

KOMISJONI OTSUS (EL) 2016/1849,**4. juuli 2016,****riigiabi SA.41613 – 2015/C (ex SA.33584 – 2013/C (ex 2011/NN)) kohta, mida andsid Madalmaad seoses professionaalse jalgpalliklubiga PSV Eindhovenis***(teatavaks tehtud numbri C(2016) 4093 all)***(Ainult hollandikeelne tekst on autentne)****(EMPs kohaldatav tekst)**

EUROOPA KOMISJON,

võttes arvesse Euroopa Liidu toimimise lepingut, eriti selle artikli 108 lõike 2 esimest lõiku,

võttes arvesse Euroopa Majanduspiirkonna lepingut, eriti selle artikli 62 lõike 1 punkti a,

olles kutsunud huvitatud isikuid üles esitama märkusi vastavalt aluslepingu artikli 108 lõikele 2 ⁽¹⁾ ja võttes arvesse nende märkusi

ning arvestades järgmist:

1. MENETLUS

- (1) 2011. aasta mais sai komisjon pressiteadetest ja kodanike pöördumiste kaudu teada, et Eindhoveni omavalitsus kavatses toetada rahaülekande abil professionaalset jalgpalliklubi Philips Sport Vereniging (edaspidi „PSV“). Komisjoni sai ka 2010. ja 2011. aastal kaebusi Madalmaade professionaalsete jalgpalliklubide, nimelt Maastrichti MVV, Tilburgi Willem II ja 's-Hertogenboschi FC Den Boschi ning Nijmegeni NEC kasuks võetavate toetusmeetmete kohta. Madalmaad andsid 26. ja 28. juulil 2011. aastal komisjonile teavet PSVga seonduva meetme kohta.
- (2) Komisjon teatas oma 6. märtsi 2013. aasta kirjas Madalmaadele, et on otsustanud algatada aluslepingu artikli 108 lõikes 2 sätestatud menetluse Willem II, NEC, MVV, PSV ja FC Den Boschi kasuks võetud meetmete suhtes.
- (3) Komisjoni otsus algatada menetlus (edaspidi „menetluse algatamise otsus“) avaldati *Euroopa Liidu Teatajas* ⁽²⁾. Komisjon kutsus huvitatud isikuid üles esitama kõnealuse meetme kohta märkusi.
- (4) Madalmaad esitasid oma 6. juuni ja 12. novembri 2013. aasta ning 12. ja 14. jaanuari ja 22. aprilli 2016. aasta kirjas tähelepanekud PSV suhtes võetud meetme kohta.
- (5) Komisjon sai tähelepanekuid järgmistelt huvitatud isikutelt: Eindhoveni omavalitsuselt (edaspidi „omavalitsus“) 23. mail 2013. aastal, 11. septembril 2013. aastal ja 26. septembril 2013. aastal ning PSV-lt 24. mail 2013. aastal. Komisjon edastas need Madalmaadele, kellele anti võimalus vastata. Madalmaad esitasid oma märkused 12. novembri 2013. aasta kirjaga.
- (6) 9. juulil 2013. aastal, 25. veebruaril 2015. aastal ja 13. oktoobril 2015. aastal toimusid kohtumised Madalmaadega.

⁽¹⁾ Komisjoni otsus juhtumis SA.33584 (2013/C) (ex 2011/NN) – Madalmaade teatavatele professionaalsetele jalgpalliklubidele ajavahemikul 2008–2011 antud abi – Kutse märkuste esitamiseks vastavalt Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 108 lõikele 2 (ELT C 116, 23.4.2013, lk 19).

⁽²⁾ Vrd joonealune märkus 1.

- (7) 17. juulil 2013. aastal vaidlustas omavalitsus 6. märtsi 2013. aasta menetluse algatamise otsuse üldkohtus ⁽³⁾.
- (8) Pärast menetluse algatamise otsust ja kokkuleppel Madalmaadega viidi eraldi läbi uurimised eri klubide suhtes. PSVga seotud uurimine registreeriti juhtuminumbriga SA.41613.

2. MEETME ÜKSIKASJALIK KIRJELDUS

2.1. Meede

- (9) Rahvuslik jalgpalliliit Koninklijke Nederlandse Voetbal Bond (edaspidi „KNVB“) on professionaalide ja amatööride jalgpallivõistlusi korraldav katusorganisatsioon. Professionaalne jalgpall on Madalmaades korraldatud kahetasandilises süsteemis. Hooajal 2014/2015 kuulus sellesse 38 klubi, kellest 18 mängisid kõrgliigas (*eredivise*) ja 20 madalamas liigas (*eerste divise*).
- (10) PSV asutati 1913. aastal ja oma kodumänge mängib klubi Eindhovenis. 1999. aastal koondati PSV äritegevus piiratud vastutusega äriühingu alla [*naamloze vennootschap*]. Kõik osakud peale ühe kuuluvad sihtasutusele PSV Football. Üks osak kuulub klubile Eindhoven Football Club PSV. PSV mängib kõrgliigas ning võistleb seal pidevalt kõrgete kohtade eest. Hooajadel 2014/2015 ja 2015/2016 tuli klubi liigas esimeseks. PSV osaleb korrapäraselt Euroopa turniiridel ning on võitnud nii Euroopa karikavõistlused (1987/1988) kui ka UEFA karikavõistlused (1977/1978).
- (11) PSV-l on oma jalgpallistaadion, s.o Philipsi staadion (edaspidi „staadion“). Kuni 2011. aastani kuulus klubile ka staadioni- ja treeningubloki *De Herdgang* alune maa. 2011. aastal seisis PSV silmitsi raskete likvideerimisprobleemidega, mistõttu pöördus klubi nii omavalitsuse, Philipsi, mitme teise äriühingu kui ka teatavate pankade poole Eindhovenis. Mõned neist äriühingutest olid tõepoolest nõus andma uusi laene või muutma olemasolevaid, et aidata PSV-l raskest ajast üle saada.
- (12) Sel ajal pidasid omavalitsus ja PSV läbirääkimisi müügi- ja tagasirentimistehingu üle. Nad leppisid kokku, et omavalitsus ostab staadioni- ja treeningubloki aluse maa 48 385 000 euro eest. Staadionimaa hinnati 41 160 000 eurole. Omavalitsus sõlmis nimetatud ostu rahastamiseks samasugusele summale panga määratud fikseeritud intressimääraga pikaajalise laenulepingu. Seejärel lubati PSV-l kasutada staadionalust maad 40 aasta pikkuse pikaajalise rendi (*erfpacht*) kaudu, mida võib pikendada juhul, kui PSV seda taotleb. Iga-aastane renditasu on 2 463 030 eurot. Nimetatud iga-aastane renditasu hõlmab renditasu staadionipinna (1 863 743 eurot), treeningukompleksi aluse maa (327 151 eurot) ja parkla (272 135 eurot) eest. Leping sisaldas punkti, et renditasu saadakse 20 aasta pärast.
- (13) Madalmaad ei teavitanud komisjoni vastavalt aluslepingu artikli 108 lõikele 3 oma kavatsusest sõlmida müügi- ja tagasirendileping.

2.2. Menetluse algatamise põhjused

- (14) Komisjon asus menetluse algatamise otsuses seisukohale, et abimeetmed professionaalsetele jalgpallklubidele moonutavad tõenäoliselt konkurentsi ja mõjutavad kahjulikult liikmesriikidevahelist kaubandust aluslepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses. Komisjon kahtles ka staadionaluse maa müügihinna ja väljaku baasrendi hinna kindlaksmääramise asjakohasuses. Komisjon tuli esmasele järeldusele, et omavalitsus andis PSV-le riigi vahendite kasutamiseks valikulise eelise ning andnud seega jalgpallklubile abi.
- (15) Eelkõige seoses sellega, et Madalmaad on järginud komisjoni teatist ametivõimude korraldatavas maa ja hoonete müügis sisalduvate abi elementide kohta ⁽⁴⁾ (edaspidi „maa müüki käsitlev teatis“), kordas komisjon, et nimetatud teatisega esitatud juhendis, nagu märgitud selle sissejuhatuses, „käsitletakse ainult riigi omandis maa ja hoonete müüki. Selles ei käsitleta maa ja hoonete riigi omandusse soetamist ega ametivõimude korraldatavat maa ja hoonete rendile andmist. Nendes tehingutes võib sisalduda ka riigiabi elemente.“

⁽³⁾ Kohtuasi T-370/13 *Gemeente Eindhoven vs. komisjon*.

⁽⁴⁾ EÜT C 209, 10.7.1997, lk 3.

- (16) Seoses välisekspertide arvamustega, millele tugines omavalitsus, vaidlustas komisjon hindamiseksperitide arvutustes staadionimaa hinna asemel segakasutuses oleva maa hinna kasutamise kehtivuse. Komisjon avaldas samuti kahtlust, kas maa väärtuse arvutamisel pikaajalise rendi järgseks tulevaseks arenduseks kasutatud kasumi- ja riskimarginaal olid realistlikud.
- (17) Komisjon ei olnud nimetatud etapis veendunud selles, et omavalitsus kavatses tagada, et tehing on kooskõlas turumajanduslikult tegutseva investori põhimõttega (edaspidi „turumajanduslikult tegutseva investori põhimõte“). Selle asemel püüdis ta vältida kahjumisse jäämist; Teisisõnu, et tehing oma eelarve seisukohast neutraalseks muuta, võeti kasutusele kaitsemeetmed. See ei oleks olnud vastuvõetav tüüpilisele turumajanduslikule investorile, isegi kui ta oleks tuginenud maa hindamisel ja renditasu kindlaksmääramisel välisekspertide arvamustele.

3. MADALMAADE MÄRKUSED

- (18) Madalmaad on arvamusel, et tehing ei kujuta endast riigiabi järgmistel põhjustel: a) maa hinna ja iga-aastase renditasu kehtestasid välisekspertid kooskõlas maa müüki käsitleva teatisega. Nimetatud teatis annab olulise raamistiku tehingu riigibitunnuste hindamiseks; b) PSV maksab omavalitsusele pikaajalise rendilepingu alusel renti, mis on kõrgem kui osamaksete summa, mida omavalitsus pangale maksab, ja mis tagab, et toiming ei ole rahaliselt neutraalne ainult omavalitsuse jaoks; c) PSV annab tagatise nende maksete eest, mis kaetakse hooajapiletite müügiga; d) PSV pankroti korral lähevad maa ja staadion omavalitsuse valdusse; e) renditasu summa vaadatakse uue hindamisaruande alusel täies ulatuses läbi 20 aasta pärast.
- (19) Madalmaade seisukohast tegutses omavalitsus staadioniala maa soetamisel turutingimustel, kooskõlas turumajanduse tingimustes tegutseva investori põhimõtte ja turumajanduse tingimustes tegutseva võlausaldaja põhimõttega. Omavalitsus taotles sõltumatut maa hindamist, et maa turuhinna alusel tehingu hind kindlaks määrata.
- (20) Madalmaad märgivad seoses maa kui segakasutuses oleva maa hindamisega, et kõik hindamised seoses avaliku ja erasektori investorite võrdlusega tuleb läbi viia, viidates erainvestori võimalikule suhtumisele kõnealuse tehingu ajal, võttes arvesse kättesaadavat teavet ja sel ajal prognoositavaid arengusuundi. Seepärast anti ekspertidele volitus määrata kindlaks toonases seisukorras oleva vara hind müügi korral eeldatavalt parimale pakkujale pärast hoolikalt ette valmistatud, turule tuginevat pakkumist, võttes arvesse maa-ala arengupotentsiaali.
- (21) Vastavalt sellele viitavad Madalmaad sõltumatule hindamisaruandele, milles märgitakse, et hindamisel tuleb võtta arvesse võimalikke maad mõjutavaid realistlikke ja prognoositavaid arengusuundi. Aruandes arvestatakse staadioniala võimaliku arendamisega ja täheldatakse, et juhul, kui staadion kaob, kasutatakse seda kõige tõenäolisemalt büroohoonete ja elamutega segakasutusala. Asjakohane oleks tugineda hindamisel sellele väljavaatele, isegi kui selline areng ei toimu aastakümnete vältel. Madalmaad rõhutavad ja hindamisaruandes rõhutatakse, et nimetatud eeldus on realistlik eelkõige sellepärast, et maa paikneb linna keskel. Keskuses asuvate maatükkide väärtuse järkjärgulise arengu potentsiaal on äärealadel paiknevate maatükkide omast palju suurem. Lisaks sellele on omavalitsus käsitlevas juhtumis kindlal seisukohal, et ta ise otsustab linnaplaneerimise ja seega ka staadioni võimaliku kasutuse üle tulevikus.
- (22) Madalmaade seisukohast on eeldatav prognoositav/võimalik korterite/büroode segakasutus kooskõlas lähimineviku linnaarenduse loogikaga seoses maa-alaga, millel staadion paikneb, ja selle tulevikuväljavaadetega. Maatüki lähikümbus on arenenud valdavalt tööstuslikust piirkonnast kesklinna elamu- ja bürooalaks. Omavalitsusel on staadioni vastu oma huvi, sest strateegilise tähtsusega maa-ala soetamine on osa tema dokumendis „Interimstructuurvisie 2009“ sätestatud linna arengustrateegiast. Nimetatud dokumendis pannakse alus mahajäetud tööstuspiirkondade ümberehitamisele linnakeskusteks, mis hõlmavad eluruume, loometegevusi, poode ja kontoreid. Selle strateegia väljakuulutatud osa kujutab endast strateegilise tähtsusega maa varajast kindlustamist osana nimetatud kavade elluviimise pikaajalisest investeerimisstrateegiast. Selle loogika kohaselt ja seepärast, et omavalitsus ei saa kõiki üksikute piirkondade kavasad samaaegselt ellu viia, tahab ta samuti ühendada maa soetamise (selle kindlustamiseks) pikaajaliste rendilepingutega. Staadionileping mahub sellesse planeerimisloogikasse. Olles saanud omandiõiguse, leidis omavalitsus, et see pakkus talle suurepärase, tema huve teeniva võimaluse. Samal ajal kindlustaks see maa soetamisega pikaajalise rendile andmise ajaks usaldusväärse tulude sissevoolu.
- (23) Seepärast, viidates üldiselt heakskiidetud normile, et maa hinda tuleks hinnata maa-ala suurima ja prima kasutuse alusel, ollakse hindamisaruandes seisukohal, et hind peaks põhinema segakasutusega maatükil. Hindamisaruanne sisaldab ka olemasolevate hoonete lammutamise ja piirkonna arendamise eeldatavaid kulusid

ning korterite ja kontorite ehitamise eeldatavat hinda. Hindamisel on võrreldud kontorite ja korterite võimalikku hinda, lähtudes naabruskonna viimase aja arengust. Hindaja pakub täiendava riskipuhvrina põrandapinnaindeksiks võrreldes sarnaste projektidega vaid 80 % indeksit.

- (24) Maa hindamise aruandes on iga-aastase renditasu summa kindlaksmääramisel võetud aluseks staadioni- ja treeningukompleksi aluse maa oletata väärtus (mis oli hinnatud kokku 48 385 000 eurole) ning lisaks sellele juba omavalitsuse omandis oleva parkla väärtus (mis oli hinnatud 6 010 000 eurole). Aruandes on kasutatud võrdlusalusena Hollandi pikaajaliste riigivõlakirjade 2011. aasta intressimäära 3,54 %. Sellele on seal lisatud 1,5 % hinnalisa katmaks maa väärtuse vähenemise ja/või renditasu maksmata jätmise riski. Renditasu on seega kindlaks määratud sellisel viisil, et tagada omavalitsusele 5,04 % tulu.
- (25) Välisekspertide hinnangu kohaselt eeldatakse maa väärtuse suurenemist 40 aasta jooksul kooskõlas eeldatava keskmise 1,7 % aastainflatsiooniga. Selle alusel peetakse hinnangus sobivaks, et PSV maksab iga-aastast renditasu 2 463 030 eurot. Madalmaad väidavad, et nimetatud summa on kooskõlas rendiga, mida professionaalsed jalgpalliklubid mujal riigis staadionirendiks maksavad, ning et summa oli seega kooskõlas turutingimustega. Seoses eeldatava maa väärtuse 1,7 % tõusuga lubatakse uuringus 20 aasta pärast kindlusvaruna maa kumuleerunud väärtuse 22,5 % vähenemist ning määratakse kindlaks hinnangulise iga-aastase renditasu sellel madalamal alusel alates 21. aastast. Arvestades 22,5 % kindlusvaru, ulatub hindamisel kasutatud tegelik kallinemise määr 1,01 protsendini 40 aasta kohta kokku (0,4 protsendini esimesel 20 aastal).
- (26) Aruandes kinnitatakse, et pikaajaline, enam kui 15aastane rendile andmine võib sisaldada teatavaid riske. Turuinvestori seisukohast tasakaalustab siiski pikka ajavahemikku, mille jooksul ta ei saa segakasutusega piirkonnas paikneva vara väärtust veel realiseerida, renditasu määr, mis põhineb juba segakasutuses oleva maatüki väärtusel. See vaadatakse uue hindamisaruande alusel täies ulatuses läbi 20 aasta pärast. Läbivaatamine hõlmab maa väärtust ja sellelt väärtuselt saadavat asjakohast tulu. Rentimine annab rendiperioodil sissetuleku koos edaspidise võimalusega maa potentsiaali realiseerida.
- (27) Omavalitsuse riskid piirduksid samuti hilisemate teguritega. Seoses maakasutusriskiga põhineb hindamisaruande oletus maakasutuse kohta asjaolul, et staadioni ümber olevate alade detailplaneering on juba muudetud tööstuslikust kasutusest segakasutuseks. Ühel juhul saavutas investor sellise detailplaneeringu muutmise kaheksa nädalaga. Seepärast pidasid hindamiseksperdid seda oletust realistlikuks. Seda ei võetud arvesse omavalitsuse volituses mõjutada planeerimisprotsessi, ent selle puhul arvestati ümberkaudsete piirkondade arengu ja haldustavaga lubade ja ümberliigitamisdokumentide andmisel erainvestoritele. Planeerimist käsitlevad seadused võimaldavad paindlikku ümbernimetamist. Et vähendada veelgi arvutusriske, eeldati hindamisaruandes väiksemat ehitustihedust kui naabermaatükkidel.
- (28) Isegi kui staadioni detailplaneering säilitatakse oma praegusel kujul, ei kujuta see endast suurt riski. Kehtiv detailplaneering on mõeldud staadioni ja kaubanduslikul eesmärgil kasutamiseks. Kui see detailplaneering säilitatakse, võib see tuua kaasa üksnes maa mõõdukalt väiksema väärtuse. Madalmaade arvamus kohaselt võimaldaks see pindade mis tahes kaubanduslikul eesmärgil kasutust ning kasumliku äritegevuse arendamist. Sõltumatu hindaja leidis, et segakasutus oli sobiv hindamise alus. Seda ei soovitunud omavalitsus.
- (29) Pikaajalise rendi lepingus on sätestatud, et kui PSV ei maksa renditasu või läheb pankrotti, lähevad maa ja staadion omavalitsuse täielikku käsutusse ning omavalitsus võib maa potentsiaali arendada. Maal paiknevatest hoonetest saab omavalitsuse omand. Nagu eespool nimetatud, on 48 385 000 euro suuruse tehinguhinna puhul juba võetud arvesse eeldatavat lammutamis- ja arenduskulu, ning renditasu summa vaadatakse uuesti täies ulatuses läbi 20 aasta pärast. Lisaks pantis PSV oma hooajapiletid, et tagada renditasu maksmine, ning paigutas hoiule kahe aasta maarendiga võrdse summa (esialgseks kümneaastaseks ajavahemikuks).
- (30) Rendilepingu lõpuks on omavalitsus kogunud intressi ja talle kuulub ka jätkuvalt staadionalune maa, millel on eeldatavalt praegusest suurem väärtus ning erinevaid kasutusvõimalusi. Maatükil paiknevad hooned on siis samuti omavalitsuse käsutuses, ilma et ta PSV-le mingisugust hüvitist maksaks.

4. HUVITATUD ISIKUTE MÄRKUSED

- (31) Omavalitsus ja PSV esitasid menetlusekohaseid tähelepanekuid, mis olid samasugused nagu Madalmaade esitatud tähelepanekud. Lisaks kirjeldas omavalitsus menetlust, mis tõi kaasa otsuse osta staadionimaa, ning motiivid,

millele sel puhul tugineti. Omavalitsuse kohaselt algasid 2011. aasta jaanuaris arutlused müügi- ja tagasirendilepingu sõlmimiseks PSVga. Põhieesmärk oli aidata PSVd eelarve seisukohast neutraalse tehinguga, mis ei anna klubile rahalist eelist, mida ta ei oleks pruukinud turutingimustel saada.

- (32) Seda eesmärki silmas pidades palus omavalitsus sõltumatul maa hindamise ettevõttel Troostwijk Taxaties B.V. (edaspidi „Troostwijk“) määrata kindlaks kõnealuse maa hind ja mõistlik iga-aastane renditasu. Troostwijk esitas 2011. aasta märtsis hinnangu staadionimaa ja teiste maatükkide kohta, mida PSV omavalitsusele müüa tahtis. Ta määras tollases seisukorras oleva staadiumialuse maa turuhinnaks, võttes arvesse maa arendamisväljavaateid, 41 160 000 eurot. Maa väärtuse ja renditasu kindlaksmääramise meetodid kiitis heaks üks väline raamatupidamisfirma, kes teeb omavalitsusele tööd. Renditasu oleks suurem kui intress, mida omavalitsus peab maksma laenult, mille ta maa soetamise rahastamiseks võttis.
- (33) Pärast komisjonilt teabenõude saamist kavandatava tehingu kohta 2011. aasta mais pani omavalitsus erilist rõhku sellele, et tagataks, et meetmega järgitakse turutingimusi ning et see ei mõjutaks kahjulikult tema eelarvet. Omavalitsus rõhutas, et maa soetamine pakub talle huvi ka sellepärast, et see sobib tema maa soetamise ja arendamise strateegiasse. Omavalitsusel oli oma huvi nimetatud maa ostmise vastu, mis võib tema jaoks olla suurema väärtusega kui mõne teise võimaliku investori jaoks.

5. MEETME HINDAMINE – RIIGIABI OLEMASOLU VASTAVALT ALUSLEPINGU ARTIKLI 107 LÕIKELE 1

- (34) Vastavalt aluslepingu artikli 107 lõikele 1 on riigiabi liikmesriigi poolt või riigi ressurssidest ükskõik missugusel kujul antav abi, mis kahjustab või ähvardab kahjustada konkurentsi, soodustades teatud ettevõtjaid või teatud kaupade tootmist, kuivõrd see kahjustab liikmesriikidevahelist kaubandust. Aluslepingu artikli 107 lõikes 1 sätestatud tingimused on kumulatiivsed, mistõttu peavad selleks, et meede oleks määratletav riigiabina, olema täidetud kõik need tingimused.

5.1. Riigi vahendite kasutamine ja riigiga seostatavus

- (35) Meetme osta staadioni- ja treeningukompleksi *De Herdgang* alune maa 48 385 000 euro eest ja see hiljem PSV-le tagasi rentida otsustas omavalitsus. Nimetatud meede hõlmab omavalitsuse eelarvet ja seega riigi vahendite kasutamist. Seega on see riigiga seostatav.

5.2. Abi võimalik mõju kaubandusele ja konkurentsile

- (36) Madalmaad on seadnud kahtluse alla võimaliku abi mõju siseturule seoses klubidega, kes ei mängi jalgpalli Euroopa tasemel. Professionaalseid jalgpalliklubisid peetakse siiski ettevõteteks ning nende suhtes kohaldatakse riigiabi kontrolli. Jalgpall kujutab endast tasustatavat tööd ning sellega osutatakse töötasu eest teenuseid; see on arendanud välja professionaalsuse kõrge taseme ning tänu sellele suurendanud oma mõju majandusele ⁽⁵⁾.
- (37) Professionaalsed jalgpalliklubid viivad majandustegevust ellu lisaks osalemisele jalgpallivõistlustel mitmetel muudel turgudel, millel on rahvusvaheline mõõde, näiteks professionaalsete mängijate ülemineku turul, reklaamis, sponsorluses, kauplemises või meediakajastuses. Professionaalsele jalgpalliklubile antav abi tugevdab selle seisundit kõigil neil turgudel, millest enamik hõlmab mitmeid liikmesriike. Seega kui riigi vahendeid kasutatakse valikulise eelise andmiseks professionaalsele jalgpalliklubile olenemata sellest, millises liigas ta mängib, võib selline abi moonutada turgu ja mõjutada kahjulikult liikmesriikidevahelist kaubandust aluslepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses ⁽⁶⁾.

⁽⁵⁾ Kohtuasi C-325/08 *Olympique Lyonnais* ECLI:EU:C:2010:143, punktid 27 ja 28; Kohtuasi C-519/04 P *Meca-Medina ja Majcen vs. komisjon* ECLI:EU:C:2006:492, punkt 22; Kohtuasi C-415/93 *Bosman* ECLI:EU:C:1995:463, punkt 73.

⁽⁶⁾ Komisjoni 20. märtsi 2013. aasta otsused Saksamaa kohta, milles käsitletakse juhtumit Multifunktionsarena der Stadt Erfurt (kohtuasi SA.35135 (2012/N)), punkt 12, ja juhtumit Multifunktionsarena der Stadt Jena (kohtuasi SA.35440 (2012/N)), lühiteated ELT C 140, 18.5.2013, lk 1, ja 2. oktoobri 2013. aasta otsus, milles käsitletakse juhtumit Fußballstadion Chemnitz (kohtuasi SA.36105 (2013/N)), lühiteade ELT C 50, 21.2.2014, lk 1, punktid 12–14; komisjoni 18. detsembri 2013. aasta otsused Hispaania kohta, milles käsitletakse võimalikku riigiabi neljale Hispaania professionaalsele jalgpalliklubile (kohtuasi SA.29769 (2013/C)), punkt 28, Real Madrid CF (kohtuasi SA.33754 (2013/C)), punkt 20, ja väidetavat abi kolme Valencia jalgpalliklubi kasuks (kohtuasi SA.36387 (2013/C)), punkt 16, avaldatud ELT C 69, 7.3.2014, lk 99.

5.3. Valikuline eelis

- (38) Selleks, et meede kujutaks endast riigiabi, peab see andma kasusaajast ettevõtjale majandusliku eelise, mida ta tavalistes turutingimustes ei oleks saanud. PSV-lt maa soetamine ja selle edaspidine PSV-le rendile andmine kujutaks endast sellist eelist, kui tingimused oleksid PSV-le soodsamad kui õigustatud turutingimustega.
- (39) Investori/maaomaniku tüüpilised huvid kaubandusliku müügi- ja tagasirenditehingu vastu on õiglane tulu investeeringult rendi vormis renditähata jooksul ning usaldusväärse rentniku poolt juba kasutatava vara omandiõigus. Investoril/maaomanikul on pikaajaline, täies ulatuses välja renditud vara koos kindla tuluvooga.

5.3.1. Maa müüki käsitleva teatise kohaldamine

- (40) Madalmaad viitavad nimetatud hindamise puhul maa müüki käsitlevale teatisele. Vastavalt sellele teatisele ei kujuta riigiasutusepoolne maa ja hoonete müük endast abi esiteks, kui riigiasutus kiidab pärast tingimusteta pakkumismenetlust heaks kõrgeima või ainsa pakkumise, ja teiseks, kui sellise pakkumismenetluse puudumise korral määratakse müügihind vähemalt tasemel, mille on määranud sõltumatu ekspert.
- (41) Komisjon kordab, et maa müüki käsitleva teatisega esitatud juhendis, nagu märgitud selle sissejuhatuses, „käsitletakse ainult riigi omandis maa ja hoonete müüki. Selles ei käsitleta maa ja hoonete riigi omandusse soetamist ega ametivõimude korraldatavat maa ja hoonete rendile andmist. Nendes tehingutes võib sisalduda ka riigiabi elemente.“ Lisaks ei ole käesoleval juhul maa väärtust iseenesest piisavalt kindlaks määratud. Müügi- ja tagasiostutehing sisaldab ka renditasu. Nimetatud tasu tavapärastele turutingimustele vastavus tuleb samuti kindlaks teha.
- (42) Igal juhul on maa müüki käsitlevas teatises sisalduvad mehhanismid ainsad vahendid tegemaks kindlaks, kas riik tegutses nagu turumajanduslik investor, ja on seepärast konkreetset näidet turumajanduslikult tegutseva investori põhimõtte testi kasutamise kohta avaliku ja erasektori asutuste vahelistes maaga seotud tehingutes (?).

5.3.2. Turumajanduslikult tegutseva investori põhimõtte järgimine

- (43) Seepärast peab komisjon hindama, kas erainvestor oleks sooritanud kõnealused tehingud samadel tingimustel. Lähtutakse eeldusest, et hüpoteetiline erainvestor tegutseb ettevaatliku investeerijana, kes sooviks saada maksimaalset kasumit, võtmata siiski saadava tuluga võrreldes liiga suuri riske. Turumajanduslikult tegutseva investori põhimõtet ei järgitaks, kui maa hind kehtestataks turuhinnast kõrgemal ning renditasu madalamal tasemel.
- (44) Madalmaad ja omavalitsus väidavad, et omavalitsus tegutses (eelneva) sõltumatu eksperdi hinnangu alusel ning seega kooskõlas turumajanduslikult tegutseva investori põhimõttega. Tehing sooritati maa turuväärtuse alusel ja seega see PSV-le eelist ei andnud.
- (45) Komisjon on arvamisel, et põhimõtteliselt saab turutingimustele vastavuse põhimõtte kindlaks määrata sõltumatu eksperdi hinnanguga.
- (46) Seoses omavalitsuse poolt aluseks võetud väliseksperdi hinnangu tulemuste turutingimustele vastavusega, nõuti menetluse algatamise otsuses, et Madalmaad põhjendaksid, miks eksperdid kasutasid oma arvestustes segakasutusega maa, mitte staadionimaa hinda. Komisjon soovis samuti näha põhjendust kasumi- ja riskimarginaali kohta, mida kasutatakse maa väärtuse arvutamisel tulevase arenduse jaoks pärast pikaajalise rendi lõppu.
- (47) Komisjon märgib Madalmaade ja omavalitsuse esitatud teabe põhjal, et enne seda, kui omavalitsus maatüki soetas, hindas maatükki sõltumatu maa hindamise ettevõtte Trootswijk. Kui 2011. aasta jaanuaris algasid arutelud PSVga

(?) Vastavalt turumajanduslikult tegutseva investori põhimõtte kontrollile ei ole kaasatud riigiabi, kui sarnastes tingimustes oleks tavalistes turutingimustes turumajanduses tegutsev erainvestor saanud ajendi andma abisaajale kõnealust abi.

müügi- ja tagasirendilepingu sõlmimise üle, oli põhieesmärk aidata PSVd tehinguga, mis ei annaks klubile rahalist eelist, mida ei oleks pruugitud turutingimustel saada. Seepärast palus omavalitsus Troostwijkil määrata kindlaks kõnealuse maa hind ja iga-aastase renditasu summa, mis vastaks turutingimustele.

- (48) Hindamise aluseks olevad eeldused on osutunud mõistlikeks. Troostwijk hindas oma 2011. aasta märtsi hindamisaruandes staadionaluse maa turuhinda selle toonase seisukorra alusel ja võttes arvesse maa arendamis-väljavaateid ning määras hinnaks 41 160 000 eurot. Maa väärtuse ja renditasu kindlaksmääramise meetodid kiitis heaks väline raamatupidamisfirma, kes teeb omavalitsusele tööd.
- (49) Troostwijk hindamisaruandes võetakse arvesse võimalikke realistlikke ja prognoositavaid tulevase arendusi, mis maatükki mõjutavad. Aruandes arvestatakse staadionala võimaliku arendamisega ja täheldatakse, et juhul, kui staadion kaob, kasutatakse seda kõige tõenäolisemalt büroo- ja elamutega segakasutusel. Hindamisaruandes rõhutatakse, et nimetatud eeldus on realistlik eelkõige sellepärast, et maatükk paikneb linna keskel. Keskuses asuvate maatükkide väärtuse järkjärgulise arengu potentsiaal on äärealade maa omast palju suurem. Hindamisaruandes viidatakse ka üldisele hindamisnormile, mille kohaselt maa väärtuse kindlaksmääramise alus on maa-ala suurim ja parim kasutus.
- (50) Madalmaade kirjeldatud tulevane kasutus on kooskõlas ka omavalitsuse pikaajalise linnaarengustrateegiaga kogu ala jaoks, millel staadion paikneb, nagu kirjeldatud põhjenduses 22. Nagu kirjeldas omavalitsus, oleks väga tõenäoline, et kõnealuse maatüki mis tahes omanikul õnnestub maatüki detailplaneeringut muuta.
- (51) Vastavalt Madalmaade seisukohale on praegusel maatüki detailplaneeringul staadioni ja kaubandusliku kasutuse jaoks igal juhul samuti oluline majanduslik potentsiaal.
- (52) Seepärast võib järeldada, et tundub vastuvõetav, et ekspert on hinnanud maatükki segakasutuse alusel. Komisjon nõustus juba sellega, et omavalitsus võib tugineda maa hindamisel sellises piirkonnas paikneva maatüki väärtuse arengu pikaajalisele väljavaatele, mida võib-olla tulevikus parendatakse kooskõlas ettevõtluse kavandamise strateegiaga ⁽⁸⁾.
- (53) PSV maksab omavalitsusele pikaajalist renti, mille on kindlaks määranud sõltumatu hindamisettevõtte ning mis on välja arvatud, juhitudes maatüki eeldatavast hinnast, pidades silmas selle hilisemat võimalikku kasutust korterite ja büroode jaoks ning viidates pikaajaliste riigivõlakirjade 2011. aasta intressimääradele ja 1,5 % riskipreemiale.
- (54) Renditasu kajastab seega juba muuks otstarbeks kui sportimiseks kasutatava maa hinnangulist hinda. Seepärast on see kõrgem kui maatüki praeguse kasutuse alusel arvestatud renditasu.
- (55) Aruandes kinnitatakse, et pikaajaline, enam kui 15aastane rendile andmine võib sisaldada teatavaid riske seoses maa väärtuse kõikumisega. Need riskid piirduvad siiski mitme asjaoluga, mida arutatakse edaspidi põhjendustes 56–59.
- (56) Hindamisaruandes sisalduvaid oletusi võib pidada konservatiivseteks. Hindamisaruandes määratakse kindlaks büroode ja korterite eeldatav võimalik väärtus, lähtudes naabruskonna viimase aja arengust, ning esitatakse täiendava riskipuhvrina korterite võimalikule müügihinnale võrreldes sarnaste projektidega vaid 80 %-lise põrandapinnaindeksi.
- (57) Seoses oletatava maa hinna 1,7 % tõusuga, mida käsitletakse kui oletatavat inflatsioonimäära, sisaldab hinnang parandusmehhanismi: 20 aasta pärast lisatakse kindlusvaruna mahaarvamine maa kumuleerunud väärtusest 22,5 %. Ühendades mõlemad oletused, on eeldatav väärtuse kasv 1,01 % aastas 40aastase rendiperioodi jooksul ja 0,4 % aastas esimese 20 aasta jooksul. Esialgne oletus 1,7 % koos kindlusvaruga tundub seega mõistlik, arvestades et asjaomane vara on maatükk, mille väärtus eeldatavasti säilib või suureneb ning mis paikneb kesklinnas (kuigi nimetatud maatükk on praegu liigitatud kaubandusliku kasutuse kategooriasse, põhineb renditasu määr juba eeldataval segakasutusega maatüki väärtusel). Lisaks oli Madalmaade 2011. aasta inflatsioonimäär 2,3 %, ⁽⁹⁾ samas kui Euroopa Keskpanka inflatsiooni sihtmäär on 2 %. Need mõlemad väärtused ületavad märkimisväärselt hindaja kasutatud baasväärtuse eeldatavad kasvumäärad.

⁽⁸⁾ Komisjoni otsus 2011/529/EL, 20. aprill 2011, meetme C-37/04 (ex NN 51/04) kohta, mille Soome võimaldas ettevõttele Componenta Oy (ELT L 230, 7.9.2011, lk 69), põhjendused 68–74.

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

- (58) Rendileping, mille üle omavalitsus läbirääkimisi pidas, sisaldab peale renditasuga seotud kaitsemeetmete mitmeid teisi sätteid, mis hõlmavad võimalikke riske, eelkõige renditasu maksmata jätmist PSV poolt. Jalgpalliklubi tagab rendimaksud oma sissetulekuga hooajapiletite müügist. PSV andis samuti 5 miljoni euro suuruse garantii, mis vastab umbes kahe aasta rendile ja mis võetakse ostuhinnast ja mida hoiab asjaomane notar kümme aastat.
- (59) Pooled on kokku leppinud, et renditasu summa on võimalik 20 aasta pärast kummaagi poole taotluse korral täies ulatuses läbi vaadata. Läbivaatamine põhineb uuel hindamisaruandel. Toonane baasväärtus koos riigivõlakirjadelt ja riskipreemiumilt saadava asjakohase tuluga moodustavad uue rendi baastasu. Pooled on leppinud kokku omavalitsuse täiendava kaitsemeetmena, et maa ja staadioni kasutusõigused lähevad omavalitsusele, kui PSV ei pea kinni rendimaksetest või kui ta läheb pankrotti. See punkt kujutab endast kõrvalekallet tavapärasest Hollandi tsiviilõiguslikust tagajärjest, mille kohaselt rendile andmise õigus muutub pankrotivara osaks ja maa omanik seda seega enam ei kontrolli. Praegusel juhul jääb omavalitsus rendiaja lõpus maa omanikuks ja kontrollib selle kasutamist.
- (60) Kuigi oletused hindamisaruandes paistavad mõistlikud, nagu osutatud põhjendustes 48–57, jääb võrdlus teiste kaubanduslike tehingutega raskeks, sest rendilepingud, mille Madalmaad võrdlemise eesmärgil esitasid, võivad olla seotud eri sektoritega (nagu Amsterdami eluasemesektor). Seepärast, hinnates, kas toonased tehingud on vastavuses turumajanduslikult tegutseva investori põhimõttega, tegi komisjon kindlaks, kas võrdlusaluseks oli mõni teine alus kaubanduslikule tehingule, mis põhines Eindhoveni poolt laenu ülekandmisel PSVle, kusjuures tagatis oli maatükk.
- (61) Komisjon täheldab, et renditasu, mida PSV maksuma peab, on suurem kui sellise laenu turumäärast, kui võetakse arvesse erinevusi müügi- ja tagasirenditehingu ning laenu vahel. Kõige märkimisväärsem erinevus on seotud asjaoluga, et kui PSV jätkaks pärast omavalitsuselt laenu kättesaamist oma kohustused täitmata, saaks omavalitsus parimal juhul tagasi üksnes fiktiivse laenusumma. Tal ei oleks võimalik saada maatüki väärtuse suurenemisest rohkem kasu kui fiktiivne laenusumma. Müügi- ja tagasirendilepingus on sätestatud, et omavalitsusest saab rendilepingu alguses maatüki omanik ning kui maksed ei laeku, saab ta täieliku omandiõiguse. Omavalitsus rõhutab seda aspekti meetme üle otsustamisel, arvestades eelkõige seda, et maatüki tagatud täielik kasutusõigus pärast PSV-poolset võimalikku kohustuste täitmata jätmist kaldub omavalitsuse kasuks kõrvale Hollandi õiguse üldsätetest (põhjendus 59). Maa väärtuse mis tahes suurenemine (pärast laenuitingimuste kinnitamist) oleks seega kasulik vaid omavalitsusele.
- (62) Seega võiks eeldada, et müügi- ja tagasirenditehingul on laenusummast *a priori* väiksem eeldatav tulu. Kvaliteetse tagatisega, PSV jalgpalliklubiga sarnase reitinguga ettevõttele antava laenu tulumäär on seega võrdlusaluse ülemine piir.
- (63) Usaldusväärsete turuandmetel põhinevate hinnangute puudumise korral ⁽¹⁰⁾ tuleks PSV-le antud laenu alternatiivse stsenaariumi puhul kehtestada turupõhine viitemäär, võttes aluseks komisjoni teatise viite- ja diskontomäärade kindlaksmääramise meetodi läbivaatamise kohta ⁽¹¹⁾. Nimetatud arvutuse puhul võetaks konservatiivsuse mõttes arvesse, et PSC näitas 2011. aastal kehvade krediitkvaliteeti ning eeldades kõrgetasemelist laenu tagatist (st maa). Selle tulemusel saadav viitemäär ulatuks 6,05 protsendini.
- (64) Laenuinvestor eeldab seega 1,01 % võrra suuremat tulu kui omavalitsus müügi- ja tagasirenditehinguga. Omavalitsus toimib aga siiski nagu turumajanduslikult tegutsev investor, kui laenuinvestor soovib unustada 1,01 % tulu vastutasuks maa väärtuse võimaliku suurenemise eest (vt põhjendus 61). Võttes aluseks tehingu omadused, on selline kasumipotentsiaali väärtus vähemalt 1,01 % ning tulu, mida omavalitsus müügi- ja tagasirenditehingult eeldab, paistab olevat kooskõlas turupõhiste võrdlusalustega.
- (65) Seega ilmneb, et müügi- ja tagasirenditehing ei anna PSV-le põhjendamatu eelist ning tagab omavalitsusele tulu, mis on kooskõlas turumajanduslikult tegutseva investori põhimõttega.
- (66) Viimasena tuleks märkida, et Madalmaade seisukohast on iga-aastane renditasu võrreldav rendiga, mida staadioni rentimise eest professionaalsed jalgpalliklubid mujal riigis maksavad. Kuigi selline võrdlemine jääb erinevate asukohtade tõttu raskeks, tuleks rõhutada, et need teised klubid ei maksa iga-aastast renti mitte ainult staadionaluse maa, vaid terve staadionikompleksi eest. Võrdluseks: PSV-le kuulub staadion, ta kannab selle kasutamise ja hooldusega seotud kulud ning maksab sellealuse maa eest täiendavat renditasu.

⁽¹⁰⁾ Nimetatud juhul ei olnud piisavalt andmeid, et koostada turuandmetel põhinevat hinnangut baasmäära kohta.

⁽¹¹⁾ ELT C 14, 19.1.2008, lk 6.

6. KOKKUVÕTE

- (67) Seetõttu järeldab komisjon, et menetluse algatamise otsuses avaldatud kahtlused on piisavalt hajutatud. Kui omavalitsus ostis staadionimaa ja andis selle PSV-le tagasirendile, käitus ta, nagu sarnases olukorras oleks käitunud hüpoteetiline erainvestor. Seepärast ei too tehing kaasa riigiabi aluslepingu 107 lõike 1 tähenduses,

ON VASTU VÕTNUD KÄESOLEVA OTSUSE:

Artikkel 1

Meede, mida Madalmaad on rakendanud Eindhoveni jalgpalliklubi PSV heaks, ei ole riigiabi Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses.

Artikkel 2

Käesolev otsus on adresseeritud Madalmaade Kuningriigile.

Brüssel, 4. juuli 2016

Komisjoni nimel
komisjoni liige
Margrethe VESTAGER
