

KOMISIJOS SPRENDIMAS (ES) 2016/1849**2016 m. liepos 4 d.****dėl priemonės SA.41613 – 2015/C (ex SA.33584 – 2013/C (ex 2011/NN)), kurią Nyderlandai taikė Eindhoveno profesionalų futbolo klubui PSV***(pranešta dokumentu Nr. C(2016) 4093)***(Tekstas autentiškas tik olandų kalba)****(Tekstas svarbus EEE)**

EUROPOS KOMISIJA,

atsižvelgdama į Sutartį dėl Europos Sąjungos veikimo, ypač į jos 108 straipsnio 2 dalies pirmą pastraipą,

atsižvelgdama į Europos ekonominės erdvės susitarimą (toliau – EEE susitarimas), ypač į jo 62 straipsnio 1 dalies a punktą,

paprašiusi suinteresuotųjų šalių pateikti savo pastabas pagal Sutarties ⁽¹⁾ 108 straipsnio 2 dalį ir atsižvelgdama į jų pastabas,

kadangi:

1. PROCEDŪRA

- (1) 2011 m. gegužės mėn. Komisija iš spaudos pranešimų ir piliečių pateiktų dokumentų sužinojo, kad Eindhoveno savivaldybė profesionalų futbolo klubui *Philips Sport Vereniging* (toliau – PSV) ketina suteikti paramą ir šiuo tikslu vykdyti finansinį sandorį. 2010 ir 2011 m. Komisija taip pat gavo skundų dėl kitiems Nyderlandų profesionalų futbolo klubams, t. y. Mastroichto *MVV*, Tilburgo *Willem II*, Hertogenboso *FC Den Bosch* ir Neimegeno *NEC*, taikytų paramos priemonių. 2011 m. liepos 26 ir 28 d. Nyderlandai pateikė Komisijai informaciją apie PSV taikytą priemonę.
- (2) 2013 m. kovo 6 d. raštu Komisija informavo Nyderlandus apie savo sprendimą dėl *MVV*, *Willem II*, *FC Den Bosch*, *NEC* ir PSV taikytų priemonių pradėti Sutarties 108 straipsnio 2 dalyje nustatytą procedūrą.
- (3) Komisijos sprendimas inicijuoti procedūrą (toliau – sprendimas pradėti procedūrą) buvo paskelbtas *Europos Sąjungos oficialiajame leidinyje* ⁽²⁾. Komisija pakvietė suinteresuotąsias šalis pateikti pastabas dėl aptariamų priemonių.
- (4) Dėl PSV skirtos priemonės Nyderlandai pastabas pateikė 2013 m. birželio 6 ir lapkričio 12 d., 2016 m. sausio 12 ir 14 d. ir balandžio 22 d. raštais.
- (5) Komisijai pastabas pateikė šios suinteresuotosios šalys: Eindhoveno savivaldybė (toliau – savivaldybė) – 2013 m. gegužės 23 d., 2013 m. rugsėjo 11 d. ir 2013 m. rugsėjo 26 d., o PSV – 2013 m. gegužės 24 d. Komisija šias pastabas perdavė Nyderlandams, kad valstybė narė galėtų pateikti savo atsakymą. Nyderlandai pastabas pateikė 2013 m. lapkričio 12 d. raštu.
- (6) 2013 m. liepos 9 d., 2015 m. vasario 25 d. ir 2015 m. spalio 13 d. buvo surengti susitikimai su Nyderlandų atstovais.

⁽¹⁾ Komisijos sprendimas byloje SA.33584 (2013/C) (ex 2011/NN) – Pagalba kai kuriems Nyderlandų profesionalų futbolo klubams 2008–2011 m. – Kvietimas teikti pastabas pagal Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 108 straipsnio 2 dalį (OL C 116, 2013 4 23, p. 19).

⁽²⁾ Žr. 1 išnašą.

- (7) 2013 m. liepos 17 d. savivaldybė Bendrajam Teismui ⁽³⁾ įteikė apeliacinį skundą dėl 2013 m. kovo 6 d. sprendimo pradėti procedūrą.
- (8) Priėmus sprendimą pradėti procedūrą ir gavus Nyderlandų sutikimą, pavienių klubų tyrimai buvo atliekami atskirai. PSV tyrimas buvo užregistruotas bylos numeriu SA.41613.

2. IŠSAMUS PRIEMONĖS APRAŠYMAS

2.1. Priemonė

- (9) Nacionalinė futbolo federacija *Koninklijke Nederlandse Voetbal Bond* (toliau – KNVB) – tai skėtinė profesionalų ir mėgėjų futbolo varžybų organizacija. Profesionalų futbolas Nyderlanduose yra dviejų lygių sistema. Per 2014–2015 m. sezoną šiai sistemai priklausė 38 klubai, iš kurių 18 žaidė aukščiausiojoje lygoje (*eredivisie*) ir 20 – žemesnėje lygoje (*eerste divisie*).
- (10) PSV įsteigtas 1913 m. ir namų rungtynes žaidžia Eindhovene. 1999 m. komercinę PSV veiklą pavesta vykdyti ribotos atsakomybės bendrovei [*naamloze vennootschap*]. Visos akcijos, išskyrus vieną, priklauso fondui *PSV Football*. Likusioji akcija priklauso Eindhoveno futbolo klubui PSV. PSV rungtyniauja aukščiausiojoje lygoje ir nuolat varžosi dėl aukščiausių lygos vietų. 2014–2015 m. ir 2015–2016 m. PSV laimėjo pirmąją aukščiausios lygos vietą. Klubas reguliariai dalyvauja Europos turnyruose ir yra laimėjęs Europos taurę (1987–1988 m.) bei UEFA taurę (1977–1978 m.).
- (11) PSV yra futbolo stadiono, *Philips* stadiono (toliau – stadionas), savininkas. Iki 2011 m. PSV taip pat buvo po stadionu esančios žemės ir treniruočių komplekso *De Herdgang* savininkas. 2011 m. PSV kilo su likvidumu susijusių didelių sunkumų, dėl jų klubas kreipėsi į savivaldybę, *Philips* ir kelias kitas Eindhoveno bendroves bei kai kurius bankus. Siekdamas padėti PSV išgyventi sunkų laikotarpį, kai kurios iš šių bendrovių sutiko suteikti naujas paskolas arba iš dalies pakeisti jau esamas paskolas.
- (12) Tuo metu savivaldybė ir PSV susitarė dėl pardavimo ir atgalinės nuomos sandorio. Šalys susitarė, kad savivaldybė nupirks žemę po stadionu ir treniruočių kompleksu už 48 385 000 EUR. Stadiono žemė buvo įvertinta 41 160 000 EUR suma. Siekdama finansuoti šį pirkimo sandorį, savivaldybė su banku sudarė ilgalaikės paskolos sutartį dėl panašios sumos su fiksuota palūkanų norma. Tada žemė po stadionu PSV klubui buvo perduota sudarius ilgalaikės nuomos (*erfpacht*) sutartį 40 metų laikotarpiui, kurį galima pratęsti, jeigu būtų gautas PSV prašymas. Metinis nuomos mokestis yra 2 463 030 EUR. Į šį metinį nuomos mokestį įtrauktas nuomos mokestis už stadiono žemę (1 863 743 EUR), treniruočių komplekso žemės nuomos mokestis (327 151 EUR) ir automobilių stovėjimo aikštelės nuomos mokestis (272 135 EUR). Į sutartį įtrauktas punktas, pagal kurį po 20 metų nuomos mokestis bus peržiūrėtas.
- (13) Nyderlandai nepranešė Komisijai pagal Sutarties 108 straipsnio 3 dalį apie savo ketinimą sudaryti pardavimo ir atgalinės nuomos sandorį.

2.2. Pagrindas pradėti oficialią tyrimo procedūrą

- (14) Priimdama sprendimą pradėti procedūrą Komisija laikėsi nuomonės, kad pagalbos priemonės profesionalų futbolo klubams gali iškraipyti konkurenciją ir paveikti valstybių narių prekybą, kaip apibrėžta Sutarties 107 straipsnio 1 dalyje. Komisija taip pat suabejojo žemės po stadionu pardavimo kainos ir žemės nuomos mokesčio nustatymo priimtumu. Komisija padarė pirminę išvadą, kad naudodama valstybės išteklius savivaldybė futbolo klubui PSV užtikrino atrankųjį pranašumą, taigi suteikė jam pagalbą.
- (15) Visų pirma atsižvelgdama į Nyderlandų rėmimąsi Komisijos komunikatu dėl valstybės pagalbos elementų valdžios institucijoms parduodant žemę ⁽⁴⁾ (toliau – Žemės pardavimo komunikatas) Komisija pakartojo, kad tame komunikate pateiktos rekomendacijos, kaip paminėta jo įvade, „susijusios tik su valstybei nuosavybės teise priklausančia žeme ir pastatais. Jos nesusijusios su valstybės įsigijimu žemės ir pastatų arba žemės ir pastatų nuoma ar lizingu. Į šiuos sandorius taip pat gali įeiti ir valstybės pagalbos elementai.“

⁽³⁾ Sprendimas *Gemeente Eindhoven/Komisija*, T-370/13.

⁽⁴⁾ OL C 209, 1997 7 10, p. 3.

- (16) Nepriklausomo tyrimo, kuriuo rėmėsi savivaldybė, atžvilgiu Komisija suabejojo vertinimo ekspertų pasirinkimo pagrįstumu, kai atlikdami skaičiavimus jie nusprendė naudoti mišrios paskirties žemės, o ne stadionui skirtos žemės kainą. Komisija taip pat suabejojo, ar pajamų ir rizikos maržos, taikytos apskaičiuojant užstatyti pastatais, pasibaigus ilgalaikiai nuomos sutarčiai, skirtos žemės vertę, buvo tikroviškos.
- (17) Komisija tuo metu nebuvo įsitikinusi, ar savivaldybė apskritai kaip nors būtų norėjusi užtikrinti, kad sandoris atitiktų rinkos ekonomikos investuotojo principą (toliau – REIP). Veikiau savivaldybė mėgino išvengti nuostolių, kitaip tariant, buvo taikytos apsaugos priemonės, kad sandoriai nepaveiktų jos biudžeto. Šios priemonės nebūtų buvusios priimtinos tipiškam rinkos ekonomikos investuotojui net tuo atveju, jeigu jis būtų rėmėsis nepriklausomu tyrimu, atliktu siekiant įvertinti priežastis ir nustatyti nuomos mokesť.

3. NYDERLANDŲ PATEIKTOS PASTABOS

- (18) Nyderlandai pareiškė manantys, kad sandoris valstybės pagalba nelaikytinas dėl šių priežasčių: a) atsižvelgdami į Žemės pardavimo komunikatą, žemės vertę ir metinį nuomos mokesť nustatė išorės ekspertai, o šis komunikatas galėtų būti laikomas tinkamu pagrindu vertinant valstybės pagalbos sandorio kokybę; b) pagal ilgalaikės nuomos sutartį PSV mokės savivaldybei nuomos mokesť, didesnę už dalinių įmokų sumą, kurią savivaldybė moka bankui, todėl bus užtikrinama, kad operacija savivaldybei būtų ne tik finansiškai neutrali; c) PSV pateiks šių mokėjimų garantiją, pagrįstą per futbolo sezoną parduodamais bilietais; d) jeigu PSV bankrutuotų, žemė ir stadionas atitektų savivaldybei; e) nuomos mokesčio dydis bus peržiūretas po 20 metų, atsižvelgiant į naują vertinimo ataskaitą.
- (19) Nyderlandų nuomone, įsigydama stadiono žemę savivaldybė veikė laikydamosi rinkos sąlygų, rinkos ekonomikos investuotojo principo ir rinkos ekonomikos kreditoriaus principo. Ji paprašė atlikti nepriklausomą žemės vertinimą siekiant nustatyti sandorio kainą remiantis žemės rinkos kaina.
- (20) Dėl žemės priskyrimo mišrios paskirties žemei Nyderlandai pabrėžia, kad bet koks vertinimas, jeigu atsižvelgiama į viešųjų ir privačių investuotųjų elgsenos lyginimą, turi būti atliekamas remiantis požiūriu, kuriuo vadovautųsi privatus investuotojas sudarydamas aptariamą sandorį, atsižvelgęs į prieinamą informaciją ir numatomus tuometinius pokyčius. Todėl ekspertas buvo įgaliotas nustatyti dabartinės būklės turto vertę, jeigu būtų parduodama gavus tariamai geriausią pasiūlymą po to, kai buvo nustatyta tinkamai pagrįsta rinkos kaina atsižvelgus į teritorijos užstatymo galimybes.
- (21) Atitinkamai Nyderlandai remiasi nepriklausoma vertinimo ataskaita, kurioje pabrėžiama, kad rengiant vertinimą privaloma atsižvelgti į galimus tikroviškus ir numatomus pokyčius, turėsiančius įtakos žemei. Ataskaitoje nagrinėjama galimybė užstatyti stadiono zoną ir nurodoma, kad tuo atveju, jeigu stadiono neliktų, didžiausia naudojimo tikimybė – mišrios paskirties zona su biurų ir gyvenamųjų patalpų pastatais. Vertinimą minėta galimybė tikslinga grįsti net tuo atveju, jeigu tokio teritorijos užstatymo nebūtų įmanoma imtis kelis dešimtmečius. Nyderlandai pabrėžia, o ir vertinimo ataskaitoje nurodoma, jog ši prielaida atrodo tikėtina visų pirma todėl, kad žemė yra miesto centre. Tikimybė, kad miesto centre esančių žemės sklypų vertė ateityje gerokai išaugs, kur kas didesnė, palyginti su priemiestyje esančių sklypų būsima verte. Be to, šiuo atveju savivaldybė yra palankesnėje padėtyje, nes pati sprendžia dėl miesto planavimo, vadinasi, taip pat lemia galimą būsimą stadiono naudojimą.
- (22) Nyderlandai nurodo, kad numatomas būsimas ir (arba) galimas mišrus žemės naudojimas statant biurų ir (arba) gyvenamųjų patalpų pastatus atitinka tos miesto vietos, kurioje yra stadionas, pastarojo meto plėtros principą ir tolesnes perspektyvas. Zonos greta žemės sklypo, kurios visų pirma naudotos pramonės reikmėms ir kurios yra miesto centre, ilgainiui imta statyti biurų ir gyvenamųjų patalpų pastatus. Savivaldybė pati yra suinteresuota stadiono zona, nes strateginio žemės sklypo įsigijimas – tai savivaldybės parengtos miesto strateginės plėtros dalis, kaip nustatyta jos dokumente *Interimstructuurvisie 2009*. Šiame dokumente aprašytas nenaudojamų pramoninių zonų pertvarkymas į pagrindinius gyvenamuosius miesto rajonus, kuriuose statomi namai, užtikrinamos sąlygos kūrybinei veiklai, atidaromos parduotuvės ir biurai. Paskelbtoji šios strategijos dalis – iš anksto įsigyti strateginį žemės sklypą. Numatoma, kad šis įsigijimas būtų ilgalaikio investavimo strategijos dalis siekiant įgyvendinti planus. Atsižvelgiant į šį principą ir taikant minėtą strategiją visų pavienių rajonų planų vienu metu įgyvendinti neįmanoma, todėl savivaldybė taip pat pageidauja žemės įsigijimą (jos gavimą) derinti su ilgalaikė nuoma. Susitarimas dėl stadiono atitinka minėtą planavimo principą. Įgijusi nuosavybę savivaldybė manė, kad dabar atsirado puiki jos interesus atitinkanti galimybė. Kita vertus, minėtais veiksmais ilgalaikės nuomos laikotarpiui būtų užtikrinamos patikimos pajamos įsigijus žemės sklypą.
- (23) Todėl, laikantis visuotinai priimtino standarto, vertinimo ataskaitoje tvirtinama, kad žemės vertė turėtų būti apskaičiuota remiantis veiksmingiausiu ir tinkamiausiu rajono galimybių išnaudojimu ir kad kaina turėtų būti grindžiama mišria žemės paskirtimi. Į vertinimo ataskaitą taip pat įtrauktos numatomos esamų pastatų griovimo,

rajono užstatymo išlaidos ir apskaičiuotos biurų ir gyvenamųjų patalpų pastatų statybos išlaidos. Atliekant vertinimą galima biurų ir gyvenamųjų patalpų pastatų vertė palyginta su naujausių gretimos teritorijos užstatymo projektų verte. Vertintojas taiko papildomą apsaugos nuo rizikos priemonę, t. y. jis daro prielaidą, kad, palyginti su panašiais projektais, naudingo ploto koeficientas turėtų būti tik 80 %

- (24) Nustatant metinį nuomos mokestį žemės vertinimo ataskaitoje remtasi apskaičiuotą po stadionu ir treniruočių kompleksu esančios žemės verte (abu šie žemės sklypai įvertinti 48 385 000 EUR suma) ir automobilių stovėjimo aikštelės, kurią savivaldybė jau yra įsigijusi, verte (šios aikštelės vertė 6 010 000 EUR). Šiuo atveju remiamasi 2011 m. Nyderlandų Vyriausybės ilgalaikių obligacijų palūkanų norma, t. y. 3,54 %. Prie šios vertės pridodamas 1,5 % priedas siekiant pašalinti žemės vertės sumažėjimo ir (arba) mokėjimo išpareigojimų nevykdymo riziką. Taigi nustatomas toks nuomos mokestis, kad savivaldybė gautų 5,04 % grąžą.
- (25) Atlikdamas vertinimą išorės ekspertas padarė prielaidą, kad žemės vertė per 40 metų turi padidėti 1,7 %, ir šiuo atveju jis atsižvelgė į numatomą vidutinę metinę infliaciją. Atsižvelgiant į minėtus dalykus, vertinime pateikiama išvada, kad PSV per metus pagrįstai sumoka 2 463 030 EUR nuomos mokestį. Nyderlandai tvirtina, kad ši pinigų suma atitinka nuomos mokestį, kurį kiti šalies profesionalų klubai moka už stadiono nuomą, todėl jis atitinka rinkos sąlygas. Kalbant apie apskaičiuotą žemės vertės padidėjimą 1,7 %, tyrime numatyta galimybė, kad po 20 metų sukaupta žemės vertė sumažės 22,5 % (patikimumo riba), ir nuo 21 metų metinis mokestis numatomas remiantis tuo mažesniu pagrindu. Atsižvelgiant į 22,5 % patikimumo ribą tikroji atliekant skaičiavimus naudota kapitalo vertės padidėjimo norma yra 1,01 %, taikoma visam 40 metų laikotarpiui (0,4 % per pirmuosius 20 metų).
- (26) Ataskaitoje pripažįstama, kad ilgalaikė nuoma, jeigu jos laikotarpis ilgesnis kaip 15 metų, gali būti susijusi su tam tikrų rūšių rizika. Vertinant rinkos investuotojo požiūriu, ilgasis laikotarpis, per kurį investuotojas kol kas negali naudotis mišrios paskirties zonoje esančio turto verte, vis dėlto kompensuojamas taikant nuomos mokesčio dydį, kuris jau yra pagrįstas apskaičiuota mišrios paskirties žemės sklypo verte. Jis bus išsamiai peržiūrėtas po 20 metų remiantis nauja vertinimo ataskaita. Atliekant peržiūrą turėtų būti išnagrinėta žemės vertė ir atitinkama su ta verte susijusi grąža. Ši nuoma užtikrina pajamas nuomos laikotarpiu ir vėliau suteikia galimybę panaudoti žemės potencialą.
- (27) Savivaldybei gresianti rizika taip pat būtų apribota kitais veiksniais. Atsižvelgiant į riziką, susijusią žemės skirstymu į zonas, vertinimo ataskaitoje pateikta prielaida dėl skirstymo į zonas grindžiama tuo, kad rajonai aplink stadioną buvo perskirstyti į zonas ir jų paskirtis pakeista iš pramoninės į mišrią. Vienu atveju perskirstymas į zonas investuotojui buvo atliktas per aštuonias savaites. Todėl vertinimo ekspertai šią prielaidą laiko tikėtina. Ji nedaro poveikio savivaldybės galiai daryti įtaką planavimo procesui, tačiau į ją atsižvelgiama užstatant aplinkinius rajonus, taikant administracinę leidimų išdavimo tvarką ir privatiems plėtotojams suteikiant žemės perskirstymą į zonas. Planavimo įstatymuose yra numatyta lankstaus perplanavimo nuostata. Siekiant dar labiau sumažinti su skaičiavimu susijusią riziką, vertinimo ataskaitoje buvo pasirinktas mažesnis, palyginti su gretimais žemės sklypais, užstatymo tankis.
- (28) NET tuo atveju, jeigu dabartinis stadiono priskyrimas tam tikrai zonai nebūtų keičiamas, ši aplinkybė nekeltų didelės rizikos. Šiuo metu žemė priskirta stadiono ir komercinės paskirties zonai. Jeigu suskirstymas į zonas nebūtų keičiamas, žemės vertė galėtų sumažėti tik šiek tiek. Nyderlandai pabrėžė, kad dėl šios priežasties būtų įmanomas bet koks komercinis pastatų naudojimas ir pelninga komercinės veiklos plėtra. Nepriklausomas vertintojas nustatė, kad mišrus naudojimas buvo tinkamas vertinimo pagrindas. Savivaldybė tokio pagrindo nesiūlė.
- (29) Ilgalaikės nuomos sutartyje numatyta, kad jeigu PSV neįstengtų mokėti nuomos mokesčio arba bankrutuotų, žemė ir stadionas atitektų savivaldybei ir ji galėtų išnaudoti žemės teikiamas galimybes. Žemės sklype stovintys pastatai taptų savivaldybės nuosavybe. Kaip minėta, į sandorio kainą, t. y. 48 385 000 EUR, jau įtrauktos apskaičiuotos pastatų griovimo ir teritorijos užstatymo išlaidos ir nuomos mokesčio suma bus nuodugnai peržiūrėta po 20 metų. Be to, PSV išpareigojo, kad per jo sezoną už bilietus gautos pajamos garantuos nuomos mokesčio mokėjimą ir kad jis į sąskaitą perves dvejų metų žemės nuomos mokesčio sumą (pradiniam dešimties metų laikotarpiui).
- (30) Pasibaigus nuomos sutarties galiojimo laikotarpiui, savivaldybė ne tik bus gavusi palūkanas, bet ir bus žemės po stadionu, kurios vertė turėtų būti didesnė už dabartinę vertę, savininke ir turės įvairių šios žemės naudojimo galimybių. Savivaldybė taip pat taps žemėje stovinčių pastatų savininke, o PSV nepriklausys jokia kompensacija.

4. SUINTERESUOTŲJŲ ŠALIŲ PASTABOS

- (31) Savivaldybė ir PSV pateikė pagal procedūrą numatytas pastabas. Jos buvo tapačios Nyderlandų pateiktoms pastaboms. Be to, savivaldybė apibūdino procedūrą, kurią taikant buvo priimtas sprendimas pirkti stadiono žemę,

ir šį sprendimą nulėmusius akstinus. Pasak savivaldybės, 2011 m. sausio mėn. buvo pradėta svarstyti galimybė su PSV sudaryti pardavimo ir atgalinės nuomos sutartį. Pagrindinis tikslas – padėti PSV sudaryti poveikio biudžetui nedarantį sandorį, kad klubui nebūtų suteikiamas finansinis pranašumas, kurio rinkos sąlygomis klubas nebūtų įgijęs.

- (32) Šiuo tikslu ir atsižvelgdama į jį savivaldybė nepriklausomos žemę vertinančios bendrovės *Troostwijk Taxaties B.V.* (toliau – *Troostwijk*) paprašė nustatyti atitinkamos žemės vertę ir pagrįstą metinės nuomos mokesčio sumą. 2011 m. kovo mėn. *Troostwijk* pateikė stadiono žemės ir kitų žemės sklypų, kuriuos PSV ketino parduoti savivaldybei, vertinimą. Ši bendrovė nustatė, kad po stadionu esančios žemės, atsižvelgiant į tuometinę būklę ir užstatymo galimybes, rinkos kaina yra 41 160 000 EUR. Žemės vertės nustatymo ir nuomos mokesčio skaičiavimo metodiką patvirtino savivaldybei dirbanti nepriklausoma apskaitos bendrovė. Nuomos mokestis būtų buvęs didesnis už palūkanas, kurias savivaldybė būtų turėjusi mokėti už paskolą, paimtą žemės įsigijimui finansuoti.
- (33) 2011 m. gegužės mėn. gavusi Komisijos prašymą pateikti informaciją apie numatomą sandorį savivaldybė visų pirma siekė užtikrinti, kad priemonė atitiktų rinkos sąlygas ir nepadarytų jokio poveikio savivaldybės biudžetui. Savivaldybė pabrėžė, jog įsigyti žemę ji suinteresuota dar ir todėl, kad jos pirkimas atitinka savivaldybės parengtą žemės įsigijimo ir užstatymo strategiją. Savivaldybė pati būtų buvusi suinteresuota nusipirkti šią žemę, kurios vertė jai būtų galėjusi būti didesnė negu kitam galimam investuotojui.

5. PRIEMONĖS VERTINIMAS. VALSTYBĖS PAGALBOS BUVIMAS PAGAL SUTARTIES 107 STRAIPSNIO 1 DALĮ

- (34) Pagal Sutarties 107 straipsnio 1 dalį valstybės pagalba yra valstybės narės arba iš jos valstybinių išteklių bet kokia forma suteikta pagalba, kuri, palaikydama tam tikras įmones arba tam tikrų prekių gamybą, iškraipo konkurenciją arba gali ją iškraipyti, kai ji daro poveikį valstybių narių tarpusavio prekybai. Sutarties 107 straipsnio 1 dalyje nurodytos sąlygos taikomos visos kartu, taigi kad priemonė būtų priskirta valstybės pagalbai, turi būti tenkinamos visos sąlygos.

5.1. Valstybės ištekliai ir priskirtinumas valstybei

- (35) Sprendimą dėl priemonės pirkti žemę po stadionu ir treniruočių kompleksu *De Herdgang* už 48 385 000 EUR ir vėliau ją išnuomoti PSV priėmė savivaldybė. Ši priemonė susijusi su savivaldybės biudžetu, taigi – valstybės išteklių naudojimu. Todėl ji priskirtina valstybei.

5.2. Galimas pagalbos poveikis prekybai ir konkurencijai

- (36) Nyderlandai suabejojo galimos pagalbos poveikiu vidaus rinkai klubų, kurie futbolo nežaidžia Europos lygiu, atžvilgiu. Tačiau profesionalų futbolo klubai laikomi įmonėmis ir jiems taikoma valstybės pagalbos priežiūra. Futbolas yra tapęs mokamu darbu ir yra už atlyginimą teikiama paslauga; futbolas pasiekė aukštą profesionalumo lygį ir todėl padidino savo ekonominį poveikį⁽³⁾.
- (37) Profesionalų futbolo klubai ne tik dalyvauja futbolo varžybose, bet ir vykdo tarptautinio lygio veiklą keliose rinkose, pvz., prekybos profesionaliais žaidėjais, reklamos, rėmimo, prekybos ar transliacijos teisių rinkose. Suteikus pagalbą profesionalų futbolo klubui, gali sustiprėti jo padėtis kiekvienoje iš šių rinkų, kurių dauguma gali aprėpti keletą valstybių narių. Todėl jeigu valstybės ištekliai naudojami profesionalų futbolo klubui suteikiant atrankų pranašumą neatsižvelgiant į tai, kurioje lygioje šis klubas rungtyniauja, tikėtina, kad ši pagalba gali iškraipyti konkurenciją ir paveikti valstybių narių prekybą, kaip apibrėžta Sutarties 107 straipsnio 1 dalyje⁽⁴⁾.

⁽³⁾ Sprendimas *Olympique Lyonnais*, C-325/08, ECLI:ES:C:2010:143, 27 ir 28 punktai; Sprendimas *Meca-Medina ir Majcen/Komisija*, C-519/04 P, ECLI:ES:C:2006:492, 22 punktas; Sprendimas *Bosman*, C-415/93, ECLI:ES:C:1995:463, 73 punktas.

⁽⁴⁾ 2013 m. kovo 20 d. Vokietijai skirti Komisijos sprendimai dėl *Multifunktionsarena der Stadt Erfurt* (byla SA.35135 (2012/N)), 12 punktas, ir *Multifunktionsarena der Stadt Jena* (byla SA.35440 (2012/N)), pranešimo santrauka paskelbta OL C 140, 2013 5 18, p. 1, ir 2013 m. spalio 2 d. dėl *Fußballstadion Chemnitz* (byla SA.36105 (2013/N)), pranešimo santrauka paskelbta OL C 50, 2014 2 21, p. 1, 12–14 punktai; 2013 m. gruodžio 18 d. Ispanijai skirti Komisijos sprendimai dėl galimos valstybės pagalbos keturiems Ispanijos profesionalų futbolo klubams (byla SA.29769 (2013/C)), 28 punktas, *Real Madrid CF* (byla SA.33754 (2013/C)), 20 punktas, ir tariamos pagalbos trims Valensijos futbolo klubams (byla SA.36387 (2013/C)), 16 punktas, paskelbta OL C 69, 2014 3 7, p. 99.

5.3. Atrankusis pranašumas

- (38) Tam, kad aptariama priemonė būtų laikoma valstybės pagalba, priemonė pagalbą gaunančiai įmonei turi suteikti ekonominį pranašumą, kurio ji įprastomis rinkos sąlygomis nebūtų igijusi. Žemės įsigijimas iš PSV ir vėliau jos nuoma PSV galėtų būti laikoma minėtu pranašumu, jeigu sąlygos PSV būtų buvusios palankesnės, palyginti su pagrįstomis rinkos sąlygomis.
- (39) Būdinga palūkanų norma investuotojui ir (arba) žemės savininkui atliekant komercinio pardavimo ir atgalinės nuomos operaciją yra tinkama investicijų grąža, kai nuomos laikotarpiu mokami nuompinigiai, ir turto nuosavybė, kurią jau yra užėmęs patikimas nuomotojas. Investuotojas ir (arba) žemės savininkas valdys ilgalaikį, visiškai išnuomotą nuolatines pajamas teikiančią turtą.

5.3.1. Žemės pardavimo komunikato taikymas

- (40) Nyderlandai šį vertinimą grindžia Žemės pardavimo komunikatu. Šiame komunikate nustatyta, kad žemės ir pastatų pardavimas, jeigu jį atlieka valdžios institucija, nelaikomas pagalba, pirma, tuo atveju, kai valdžios institucija priima didžiausią pasiūlytą sumą arba vienintelę pasiūlytą sumą po besąlyginio konkurso procedūros, ir, antra, tuo atveju, kai, netaikant šios konkurso procedūros, nustatoma tokia pardavimo kaina, kuri bent jau atitinka po nepriklausomo vertinimo pasiūlytą vertę.
- (41) Komisija pakartoja, kad Žemės pardavimo komunikate pateiktos gairės, kaip nurodyta jo įvade, „susijusios tik su valstybei nuosavybės teise priklausančia žeme ir pastatais. Jos nesusijusios su valstybės įsigijimu žemės ir pastatų arba žemės ir pastatų nuoma ar lizingu. Į šiuos sandorius taip pat gali įeiti ir valstybės pagalbos elementai.“ Be to, aptariamu atveju vien tik žemės vertės nustatymo nepakanka. Pardavimo ir atgalinės nuomos operacija taip pat apima nuomos mokesčių. Turi būti nustatyta ir šio mokesčio atitiktis rinkos sąlygoms.
- (42) Šiaip ar taip, Žemės pardavimo komunikate nurodyti mechanizmai tėra priemonės, taikomos siekiant nustatyti, ar valstybė veikė kaip rinkos ekonomikos investuotojas, ir todėl jie yra konkretūs rinkos ekonomikos investuotojo principo kriterijaus taikymo žemės sandoriams tarp viešųjų ir privačių subjektų pavyzdžiai (⁷).

5.3.2. Rinkos ekonomikos investuotojo principo laikymasis

- (43) Todėl Komisija turi įvertinti, ar aptariamus sandorius tomis pačiomis sąlygomis būtų sudaręs privatus investuotojas. Hipotetinio privataus investuotojo požiūris – tai požiūris apdairaus investuotojo, kurio siekis gauti įprastą numatomą pelną neatsiejamas nuo svarstymo apie rizikos, susijusios su tam tikra grąžos norma, priimtinumą. REIP nebūtų buvę laikomasi, jeigu žemės kaina, palyginti su jos rinkos kaina, būtų buvusi nustatyta didesnė, o nuomos mokesčiai – mažesnis už rinkoje taikomą nuomos mokesčių.
- (44) Nyderlandai ir savivaldybė tvirtina, kad savivaldybė veikė atsižvelgdama į (išankstinį) nepriklausomo eksperto vertinimą, taigi – laikydamosi REIP. Sandoris buvo sudarytas remiantis žemės rinkos verte, tad jokio pranašumo PSV nebuvo suteikta.
- (45) Komisijos manymu, ar laikomasi rinkos sąlygų, iš esmės galima nustatyti remiantis nepriklausomo eksperto vertinimu.
- (46) Dėl išorės eksperto atlikto vertinimo rezultatų, kuriais rėmėsi savivaldybė, rinkos atitikties sprendime pradėti procedūrą Nyderlandų buvo paprašyta pagrįsti, kodėl atlikdami skaičiavimus ekspertai naudojo mišrios paskirties žemės, o ne stadionui skirtos žemės kainą. Komisija taip pat pageidavo susipažinti su pelno ir rizikos maržos, naudotos apskaičiuojant būsimą žemės užstatymo pasibaigus ilgalaikiai nuomai vertę, pagrindimu.
- (47) Atsižvelgusi į Nyderlandų ir savivaldybės pateiktą informaciją Komisija pabrėžia, kad prieš savivaldybei išsigyjant žemę ją įvertino nepriklausoma žemės vertinimo bendrovė *Troostwijk*. 2011 m. sausio mėn. ėmus svarstyti galimybę su PSV sudaryti pardavimo ir atgalinės nuomos sutartį, pagrindinis tikslas buvo padėti PSV sudaryti tokį

(⁷) Pagal REIP kriterijų valstybės pagalbos nebūtų, jeigu panašiomis aplinkybėmis privatus investuotojas, veikiantis įprastomis rinkos sąlygomis rinkos ekonomikoje, būtų buvęs paskatintas pagalbos gavėjui suteikti aptariamą priemonę.

sandorį, kuris nesuteiktų finansinio pranašumo, kokio PSV nebūtų galėjęs įgyti rinkos sąlygomis. Todėl savivaldybė paprašė *Troostwijk* nustatyti aptariamą žemės rinkos kainą ir metinės nuomos mokesčio sumą, atitinkančią metinę šio mokesčio rinkos sumą.

- (48) Atrodo, kad vertinimą pagrindžiančios prielaidos yra priimtinos. 2011 m. kovo mėn. pateiktoje vertinimo ataskaitoje *Troostwijk* nustatė žemės po stadionu rinkos kainą remdamasi tuometine šios žemės būkle, atsižvelgdama į jos užstatymo galimybes ir pateikė kainą – 41 160 000 EUR. Žemės vertės ir nuomos mokesčio nustatymo metodiką patvirtino savivaldybei dirbanti nepriklausoma apskaitos bendrovė.
- (49) Rengdama vertinimo ataskaitą *Troostwijk* atsižvelgė į galimus tikroviškus ir numatomus pokyčius, turėsiančius įtakos žemei. Ataskaitoje nagrinėjama galimybė užstatyti stadiono zoną ir nurodoma, kad tuo atveju, jeigu stadiono neliktų, didžiausia naudojimo tikimybė – mišrios paskirties zona su biurų ir gyvenamųjų patalpų pastatais. Vertinimo ataskaitoje pabrėžiama, jog ši prielaida atrodo tikėtina visų pirma todėl, kad žemė yra miesto centre. Tikimybė, kad miesto centre esančių žemės sklypų vertė ateityje gerokai išaugs, kur kas didesnė, palyginti su priemiestyje esančių sklypų būsima verte. Vertinimo ataskaitoje taip pat remiamasi bendruoju vertinimo standartu, pagal kurį žemės vertės nustatymo pagrindas – didžiausia vertė ir tinkamiausias rajono naudojimas.
- (50) Nyderlandų apibrėžtas būsimas naudojimas taip pat atitinka savivaldybės parengtą viso rajono, kuriame yra stadionas, ilgalaikės miesto plėtros strategiją, aprašytą 22 konstatuojamojoje dalyje. Savivaldybė yra pareiškusi, jog labai tikėtina, kad žemės sklypo priskyrimas kitai zonai bus užtikrinamas bet kuriam atitinkamos žemės savininkui.
- (51) Bet kuriuo atveju, Nyderlandų nuomone, su stadionui skirta žeme ir komercinės paskirties žeme, jeigu jos dabartinis priskyrimas žemės zonai nebūtų keičiamas, taip pat siejamos didelės ekonominės galimybės.
- (52) Todėl galima daryti išvadą, kad, atrodo, galima pritarti eksperto pasirinkimui nustatant žemės vertę remtis mišria žemės paskirtimi. Komisija jau sutiko, kad vertindama žemę savivaldybė gali remtis ilgalaikės žemės sklypo vertės kitimo galimybe tame rajone, kuriame galima tikėtis numatomų pokyčių, jeigu būtų vadovaujama verslo planavimo strategija ⁽⁸⁾.
- (53) PSV mokės savivaldybei nepriklausomos vertinimo bendrovės nustatytą ilgalaikės nuomos mokesčių, apskaičiuotą atsižvelgiant į žemės kainą, numatytą įvertinus vėlesnį galimą žemės užstatymą biurų ir gyvenamųjų patalpų pastatais, ir remiantis ilgalaikių Vyriausybės obligacijų palūkanų norma 2011 m. bei pridėjus 1,5 % rizikos priedą.
- (54) Vadinas, į nuomos mokesčių jau įtraukta ne sportui skirtos žemės kaina. Todėl ši kaina yra didesnė už nuomos mokesčių, apskaičiuotą remiantis dabartine žemės naudojimo paskirtimi.
- (55) Ataskaitoje pripažįstama, kad ilgalaikė nuoma, kurios trukmė didesnė nei 15 metų, gali būti susijusi su tam tikra rizika, kylanti dėl žemės vertės svyravimo. Tačiau šių rūšių riziką apriboja keli veiksniai, kurie bus aptarti toliau, 56–59 konstatuojamosiose dalyse.
- (56) Vertinimo ataskaitoje pateiktas prielaidas galima laikyti atsargiomis. Vertinimo ataskaitoje numatoma biurų ir gyvenamųjų patalpų pastatų galima vertė nustatyta atsižvelgiant į dabar greta vykstančius pokyčius ir kaip papildomas galimos butų pardavimo kainos rizikos rezervas, palyginti su panašiais projektais, įtraukiamas tik 80 % naudingo užstatymo ploto koeficientas.
- (57) Dėl tariamo žemės vertės padidėjimo 1,7 %, kuris laikomas numanoma infliacijos norma, į vertinimą įtrauktas korekcijos mechanizmas: po 20 metų iš sukauptos žemės vertės numatyta išskaityti 22,5 % ir ši suma būtų naudojama kaip patikimumo riba. Sujungus abi prielaidas tikėtinas padidėjimas įvertintas 1,01 % per metus per 40 metų trukmės nuomos laikotarpį ir 0,4 % per metus per pirmuosius 20 metų. Taigi pradinė prielaida dėl 1,7 % kartu su patikimumo riba atrodo esanti pagrįsta atsižvelgiant į tai, kad aptariamą turtą yra žemė, kurios vertė gali išlikti tokia pat arba padidėti, ir kad ši žemė yra miesto centre (nors šiuo metu žemė priskirta komercinio naudojimo kategorijai, nuomos mokesčio dydis jau grindžiamas mišrios paskirties žemės sklypo tikėtina verte). Be to, infliacijos lygis Nyderlanduose 2011 m. buvo 2,3 % ⁽⁹⁾, o Europos Centrinis Bankas buvo nustatęs 2 % siektiną infliacijos lygį. Abi šios vertės yra gerokai didesnės už tikėtiną sklypo vertės didėjimo normą, kurią naudojo vertintojas.

⁽⁸⁾ 2011 m. balandžio 20 d. Komisijos sprendimo 2011/529/ES dėl priemonės C-37/04 (ex NN 51/04), kurią Suomija taikė *Componenta Oyj* (OL L 230, 2011 9 7, p. 69), 68–74 konstatuojamosios dalys.

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

- (58) Be minėtų apsaugos priemonių dėl nuomos mokesčio, į savivaldybės sudarytą nuomos sutartį įtraukta įvairių kitų nuostatų siekiant apimti galimas rizikos rūšis, visų pirma PSV išpareigojimų neįvykdymo riziką. Futbolo klubas pateiks nuomos mokėjimų garantiją ir šiuo tikslu naudos savo pajamas, gautas pardavus sezono bilietus. PSV taip pat pateikė beveik dvejų metų nuomos mokesčio sumą atitinkantį 5 mln. EUR užstatą, kuris atimtas iš pirkimo kainos ir kuris dešimt metų laikomas pas atitinkamą notarą.
- (59) Šalys susitarė, kad nuomos mokesčio suma gali būti nuodugnai peržiūreta po 20 metų bet kuriai šaliai pateikus prašymą. Ši peržiūra bus grindžiama nauja vertinimo ataskaita. Naują žemės nuomos mokesčių sudarys tuometinė žemės vertė, atitinkama Vyriausybės vertybinių popierių grąža ir rizikos priedas. Savivaldybei taip pat buvo numatyta kita apsaugos priemonė, t. y. šalys susitarė, kad žemės ir stadiono naudojimo teisės turėtų atitekti savivaldybei, jeigu PSV neįstengtų mokėti nuomos mokesčio arba bankrutuoti. Šis straipsnis nukrypsta nuo Nyderlandų civilinėje teisėje apibrėžtos standartinės pasekmės, pagal kurią nuomos teisės turėtų tapti bankroto turto dalimi ir todėl žemės savininkas negalėtų jo kontroliuoti. Nagrinėjamu atveju pasibaigus nuomos laikotarpiui savivaldybė liktų žemės savininke ir galėtų spręsti dėl jos naudojimo.
- (60) Nors vertinimo ataskaitoje pateiktos prielaidos atrodo pagrįstos, kaip nurodyta 48–57 konstatuojamosiose dalyse, tačiau lyginimas su kitais komerciniais sandoriais tebėra sunkiai įmanomas, nes lyginamosios analizės tikslais Nyderlandų pateikti nuomos susitarimai gali būti susiję su skirtingais sektoriais (pvz., Amsterdamo būstų sektoriumi). Todėl vertindama, ar aptariamasis sandoris atitinka REIP, Komisija siekė nustatyti, ar skirtingas komercinio sandorio pagrindas – remiantis Eindhoveno su PSV sudarytu paskolos sandoriu, kai žemė buvo užstatas – galėtų būti naudojamas atliekant lyginamąją analizę.
- (61) Komisija pabrėžia, kad nuomos mokesčiai, kurių turi mokėti PSV, yra didesnis už rinkos normą, mokamą už tokią paskolą, jeigu būtų atsižvelgiama į skirtumus tarp pardavimo ir atgalinės nuomos sandorio ir paskolos. Didžiausias skirtumas yra tas, kad jeigu PSV nevykdytų finansinių išpareigojimų po to, kai iš savivaldybės būtų gavęs paskolą, savivaldybė geriausiu atveju atgautų tariamą paskolos sumą. Savivaldybė negalėtų pasinaudoti koku nors žemės vertės padidėjimu, viršijančiu tariamą paskolos sumą. Pagal pardavimo ir atgalinės nuomos susitarimą savivaldybė tampa žemės savininke išgaliojus nuomos sutarčiai ir įgyja visas nuosavybės teises, jeigu finansiniai išpareigojimai nebūtų vykdomi. Savivaldybė ypač pabrėžė šį aspektą apsisprendama dėl priemonės ir visų pirma nurodė, kad užtikrintas visiškasis žemės valdymas tuo atveju, jeigu PSV nevykdytų finansinių išpareigojimų, yra palankus savivaldybei ir nukrypsta nuo bendrųjų Nyderlandų civilinės teisės nuostatų (59 konstatuojamoji dalis). Tad bet koks žemės vertės padidėjimas (nustatytas paskolos sąlygas) būtų naudingas tik savivaldybei.
- (62) Todėl būtų galima daryti išvadą, kad pardavimo ir atgalinės nuomos sandorio grąža jau iš anksto tikėtina būtų mažesnė už paskolos grąžą. Bendrovei, kurios kategorija panaši į PSV futbolo klubo, su aukštos kokybės užstatu susietos suteiktos paskolos grąža laikytina viršutine lyginamajai analizei naudotina riba.
- (63) Jeigu patikimų rinkos pakaitinių rodiklių nėra⁽¹⁰⁾, pakaitinio paskolos PSV scenarijaus rinkos orientacinė palūkanų norma turėtų būti nustatoma remiantis Komisijos komunikatu dėl orientacinių ir diskonto normų nustatymo metodo pakeitimo⁽¹¹⁾. Šis skaičiavimas turėtų būti atliekamas siekiant užtikrinti atsargaus požiūrio laikymąsi atsižvelgiant į tai, kad 2011 m. PSV kredito kokybė buvo žema, ir darant prielaidą, kad paskola buvo užtikrinta aukšto lygio įkaitu (t. y. žeme). Todėl orientacinė palūkanų norma turėtų būti 6,05 %.
- (64) Taigi paskolos teikėjas tikisi 1,01 % didesnės grąžos negu savivaldybė, sudarydama pardavimo ir atgalinės nuomos sandorį. Tačiau savivaldybė vis tiek veikia kaip rinkos ekonomikos investuotojas, jeigu paskolos teikėjas pageidauja atsisakyti 1,01 % grąžos mainais už galimą žemės vertės padidėjimą (žr. 61 konstatuojamąją dalį). Atsižvelgiant į sandorio charakteristikas, tokia padidėjimo galimybė yra verta bent 1,01 % ir pardavimo bei atgalinės nuomos sandorio grąža, kurios tikisi savivaldybė, atrodo, atitinka orientacines rinkos vertes.
- (65) Todėl atrodo, kad pardavimo ir atgalinės nuomos sandoris neturėtų suteikti PSV nepagrįsto pranašumo ir užtikrina savivaldybei REIP atitinkančią grąžą.
- (66) Galiausiai pabrėžtina, kad, Nyderlandų nuomone, metinis nuomos mokesčiai lygintinas su nuompinigiais, kuriuos profesionalų futbolo klubai bet kurioje kitoje šalies vietoje moka už stadiono nuomą. Nors toks lyginimas dėl skirtingų vietų sunkiai įmanomas, reiktų pabrėžti, kad šie kiti klubai metinę nuomą moka ne tik už žemę po stadionu, bet ir už visą stadiono kompleksą. Taip pat pasakytina, kad PSV yra stadiono savininkas, jis apmoka stadiono naudojimo ir jo techninės priežiūros sąnaudas ir dar moka nuomą už po stadionu esančią žemę.

⁽¹⁰⁾ Šiuo atveju nepakanka duomenų, kad būtų galima nustatyti rinkos pakaitinių rodiklių lyginamajai palūkanų normai.

⁽¹¹⁾ OLC 14, 2008 1 19, p. 6.

6. IŠVADA

- (67) Todėl Komisija daro išvadą, kad sprendime pradėti procedūrą pateiktos abejonės buvo patikimai išsklaidytos. Pirkdama stadiono žemę ir sudarydama atgalinės nuomos sutartį su PSV, savivaldybė veikė taip, kaip būtų veikęs hipotetinis privatus investuotojas panašioje padėtyje. Todėl sandoris nesusijęs su Sutarties 107 straipsnio 1 dalyje apibrėžta valstybės pagalba,

PRIĖMĖ ŠĮ SPRENDIMĄ:

1 straipsnis

Priemonė, kurią Nyderlandai taikė Eindhoveno futbolo klubui PSV, nėra susijusi su Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 107 straipsnio 1 dalyje apibrėžta valstybės pagalba.

2 straipsnis

Šis sprendimas skirtas Nyderlandų Karalystei.

Priimta Briuselyje 2016 m. liepos 4 d.

Komisijos vardu
Margrethe VESTAGER
Komisijos narė
