků ve výši 1,7 % považovaného za očekávanou míru inflace, ocenění zahrnuje opravný mechanismus: po 20 letech je jako bezpečnostní rezerva zahrnut odpočet z kumulované hodnoty pozemku ve výši 22,5 %. Kombinací obou předpokladů je očekávaný nárůst odhadován na 1,01 % ročně po 40letou dobu nájmu a 0,4 % ročně po prvních 20 let. Původní předpoklad ve výši 1,7 % se tudíž v kombinaci s bezpečnostní rezervou jeví jako přiměřený vzhledem k tomu, že dotyčný majetek je pozemek, u kterého lze očekávat, že si svou hodnotu zachová nebo se jeho hodnota zvýší, a že se nachází ve středu města (ačkoli je pozemek v současné době určen pro komerční využití, sazba poplatku za nájem je již založena na předpokládané hodnotě pozemku se smíšeným využíváním). Navíc byla v roce 2011 míra inflace pro Nizozemsko rovna 2,3 % ⁽⁹⁾, zatímco Evropská centrální banka („ECB“) má inflační cíl ve výši 2 %. Obě tyto hodnoty jsou podstatně vyšší než očekávané míry růstu hodnoty pozemků, které odhadce použil.

⁽⁸⁾ Rozhodnutí Komise 2011/529/EU ze dne 20. dubna 2011 o opatření C-37/04 (ex NN 51/04), které uplatnilo Finsko ve prospěch společnosti Componenta Oyj (Úř. věst. L 230, 7.9.2011, s. 69), 68. až 74. bod odůvodnění.

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

- (58) Kromě těchto ochranných opatření týkajících se poplatku za nájem obsahuje nájemní smlouva sjednaná obcí různá další ustanovení pro krytí možných rizik, zejména rizika neplnění ze strany PSV. Fotbalový klub poskytne záruku na platby nájemného ve formě svých příjmů z prodeje sezónních vstupenek. PSV poskytl také kauci ve výši 5 milionů EUR, jež zhruba odpovídá nájemnému za dva roky a která byla odebrána z kupní ceny a bude držena dotčeným notářem po dobu 10 let.
- (59) Strany se dohodly, že částka poplatku za nájem může být po 20 letech na žádost kterékoli smluvní strany v plném rozsahu přezkoumána. Toto přezkoumání bude založeno na nové zprávě o ocenění. Nový poplatek za nájem pozemku bude určovat hodnota pozemků v dané době společně s přiměřeným výnosem ze státních dluhopisů a rizikovou premií. Jako další ochranné opatření pro obec se strany dohodly, že pokud by PSV neplatil své poplatky za nájem nebo se ocitl v úpadku, práva na využívání pozemku a stadionu by připadla obci. Toto ustanovení představuje odchylku od standardního důsledku podle nizozemského občanského práva, podle kterého by se právo nájemce stalo součástí konkurzní podstaty, a bylo by tedy vyňato z kontroly vlastníka pozemku. V tomto případě zůstane obec po uplynutí doby nájmu vlastníkem pozemku a bude kontrolovat jeho využívání.
- (60) Ačkoli předpoklady ve zprávě o ocenění se zdají být přiměřené, jak je uvedeno v 48. až 57. bodě odůvodnění, porovnávání s jinými komerčními transakcemi je přesto obtížné, neboť dohody o pronájmu, které Nizozemsko pro účely srovnání předložilo, se mohou týkat odlišných odvětví (např. odvětví bydlení v Amsterdamu). Komise proto při posuzování, zda je dotčená transakce v souladu se zásadou investora v tržním hospodářství, zjišťovala, zda by odlišný základ komerční transakce – založené na půjčce Eindhovenu klubu PSV s pozemkem jako zajištěním – sloužil jako referenční hodnota.
- (61) Komise konstatuje, že je-li přihlédnuto k rozdílům mezi obchodem na principu prodeje a zpětného pronájmu a půjčkou, poplatek za nájem, který má PSV platit, je vyšší než tržní sazba takové půjčky. Nejvýznamnější rozdíl se týká skutečnosti, že pokud by PSV po získání půjčky od obce nedostal svým závazkům, obec by v nejlepším případě získala zpět pomyslnou částku půjčky. Nemohla by mít prospěch z žádného nárůstu hodnoty pozemku nad pomyslnou částku půjčky. Dohodou o prodeji a zpětném pronájmu se obec při zahájení nájemní smlouvy stává vlastníkem pozemku a v případě neplnění bude mít plná vlastnická práva. Při rozhodování o opatření kladla obec důraz na tento aspekt zejména proto, že se zaručené plné dispoziční právo vůči pozemku po možném neplnění ze strany PSV odchyluje od obecných ustanovení nizozemského práva ve prospěch obce (59. bod odůvodnění). Jakýkoli nárůst hodnoty pozemku (po stanovení podmínek půjčky) bude tedy pouze ve prospěch obce.
- (62) Dalo by se tudíž očekávat, že obchod na principu prodeje a zpětného pronájmu bude mít *a priori* nižší očekávaný výnos než půjčka. Návratnost půjčky s vysoce kvalitním zajištěním poskytnuté společnosti s obdobným ratingem jako fotbalový klub PSV by tudíž představovala horní hranici referenční hodnoty.
- (63) Při neexistenci spolehlivých orientačních tržních hodnot⁽¹⁰⁾ by tržní referenční sazba pro alternativní scénář půjčky PSV musela být stanovena na základě sdělení Komise o revizi metody stanovování referenčních a diskontních sazeb⁽¹¹⁾. Aby mohl být konzervativní, byl by tento výpočet proveden s přihlédnutím k tomu, že PSV vykazoval v roce 2011 chabou úvěrovou kvalitou, a za předpokladu vysokého zajištění půjčky (tj. pomocí pozemku). Výsledná referenční sazba by činila 6,05 %.
- (64) Investor prostřednictvím půjčky tudíž očekává o 1,01 % vyšší výnos než obec v transakci prodeje a zpětného pronájmu. Obec však přesto jedná jako investor v tržním hospodářství, pokud je investor prostřednictvím půjčky ochoten odpustit výnos ve výši 1,01 % výměnou za možné zvýšení hodnoty pozemku (viz 61. bod odůvodnění). Na základě charakteristik transakce má takový růstový potenciál hodnotu nejméně 1,01 % a výnos, který obec očekává v rámci transakce prodeje a zpětného pronájmu, se proto zdá být v souladu s tržními referenčními hodnotami.
- (65) Jeví se tedy, že konstrukce prodeje a zpětného pronájmu nevede k bezdůvodné výhodě pro PSV a poskytuje obci výnos, který je v souladu se zásadou investora v tržním hospodářství.
- (66) V neposlední řadě je třeba poznamenat, že roční poplatek za nájem je podle Nizozemska srovnatelný s nájemným placeným za nájem stadionu profesionálními fotbalovými kluby jinde v zemi. Ačkoli každé takové srovnání je vzhledem k odlišným umístěním stále obtížné, je třeba zdůraznit, že tyto jiné kluby platí roční nájemné nejen za pozemek pod stadionem, ale za celý komplex stadionu. PSV oproti tomu stadion vlastní, nese náklady na jeho provoz a údržbu, a navíc platí poplatek za nájem pozemku pod ním.

⁽¹⁰⁾ V tomto případě byly nedostatečné údaje pro vytvoření orientační tržní hodnoty pro referenční sazbu.

⁽¹¹⁾ Úř. věst. C 14, 19.1.2008, s. 6.

6. ZÁVĚR

- (67) Komise proto dospěla k závěru, že pochybnosti vyjádřené v rozhodnutí o zahájení řízení byly dostatečně rozptýleny. Když obec koupila pozemek pod stadionem a pronajala jej zpět PSV, chovala se způsobem, kterým by se mohl chovat hypotetický soukromý investor ve srovnatelném postavení. Transakce proto nezahrnuje státní podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 Smlouvy,

PŘIJALA TOTO ROZHODNUTÍ:

Článek 1

Opatření, které Nizozemsko provedlo ve prospěch fotbalového klubu PSV v Eindhovenu, nepředstavuje podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie.

Článek 2

Toto rozhodnutí je určeno Nizozemskému království.

V Bruselu dne 4. července 2016.

Za Komisi
Margrethe VESTAGER
členka Komise
